COMUNE DI ALTIDONA
PROVINCIA DI FERMO

P.R.G.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

P3.a

VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.
Approvazione con D.C.C. n. 29 del 01/09/2022
Con recepimento dei rilievi formulati nel Decreto del Presidente della provincia di fermo n. 78/2022

REDAZIONE: Ufficio Tecnico Comunale
Dott. Ing. Stefano Postacchini

PROGETTISTA:
Dott. Ing. Stefano Postacchini
Dott. Arch. Gianni Cortesi

CONSULENTE
PER LE INDAGINI GEOLOGICO – GEOMORFOLOGICHE
Dott. Geol. Giuseppe Capponi
Dott. Geol. Alessio Acciarri

Settembre 2022

IL SINDACO IL SEGRETARIO COMUNALE IL TECNICO COMUNALE

AGGIORNAMENTO in seguito a ratifica degli elaborati grafici del P.R.G. in recepimento delle seguenti varianti:

- Delibera di Consiglio Comunale n.3 del 30.01.2006
  approvazione variante parziale al P.R.G.(variante n.1) e P. Particolareggiato di esecuzione B5n in Variante al P.R.G. :L.R.n.34/92 e s.m.i. art.26: approvazione definitiva conformemente alla D.G.P. n.533/05;

- Delibera di Consiglio Comunale n.7 del 01.02.2007
  approvazione variante al P.R.G. ai fini della realizzazione dell'opera pubblica parco urbano denominato "percorso dal mare al lago";

- Delibera di Consiglio Comunale n.66 del 20.12.2007
  approvazione piano di lottizzazione residenziale PL5 denominato "PASSERI" in località Carbuccio – Approvazione ai sensi degli artt. 26 e 30 L. R. 34/92 e s.m.i. in variante al P.R.G.;

- Delibera di Consiglio Comunale n.20 del 03.06.2008
  approvazione arretramento scarpata di monte per apertura visuale curva al KM. 3+500 della S.P. n. 85 Valdaso: approvazione definitiva variante al P.R.G. ai sensi dell'art.19 C. 3-4 D.P.R. 327/2001 e L.R. 34/92 e S.M.I. art. 26;

- Delibera di Consiglio Comunale n.19 del 16.04.2011
  approvazione realizzazione nuovo centro scolastico a Marina di Altidona: approvazione variante al P.R.G. ai sensi dell'art.19 C.2 D.P.R. 327/01 e art. 26 L.R. 34/1992 con l'accoglimento dei rilievi formulati dalla Giunta Provinciale Delibera n.66 del 30/03/2011;

- Delibera di Consiglio Comunale n.5 del 06.03.2013
  approvazione variante piano di lottizzazione comparto PL6 (lott.ne com.le ex CONFA) in variante al PRG in località Marina di Altidona – approvazione ai sensi del combinato disposto degli artt. 26 e 30 della L.R. 34/92 e S.M.I. con l'accoglimento dei rilievi formulati dalla Giunta Provinciale Delibera n. 24 del 12.02.2013;

- Delibera di Consiglio Comunale n.16 del 26.04.2016
  approvazione variante al piano attuativo PL9 in località Carbuccio, in variante al P.R.G. ai sensi del combinato disposto degli artt. 15 5^ comma e 30 della L.R. 34/92;

- Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 30.09.2016
  approvazione variante parziale all'art. 34 e all'art. 35 comma c) delle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G. ai sensi del combinato disposto degli artt. 15 5^ comma e 30 della L.R. 34/92;

- Delibera di Consiglio Comunale n.6 del 09.04.2018
  approvazione variante parziale all'art. 78 delle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G. ai sensi del combinato disposto degli artt. 15 5^ comma e 30 della L.R. 34/92;

- Delibera di Consiglio Comunale n.54 del 30.11.2018
  approvazione variante al piano di lottizzazione pl6 (lott.ne EX CONFA), in variante al P.R.G. ai sensi del combinato disposto degli artt. 15 5^ comma e 30 della L.R. 34/92.

- Delibera di Giunta Comunale n. 101 del 11.09.2021
  approvazione variante parziale alle norme tecniche del P.R.G. ai sensi del combinato disposto degli artt. 15 5^ comma e 30 della L.R. 34/92.

- Delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 01.09.2022
  approvazione definitiva della variante parziale al piano regolatore generale vigente ai sensi dell'art. 26, della l.r. 34/92 e smi in adeguamento al parere favorevole formulato con decreto del Presidente della Provincia di Fermo n. 78/2022 con accoglimento dei relativi rilievi.

SOMMARIO

SOMMARIO 3

TITOLO I - CARATTERI E STRUTTURA GENERALE DEL PRG.....1

CAPO 1 - CONTENUTI ED ELABORATI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE.....1

art.1 - Contenuti ed obiettivi del PRG.....1
art.2 - Applicazione e contenuti del PRG.....1
art.3 - Rapporto con gli strumenti urbanistici vigenti 2
art.4 - Elaborati costitutivi.....2
art.5 - Valore prescrittivo dei contenuti del PRG.....4

CAPO 2 - CLASSIFICAZIONE E DEFINIZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE.....5

art.6 - Classificazioni generali e definizioni.....5
art.7 - Disciplina del territorio.....5

CAPO 3 - PARAMETRI TERRITORIALI, URBANISTICI ED EDILIZI - USI CONSENTITI...7

art.8 - Parametri territoriali, urbanistici ed edilizi 7
art.9 - Destinazioni d'uso 8
art.10 - Categorie di intervento.....12
art.11 - Disciplina dei parcheggi e del verde.....13
TABELLA I - Valori minimi di parcheggi e verde 14

CAPO 4 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PRG.....20

art.12 - Strumenti di attuazione 20
art.13 - Cessione delle aree previste dagli standards urbanistici 21
TABELLA II - riepilogo delle superfici minime da destinare a standards 22

TITOLO II - DISPOSIZIONI FONDAMENTALI PER LA GESTIONE DELL'AMBIENTE BIO-FISICO: IL SISTEMA PAESISTICO-AMBIENTALE.....23

CAPO 1 - OBIETTIVI....23
art.14 - Obiettivi delle norme sul territorio....23
CAPO 2 - SISTEMA PAESAGGISTICO-AMBIENTALE - (ADEGUAMENTO AL PPAR)....23
art.15 - definizione....23
art.15 bis – Esenzioni....23
CAPO 3 - NORME RIGUARDANTI IL SISTEMA GEO-MORFOLOGICO....25
art.16 - Norme geologiche di carattere generale....25
art.17 - Corsi d'acqua....27
art.18 - Crinali e versanti....29
CAPO 4 - NORME RIGUARDANTI IL SISTEMA BOTANICO-VEGETAZIONALE....31
art.19 - Norme botaniche di carattere generale....31
art.20 - Elementi diffusi del paesaggio agrario....31
art.21 - Vegetazione ornamentale delle componenti insediative del paesaggio....31
CAPO 5 - NORME RIGUARDANTI IL SISTEMA STORICO-CULTURALE....32
art.22 - Paesaggio agrario di interesse storico-ambientale....32
art.23 - Centri e nuclei storici....32
art.24 - Edifici e manufatti storici....32
art.25 - Zone archeologiche....33
art.26 - Punti panoramici e strade panoramiche....34
CAPO 6 - VINCOLI DI CARATTERE GENERALE....35
art.27 - Identificazione dei vincoli di carattere generale....35
art.27 bis – Norme di tutela di carattere generale....36
TITOLO III - PROGETTO DELLE AREE EXTRAURBANE....37
CAPO 1 - DEFINIZIONE DELLE AREE EXTRAURBANE....37
art.28 - Articolazione delle aree extraurbane....37
CAPO 2 - ZONE A PREVALENTE USO AGRICOLO O NATURALISTICO....38
art.29 - Zone E....38
art.30 - Sottozone E1 - agricole normali....38
art.31 - Sottozone E2 - agricole speciali....39
art.32 - Sottozone E3 - di riqualificazione ecologica....41
art.33 - Sottozone E4 - di tutela ecologica....43
art.34 - Insediamenti nelle zone E - edificato esistente e relative aree di pertinenza....44
a) - regole generali per gli interventi sull'edificato rurale esistente....44
b) - edifici di recente impianto....47
c) - manufatti isolati a servizio dell'attività agricola....47
art.35 - Insediamenti nelle zone E - interventi di nuova edificazione....47
a) - interventi di nuova edificazione - soggetti abilitati....47
b) - interventi di nuova edificazione - edificazioni consentite....48
c) - caratteristiche degli interventi edilizi nel territorio extraurbano....49
CAPO 3 - ZONE DESTINATE AD ATTIVITÀ DI SERVIZIO E DI INTERESSE COLLETTIVO....52
art.36 - Zone FE....52

art.37 - Sottozona FE1 - impianti tecnologici di interesse generale....52
art.38 - Sottozona FE2 - aree per attività sportive e ricreative all'aperto....53

CAPO 4 - ZONE DESTINATE AD ATTIVITÀ RICETTIVE E TURISTICHE....55

art.39 - Zone DE....55
art.40 - Sottozona DE1 - aree attrezzate per campeggio....55
art.41 - Sottozona DE2 - luoghi del "turismo rurale"....57

TITOLO IV - PROGETTO DELLE AREE URBANE....59

CAPO 1 - DEFINIZIONE DELLE AREE URBANE....59

art.42 - Articolazione delle aree urbane in zone, sottozone ed aree....59
art.43 - Norme comuni per gli interventi di nuova edificazione....60

CAPO 2 - ZONE A PREVALENTE USO RESIDENZIALE....62

art.44 - Zona A....62
art.45 - Sottozone A1 - centro storico....62
art.46 - Sottozone A2 - edifici e manufatti storici isolati....63
art.47 - Zone B....65
art.48 - sottozone B1 - zone sature, di impianto storico....65
art.49 - Sottozone B2 - zone sature di impianto recente....66
art.50 - Sottozone B3 - zone sature centrali....68
art.51 - Sottozone B4 - di completamento della vallata....70
art.52 - Sottozone B5 - zone di completamento della collina....71
art.53 - Sottozone B6 - zone di valore ambientale e/o posizionale....72
art.54 - Zone C....73
art.55 - sottozone C1 - zone di definizione del margine urbano....73
art.56 - art.56 bis - Sottozone C2....75
art.57 - Sottozone C3 - zone di espansione valliva....78
art.57 bis - Sottozone C3 - PL9....79
art.58 - Sottozone C4 - zone di espansione collinare....82

CAPO 3 - ZONE A PREVALENTE USO PRODUTTIVO E COMMERCIALE....83

art.59 - Zone D....83
art.60 - Sottozone D1 - zone produttive artigianali-industriali di completamento....83
art.61 - Sottozone D2 - zone produttive artigianali-industriali di espansione....85
art.62 - Sottozone D3 - zone per il piccolo artigianato a carattere familiare....87
art.63 - Sottozone D4 - zone commerciali-espositive nel tessuto urbano....89
art. 63 bis - Sottozone D4 - PL6....91
art.64 - Sottozone D5 - zone commerciali-espositive specializzate....93
art.65 - Sottozone D6 - zone per ingrosso-esposizione di prodotti agricoli....95
art.66 - Sottozone D7 - zone ricettive alberghiere....96
art.67 - Sottozone D8 - zone di servizio alla mobilità....97

CAPO 4 - ZONE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE....98

art.68 - Zone F....99
art.69 - Sottozone F1 - zone per servizi civici e sociali....99
art.70 - sottozone F2 - zone per servizi religiosi....101
art.71 - sottozone F3 - zone per servizi dell'istruzione....102
art.72 - sottozone F4 - zone per servizi sportivi....103
art.73 - sottozone F5 - zone per servizi cimiteriali....104

art.74 - sottozone F6 - zone per servizi tecnici ed impianti 105
art.75 - zona R - zone non edificabili di rispetto stradale..... 106
art.76 - zona S - zone non edificabili di uso pubblico inerenti il sistema della mobilità 107
art.77 - zone V - zone di uso pubblico inerenti il sistema del verde e dei parchi..... 108
art.78 - sottozone V1 - parchi e giardini pubblici..... 108
art.79 - sottozone V2 - litorale..... 109
art.80 - sottozone V3 - parchi pubblici..... 109
art.81 - sottozone V4 – verde privato e di rispetto 111

TITOLO I - CARATTERI E STRUTTURA GENERALE DEL PRG

CAPO 1 - CONTENUTI ED ELABORATI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE.

art.1 - **Contenuti ed obiettivi del PRG**

Il presente strumento urbanistico definisce il Piano Regolatore Generale del Comune di Altidona, elaborato ai sensi della legge n° 1150 del 1942 e successive modificazioni ed integrazioni, nonchè delle disposizioni regionali in materia di pianificazione urbanistica e paesistica (LL.RR. 34/92 e s.m.i. e 26/87). Esso sostituisce, dopo la definitiva approvazione, il precedente Piano di fabbricazione (approvato con D.P.R. n. 9459 del 20/12/89) e successive varianti.
Le norme e gli elaborati che costituiscono il presente PRG, si applicano all'intero territorio comunale. Esse definiscono e regolano le trasformazioni ambientali, paesistiche ed urbanistiche di tale territorio, finalizzate al soddisfacimento di alcuni obiettivi prioritari:

- un equilibrato processo evolutivo degli usi antropici del territorio, considerandone le particolari interrelazioni e sinergie;
- la qualificazione ecologica e paesaggistica del territorio, attraverso interventi finalizzati alla tutela dei suoli della vegetazione e delle acque, nonché interventi sulle forme insediative e sulle coltivazioni agricole:
  - gli interventi sulle forme insediative mirano alla qualificazione morfologica, estetica e funzionale dello spazio urbano e dell'edilizia rurale agendo primariamente attraverso il riassetto ed il riuso delle strutture esistenti;
  - gli interventi sul territorio a prevalente uso agricolo mirano alla tutela ed alla progettazione dell'ambiente e del paesaggio rurale nella prospettiva dei profondi mutamenti in atto nell'economia agraria, che portano alla necessità di individuare possibili nuove forme d'uso dei terreni;
- la determinazione degli aspetti economici e gestionali degli interventi di trasformazione prevista consentendo, con il concorso degli operatori privati, una pronta attuazione degli stessi ed il rispetto dei tempi di programmazione;
- l'equa distribuzione tra privati e nel rapporto pubblico-privato, dei vantaggi e degli oneri economici connessi agli interventi di trasformazione stabiliti dal presente PRG.

art.2 - **Applicazione e contenuti del PRG.**

Il presente Piano Regolatore Generale del Comune di Altidona è elaborato ai sensi delle seguenti leggi urbanistiche:

- L.1150/42 e successive modifiche ed integrazioni
- L.R.n°34 del 5/8/92 e s.m.i.
- Piano Paesistico Ambientale Regionale (PPAR)
- L.R. n°13/90 (Norme per il territorio agricolo)

Il PRG recepisce inoltre la disciplina Paesistico-ambientale definita dalla L.431/85 ed i contenuti del Piano di Inquadramento Territoriale (P.I.T.) della Regione Marche e del Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) della Provincia di Ascoli Piceno.

Il PRG si applica all'intero territorio comunale di Altidona, con validità giuridica a tempo indeterminato, e può essere sottoposto a varianti nelle modalità previste dalla legge.
Non costituiscono motivo di variante, le modifiche che si mantengono nei limiti di variabilità previste dalle presenti norme e dall'art.17 della L.34/92. Le disposizioni del PRG regolano le possibilità di uso e trasformazione del suolo e dei manufatti edilizi attraverso prescrizioni normative riguardanti:
1) requisiti per l'applicabilità degli usi e delle trasformazioni ambientali, paesistiche ed urbanistiche nel territorio;
2) caratteristiche fisiche della trasformazione (quantitative e qualitative) ;
3) caratteristiche funzionali della trasformazione (destinazione e modalità d'uso) ;
4) modalità e prassi tecnico-amministrative che abilitano all'intervento di trasformazione.

art.3 - **Rapporto con gli strumenti urbanistici vigenti**

Le norme relative ai piani urbanistici attuativi già adottati e vigenti alla data di adozione del PRG prevalgono sulle norme di PRG fino al termine di validità della loro efficacia fatta eccezione per eventuali, specifiche prescrizioni particolari riguardanti aspetti architettonico-formali degli interventi previsti dai piani attuativi, al fine di garantire un migliore raccordo con i contenuti del progetto di PRG.
Successivamente all'adozione del PRG sono ammesse il sole varianti che non modifichino i parametri urbanistici e gli ingombri plano-altimetrici dettati dal piano attuativo vigente alla data di approvazione del PRG, o che non siano in contrasto con le norme del PRG.
Successivamente all'approvazione del PRG possono essere presentate varianti o nuovi piani attuativi in adeguamento ai contenuti del PRG medesimo.
Allo scadere del piano attuativo, per le parti non ancora realizzate, valgono le norme del PRG.

art.4 - **Elaborati costitutivi**

Il PRG si compone dei seguenti elaborati:

R1 Relazione Illustrativa del PRG
R2 Relazione geologica – 1° fase
R2 Relazione geologica – 2° fase
R3 Relazione botanico-vegetazionale

Elaborati Grafici di "Analisi"

A.1	-"Stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente ed aree esenti ai vincoli di PPAR"	planimetria rapp.	1:5000
A.2.1	-"Carta degli usi delle aree insediative – Altidona"	" "	1:2000
A.2.2	-"Carta degli usi delle aree insediative – Marina"	" "	1:2000
A.2.3	-"Carta degli usi delle aree insediative – Svarchi"	" "	1:2000
A.3	-"Carta degli usi del territorio"	" "	1:5000
A.4a	-"Carta delle categorie del paesaggio e delle aree di tutela previste dal PPAR"	" "	1:5000
A.4b	-"Carta delle categorie del paesaggio e delle aree di tutela previste dal PPAR"	" "	1:5000
A.5.1	-"Carta Geologica"	" "	1:5000
A.5.1a	-"Carata Geologica - sezioni"	" "	1:5000
A.5.2	-"Carta Geomorfologica"	" "	1:5000
A.5.3	-"Carta Idrogeologica"	" "	1:5000
A.5.4	-"Carta Litotecnica e della pericolosità sismica"	" "	1:5000
A.5.5	-"Carta della Pericolosità Geologica "	" "	1:5000
A.6	-"Carta del Sistema Botanico - Vegetazionale"	" "	1:5000
A.7	-"Percorsi ed insediamenti storici, manufatti extraurbani di interesse storico-testimoniale"	" "	1:5000
A.8a	-"Carta di adeguamento del PRG alle categorie del paesaggio e delle aree di tutela previste dal PPAR"	" "	1:5000
A.8b	-"Carta di adeguamento del PRG alle categorie del paesaggio e delle aree di tutela previste dal PPAR"	" "	1:5000
A.9	-"Album degli edifici e manufatti storici"	schede	
A.10	-"Elenco identificativo delle schede del Censimento dei Fabbricati Rurali esistenti sul territorio comunale " (approvato con D.C.C. n.18 del 18.06.2001e D.C.C. n.26 del 6.08.2001)	elenco	

Elaborati di progetto

P.1.1	-"Tavola di riferimento normativo - Altidona"	planimetria rapp.	1:2000
P.1.2	-"Tavola di riferimento normativo - Marina"	" "	1:2000
P.1.3	-"Tavola di riferimento normativo - Svarchi"	" "	1:2000
P.2	-"Tavola di riferimento normativo del territorio extraurbano"	" "	1:5000
P.3 a	-"Norme tecniche di attuazione"		
P.3 b	-"Norme tecniche di attuazione - Schemi grafici di indirizzo progettuale"		
P.4 A	-“Art.15 L.R.34/92 area D7 zona Bagalini “g” – Planimetria catastale”	planimetria rapp.	1:2000
P.4 B	-“Art.15 L.R.34/92 area D7 zona Bagalini “g” – Tipologie Edilizie”	" "	1:100
P.4 C	-“Art.15 L.R.34/92 area D7 zona Bagalini “g” – Zonizzazione”	" "	1:500
P.4 D	-“Art.15 L.R.34/92 area D7 zona Bagalini “g” – Opere di Urbanizzazione”	" "	1:500
P.4 E	-“Art.15 L.R.34/92 area D7 zona Bagalini “g” – Rilievi planimetrici-Sezioni”	" "	1:500
P.5 F	-“Art.15 L.R.34/92 area D7 zona Bagalini “g” – Schema atto d’obbligo”		

art.5 - **Valore prescrittivo dei contenuti del PRG**

Hanno valore prescrittivo i seguenti elaborati di PRG:

- P.3a - Norme tecniche di attuazione
- A.8a-b - Sistema di tutela paesaggistico-ambientale (PPAR)
- P.1.1 - Assetto dei regimi normativi – Altidona
- P.1.2 - Assetto dei regimi normativi - Marina
- P.1.3 - Assetto dei regimi normativi – Svarchi
- P.2 - Assetto dei regimi normativi del territorio

Nei casi in cui si rilevi una non corrispondenza tra gli elaborati grafici del PRG devono essere applicato i seguenti criteri:
- le prescrizioni contenute nelle presenti NTA prevalgono sugli elaborati grafici
- gli elaborati in scala maggiore (1:2000) prevalgono su quelli a scala minore (1:5000)
- il limite da considerare per le varie zone ed aree, qualora si riscontri la sovrapposizione di diverse simbologie grafiche, è quello definito dalla linea continua sottile.
- per la determinazione della superficie utile dell'edificato esistente si dovrà fare riferimento alla consistenza catastale alla data di adozione del piano nonché alla documentazione risultante dai progetti depositati presso gli uffici urbanistici comunali.

- gli "schemi grafici di indirizzo progettuale" (P.3b), che fanno parte integrante delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, hanno valore indicativo.
I disegni non sono redatti in una scala grafica definita poiché devono fornire contenuti qualitativi (e non quantitativi) del progetto di Piano.

Con deliberazione di consiglio comunale n. 56 del 30/10/2003 avente ad oggetto: "ratifica elaborati PRG approvato con delibera Consiglio Comunale n. 6 del 10/03/2003, in adeguamento ai rilievi formulati dalla Provincia di Ascoli Piceno con Delibera Giunta Provinciale n. 465 del 09/12/2002" sono stati adeguati gli elaborati del PRG come segue:

- - R1 Relazione illustrativa del PRG
- - P.1.1 Tavola di riferimento normativo - Altidona
- - P.1.2 Tavola di riferimento normativo - Marina
- - P.1.3 Tavola di riferimento normativo - Svarchi
- - P.2 Tavola di riferimento normativo del territorio extraurbano
- - P.3.a Norme Tecniche di Attuazione

CAPO 2 - CLASSIFICAZIONE E DEFINIZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

art.6 - **Classificazioni generali e definizioni**

Al fine di una coerente applicazione delle norme del PRG, il territorio è suddiviso in *spazio urbano* e *spazio extraurbano.*
Lo spazio urbano, illustrato con planimetrie in scala 1:2000, è articolato in tre unità di riferimento relative ai tre centri abitati aventi una specifica identità: Altidona, Marina, Svarchi.

Accanto alla suddivisione in tre unità di riferimento del territorio comunale, il PRG individua alcuni sistemi territoriali, che si configurano come vere e proprie *reti* di connessione:

- il sistema paesistico-ambientale
- il sistema della mobilità
- il sistema dei servizi, delle attrezzature e degli spazi di interesse collettivo.

art.7 - **Disciplina del territorio**

Il territorio comunale è suddiviso in *zone, sottozone ed aree* secondo i criteri stabiliti dal D.M. 1444/68 e sulla base del riconoscimento di "parti" aventi caratteristiche morfologiche, funzionali, e distributive tali da essere oggetto di un medesimo gruppo di norme, in riferimento ad aspetti sia analitici che progettuali.
L'articolazione degli ambiti di riferimento normativo segue un ordine di generalità decrescente:
le *zone* identificano gli ambiti di applicazione delle principali classi funzionali, distinguendo l'impianto insediativo di matrice storica.
Le *sottozone* identificano l'ambito di applicazione degli usi, dei parametri edilizi, degli indici di edificabilità, delle categorie di intervento e delle modalità di attuazione.
Le *aree* individuano un ulteriore approfondimento delle norme di sottozona, ovvero i casi particolari in cui si riscontra l'impossibilità di applicare il gruppo di norme relativo ad una

sottozona e si rende necessario definire una norma specifica anche in deroga alla normativa di livello superiore.

CAPO 3 - PARAMETRI TERRITORIALI, URBANISTICI ED EDILIZI - USI CONSENTITI

art.8 - **Parametri territoriali, urbanistici ed edilizi**

Parametri urbanistici ed edilizi (rif. Regolamento edilizio comunale)

ST - Superficie territoriale
SF - Superficie fondiaria
SUL - Superficie utile lorda
SC - Superficie coperta
SUA - Superficie utile abitabile o utilizzabile
UT - Indice di utilizzazione territoriale
UF - Indice di utilizzazione fondiaria
Ufe - Indice di copertura esistente
RC - Rapporto di copertura
V - Volume
H - Altezza delle fronti
Hmax - Altezza massima degli edifici
nP - Numero dei piani
DF - Distacco tra edifici
DC - Distacco dai confini
DS - Distacco dalle strade
Ue - Unità edilizia
AUP - Aree per l'urbanizzazione primaria
AUS - Aree per l'urbanizzazione secondaria

Per le definizioni dei suddetti parametri urbanistici ed edilizi si fa riferimento al Regolamento edilizio comunale in applicazione del Regolamento edilizio tipo della Regione Marche.
I confini tra zone, sottozone ed aree se non costituiscono confine di proprietà, per essi non valgono i limiti stabiliti di DC .
In caso di piani attuativi dotati di previsioni planovolumetriche il distacco dai confini (**DC**) è prescrittivo soltanto riguardo al perimetro del piano esecutivo stesso.

art.9 - **Destinazioni d'uso**

Gli usi possono essere accompagnati da un valore numerico percentuale che indica il massimo di Superficie utile lorda complessiva ad essi destinata.

- *USI INSEDIATIVI* (edifici e relative aree di pertinenza):

R - uso residenziale

R1 - residenza civile (*)
R2 - residenza agricola
R3 - residenza turistica (residenze stagionali, multiproprietà)
R4 - residenza collettiva (residenze sociali ed assistite, comunità, conventi, seminari,...)

(*) nell'uso R1 è ammessa la possibilità di insediare uffici, ambulatori, sedi di attività per la cura della persona (estetiste, parrucchiere, sarti,…) purché ne sia verificata la compatibilità igienico-sanitaria dai competenti uffici della A.S.L. e non vengano alterate le caratteristiche dell'alloggio, garantendone la immediata reversibilità alla funzione residenziale.

C - uso commerciale (rif. L.R. 26/99)

C1 - piccolo commercio al minuto (SUL di vendita < 151mq)
C2 - medie strutture inferiori (SUL di vendita da 151 a 600 mq) - *M1/A-E*
C3 - medie strutture superiori alimentari (SUL di vendita da 601 a 1500 mq) - *M2/A*
C4 - medie strutture superiori non alimentari (SUL di vendita da 601 a 1500 mq) - *M2/E*
C5 - grandi strutture inferiori alimentari (SUL di vendita da 1501 a 3500 mq) - *G1/A*
C6 - grandi strutture inferiori non alimentari (SUL di vendita da 1501 a 3500 mq) - *G1/E*
C7 - grandi strutture superiori alimentari (SUL di vendita > 3500 mq) - *G2/A*
C8 - grandi strutture superiori non alimentari (SUL di vendita > 3500 mq) - *G2/E*
C9 - commercio all'ingrosso e di servizio alle produzioni
C10 - commercio legato alla presenza di depositi a cielo aperto (materiali per l'edilizia, legnami, esposizioni all'aperto,...)

(*) gli usi C7 - C8 sono ammessi solo all'interno di un'area commerciale a servizio di una serie di Comuni facenti parte dello stesso bacino tali da determinare una popolazione servita superiore ai 10.000 abitanti (vedi L.R. 26/99 art.5 - comma 3).

CS - uso commerciale di servizio

CS1 - pubblici esercizi di servizio (farmacie, bar, tabacchi, edicole, gelaterie ed esercizi simili con SUL di vendita <200 mq.)
CS2 - pubblici esercizi di ristoro di 1° livello (ristoranti, trattorie, tavole calde, pizzerie, birrerie, ed esercizi similari)
CS3 - pubblici esercizi di ristoro di 2° livello (ristoranti con attrezzature e servizi per cerimonie, convegni, attrezzature sportive e verde...)
CS4 - ricettivo alberghiero (con pubblici esercizi di ristoro di 1° livello)
CS5 - ricettivo alberghiero e congressuale a scala territoriale (con pubblici esercizi di ristoro di 1° e 2° livello, sale conferenze, piscine ed attrezzature simili)
CS6 - residences e case albergo
CS7 - residences a scala territoriale e villaggi vacanze (con relativi esercizi di ristoro di 1° e 2° livello, sale convegni, piscine, attrezzature sportive ecc..)

CS8 - ricreativo a basso concorso di pubblico (palestre private, sale gioco, sale da ballo, clubs,...)

CS9 - ricreativo ad alto concorso di pubblico (discoteche, sale da ballo, locali notturni con relativi esercizi di servizio)
CS10 - spettacolo (cinema, teatri,...)
CS11 - agriturismo
CS12 - country houses
CS13 - campings
CS14 - attrezzature ed impianti per la balneazione
CS15 - motel, struttura ricettiva per automobilisti

MD - uso magazzinaggio e deposito

MD1 - magazzini e depositi di 1° livello (SUL<200mq.)
MD2 - magazzini e depositi di 2° livello (SUL>200mq.)

U - attività produttiva di servizio (terziario)

U1 - piccoli uffici e studi professionali, agenzie e laboratori di analisi (SUL<300 mq.)
U2 - attività terziarie ad alto concorso di pubblico (banche, attività di servizio per l'industria e la ricerca, grandi uffici e sedi di rappresentanze, ecc...)
U3 - attività fieristica ed espositiva

I - attività produttiva industriale

I1 - produzioni industriali
I2 - produzioni industriali insalubri (R.D. n°1265 del 27/7/34 - D.M. 5/9/94)
I3 - attività di trasformazione di prodotti agricoli con ciclo industriale

L - attività produttiva artigianale

L1 - artigianato di servizio di 1° livello (barbieri, estetisti, lavanderie, panifici, pasticcerie, installazione e riparazione impianti-materiali elettrici e tecnici, arti ausiliarie delle professioni sanitarie, ecc..., SUL<200 mq.)
L2 - artigianato di servizio di 2° livello (installazione impianti-materiali elettrici e tecnici, lavanderie, disinfestazioni, falegnamerie, serramentisti, fabbri, ecc..., SUL da 200 a 500 mq.)
L3 - artigianato artistico di 1° livello (lavorazioni artistiche, tradizionali e dell'abbigliamento su misura [DPR 8/6/64 n°537] con SUL<200 mq.)
L4 - artigianato artistico di 2° livello ((lavorazioni artistiche, tradizionali e dell'abbigliamento su misura [DPR 8/6/64 n°537] con SUL da 200 a 500 mq.)
L5 - autoriparazioni (carrozzieri, meccanici, elettrauto, gommisti, ecc...)
L6 - lavorazioni artigianali non in serie (produzione di beni anche semilavorati e servizi, di artigianato ausiliario e di servizio con SUL>500 mq., servizi di trasporto ed attività di costruzione edile, ecc...)
L7 - lavorazioni artigianali in serie non del tutto automatizzate
L8 - attività di trasformazione dei prodotti agricoli (frantoi, salumifici, molini, caseifici, cantine, ecc...)

Negli usi L6/L7/L8 è consentito una superficie espositiva del 15% della SUL.

B - attività agricola e zootecnica

B1 - magazzinaggio e deposito per attività agricole e ricovero animali
B2 - impianti ed attrezzature per l'allevamento industriale degli animali (stalle, silos, ecc.)

B3 - serre
B4 - strutture di servizio all'agricoltura (consorzi agrari e simili)

S - servizi di uso pubblico e di interesse collettivo

S1 - sanità di 1° livello (pronto soccorso, centri assistenza e consultori)
S2 - sanità di 2° livello (ospedali, cliniche, case di cura, poliambulatori)
S3 - istruzione inferiore (asili nido, scuole materne, elementari e medie)
S4 - istruzione superiore (istituti, licei, università, ecc...)
S5 - sport
S6 - sport legato a funzioni di spettacolo
S7 - ricreativo-culturale (musei, biblioteche, associazioni e circoli culturali con relative attrezzature e pubblici esercizi di 1° livello)
S8 - luoghi di culto e servizi parrocchiali
S9 - impianti militari e caserme
S10 - cimiteri
S11 - mercati di zona
S12 - autorimesse per parcheggio pubblico

A - amministrazione pubblica

A1 - sedi istituzionali ed amministrative comunali
A2 - sedi istituzionali ed amministrative provinciali, regionali e statali
A3 - protezione e sicurezza civile-polizia urbana
A4 - servizi civici (uffici postali, sedi di strutture funzionali dello stato, locali per attività collaterali dell'Amministrazione Pubblica)
A5 - amministrazione enti di settore (TELECOM, ENEL, NU, USL, ecc...)

- USI CORRELATI

R - aree residenziali con complesso di usi compatibili

sono ammessi i seguenti usi:

R1 - residenza civile
C1 - piccolo commercio al minuto
CS1 - pubblici esercizi di servizio
CS2 - pubblici esercizi di ristoro di 1° livello
CS8 - ricreativo a basso concorso di pubblico
L1 - artigianato di servizio di 1° livello
L2 - artigianato di servizio di 2° livello
L3 - artigianato artistico di 1° livello
L5 - autoriparazioni (carrozzieri, meccanici, elettrauto, gommisti, ecc...)
L6 - lavorazioni artigianali non in serie (produzione di beni anche semilavorati e servizi, di artigianato ausiliario e di servizio con SUL>500 mq., servizi di trasporto ed attività di costruzione edile, ecc...)
L7 - lavorazioni artigianali in serie non del tutto automatizzate
U1 - piccoli uffici e studi professionali, agenzie e laboratori di analisi (SUL<300 mq.)
U2 - attività terziarie ad alto concorso di pubblico
MD1 - magazzini e depositi di 1° livello (SUL<200mq.)
A1 - sedi istituzionali ed amministrative comunali
A2 - sedi istituzionali ed amministrative provinciali, regionali e statali
A3 - protezione e sicurezza civile-polizia urbana
A4 - servizi civici
A5 - amministrazione enti di settore

Ad eccezione degli usi R1, U1, A1-2-3-4-5, i restanti usi possono essere individuati esclusivamente al piano terreno o seminterrato

A - aree artigianali con complesso di usi compatibili
sono ammessi i seguenti usi:

MD1 - magazzini e depositi di 1° livello (SUL<200mq.)
MD2 - magazzini e depositi di 2° livello (SUL>200mq.)

U2 - attività terziarie ad alto concorso di pubblico

L2 - artigianato di servizio di 2° livello
L4 - artigianato artistico di 2° livello
L6 - lavorazioni artigianali non in serie
L7 - lavorazioni artigianali in serie non del tutto automatizzate

- USI DI SERVIZIO (impianti ed attrezzature)

T - impianti Tecnologici

T1 - trasformazione e distribuzione energia elettrica
T2 - impianti, attrezzature e rete distribuzione gas
T3 - impianti ed infrastrutture di trasporto delle comunicazioni e delle informazioni
T4 - impianti ed infrastrutture di manipolazioni e trasporto dell'acqua
T5 - impianti ed attrezzature per lo smaltimento dei rifiuti liquidi e solidi
T6 - impianti ed attrezzature tecnologiche varie

M - impianti ed attrezzature per la mobilità

M1 - su gomma: stazioni di servizio e distribuzione carburanti con servizi annessi
M2 - su gomma: deposito mezzi per manutenzione strade ecc. .
M3 - su gomma: autorimesse private isolate (box auto)
M4 - aeree: zona atterraggio elicotteri e servizi annessi

- USI DEL SUOLO NON INSEDIATIVI

z - spazi aperti ad uso ricreativo zonale e di servizio

z1 - attività ricreativo-culturali, con relativi impianti ed attrezzature a basso concorso di pubblico
z2 - attività ricreativo-culturali, con relativi impianti ed attrezzature ad alto concorso di pubblico
z3 - spazi di servizio per protezione civile, stanzialità temporanee (nomadi,...)
z4 - spazi per parcheggi di superficie
z5 - spazi aperti per mercati, manifestazioni,...

v - spazi a dominante verde
v1 - spazi aperti ad uso prevalentemente sportivo
v2 - spazi aggregativi (piazze a funzione pedonale,...)
v3 - grandi spazi per feste popolari, fiere, circhi, emergenze per protezione civile
v4 - giardini, spazi verdi d'arredo

v5 - parchi attrezzati
v6 - area verde cortiliva, orti urbani, ecc.
v7 - boschi urbani in area da consolidare geologicamente o nelle aree di margine alle strade

d - usi connessi allo sfruttamento delle superfici

d1 - attività di magazzinaggio a cielo aperto, con relativi impianti ed attrezzature
d2 - autodemolizione

g - usi connessi allo sfruttamento delle risorse del suolo

g1 - usi produttivi agricoli - coltivazioni (seminativo industriale)
g2 - usi produttivi agricoli - coltivazioni legnose
g3 - usi produttivi agricoli - coltivazioni ortofrutticole
g4 - usi produttivi agricoli di supporto (lagoni di accumulo, sbancamenti e rinterri,...)
g5 - vivaismo
g6 - coltivazione di cava
g7 - pastorizia
g8 - silvicultura
g9 - attività ricreativo-culturali di tipo naturalistico e comunque legate all'ambiente e al paesaggio

La determinazione della compatibilità delle funzioni artigianali nelle zone residenziali dovrà essere valutata in maniera specifica per i singoli casi, sentita la Commissione Edilizia e le competenti autorità sanitarie. A tal fine può essere prodotta una specifica normativa comunale.
Per gli usi non compresi nel precedente elenco si procederà per analogia . La determinazione degli usi assimilabili per analogia spetta all'Amministrazione comunale, sentiti gli organi competenti e la Commissione Edilizia.
Gli impianti (usi da T1 a T6) di utilità ed di interesse pubblico possono essere localizzati su tutto il territorio comunale secondo le esigenze specifiche, salvo quanto previsto all'art. 12 riguardo alla verifica di compatibilità ambientale.

art.10 - **Categorie di intervento**

Il PRG prevede le seguenti categorie di intervento, in riferimento al Regolamento edilizio comunale, che ne specifica le definizioni ed i provvedimenti abilitativi .

- Per gli edifici :

MO - manutenzione ordinaria
MS - manutenzione straordinaria
MI - manutenzione idraulica
R - restauro degli edifici e risanamento conservativo
RE - ristrutturazione edilizia
RE.A - ristrutturazione edilizia con ampliamento
NE - nuova edificazione

- Per le aree non edificabili :

t1 - sistemazioni superficiali del suolo (tramite piantumazioni, arredi, pavimentazioni)
t2 - modellamento del suolo (muri di contenimento, pendenze ecc.)
t3 - bonifica e risanamento del suolo
t4 - realizzazione di vasche e lagoni di accumulo.

art.11 - **Disciplina dei parcheggi e del verde**

Al fine di regolare le dotazioni minime di parcheggi e di verde, in funzione degli usi e dei tipi di intervento, il PRG individua le seguenti categorie :

sP1 - Parcheggi di dotazione funzionale (privati di uso pubblico).
La loro funzione è legata esclusivamente alle attività che si svolgono all'interno dell'area di intervento e come tali devono risultare facilmente accessibili e/o adiacenti agli assi viari.

sP2 - Parcheggi d'urbanizzazione primaria (pubblici).
Sono i parcheggi pubblici che fanno parte integrante del sistema della mobilità. Come tali sono definiti negli elaborati grafici del PRG. Negli interventi urbanistici preventivi, essi sono previsti come standards urbanistici e come tali saranno ceduti gratuitamente al Comune nella misura fissata dalle norme di legge (DM. 1444/68 ed art.62,comma 2, del "Regolamento edilizio tipo" regionale) e nelle modalità previste dalle presenti NTA.

sP3 - Parcheggi ed autorimesse di pertinenza (privati).
Sono parcheggi privati a servizio esclusivo degli edifici o delle funzioni previste (art. 41-sexies L.1150/42 come modificato dalla L.122/89).

sV1 - Verde di dotazione funzionale (privato di uso pubblico).
E' direttamente legato allo svolgimento delle attività presenti nell'area di intervento.
L'individuazione del verde **sV1** dovrà essere mirata alla massima fruibilità visiva e funzionale,
sV2 - Verde di urbanizzazione secondaria e primaria (pubblico).
E' il verde pubblico che fa parte integrante del sistema del verde. Come tale è definito negli elaborati grafici del PRG. Negli interventi urbanistici preventivi, essi sono previsti in tutto od in parte come standard urbanistico, e come tali saranno ceduti gratuitamente al comune in misura comunque non inferiore a quella fissata dalle norme di legge (DM 1444/68 ed art.21,comma 4, L.R. 34/92 e s.m.i.).

sV3 - Verde di pertinenza, privato a servizio esclusivo degli edifici o delle funzioni previste.

I valori minimi di **sP1-sP3-sV1-sV3** sono definiti all'interno delle singole zone.

Negli interventi di **R/RE** le superfici di **sP3**, qualora non siano reperibili in sito, devono essere monetizzate a favore dell'Amministrazione Pubblica in riferimento a programmi per la realizzazione di parcheggi pubblici in aree limitrofe previste dal PRG
Nel caso in cui venga richiesto il solo cambio di destinazione d'uso le dotazioni richieste per il nuovo uso dovranno essere comunque soddisfatte.

TABELLA I - Valori minimi di parcheggi e verde

Valori minimi di parcheggi (sP) e verde (sV) di dotazione funzionale (sP1) e di pertinenza (sP3) in relazione agli usi ed alle modalità d'intervento

I valori sono stabiliti in mq. ogni 100 mq. di superficie utile (**su**) , superficie fondiaria scoperta (**sf**) o superficie di vendita (**sv**)

	sP1	**sP3**	**sV1**	**sV3**

usi	interventi	R	N	R	NE	R	N	R	N
R1 residenza civile R3 Residenza turistica CS6 residences e case albergo CS7 residences a scala territoriale e villaggi vacanze				10	L.122/89				3

C1 piccolo commercio al minuto CS1/2 pubblici esercizi di servizio CS2 pubblici esercizi di ristoro di 1° livello B4 strutture di servizio all'agricoltura (consorzi agrari e simili)			20	L.122/89				
C2 medie strutture inferiori		80						
C3 medie strutture superiori alimentari		15				30		
C4 medie strutture superiori non alimentari		10				30		
C5 grandi strutture inferiori alimentari		25				30		
C6 grandi strutture inferiori non alimentari		20				30		
C7 grandi strutture superiori alimentari		30				30		
C8 grandi strutture superiori non alimentari		25				30		
	sP1		**s3**		**sV1**		**sV3**	

interventi usi	R	N	R	N	R	N	R	N

C9 commercio all'ingrosso e di servizio alle produzioni C10 commercio legato alla presenza di depositi a cielo aperto		200 (SUL)				30 (SUL)		
S1 sanità di 1° livello S2 sanità di 2° livello S3 istruzione inferiore S4 istruzione superiore S8 luoghi di culto e servizi parrocchiali S9 impianti militari e caserme R4 residenza collettiva A1 sedi istituzionali ed amministrative comunali A2 sedi istituzionali ed amministrative provinciali, regionali e statali A3 protezione e sicurezza civile-polizia urbana A4 servizi civici	40 (SUL)	40 (SUL)	15 (SUL)	L.122/89		60 (SUL)		

S6 sport legato a funzioni di spettacolo	1/10	1/10						
CS 8 ricreativo a basso concorso di pubblico CS9 ricreativo ad alto concorso di pubblico S7 ricreativo-culturale	50	50	10	L.122/89		60		

	sP1	sP3	sV1	sV3
interventi usi	R N	R N	R N	R N

CS 3 pubblici esercizi di ristoro di 2° livello CS4 ricettivo alberghiero CS5 ricettivo alberghiero e congressuale a scala territoriale CS10 spettacolo CS15 motel, struttura ricettiva per automobilisti S11 mercati di zona	100	100	10	L.122/89				
U1 piccoli uffici e studi professionali, agenzie e laboratori di analisi (SUL<300 mq.) A5 amministrazione enti di settore		10	15	L.122/89				
U2 attività terziarie ad alto concorso di pubblico U3 attività fieristica ed espositiva	30	30	15	L.122/89				
L1→8 attività produttiva artigianale I1→3 attività produttiva industriale	10	10	10	L.122/89				20
MD 1/2 uso magazzinaggio e deposito	5	10	5	L.122/89				20
d1/2 usi connessi allo sfruttamento delle superfici		5						fascia 5 m
S5 sport S10 cimiteri		10				10		

note :

Per l'uso S6 i valori di sP1 e sP3 sono definiti in n° di posti auto per n° di spettatori.

Per gli usi d1 e d2 il valore di sV3 è definito come fascia alberata continua lungo il confine del lotto per uno spessore minimo di m. 5.

CAPO 4 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PRG

art.12 - **Strumenti di attuazione**

L'attuazione delle trasformazioni previste dal PRG può avvenire tramite :

Interventi diretti

- Asseveramento (DL. n°154 del 25/3/96)
- Autorizzazione
- Concessione edilizia semplice o convenzionata.

Ove richiesto negli elaborati di PRG, per motivi di tutela nel patrimonio paesaggistico-ambientale, è prevista la prassi della verifica-dichiarazione di compatibilità ambientale (vedi PPAR art.63 bis-ter). Dovranno essere rispettate su tutto il territorio le procedure previste dal titolo V delle NTA del P.P.A.R. "disciplina degli interventi di rilevante trasformazione del territorio".
Le definizioni dei suddetti strumenti di intervento diretto e le prassi per le relative approvazioni, sono contenute nel Regolamento Edilizio Comunale e nella vigente legislazione urbanistica.

Interventi indiretti

Gli interventi indiretti sono subordinati all'approvazione di un piano urbanistico attuativo in riferimento a quelli definiti all'art.4, comma 1, ed al Titolo IV della L.R. 34/92 e s.m.i., ed in particolare:
- Piani particolareggiati esecutivi di iniziativa pubblica (P.P.E.)
- Piani di lottizzazione di iniziativa privata o d'ufficio (P.d.L.)
- Piani di recupero di iniziativa privata e d'ufficio (P.d.R.)
- Piani di recupero ambientale e regolamenti specifici da approvare con le procedure previste per i piani esecutivi (P.R.A.)
- Piani di settore.

Il PRG individua gli ambiti in cui i piani urbanistici attuativi sono obbligatori, applicando una sigla identificativa, sulle planimetrie di Piano, in riferimento alla seguente simbologia:
PLn = Piani di Lottizzazione
PPn = Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica

I Piani urbanistici attuativi di iniziativa privata, salvo diverse prescrizioni particolari contenute nelle presenti NTA, si intendono estesi a tutto l'ambito individuato cartograficamente. La suddivisione in comparti attuativi potrà avvenire secondo le modalità stabilite dalla L.R.34/92 e s.m.i..

Nelle norme relative alle sottozone od aree per le quali è prevista la redazione del piano attuativo, sono riportati i parametri edilizi, definiti con precisione od attraverso limiti minimi e massimi consentiti. L'esatta definizione dei parametri non individuati od individuati come limiti min-max compete al piano urbanistico attuativo.

La ripartizione dei diritti edificatori all'interno di un Piano attuativo è stabilita in modo proporzionale alle ST di proprietà, escluse strade ed aree pubbliche attrezzate esistenti, al netto delle SUL di edifici e manufatti esistenti, da mantenere o da demolire, compresi all'interno del perimetro del Piano attuativo, che sono comunque assicurate ai rispettivi proprietari.

Eventuali incrementi sul recupero della SUL esistente, dovuti a particolari condizioni di fattibilità, sono stabiliti nelle prescrizioni particolari delle singole sottozone ed aree.

Sulla base degli obiettivi fissati dal PRG ed al fine di orientare la fase di gestione del PRG, vengono individuate modalità attuative relative ad alcuni strumenti urbanistici di carattere processuale (Programmi complessi) anche introdotti da recenti disposizioni (Programmi di recupero, di riqualificazione urbana e Programmi integrati). Tali strumenti possono aiutare la Amministrazione pubblica a conseguire gli obiettivi connessi ad esigenze di tutela e di sviluppo compatibile, realizzando interventi con caratteristiche spazio-temporali certe. Ogni proposta che eventualmente seguirà l'iter della variante al PRG con Accordo di Programma e Conferenza dei Servizi, dovrà essere accompagnata da progetti di massima in scala adeguata al fine del controllo della qualità dell'intervento e da atto d'obbligo del soggetto attuatore.

art.13 - **Cessione delle aree previste dagli standards urbanistici**

Negli interventi di trasformazione del territorio che prevedono la realizzazione di nuovi insediamenti edilizi nell'ambito delle zone omogenee C e D di cui al D.M. 1444/68 devono di norma essere cedute alla pubblica amministrazione le aree destinate a pubblici servizi. La consistenza delle aree pubbliche per servizi è composta da una quota corrispondente agli standards urbanistici minimi di cui al D.M. n°1444/68, aggiornati con quanto stabilito dalla L.R. n°34/92 e s.m.i., dal Regolamento edilizio e da una quota integrativa ritenuta necessaria al fine di perseguire gli obiettivi di PRG e stabilire un adeguato rapporto abitanti-servizi a livello comunale.
In sintesi il budget da cedere all'Amministrazione pubblica come aree per verde e servizi risulta così determinato:

usi	**Standards minimi**	**Integrazione PRG**	**Budget totale**
Residenziale	15 mq/ab*	15 mq/ab	30 mq/ab*
Produttivo, industr.	10% ST *	5% ST	15% ST*
Commerciale, direz.	80% SUL *	…	80% SUL *

* *Compreso l'incremento per parcheggi ai sensi dell'art.62,comma 2, del "Regolamento edilizio tipo" della Regione Marche*

Nelle norme relative a ciascuna zona, sottozona ed area, è stabilita la quantità di superficie da acquisire al patrimonio pubblico in relazione agli obiettivi di progetto.
Qualora la quantità risulti compresa tra i 15 mq/ab ed i 30 mq/ab per le aree residenziali e tra il 10% ed il 15% della ST per le aree produttive secondarie (artigianali e d industriali), l'eventuale differenza tra il budget totale e la quantità di superficie da acquisire individuata può essere monetizzata. In sede di convenzione urbanistica l'Amministrazione pubblica può decidere la monetizzazione parziale o totale della quota integrativa stabilita dal PRG, *limitatamente alle opere di urbanizzazione secondaria*, come sopra specificata, al fine del miglioramento qualitativo delle opere di urbanizzazione secondaria previste nell'ambito stesso o nelle aree limitrofe. Per le destinazioni produttive terziarie (commerciali, direzionali) resta valido quanto stabilito in termini di superfici da destinare a servizi pubblici dal D.M. 1444/68 e dalle Leggi regionali n°17/94 e n°26/99.

TABELLA II - riepilogo delle superfici minime da destinare a standards

zone omogenee	istruzione	attrezzature di interesse collettivo	verde (parco, sport, giochi,...)	parcheggi	totale
A	0<>4.5	0<>2	0<>9	0<>2.5	0<>18
B	0<>4.5	0<>2	0<>9	0<>2.5 ▬	0<>18
C	4.00	2.00	4+3	2.00 ▬	15
D (artigianale, ind.) D (commerciale, dir.)	(10%ST-5%SUL) 40%SUL			5%SUL ▬ 40%SUL ▬	10%ST 80%SUL
E	6				6

▬ incremento della superficie da destinare a parcheggio pubblico di dotazione funzionale pari ad 1 mq. ogni 40 mc. di costruzione, da prevedere in sede di lottizzazione, ai sensi dell'art.62, comma 2, del "Regolamento edilizio tipo" della Regione Marche incremento previsto dall'art.21, comma 4, della L.R. 34/92 e s.m.i.

Nelle zone destinate a verde pubblico all'interno delle lottizzazioni convenzionate si possono applicare i parametri urbanistici ed edilizi di cui all'art. 72 sottozone F4 - zone per servizi sportivi delle vigenti NTA del PRG.

TITOLO II - DISPOSIZIONI FONDAMENTALI PER LA GESTIONE DELL'AMBIENTE BIO-FISICO: IL SISTEMA PAESISTICO-AMBIENTALE

CAPO 1 - OBIETTIVI

art.14 - **Obiettivi delle norme sul territorio**

Il PRG disciplina gli interventi sul territorio anche al fine di tutelare le risorse naturali e garantire uno sviluppo equilibrato del rapporto uomo-ambiente che comprende la coscienza della propria identità storica e della appartenenza ad un contesto territoriale definito.

CAPO 2 - SISTEMA PAESAGGISTICO-AMBIENTALE - (ADEGUAMENTO AL PPAR)

art.15 - **definizione**

Il PRG definisce i contenuti normativi del Piano Paesistico Ambientale Regionale, disposti secondo le categorie e gli elementi del paesaggio riportate nello stesso:

Categorie della struttura geo-morfologica	I	- corsi d'acqua naturali
	II	- crinali e versanti
Categorie del patrimonio botanico - vegetazionale	III	- elementi diffusi del paesaggio agrario
	IV	- vegetazione ornamentale delle entità insediative del paesaggio
Categorie del patrimonio storico - culturale	V	- paesaggio agrario di interesse storico ambientale
	VI	- centri e nuclei storici
	VII	- edifici e manufatti storici
	VIII	- zone archeologiche
	IX	- punti panoramici e strade panoramiche

art.15 bis – Esenzioni

Le norme stabilite per gli ambiti di tutela individuati dal Piano non si applicano per:

1. le opere relative ad interventi dichiarati indifferibili e urgenti, conseguenti a norme o provvedimenti statali o regionali emanati a seguito di calamità naturali od avversità atmosferiche di carattere eccezionale nonché a situazioni di emergenza connessa a fenomeni di grave inquinamento ambientale o ad interventi per la salvaguardia della pubblica incolumità;
2. le seguenti opere, oltre a quelle già comprese nel precedente punto:

2a) le opere pubbliche, i metanodotti e le opere connesse, nonché quelle di interesse pubblico realizzate dalla SIP e dall'ENEL previa verifica di compatibilità ambientale ai sensi degli artt. 63 bis e ter del P.P.A.R.;
sono comprese nel regime delle esenzioni anche le eventuali varianti urbanistiche adottate dai Comuni ai sensi dell'art.1 della Legge n.1/78 e dell'art.3 della L.291/71, necessarie per la localizzazione delle predette opere pubbliche;
2b) gli impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, centrali e containers telefonici, cabine di decompressione del gas e esimili;
2c) i monumenti commemorativi civili e religiosi, di modesta entità, nonché le opere ricadenti nelle zone cimiteriali;
2d) opere ed interventi a carattere temporaneo connessi all'attività di ricerca ed esplorazione di idrocarburi e di risorse geotermiche;
2e) gli impianti a fune, le antenne, i ripetitori, previa verifica di compatibilità ambientale da effettuarsi con le modalità di cui gli artt. 63 bis e ter delle N.T.A. del P.P.A.R.;

3. lo opere necessarie all'adeguamento degli impianti esistenti di smaltimento dei rifiuti alle disposizioni del D.P.R. 915/82.
Sono incluse nel regime delle esenzioni le varianti urbanistiche conseguenti le procedure di cui all'art.3 bis della L.441/87. Le relative opere sono soggette alla verifica di compatibilità ambientale di cui ai citati artt. 63 bis e ter;

4. gli interventi previsti dagli artt. 31 e 32 della L. 28 febbraio 1985, n.47;

5. i progetti di ampliamento funzionale degli edifici industriali, artigianali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi (Alberghi, pensioni, campeggi) ed agricolo-produttivi esistenti, purchè conformi agli strumenti urbanistici vigenti fino ad un massimo di superficie utile non superiore al 50% di quella esistente;

6. gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia, così come definiti dall'art.31 della L.457/78 e di consolidamento statico che non alterino la sagoma ed il volume degli edifici.

7. gli ampliamenti delle abitazioni rurali conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, fino ad un massimo del 20% della volumetria dell'edificio esistente"

CAPO 3 - NORME RIGUARDANTI IL SISTEMA GEO-MORFOLOGICO

art.16 - **Norme geologiche di carattere generale**

Le norme geologiche di seguito riportate sono suddivise in norme di tutela e norme per la verifica delle condizioni di idoneità geologica ai fini edificatori.

Dovranno essere rispettate le prescrizioni di base permanenti e transitorie di cui all'art.28 delle NTA del P.P.A.R., siano esse norme specifiche o prescrizioni di cui all'art.27, fatto salvo il regime delle esenzioni di cui al precedente art.15 bis.

Norme di tutela

Le norme di tutela sono finalizzate alla salvaguardia delle risorse idriche sotterranee, in particolare degli acquiferi alluvionali del Fiume Aso, del Fosso delle piene e del Fosso di S.Biagio.
Valgono in generale le seguenti disposizioni oltre a quanto stabilito dal D.P.R.n°236 del 24/5/88:

- tutela delle emergenze geologiche e dell'ambito del litorale marino:

  Il PRG individua nella tav. P2 gli ambiti relativi alle emergenze geologiche ed al litorale marino per i quali valgono le norme di tutela integrale di cui al successivo art. 17, punti da "a" ad "r".
  Per gli interventi che usufruiscono del regime di esenzione ai sensi dell'art. 60 delle NTA del PPAR, nonché per le opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche, deve essere rilasciata una dichiarazione di compatibilità paesistico- ambientale ai sensi dell'art. 63-ter delle NTA del PPAR, al fine di verificare che la scelta progettuale adottata sia quella che determina il minore impatto ambientale tra le possibili alternative praticabili.

- escavazione di nuovi pozzi:

  è resa obbligatoria la realizzazione di una intercapedine tra tubi di rivestimento del pozzo e parete della perforazione; tale intercapedine dovrà essere impermeabilizzata tramite cementazione con c.l.s. al fine di isolare la falda idrica da infiltrazioni di acque superficiali;
  la cementazione dell'intercapedine "tubo-terreno" sarà effettuata per almeno 3.0 mt. di profondità a partire dal p.c. o , comunque, sino al livello a cui si rinviene la falda idrica nel caso questa si trovi a profondità inferiore ai 3.0 mt. dal p.c.
  E' resa obbligatoria la copertura del pozzo con coperchio inossidabile, in modo da impedire qualunque intervento accidentale dall'esterno; il coperchio dovrà essere chiuso tramite apposita serratura o lucchetto.
  L'imboccatura del pozzo deve essere sollevata sopra il piano campagna di almeno 1.0 mt. al fine di impedire infiltrazioni di acque superficiali in caso di allagamenti ed alluvioni.
  Per la realizzazione di ogni nuovo pozzo deve essere fatta richiesta di autorizzazione all'U.T.C. di Altidona allegando il disegno esecutivo, la stratigrafia del terreno attraversato dalla perforazione per l'esecuzione del pozzo, il livello statico della falda idrica, il tutto firmato da un tecnico professionista esperto in geologia ed idrogeologia.

- vecchi pozzi ancora in uso:

  ad esclusione dei pozzi scavati a mano e rivestiti di mattoni in laterizio, o dei pozzi comunque dotati di copertura a "casetta" in mattoni di laterizio, è auspicabile che tutti i vecchi pozzi vengano, comunque, dotati di coperchio di chiusura e sopraelevati all'imboccatura come i nuovi pozzi e siano parimenti impermeabilizzati da infiltrazioni di acque superficiali.

- pozzi dismessi o fatiscenti:

  qualora un pozzo sia inutilizzabile perché fatiscente è fatto obbligo al proprietario la sua chiusura definitiva che potrà essere eseguita solo con materiale sterile di cava o con materiale argilloso proveniente da sbancamenti o scavi, purché esso sia assolutamente esente da suolo agrario o comunque da qualsiasi tipo di materia organica o inquinante; è obbligatoria la cementazione dei primi 2.0 mt. di profondità a partire dal piano-campagna dell'intera sezione del pozzo.

- insediamenti artigianali ed industriali:

  in sede di definizione dei piani esecutivi relativi ai nuovi insediamenti industriali ed artigianali con processi di lavorazione inquinanti, dovranno essere realizzate batterie di pozzi spia, (anche di piccolo diametro) al fine di poter consentire il prelievo di campioni di acqua per il controllo di possibili inquinamenti ad opera delle attività produttive insediate.
  I pozzi spia saranno posti ad interasse massimo di 30 mt., a valle del perimetro delle aree edificabili e saranno posizionati in successione lineare.
  I criteri costruttivi dei pozzi spia sono i medesimi stabiliti per i nuovi pozzi ed il tubo di rivestimento dovrà avere diametro sufficiente (minimo 80 mm.) per consentirvi l'introduzione di un campionatore; nel caso di utilizzo di tubatura di rivestimento in plastica dovrà essere garantita la sua resistenza allo schiacciamento in presenza di terreni stringenti.

<u>Norme per la verifica delle condizioni di idoneità geologica ai fini edificatori:</u>

Le seguenti disposizioni si applicano all'intero territorio di Altidona secondo le zonizzazioni definite nella tavola delle pericolosità geologiche (A5.3):

- aree a pericolosità alta:
  Per queste aree, che individuano zone in frana attiva e zone calanchive, si prescrive il divieto di interventi di nuova edificazione.
  Gli interventi di ristrutturazione edilizia devono essere preceduti da una accurata analisi delle condizioni di stabilità per un intorno sufficientemente ampio, in base alla quale si determineranno gli interventi di bonifica necessari ad assicurare la sicurezza di persone e cose.
  In queste aree deve essere evitato qualunque intervento che comprometta l'equilibrio naturale, promuovendo azioni di bonifica e di consolidamento.
  Le pratiche agricole dovranno garantire la corretta regimazione delle acque superficiali.

- aree a pericolosità media o bassa:
  Per queste aree gli interventi di nuova edificazione sono subordinati ad una puntuale ed accurata verifica geologico-geotecnica al fine di valutare l'incidenza delle costruzioni di progetto sulle locali condizioni di stabilità

- aree a pericolosità nulla:
  Per queste aree, non interessate da fenomeni di instabilità e pertanto favorevoli all'edificazione, si ritiene ampiamente sufficiente la corretta redazione delle indagini geotecniche preliminari previste dalla vigente legislazione.

art.17 - **Corsi d'acqua**

Per i corsi d'acqua individuati nell'elaborato P2 sono stabilite fasce di *tutela integrale* in corrispondenza alle relative classi di appartenenza

classe 1 : m 175
classe 2 : m 135
classe 3 : m 75

Dovranno essere rispettate le prescrizioni di base permanenti e transitorie di cui all'art.29 delle NTA del P.P.A.R., siano esse norme specifiche o prescrizioni di cui all'art.27, fatto salvo il regime delle esenzioni di cui al precedente art.15 bis.

Tutela integrale:

All'interno delle zone di tutela integrale sono vietate:

a - ogni nuova edificazione, anche precaria o amovibile nonché l'ampliamento di edifici esistenti .

b - l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale fatto salvo quanto regolamentato dalla L.R. 8/87 e successive integrazioni e modificazioni.

c - l'introduzione di specie arboree infestanti o comunque non autoctone.

d - il transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agrosilvo-pastorale.

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

f - l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla circolare del Ministero L.L. P.P. 09.02.1979, n° 400.

g - l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti.

h - la realizzazione di depositi e stoccaggi di materiali non agricoli.

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

l - i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale il profilo del terreno, fatti salvi i lagoni di accumulo a fini irrigui realizzati all'interno degli ambiti di tutela dei corsi d'acqua di 2a e 3a classe, per i quali deve essere comunque formulata la dichiarazione di compatibilità paesistico-ambientale ai sensi dell'art. 63 -ter delle NTA del PPAR. Sono altresì fatte salve le opere relative ai progetti di recupero ambientale di cui all'articolo 57 delle NTA del PPAR.

m - ogni manomissione del regime idraulico, fatte salve le derivazioni e le captazioni d'acqua di modesta entità.

n - lo scolo ed il ruscellamento di acque di lavaggio di qualsiasi genere a meno di preventiva depurazione.

o - l'immissione nel suolo e nel sottosuolo di rifiuti liquidi, solidi o di sostanze di altro genere, con la sola eccezione dei prodotti di concimazione agricola consentiti dalla legge.

p - la realizzazione e l'esercizio di discariche per lo smaltimento di rifiuti di qualsiasi genere.

q - il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti zootecnici.

r - l'installazione di tralicci, antenne e strutture similari.

Per una fascia di mt. 5 a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine è vietata l'aratura del terreno, tale fascia è aumentata a 10 mt. per il corso del fiume Aso. In queste zone sono possibili solo interventi di rimboschimento da effettuarsi in conformità a quanto stabilito nella “relazione botanico-vegetazionale” per quanto riguarda le aree di fondovalle

All'interno del corpo idrico è vietata qualunque trasformazione, manomissione, immissione di reflui non depurati, salvo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia ed alla pulizia fluviale (eliminazione di piante e arbusti, depositi fangosi e riprofilatura dell'alveo) che devono essere comunque condotti previa autorizzazione comunale, la quale ha facoltà di richiedere la documentazione ritenuta necessaria per valutare l'entità ed i tipi di lavoro da eseguire.

Sono inoltre fatte salve le opere fluviali atte a prevenire esondazioni purché sottoposte alla dichiarazione di compatibilità paesistico-ambientale ai sensi dell'art. 63-ter delle NTA del PPAR.
È data assoluta priorità alle soluzioni di intervento che adottino tecniche di bio-ingegneria.

Per gli interventi che usufruiscono del regime di esenzione ai sensi dell'art. 60 delle NTA del PPAR, nonché per le opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche, deve essere rilasciata una dichiarazione di compatibilità paesistico- ambientale ai sensi dell'art. 63-ter delle NTA del

PPAR, al fine di verificare che la scelta progettuale adottata sia quella che determina il minore impatto ambientale tra le possibili alternative praticabili.

art.18 - **Crinali e versanti**

Le aree di tutela dei crinali individuate nella tavola P2 sono stabilite in rapporto alla loro classe di appartenenza e calcolate come valore di dislivello rispetto alle corrispondenti quote massime:

classe 1 = 20 m.
classe 2 = 15 m.
classe 3 = 5 m.

Dovranno essere rispettate le prescrizioni di base permanenti e transitorie di cui all'art.30 delle NTA del P.P.A.R., siano esse norme specifiche o prescrizioni di cui all'art.27, fatto salvo il regime delle esenzioni di cui al precedente art.15 bis.

Tutela orientata:

Nelle aree di tutela individuate vige un regime di tutela orientata, in cui sono vietati :

- gli interventi edilizi di tipo agroindustriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli
- i silos ed i depositi agricoli di rilevante entità
- gli edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale
- le nuove attività estrattive, discariche depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi compresi nei "recuperi ambientali" previsti dall'art. 57 delle NTA del PPAR
- l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale

Sulle aree di versante collinare individuate nella tavola A8, che risultano avere pendenza eccessiva, uguale o superiore al 30%, è vietato qualsiasi intervento edilizio, nonchè qualsiasi impedimento al deflusso delle acque, i riporti ed i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo gli interventi di recupero ambientale di cui all'art.57 delle NTA del PPAR.

CAPO 4 - NORME RIGUARDANTI IL SISTEMA BOTANICO-VEGETAZIONALE

art.19 - **Norme botaniche di carattere generale**

Le aree di interesse floristico-vegetazionale individuate nella tavola A6 sono suddivise in quattro classi:

1. querceto submediterraneo
2. macchia mediterranea
3. zone in via di colonizzazione
4. vegetazione ripariale

Per le prime tre classi si applica la “tutela integrale” di cui al precedente art. 17, punti da "a" ad "r".
Sono vietate le opere per la mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra (art.45 delle NTA del PPAR), nonché i movimenti terra che alterano in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo le opere relative ai progetti di recupero ambientale di cui all’art.57 delle NTA del PPAR e quelle di sistemazione idraulico-forestale.

Per la classe 4: vegetazione ripariale, è stabilito il divieto di distruzione o manomissione salvo l’ordinaria manutenzione e fermo restando il disposto della L.R. 10 Gennaio 1987 n:8 e della L.R. 13 Marzo 1985 n°7.
Gli interventi di recupero ambientale e di riforestazione dovranno attenersi alle indicazioni fornite nella "relazione botanico vegetazionale" (R3).
Negli interventi di piantumazione delle aree a verde pubblico o privato in ambito urbano il PRG stabilisce, all'art.43 delle presenti norme, delle percentuali minime di utilizzazione di specie autoctone sia arbustive che arboree. L'elenco delle piante da considerare autoctone è riportato nella "relazione botanico vegetazionale" (R3).
Tutte le essenze esistenti e di nuovo impianto incluse nel territorio comunale, comprese nell'elenco riportato nella "relazione botanico vegetazionale" (R3) e nell'elenco delle essenze autoctone tutelate dalla L.R. n°7 del 13/3/85 (modificata ed integrata con L.R. n°8 del 10/1/87) e riportate nella carta del sistema botanico-vegetazionale (Tav. A6), determinano un vincolo di tutela integrale per un raggio di 5 m misurato a partire dalla base del tronco, in cui è vietato ogni tipo di manomissione del terreno, compresa l'aratura e la coltivazione agricola, nonchè il taglio dell'erba e degli arbusti, ad esclusione delle specie infestanti quali la robinia e l'ailanto, la cui estirpazione è comunque auspicata.

art.20 - **Elementi diffusi del paesaggio agrario**

Il PRG classifica gli elementi diffusi del paesaggio agrario di maggior interesse nell'elaborato A.6.
Per questi elementi, anche se non cartografati, è stabilito il divieto di distruzione o manomissione, salvo l'ordinaria manutenzione e fermo restando il disposto della L.R. 10 Gennaio 1987 n.8 e della L.R. 13 Marzo 1985 n°7.

art.21 - **Vegetazione ornamentale delle componenti insediative del paesaggio**

Nell'elaborato A.6 sono individuati i luoghi con presenza di verde a scopo ornamentale per i quali il PRG riconosce valore paesaggistico (giardini pubblici e privati, parchi).
Per questi luoghi valgono le disposizioni di conservazione di cui al precedente art. 19 - classe 4.

CAPO 5 - NORME RIGUARDANTI IL SISTEMA STORICO-CULTURALE

art.22 - **Paesaggio agrario di interesse storico-ambientale**

In riferimento alle "unità di paesaggio" rilevate nel territorio di Altidona sono state formulate norme differenziate di intervento che si applicano nel territorio extraurbano. La perimetrazione delle diverse sottozone, all'interno della zona E, coincide con le suddette "unità di paesaggio".
Gli edifici ed i manufatti rurali di interesse storico-architettonico sono individuati planimetricamente nell'elaborato P.2 del PRG, catalogati nell'elaborato A.10 -"Elenco identificativo delle schede del Censimento dei Fabbricati Rurali esistenti sul territorio comunale " ed inoltre quelli di particolare valore storico e/o tipologico sono riportati anche nell'elaborato A.9 -"album degli edifici e manufatti storici". Tali edifici e manufatti sono normati all'art.34 delle presenti N.T.A..

art.23 - **Centri e nuclei storici**

Per il Centro Storico di Altidona si prevedono interventi di recupero e valorizzazione in un ambito corrispondente alla zona A. Compete al previsto Piano Particolareggiato del Centro storico, la definizione degli interventi proposti, comunque mirati alla valorizzazione paesistico-ambientale e tali da non alterare il profilo altimetrico degli edifici di margine interni agli ambiti.
Il PRG stabilisce un'area di tutela esterna, relativa al rapporto centro storico - paesaggio , individuata nel territorio extraurbano adiacente al Centro storico ed in particolare relazione visiva con esso, come riportato nella tav. A.8b del PRG. In questa area è fissato un vincolo di tutela integrale secondo quanto previsto all'art.17 delle presenti NTA, punti da "a" ad "r". Sono fatti salvi gli interventi di recupero ambientale di cui all'art. 57 delle NTA del PPAR o gli interventi di rimboschimento.
Per gli interventi che usufruiscono del regime di esenzione ai sensi dell'art. 60 delle NTA del PPAR, nonché per le opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche, deve essere rilasciata una dichiarazione di compatibilità paesistico-ambientale ai sensi dell'art. 63-ter delle NTA del PPAR, al fine di verificare che la scelta progettuale adottata sia quella che determina il minore impatto ambientale tra le possibili alternative praticabili.

art.24 - **Edifici e manufatti storici**

Gli edifici ed i manufatti storici urbani ed extraurbani giudicati meritevoli di tutela dal P.R.G. sono distinti in :
- edifici monumentali
- edifici rurali di interesse storico-tipologico

Tali edifici sono individuati planimetricamente nell'elaborato P2 del PRG e catalogati nell'elaborato A.9 -"album degli edifici e manufatti storici".

- Gli edifici monumentali rilevati sono:
  1. Chiesa Parrocchiale dei SS.Maria e Ciriaco - Altidona
  2. Chiesa SS.Giovanni e Giacomo, o Maria della Misericordia - Altidona
  3. Mura del centro storico di Altidona
  4. Villa Giovannetti a Marina
  5. Villa Passeri a Marina

Per questi edifici, salvo disposizioni particolari contenute nelle corrispondenti schede dell'elaborato A.9 e derivate da approfondimenti specifici, sono ammessi i seguenti interventi:
MO/MS manutenzione ordinaria e straordinaria
R restauro e risanamento conservativo

Gli edifici vincolati n° 1,2,3 ricadono nell'ambito di tutela del Centro storico per il quale è fissato un ambito di tutela integrale, secondo quanto previsto all'art.17 delle presenti NTA, punti da "a" ad "r", con esclusione delle aree esenti ai sensi dell'art.60 delle NTA del PPAR.

- Per gli edifici rurali di interesse storico- tipologico sono state individuate delle aree di tutela integrale secondo quanto previsto all'art.17 delle presenti NTA, punti da "a" ad "r", per un raggio di 50m dal perimetro delle dirette pertinenze, cui si aggiunge il divieto alla realizzazione di lagoni di accumulo a fini irrigui. Sono fatti salvi gli interventi di recupero ambientale di cui all'art. 57 delle NTA del PPAR.
  Per gli interventi che usufruiscono del regime di esenzione ai sensi dell'art. 60 delle NTA del PPAR, nonché per le opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche, deve essere rilasciata una dichiarazione di compatibilità paesistico-ambientale ai sensi dell'art. 63-ter delle NTA del PPAR, al fine di verificare che la scelta progettuale adottata sia quella che determina il minore impatto ambientale tra le possibili alternative praticabili.
- I manufatti tipici del paesaggio agrario esistenti (fonti, tabernacoli) sono vincolati ai soli interventi di restauro e consolidamento. Ogni intervento di restauro e consolidamento deve prevedere un adeguato studio storico e paesaggistico.

art.25 - **Zone archeologiche**

Nel territorio comunale di Altidona è stata rilevata un'area di particolare interesse archeologico corrispondente ad una cisterna romana sita in località M.Aprutino (tav. P2). Per un'intorno definito nella tav.P2 del PRG è stabilito un vincolo di tutela integrale ai sensi dell'art.17 delle presenti N.T.A., punti da "a" ad "r". Sono comunque ammessi gli interventi volti alla conservazione e valorizzazione delle testimonianze archeologiche in accordo con la Soprintendenza Archeologica. Sono state perimetrale dalla Soprintendenza archeologica (tav. P.2) alcune aree oggetto di ritrovamenti. In tale aree dovranno essere presentati alla Soprintendenza Archeologica tutti i progetti che comportino lavori di sterro e scavo (anche per piantumazioni o posa in opera di servizi di urbanizzazione) che ricadano nelle aree perimetrale. Tale prescrizione vale anche per il centro storico entro il perimetro delle mura, in modo particolare per la chiesa parrocchiale dei SS. Maria e Ciriaco e l'antistante piazzetta, dove sono state individuate antiche sepolture.

Tutti i lavori che ricadono nell'ambito della fattispecie di cui all'art. 25 del D. Lgs. 50/2016, comprese dunque tutte le opere di urbanizzazione e quelle necessarie ad adeguamento o creazione di sottoservizi tecnici, si ricorda l'obbligo della trasmissione alla Soprintendenza del progetto di Fattibilità, ai fini dell'espletamento della corretta procedura autorizzativa;
Per tutti gli interventi che comportino lavori di sterro o di scavo ricadenti all'interno delle aree archeologiche già perimetrate, si ricorda l'obbligo di trasmissione del progetto alla Soprintendenza per l'opportuna valutazione ed eventuali necessarie prescrizioni, come previsto dall'art. 25 delle N.T.A del P.R.G. comunale; -
In caso di ritrovamento di resti archeologici nel corso dei lavori di qualunque genere, si rende necessaria l'immediata sospensione degli stessi e la tempestiva comunicazione del rinvenimento alla scrivente Soprintendenza ai sensi del D. Lgs. 42/2004, artt. 90 – 91.

art.26 - **Punti panoramici e strade panoramiche**

Il PRG individua i punti panoramici, i tratti di strada ad alta percettività visiva e le strade panoramiche nell'elaborato P2 .
Al fine di tutelare la libera percezione del paesaggio, sono individuate fasce di rispetto nella tav.P2 del PRG ove si applica la tutela integrale secondo quanto previsto all'art.17 delle presenti NTA, punti da "a" ad "r", cui si aggiunge il divieto alla realizzazione di lagoni di accumulo a fini irrigui. Sono fatti salvi gli interventi di recupero ambientale di cui all'art. 57 delle NTA del PPAR.
Per gli interventi che usufruiscono del regime di esenzione ai sensi dell'art. 60 delle NTA del PPAR, nonché per le opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche, deve essere rilasciata una dichiarazione di compatibilità paesistico-ambientale ai sensi dell'art. 63-ter delle NTA del PPAR, al fine di verificare che la scelta progettuale adottata sia quella che determina il minore impatto ambientale tra le possibili alternative praticabili.

CAPO 6 - VINCOLI DI CARATTERE GENERALE

art.27 - **Identificazione dei vincoli di carattere generale.**

Il PRG individua le seguenti aree sottoposte ai vincoli di carattere generale relativi a norme sovracomunali in vigore:

- aree di tutela ai sensi della Legge 08.08.1985 n°431 (Legge Galasso) ora D.Lgs. n.490/99 - individuate negli elaborati P2.
- aree di rispetto stradale e ferroviario- individuate negli elaborati P.1.n, P.2
- aree di rispetto della zona cimiteriale - individuate negli elaborati P.1.n, P.2
- aree sottoposte a vincolo idrogeologico di cui all'art.1 del R.D. 30/12/22 n°3267 - individuate negli elaborati P2. In tali zone ed in sede di realizzazione di ogni singola opera dovrà essere richiesto all'Ufficio competente il relativo nulla-osta, inoltrando opportuna istanza corredata degli elaborati grafici progettuali relativi allo stato di fatto.
- aree perimetrale a rischio idrogeologico molto elevato ai sensi D.G.R. n.2701/2000 e relativa normativa di salvaguardia prevista dalla D.A.C.R. n.300/2000 individuate negli elaborati P.1.n, P.2
- aree perimetrale dalla Soprintendenza archeologica individuate nell' elaborato P.2

Su tali aree valgono le disposizioni di cui alle specifiche normative sovracomunali.

Vincoli a tutela delle autostrade:

<u>- D.I. n.1404 del 01/04/1968 in attuazione dell'art.19 della L.765/1967 –</u>

a) Nelle edificazioni poste al di fuori dei centri abitati e dagli insediamenti previsti dagli Strumenti Urbanistici deve rispettarsi la distanza minima di mt.60,00 che va misurata a partire dal limite delle fasce di espropriazione risultante da progetti approvati, ovvero dalla recinzione. Con il termine di "edificazione" si intende la costruzione non solo di qualsiasi tipo di edificio, ma anche prefabbricati, verande, balconi, terrazze, recinzioni in muratura ed anche escavazioni e sbancamenti del terreno per fondazioni. Con il termine "costruzioni" si intende non solo una nuova costruzione, ma anche una ricostruzione, un ampliamento o una sopraelevazione. Tali disposizioni non prevedono alcuna possibilità di deroga. Inoltre i fabbricati rurali in zona agricola e rientranti nelle disposizioni di cui al D.I. 1404/68, sopra citato, non possono subire aumenti di superfici e/o volumi, ma è consentita la sola ristrutturazione igenico-sanitaria previa autorizzazione richiesta all'ANAS tramite la Società Concessionaria.

b) Nell'ambito del perimetro dei centri abitati conserva invece vigore ed efficacia il disposto dell'art.9, primo e secondo comma, della Legge 24.07.1961 n.729 che stabilisce che lungo i tracciati delle Autostrade e relativi accessi, previsti sulla base di progetti regolarmente approvati, è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici e manufatti di qualsiasi specie a distanza inferiore a mt.25,00 dal limite della fascia di occupazione dell'Autostrada stessa, ovvero dalla recinzione. Il divieto riguarda edifici e manufatti di qualsiasi specie costruiti in ogni parte del territorio e, pertanto, anche all'interno dei centri abitati. Tale disposizione è derogabile con provvedimento del Ministero dei LL.PP. Presidente dell'ANAS sentito il parere della Società concessionaria preposta alla tutela del vincolo. A tal proposito si ricorda che l'ANAS in seguito al voto n.629 del 23.12.1963 del Consiglio di Amministrazione non rilascia deroghe per edificazioni a distanza inferiore mt. 12,00 dal limite della proprietà autostradale.

c) In seguito all'emanazione del D.L. del 10.09.1993 n.360 "disposizioni correttive ed interpretative del Codice della Strada" approvato con D.L. 30.04.1992 n.285, le norme di cui agli artt.16, 17 e 18 si applicano successivamente alla delimitazione dei centri abitati

previsto dall'art.4 ed alla classificazione delle strade prevista dall'art.2 , comma 2, fino all'attuazione di tali adempimenti si applicano le previgenti disposizioni sopra riportate.

d) E' vietata qualsiasi forma di pubblicità in vista dell'autostrada secondo l'art.23 comma 7 del nuovo Codice della Strada.

Eventuali nuove espansioni lungo la A14 dovranno prevedere misure di protezione dall'inquinamento acustico a carico degli attuatori degli interventi, con il coordinamento del Comune e degli Enti gestori delle strade.

Aree perimetrale dalla Soprintendenza archeologica (tav. P.2)
Dovranno essere presentati alla Soprintendenza Archeologica tutti i progetti che comportino lavori di sterro e scavo (anche per piantumazioni o posa in opera di servizi di urbanizzazione) che ricadano nelle aree perimetrale. Tale prescrizione vale anche per il centro storico entro il perimetro delle mura, in modo particolare per la chiesa parrocchiale dei SS. Maria e Ciriaco e l'antistante piazzetta, dove sono state individuate antiche sepolture.

art.27 bis – Norme di tutela di carattere generale

Per la prevenzione incendi, periodicamente potrà essere emessa apposita Ordinanza Sindacale per la ripulitura dei terreni incolti da vegetazione infestante, in prossimità di zone boscate ed abitate.

Nel territorio comunale non sottoposto a vincolo idrogeologico, dovranno essere adottate tecniche agronomiche adeguate come: solchi, fosse camperecce, cunette e tombini lungo le strade vicinali, per evitare l'invasione anche della rete viaria minore da parte di materiale terroso.

Non potrà mai essere attuata la trasformazione dei boschi esistenti (L.428/93 – D.Lgs.490/99 – L.352/00), in parchi, giardini o aree destinate ad attrezzature sportive o turistiche, estendendo la classificazione di formazioni boscate (oltre a quelle individuate dal R.D.L. 3267/23 e L.490/99 – P.P.A.R.), anche alle formazioni arboree ed arbustive con area d'insidenza, a maturità, maggiore o uguale al 50% della superficie occupata, come normato dalla L.R. 7/85 e successive modifiche ed integrazioni; tali superfici dovranno essere censite e perimetrale secondo la valenza delle formazioni individuate.

Le specie arboree protette di cui alla Legge Regionale 7/85 e s.m.i., dovranno essere salvaguardate quanto più possibile, ricercando soluzioni tecniche alternative al loro abbattimento in caso di edificazione.

Eventuali piantumazioni dovranno essere eseguite con specie vegetali autoctone, rispettando il regolamento di esecuzione ed attuazione del nuovo Codice della Strada DPR 285/92 e s.m.i.) per le piantumazioni lungo i bordi stradali.

Le aree naturali o piantumate con essenze tutelate o non tutelate dalla L.R. n.7/85 e s.m.i. attualmente presenti nel territorio , che possono essere considerate come spazi verdi e/o pinete a servizio della collettività, non devono avere destinazione diversa dalla attuale e quindi non possono essere utilizzate per la realizzazione di manufatti diversi da gazebo o strutture similari per il tempo libero, sempre senza procedere ad abbattimento alcuno.

Dovranno essere rispettate le seguenti leggi sull'abbattimento delle piante di ulivo : D.L.475/45 – L.144/51 e DPR 985 del 10/06/55.

TITOLO III - PROGETTO DELLE AREE EXTRAURBANE

CAPO 1 - DEFINIZIONE DELLE AREE EXTRAURBANE

art.28 - **Articolazione delle aree extraurbane**

Le aree extraurbane, in base ai criteri esposti ai precedenti artt. 6 e 7 delle presenti norme, sono suddivise in:

zone **E** (a prevalente uso agricolo o naturalistico)

- sottozone E1 - zone agricole normali
- sottozone E2 - zone agricole speciali
- sottozone E3 - zone di riqualificazione ecologica
- sottozone E4 - zone di tutela ecologica

zone **FE** (destinate ad attività di servizio e di interesse collettivo)

- sottozone FE1 - impianti tecnologici di interesse generale
- sottozone FE2 - aree per attività sportive e ricreative all'aperto

zone **DE** (destinate ad attività ricettive e turistiche)

- sottozone DE1 - zone attrezzate per campeggio
- sottozone DE2 - luoghi del "turismo rurale"

CAPO 2 - ZONE A PREVALENTE USO AGRICOLO O NATURALISTICO

art.29 - **Zone E**

Tutte le zone E del PRG sono assimilate alle zone omogenee E di cui al D.M. 1444/68

art.30 - **Sottozone E1 - agricole normali**

Sono consentiti i seguenti usi del suolo e degli edifici:

G - usi connessi allo sfruttamento delle risorse del suolo

G1 - usi produttivi agricoli - coltivazioni (seminativo industriale)
G2 - usi produttivi agricoli - coltivazioni legnose
G3 - usi produttivi agricoli - coltivazioni ortofrutticole
G4 - usi produttivi agricoli di supporto (lagoni di accumulo, sbancamenti e rinterri,...)
G5 - vivaismo

B - attività agricola e zootecnica

B1 - magazzinaggio e deposito per attività agricole e ricovero animali
B3 - serre

R - uso residenziale

R1 - residenza civile
R2 - residenza agricola
R3 - residenza turistica
R4 - residenza collettiva

CS - uso commerciale di servizio

CS11 - agriturismo
CS12 - country houses

L - attività produttiva artigianale

L1 - artigianato di servizio di 1° livello
L2 - artigianato di servizio di 2° livello
L3 - artigianato artistico di 1° livello
L4 - artigianato artistico di 2° livello

Le attività produttive artigianali sono consentite esclusivamente per i fabbricati agricoli di tipo “B” e “C” di cui al censimento approvato con Delibera di C.C n.18 del 18.06.2001 e D.C.C. n.26 del 6.08.2001 .

Gli interventi edilizi sono consentiti nei limiti posti dai successivi artt. 34 e 35 delle presenti norme, e comunque nel rispetto della L.R. 13/90.

art.31 - **Sottozone E2 - agricole speciali**

Sono consentiti i seguenti usi del suolo e degli edifici:

G - usi connessi allo sfruttamento delle risorse del suolo

G1 - usi produttivi agricoli - coltivazioni (seminativo industriale)
G2 - usi produttivi agricoli - coltivazioni legnose
G3 - usi produttivi agricoli - coltivazioni ortofrutticole
G4 - usi produttivi agricoli di supporto (lagoni di accumulo, sbancamenti e rinterri,...)
G5 - vivaismo
G7 - pastorizia
G8 - silvicultura

B - attività agricola e zootecnica

B1 - magazzinaggio e deposito per attività agricole e ricovero animali
B3 - serre

R - uso residenziale

R1 - residenza civile
R2 - residenza agricola
R3 - residenza turistica
R4 - residenza collettiva

CS - uso commerciale di servizio

CS11 - agriturismo
CS12 - country houses

L - attività produttiva artigianale

L1 - artigianato di servizio di 1° livello
L2 - artigianato di servizio di 2° livello
L3 - artigianato artistico di 1° livello
L4 - artigianato artistico di 2° livello

Le attività produttive artigianali sono consentite esclusivamente per i fabbricati agricoli di tipo “B” e “C” di cui al censimento approvato con Delibera di C.C n.18/18.06.2001 e D.C.C. n.26 del 6.08.2001.

Gli interventi edilizi sono consentiti nei limiti posti dai successivi artt. 34 e 35 delle presenti norme, e comunque nel rispetto della L.R. 13/90.

Sulla base delle analisi svolte sull'assetto dell'agricoltura nel territorio comunale, il PRG adotta i seguenti criteri di intervento atti a favorire un utilizzo ottimale e coerente delle risorse del suolo:

<u>interventi di ristrutturazione aziendale</u> :

Il PRG definisce interventi di "ristrutturazione aziendale" quelle operazioni di trasformazione che si possono configurare come variazione sostanziale nell'attività di una azienda agricola.
Si può considerare intervento di ristrutturazione aziendale anche una sola delle seguenti azioni:
- incremento della SUL esistente in misura maggiore del 20%
- cambio di destinazione d'uso di almeno un manufatto aziendale
- realizzazione di opere infrastrutturali (strade, lagoni di accumulo, canali di irrigazione)
- realizzazione e/o sostituzione di impianti ed attrezzature a servizio dell'agricoltura (stalle, silos, macchinari fissi, serre,...)

Nei casi sopra riportati l'azienda agricola deve presentare un progetto di adeguamento complessivo dell'azienda ai seguenti "parametri territoriali" ed ottemperare agli interventi di sistemazione previsti nella scheda d'ambito, cui si aggiunge l'obbligo del ripristino delle strade vicinali arbitrariamente eliminate sentito il parere della Amministrazione comunale e l'adeguamento dei pozzi esistenti a quanto disposto dall'art.16 delle presenti norme (ad esclusione di quelli realizzati in laterizio).
Gli elaborati richiesti consistono in planimetrie dello stato di fatto e di progetto relative all'intera proprietà aziendale in scala non inferiore ad 1:2000 ed in una relazione tecnica dettagliata comprensiva delle verifiche dei "parametri territoriali". Tali elaborati faranno parte integrante della documentazione a corredo delle domande di concessione od autorizzazione previste per le azioni sopra elencate.

I seguenti parametri territoriali definiscono uno standard minimo di dotazione arborea del territorio coltivato che si computa sul totale della superficie aziendale.

IA - indice di dotazione di alberi d'alto fusto per ettaro = 5
IS - indice di dotazione di siepi per ettaro = 100 ml / ha.

Le essenze da computare sono quelle contenute nell'elenco riportato nella “relazione botanico-vegetazionale" (R3) del PRG. Le piantumazioni devono essere collocate secondo un progetto redatto da professionalità competenti.

I parametri territoriali dovranno essere soddisfatti intervenendo prioritariamente nelle seguenti situazioni:
1. siepi lungo le linee di compluvio, i confini interpoderali e le strade
2. alberature in filari associate a coltivazioni (tutori per viti, ecc...)
3. alberature lungo le strade vicinali (preferibilmente con roverelle)
4. formazione di macchie nelle zone di versante a maggiore pendenza

art.32 - **Sottozone E3 - di riqualificazione ecologica**

Sono consentiti i seguenti usi del suolo e degli edifici:

G - usi connessi allo sfruttamento delle risorse del suolo

G1 - usi produttivi agricoli - coltivazioni (seminativo industriale)
G2 - usi produttivi agricoli - coltivazioni legnose
G3 - usi produttivi agricoli - coltivazioni ortofrutticole
G5 - vivaismo
G7 - pastorizia

B - attività agricola e zootecnica

B1 - magazzinaggio e deposito per attività agricole e ricovero animali

R - uso residenziale

R1 - residenza civile
R2 - residenza agricola
R3 - residenza turistica
R4 - residenza collettiva

CS - uso commerciale di servizio

CS11 - agriturismo
CS12 - country houses

Non sono ammesse nuove costruzioni od ampliamenti delle costruzioni esistenti.
Non sono consentiti gli interventi t2 e t4 di cui all'art.10 delle presenti norme.
E' prevista la redazione di un progetto unitario di iniziativa pubblica, esteso almeno ad una singola sottozona (E3a,E3b,E3c), che stabilisca:

- L'organizzazione formale e funzionale degli spazi e degli edifici esistenti finalizzata alla valorizzazione turistica ed ambientale della zona.
- I soggetti e le modalità di attuazione degli interventi previsti
- Le forme atte a garantire che l'insieme degli interventi comporti il complessivo miglioramento ed arricchimento delle condizioni ambientali ed ecologiche del territorio.
- L'avvio di programmi ed accordi tesi a favorire lo sviluppo dell'agricoltura biologica.
- La distribuzione funzionale delle destinazioni d'uso consentite.

Per le sole sottozone che individuano i pianori alti di Altidona e M.Aprutino (E3a,b - tav.P2), sulla base del progetto unitario, è consentito inoltre :

- Gli usi **CS** - uso commerciale di servizio

CS2 - pubblici esercizi di ristoro di 1° livello
CS6 - residences e case albergo
CS12 - country houses

È ammessa la realizzazione di accessori strettamente necessari ai fini dell'utilizzo agricolo del fondo; la reale necessità dovrà risultare da un piano aziendale e comunque entro i limiti e con le modalità previste dalla L.R. n.13/90.
Anche per le zone E3 valgono le disposizioni riportate nel precedente art.31 delle presenti norme relativamente all'applicazione degli standards ambientali e degli ambiti di tutela della vegetazione esistente, con il seguente adeguamento dei parametri:

IA - indice di dotazione di alberi d'alto fusto per ettaro = 10
IS - indice di dotazione di siepi per ettaro = 200 ml / ha.

art.33 - **Sottozone E4 - di tutela ecologica**

Sono consentiti i seguenti usi del suolo e degli edifici:

g - usi connessi allo sfruttamento delle risorse del suolo

g2 - usi produttivi agricoli - coltivazioni legnose
g8 - silvicultura

R - uso residenziale

R1 - residenza civile
R2 - residenza agricola

Non sono ammesse nuove edificazioni, né fisse né amovibili.

Per le parti utilizzate a fini agricoli valgono le disposizioni riportate nel precedente art. 31 delle presenti norme relativamente all'applicazione degli standards ambientali e degli ambiti di tutela della vegetazione esistente, con il seguente adeguamento dei parametri:

IA - indice di dotazione di alberi d'alto fusto per ettaro = 10
IS - indice di dotazione di siepi per ettaro = 200 ml / ha.

Non è ammessa la realizzazione di recinzioni se non con siepi vive.
Non sono ammessi i movimenti terra e la modificazione dei sentieri esistenti se non sulla base di un apposito progetto di tutela e valorizzazione ambientale di iniziativa pubblica (progetto di riqualificazione ambientale ai sensi dell'art.57 delle NTA del PPAR o di sistemazione idraulico-forestale), mirato alla istituzione di aree naturali protette (riserve naturali, aule verdi,…). Tale progetto di tutela potrà prevedere nell'area "l", individuata nella tav. P.2 del PRG, la possibilità di realizzare attività ricreative all'aperto su terreno naturale sistemato, nonché servizi di ristoro (bar e piccolo ristorante, servizi igienici, centro visite,…) e depositi per attrezzi da realizzare in legno, con tecniche costruttive leggere, per una SUL complessiva non superiore a 300 mq. ed altezza massima pari a 4 m.
Il progetto di iniziativa pubblica può inoltre, esaminando le peculiarità territoriali, riperimetrare tali aree escludendo i terreni destinati all'effettivo uso agricolo.
Per la sistemazione delle pertinenze vale anche quanto disposto al successivo art. 35 delle presenti norme.

art.34 - **Insediamenti nelle zone E - edificato esistente e relative aree di pertinenza.**

a) - regole generali per gli interventi sull'edificato rurale esistente

Gli edifici rurali esistenti censiti ***ed elencati*** nell'elaborato A.10 - "Elenco identificativo delle schede del Censimento dei Fabbricati Rurali esistenti sul territorio comunale", sono stati classificati rispetto al loro valore storico-ambientale (elaborato - P.2) . Tra questi sono stati individuati quelli che rivestono particolare valore storico e tipologico, per i quali sono stati raccolti i dati previsti dall'art.15 della L.R. 13/90 e dall'art. 16 delle NTA del PPAR (elaborato - A.9) ed aggiornati con la redazione delle schede così come definite dalle NTA del PTC; l'Album degli edifici rurali è stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.18 del 18.06.2001 e D.C.C. n.26 del 6.08.2001e viene interamente recepito dal presente PRG.

A seguito delle verifiche effettuate sono state determinate tre classi di edifici A-B-C con relative categorie di intervento ammesse, salvo diverse prescrizioni particolari contenute nelle norme di sottozona.
All'interno delle classi individuate sono stati differenziati i casi di abitazioni ad uso agricolo dalle abitazioni civili.
Gli edifici di classe A ***(A1 e A2)*** sono da considerare a tutti gli effetti "edifici storici". Per essi valgono le medesime deroghe previste per le zone omogenee A (centri storici) riguardo ai requisiti igienico-sanitari relativi all'altezza dei locali ed al rapporto tra superficie finestrata e superficie abitabile.

- CLASSE A - Edifici rurali ad alto valore storico - architettonico

Gli edifici di classe A si suddividono nelle seguenti sotto-categorie:

- A1 – fabbricati di assoluto valore architettonico
- A2 – fabbricati rurali tipici rappresentativi delle tipologie classiche dell'agricoltura marchigiana.

interventi ammessi : MO - manutenzione ordinaria
MS - manutenzione straordinaria
R - restauro e risanamento conservativo

Gli interventi devono essere mirati al recupero ed alla valorizzazione delle caratteristiche tipologiche originarie, nonchè delle modalità tecnico-costruttive e dei materiali utilizzati. I progetti dovranno pertanto illustrare le caratteristiche tecnico-costruttive e tipologiche dello stato di fatto, con adeguata documentazione storica, dimostrando i criteri e le metodologie per la loro conservazione negli interventi proposti
Sono esclusi in ogni caso ampliamenti e modifiche dell'attuale configurazione, ad esclusione delle superfetazioni e degli elementi chiaramente impropri rispetto alle caratteristiche tipologiche e costruttive originarie, per i quali vige l'obbligo della demolizione.

Per gli annessi compresi nell'area di pertinenza degli edifici rurali valgono le medesime norme previste per l'edificio principale, ad eccezione di quelli che si dimostrino essere non rilevanti sotto il profilo storico-architettonico, per i quali è ammessa la ristrutturazione previa verifica tramite progetto preliminare che ne accerti la rispondenza tecnico-costruttiva e tipologica rispetto all'edificio principale. Dette operazioni devono essere finalizzate alla valorizzazione dell'intero complesso rurale, rimuovendo gli elementi in contrasto con tale scopo.
Le aree di pertinenza devono essere tutelate nei loro aspetti caratteristici (pavimentazioni, alberature, siepi. ecc...) ai sensi del successivo art. 35.

Abitazioni agricole :

Oltre agli interventi ammessi per gli edifici di classe A, per il conduttore agricolo o per chi ne ha titolo ai sensi del successivo art. 35 delle presenti norme, è concessa la possibilità di sostituire l'abitazione esistente con una nuova abitazione rurale.
La nuova abitazione non può comunque essere localizzata in zone soggette a vincolo di inedificabilità secondo le norme del presente PRG e del vigente Codice della Strada. Essa dovrà mantenersi ad una distanza di almeno ***150*** mt. dall'edificio rurale storico e non dovrà recare disturbo al suo rapporto con il paesaggio circostante.
La nuova abitazione dovrà rispettare i parametri urbanistici fissati all'art. 4 della L.R. 13/90 e riportati al successivo art.35 delle presenti norme assieme agli altri requisiti fissati.
Il progetto dovrà essere sottoposto a progetto preliminare per la verifica del rispetto delle suddette condizioni e dei caratteri architettonici.

Abitazioni civili :

Qualora l'edificio non venga più utilizzato per la conduzione del fondo (comma 3, art.5, L.R. 13/90) è ammesso il cambio di destinazione d'uso nelle categorie previste dalle norme di sottozona e nella categoria S7 (limitatamente a musei, fondazioni ed attività a carattere culturale), che si estende anche agli annessi in aderenza all'edificio principale.
Gli annessi agricoli separati dal corpo dell'edificio principale possono essere utilizzati a magazzini od autorimesse associate alle funzioni suddette.

- CLASSE B - Edifici rurali di interesse storico-architettonico

Interventi ammessi:

MO - manutenzione ordinaria
MS - manutenzione straordinaria
R - restauro e risanamento conservativo
RE - ristrutturazione edilizia (esclusi ampliamenti o modifiche delle sagome esistenti).

Gli interventi dovranno conservare o comunque rispettare le caratteristiche tipologiche ed architettoniche originarie. Si prescrive, al riguardo, la redazione di una specifica relazione tecnica da presentare assieme alla documentazione necessaria al fine dell'ottenimento della concessione edilizia.
Non sono concesse modifiche alle sagome esistenti, salvo l'eliminazione di elementi aggiuntivi impropri sotto il profilo tipologico.
Non sono consentite le modifiche alla pendenza delle coperture e l'introduzione di lucernari, l'eliminazione delle cornici e dei marcapiani esistenti, nonché di altri eventuali particolari di significato storico o tipologico (iscrizioni, figurette, camini, muri a scarpa, ecc.).
I materiali e le finiture dovranno riferirsi in ogni caso alle caratteristiche originarie. Possono essere modificate le bucature dei fronti al solo scopo di ripristinare e completare gli allineamenti orizzontali e verticali.
Per gli annessi agricoli valgono le medesime norme previste per l'edificio principale, salvo i manufatti di cui sia dimostrata la non rilevanza sotto il profilo storico-architettonico. Questi possono essere soggetti a interventi di ristrutturazione con modifica delle sagome o D.R. nello stesso sito od in altro sito, purché non a contatto con l'edificio, previa verifica tramite progetto preliminare che ne accerti la rispondenza tecnico-costruttiva e tipologica rispetto all'edificio principale. Tali interventi dovranno mantenere la SUL esistente.
In caso di interventi che adottino le tecniche ed i materiali della bio-architettura nonché soluzioni atte al risparmio energetico ed idrico, è concessa la possibilità di accorpamento all'edificio principale degli annessi non rilevanti sotto il profilo storico-architettonico, nel rispetto dei caratteri

propri dell'architettura rurale della bassa valle dell'Aso. A tal fine deve essere presentato un progetto preliminare con un'apposita relazione tecnica esplicativa che illustri esaurientemente gli aspetti tecnico-costruttivi ed impiantistici.
Le aree di pertinenza devono essere tutelate nei loro aspetti caratteristici (pavimentazioni, alberature, siepi, ecc.) ai sensi del successivo art. 35.

Abitazioni agricole:

Per il conduttore agricolo o per chi ne ha titolo ai sensi della L.R. 13/90, sono altresì ammessi anche i seguenti interventi:

RE.A. - ristrutturazione edilizia con ampliamento.

È possibile l'accorpamento della SUL degli annessi agricoli all'edificio principale, nel rispetto dei caratteri propri dell'architettura rurale della bassa valle dell'Aso, quando questi risultino non più necessari alla conduzione del fondo. Le modifiche degli annessi agricoli dovranno comunque rispettare i seguenti parametri:
h max < 3 mt.
Ds < 10 mt.
Dc < 10 mt.
E' ammessa anche la sostituzione dell'abitazione esistente con una nuova costruzione.
La nuova costruzione non può comunque essere localizzata in zone soggette a vincolo di inedificabilità secondo le norme del presente PRG e del vigente Codice della Strada. Essa dovrà mantenersi ad una distanza di almeno 50 mt. dall'edificio rurale storico e non dovrà recare disturbo al suo rapporto con il paesaggio circostante.
La nuova costruzione dovrà rispettare i parametri urbanistici fissati all'art. 4 della L.R. 13/90 e riportati al successivo art.35 delle presenti norme assieme agli altri requisiti fissati.
Il progetto dovrà essere sottoposto a progetto preliminare per la verifica del rispetto delle suddette condizioni e dei caratteri architettonici e dovrà prevedere anche il recupero dell'edificio preesistente di classe B che va comunque vincolato ad annesso agricolo a servizio dell'azienda, ai sensi della L.R.13/90.

Abitazioni civili:

Qualora l'edificio non venga più utilizzato per la conduzione del fondo (comma 3, art.5, L.R.13/90) è ammesso il cambio di destinazione d'uso nelle categorie previste dalle norme di sottozona che si estendono anche agli annessi, siano essi separati e/o posti in aderenza all'edificio principale.

- CLASSE C - Edifici rurali privi di interesse storico-architettonico

In questa classe sono comprese anche le abitazioni già ristrutturate con criteri non rispondenti a quelli fissati dalle presenti NTA del PRG.

interventi ammessi : MO - manutenzione ordinaria
MS - manutenzione straordinaria
R - restauro e risanamento conservativo
RE - ristrutturazione edilizia

Valgono le stesse prescrizioni previste per la classe B , salvo le ulteriori possibilità di intervento seguenti :
In caso di ristrutturazione è possibile prevedere anche l'eliminazione delle parti aggiuntive che limitano la leggibilità dell'assetto originario. È data inoltre facoltà di modificare gli annessi agricoli che non presentano alcun rilievo storico-tipologico.

Ogni modifica apportata rispetto all'esistente dovrà essere giustificata mediante un'apposita relazione tecnica e dovrà riferirsi ai caratteri propri dell'architettura rurale della bassa valle dell'Aso.

b) - edifici di recente impianto

Per gli edifici di recente impianto ad uso abitativo agricolo o civile, individuati nell'elaborato P.2. del PRG , sono ammessi i seguenti interventi:

MO - manutenzione ordinaria
MS - manutenzione straordinaria
R - restauro e risanamento conservativo
RE - ristrutturazione edilizia

Nel caso di intervento di RE dovranno essere rispettate le condizioni riportate all'art. 35 .
Qualora l'edificio ricada all'interno delle aree inedificabili ai sensi del vigente Codice della Strada, è previsto lo spostamento del sito di costruzione alla minima distanza utile dal luogo originario.

I fabbricati individuati nella tavola P.2 con le sigle 108C e 163C, iniziati e non completati nei termini di validità dei propri atti autorizzativi, potranno essere terminati con le quantità volumetriche indicate dalle rispettive Concessioni Edilizie (n.619 del 18.07.1978 per il fabbricato 108C e n.1838 del 01.09.1972 per il fabbricato n.163C); per il loro completamento dovrà essere richiesta una nuova Concessione Edilizia che dovrà conformarsi alle norme delle presenti NTA.

c) - manufatti isolati a servizio dell'attività agricola

Sui manufatti isolati al servizio dell'attività agricola, gli impianti egli allevamenti zootecnici di tipo industriale esistenti nel territorio non insediato sono ammessi i seguenti interventi:

MO - manutenzione ordinaria
MS - manutenzione straordinaria
R - restauro e risanamento conservativo
RE - ristrutturazione edilizia

L'intervento di ricostruzione deve avvenire fuori dalle zone vincolate, deve essere verificato attraverso un progetto preliminare e deve soddisfare le condizioni di cui al successivo art 35.
Nel caso di interventi di RE anche parziale negli allevamenti zootecnici esistenti, è fatto obbligo di adeguare l'intero complesso produttivo ai seguenti requisiti, salvo specifici e documentati impedimenti di natura tecnica :

- dotare il complesso produttivo di una fascia di protezione, recintata ed alberata, di superficie pari a 5 volte quella degli edifici esistenti
- garantire il regolare smaltimento dei reflui previa depurazione ai sensi del ***D.Lgs. n.152/99*** e successive modificazioni ed integrazioni.

art.35 - **Insediamenti nelle zone E - interventi di nuova edificazione**

a) - interventi di nuova edificazione - soggetti abilitati

Le nuove edificazioni al di fuori dei centri abitati, di cui al presente capo, sono consentite esclusivamente in attuazione alla L.R. 13/90.
Pertanto i soggetti abilitati sono:

- per quanto riguarda le abitazioni rurali: le aziende agricole e gli imprenditori agricoli a titolo principale singoli o associati, in possesso dei requisiti previsti dalla legislazione vigente in materia.
- per quanto riguarda le attrezzature e le infrastrutture agricole, gli allevamenti zootecnici di tipo industriale e le serre, (purché dette costruzioni siano in funzione dell'attività agricola): le aziende agricole e gli imprenditori singoli od associati, previa presentazione, all'atto della concessione, del piano aziendale e di documenti attestanti l'attività. 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 allevamento zootecnico, colture in serra e lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e per industrie forestali.

b) - interventi di nuova edificazione - edificazioni consentite

Nelle zone E, ad eccezione delle aree soggette a vincolo di inedificabilità, nei limiti fissati dalle prescrizioni riportate nel presente articolo, nell'art.34 e nelle disposizioni riferite a ciascuna sottozona, sono consentite le seguenti nuove costruzioni a servizio dell'azienda agricola:

1. Abitazioni per attività agricole: (R2)
   Valgono i seguenti limiti: -volume complessivo commisurato alle esigenze della famiglia coltivatice e comunque ≤ 1.000 mc fuori terra
   -altezza massima ml 7.50
   -distanza minima dai confini ml 20.

2. Ampliamento o sostituzione di abitazioni preesistenti:
   Valgono le norme per l'edificato rurale esistente di cui all'art.34 delle presenti norme, nel rispetto dei limiti stabiliti al punto 1 del presente articolo.

3. Attrezzature ed infrastrutture utili allo svolgimento dell'attività agricola (depositi, ricoveri per il
   bestiame, silos serbatoi, etc.) (B1):
   Valgono i seguenti limiti: -superficie coperta proporzionata alle esigenze dell'impresa e comunque ≤ 200 mq (salvo maggiori esigenze documentate nel piano aziendale)
   -distanza dalle abitazioni ≥10 ml
   -altezza massima 4.50 ml salvo camini, silos e strutture con particolari esigenze tecniche. Nei terreni in declivio altezza massima 5.50 ml misurata a valle.
   -volume massimo ≤ all'indice If = 0.03 mc/mq
   -vincolo di destinazione d'uso da trascriversi a firma del proprietario all'atto della concessione edilizia.

4. Edifici per allevamenti zootecnici di tipo industriale - lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica. (B2 - g4):
   L'intervento deve ottenere il rilascio della dichiarazione di compatibilità ambientale (art. 63-ter delle NTA del PPAR) ed è soggetto all'approvazione del Consiglio Comunale. Dovrà altresì essere coerente con il vigente "piano zonale agricolo" e garantire il regolare smaltimento dei rifiuti previa depurazione ai sensi del D. Lgs. n.152/99 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le costruzioni dovranno comunque avere le seguenti caratteristiche:

- essere contornate da una fascia di protezione, recintata ed alberata, di superficie pari a 5 volte quella degli edifici da realizzare.
- avere una distanza minima dai confini di ml.40; dal perimetro dei centri abitati di ml.500 (estesa a 1000 ml per gli allevamenti di suini); dal più vicino edificio residenziale non rientrante nel complesso aziendale di ml.100.
- avere una altezza massima di ml.4,5 misurata a valle e sviluppata su un solo piano, fatte salve particolari e documentate esigenze tecniche.
- avere 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 a ml. 100 dalle abitazioni e dai confini, e localizzati all'interno della fascia di protezione prevista.

5. Serre :

Si distinguono due tipi di serre destinate a colture protette:

Serre a copertura stagionale:

- la loro realizzazione può avvenire in qualunque luogo esterno ed è subordinata ad autorizzazione edilizia.
- distanza minima dai confini $\geq$ 5m.
- distanza minima dalle abitazioni esistenti nello stesso fondo $\geq$ 5m. e da tutte le altre abitazioni $\geq$ 10m.

Serre a copertura permanente (B3):

- la loro realizzazione può avvenire solo in determinati ambiti non insediativi previsti dal PRG, come definito nelle norme di zona e sottozona, in base a concessione rilasciata dal Responsabile UTC e dietro impegno del richiedente a non modificare la destinazione d'uso del manufatto.
  - indice di fabbricabilità fondiaria $\leq$ 0,5 mc/mq.
  - distanza minima dai confini $\geq$ 5m.
  - distanza minima dalle abitazioni esistenti nello stesso fondo $\geq$ 5m. e da tutte le altre abitazioni $\geq$ 10m.

c) - caratteristiche degli interventi edilizi nel territorio extraurbano

edilizia residenziale:

Per quanto riguarda le abitazioni, sia rurali che civili, Il PRG fornisce le seguenti prescrizioni che si applicano in ogni intervento volto a modificare costruzioni esistenti od a realizzare nuove costruzioni nel territorio non insediativo.

Edifici :

I nuovi interventi dovranno conservare o reinterpretare le tecnologie costruttive e le tipologie tradizionali. Questo argomento sarà oggetto di apposita relazione tecnica che dovrà far parte della documentazione allegata alla richiesta di concessione edilizia.
Per i nuovi edifici e le ristrutturazioni valgono comunque le seguenti prescrizioni:

- Gli edifici devono avere volumi semplici, con impianto planimetrico del corpo principale di forma rettangolare. Sono ammessi volumi aggregati al corpo principale, ad esclusione del lato corrispondente al fronte principale (ingresso).
- I volumi aggregati dovranno avere altezza massima non superiore a 3 m., con copertura a falda inclinata avente l'imposta superiore, in aderenza al corpo principale, ad un'altezza non superiore alla linea di imposta delle finestre del secondo livello dell'edificio.
- Non è ammessa la realizzazione di balconi o volumi aggettanti rispetto al fronte dell'edificio;
- E' ammessa la realizzazione di nuove scale esterne a condizione che i materiali del rivestimento esterno, la forma architettonica e la posizione della scala rispetto al volume dell'intero edificio siano in continuità con la tradizione architettonica rurale dei luoghi.
- Le coperture devono essere a doppia falda con manto realizzato in coppi comuni. Non sono ammesse falde con pendenza superiore al 35% e inferiore al 20%. Non sono ammessi lucernari sulle coperture. I camini dovranno essere realizzati in laterizio secondo forme tipiche dell'edilizia rurale esistente.
- La copertura deve essere raccordata alla parete verticale con eventuali cornici in laterizio e gronda a vista utilizzando riferimenti desunti dalla tradizione costruttiva locale. Non sono ammesse cornici aggettanti oltre i 30 cm dal filo di facciata.
- I paramenti esterni dovranno essere intonacati e tinteggiati nei colori tradizionali, previa parere di idoneità rilasciato dall'U.T.C., oppure trattati in mattoni faccia-a-vista, con uso di mattoni chiari non uniformi.
- Gli infissi ed i serramenti dovranno essere in legno, con oscuramenti a battenti e/o a persiana, colorati in verde scuro, marrone o grigio chiaro.
- Le finestrature e le bucature in genere sui prospetti principali, dovranno essere composte sul principio dell'allineamento e della serialità, prive di cornici.

annessi e pertinenze:

Gli annessi devono rispondere alle stesse caratteristiche dell'edificio principale, di cui al punto precedente. I paramenti possono essere realizzati anche in mattoni forati, in legno od in cannucciaie; per le coperture possono essere usati materiali leggeri (legno, lamiere ondulate ..) solo per manufatti di SUL<20mq.

Per la realizzazione di strutture interrate (garages, serbatoi, piscine, ecc…) dovrà essere presentato un progetto, per la richiesta del rilascio della concessione edilizia, che illustri in modo dettagliato la collocazione dell'intervento in rapporto all'edificato esistente ed all'area di pertinenza, dimostrando come la soluzione proposta sia quella che determini il minore impatto visivo ed ambientale, specie relativamente all'assetto idrogeologico.

Per la realizzazione di garages o altri volumi interrati dovrà altresì essere dimostrata l'impossibilità di risolvere l'esigenza funzionale con soluzioni fuori terra (riuso di annessi esistenti, realizzazione di tettoie, ecc…) e dovrà essere realizzata senza movimenti di terreno apprezzabili.

Le pertinenze possono essere recintate con siepi tradizionali (tamerici, spina christi, ecc..) e reti metalliche sostenute da paletti in ferro con h. max = 1,80 m.
Non sono ammessi cordoli o muretti in cls.
I muri di contenimento del terreno possono essere realizzati in muratura, o rivestiti in mattoni, solo dietro dimostrazione, da parte di un tecnico abilitato, dell'impossibilità a provvedere con diversa soluzione e non devono superare i 2m di altezza.

I cancelli dovranno permettere la massima permeabilità visiva; dovranno essere realizzati in legno o ferro, con disegno improntato alla massima semplicità.

Le alberature esistenti devono essere salvaguardate. Nuove piantumazioni possono essere attuate utilizzando le specie indicate dalla "relazione botanico-vegetazionale" (R3) del PRG. Le piantumazioni devono essere realizzate in modo da non occultare la percezione visiva dell'edificio principale.

Le pavimentazioni esterne non possono occupare una superficie superiore a quella relativa alla superficie coperta dell'edificio principale e devono essere realizzate mediante elementi giustapposti su letto di sabbia (mattoni, autobloccanti, conci in arenaria...) in modo da garantire la permeabilità del terreno. Non è ammessa la realizzazione di superfici asfaltate od in cemento se non a causa di comprovati motivi tecnici.

L'illuminazione delle pertinenze deve avvenire preferibilmente attraverso corpi illuminanti montati sulle pareti esterne degli edifici, su filo o mediante soluzioni a terra con punto di emissione posto ad un'altezza massima di 0,5 m..

edifici per allevamenti zootecnici di tipo industriale ed impianti a servizio delle attività agricole:

Gli edifici dovranno presentare una colorazione delle murature in tonalità simili a quella del terreno . Le bucature dovranno essere impostate ad un’altezza minima di 1,80 m.

Lungo il perimetro degli edifici dovranno essere messi a dimora filari di alberi autoctoni d’alto fusto salvo specifiche e documentate esigenze tecniche che ne attestino l’impossibilità.

Le coperture dovranno essere rivestite preferibilmente in tegole o coppi comuni; nel caso di utilizzo di pannelli prefabbricati i materiali impiegati dovranno presentare superficie esterna opaca nei colori grigio o marrone.

Per le pertinenze vale quanto sopra stabilito per l’edilizia residenziale.

CAPO 3 - ZONE DESTINATE AD ATTIVITÀ DI SERVIZIO E DI INTERESSE COLLETTIVO

art.36 - **Zone FE**

Tutte le zone FE del PRG sono assimilate alle zone omogenee F di cui al D.M. 1444/68

art.37 - **Sottozona FE1 - impianti tecnologici di interesse generale**

Sono ammessi i seguenti usi:

T - impianti Tecnologici

T1 - trasformazione e distribuzione energia elettrica
T2 - impianti, attrezzature e rete distribuzione gas
T3 - impianti ed infrastrutture di trasporto delle comunicazioni e delle informazioni
T4 - impianti ed infrastrutture di manipolazioni e trasporto dell'acqua
T5 - impianti ed attrezzature per lo smaltimento dei rifiuti liquidi e solidi
T6 - impianti ed attrezzature tecnologiche varie

Non sono definiti limiti di edificabilità in quanto la possibilità di realizzare impianti tecnologici di interesse generale è comunque subordinata alla verifica della compatibilità ambientale nei casi e nelle forme stabilite dalla vigente legislazione. L'attuazione degli interventi dovrà comunque essere preceduta dalla predisposizione di una variante urbanistica da approvarsi con le procedure previste dalla Legge n.1//78 e s.m.i.

art.38 - **Sottozona FE2 - aree per attività sportive e ricreative all'aperto**

Sono ammessi i seguenti usi non insediativi:

Z - spazi aperti ad uso ricreativo zonale e di servizio

Z1 - attività ricreativo-culturali, con relativi impianti ed attrezzature a basso concorso di pubblico
Z4 - spazi per parcheggi di superficie

v - spazi a dominante verde

v1 - spazi aperti ad uso prevalentemente sportivo
v4 - giardini, spazi verdi d'arredo
v5 - parchi attrezzati
v6 - area verde cortilivato, orti urbani, ecc.
v7 - boschi urbani in area da consolidare geologicamente o nelle aree di margine alle strade

g - usi connessi allo sfruttamento delle risorse del suolo

g9 - attività ricreativo-culturali di tipo naturalistico e comunque legate all'ambiente e al paesaggio

Non sono ammesse nuove costruzioni fatti salvi i manufatti di servizio allo svolgimento dell'attività (bagni pubblici, depositi, bar-ristoro) per una SUL max = 400 mq., da realizzare in legno o con tecniche costruttive che ne assicurino la facile rimovibilità.
Per l'attuazione degli interventi di trasformazione delle aree è previsto il rilascio della concessione edilizia sulla base di un progetto esteso all'intera zona che illustri:

- la collocazione e la conformazione delle costruzioni di servizio, delle strade interne, delle recinzioni, degli spazi aperti (trattamento delle superfici ed usi previsti).
- L'assetto vegetazionale dell'area, attuale e di progetto, dimostrando come l'intervento di trasformazione sia occasione per un miglioramento delle condizioni bio-ecologiche nel contesto territoriale.
- Gli interventi di forestazione e di impianto vegetazionale, con individuazione delle essenze autoctone ed illustrazione dettagliata delle tecniche di impianto e cura nei successivi anni, fino al completo sviluppo delle piante d'alto fusto.

Non sono ammessi movimenti terra ed alterazioni del suolo eccetto quelle motivate dalla necessità di consolidare le sponde dei laghi di cava.
Le strade, i percorsi ed i parcheggi devono essere realizzati in ghiaino, o comunque con soluzioni che garantiscano la piena permeabilità del suolo.

Non sono ammesse illuminazioni artificiali fisse se non a ridosso dei manufatti di servizio, ad altezza non superiore ai 2,5 m.
Non sono ammessi cordoli o muretti in calcestruzzo.
Le recinzioni dovranno essere in staccionate di legno o rete metallica, sempre associate a siepi vive di tipo autoctono, e dovranno avere altezza non superiore ai due metri.

CAPO 4 - ZONE DESTINATE AD ATTIVITÀ RICETTIVE E TURISTICHE

art.39 - **Zone DE**

Tutte le zone DE del PRG sono assimilate alle zone omogenee D di cui al D.M. 1444/68

art.40 - **Sottozona DE1 - aree attrezzate per campeggio**

Sono ammessi i seguenti usi:

CS - uso commerciale di servizio

CS13 - campings

Z - spazi aperti ad uso ricreativo zonale e di servizio

Z1 - attività ricreativo-culturali, con relativi impianti ed attrezzature a basso concorso di pubblico
Z2 - attività ricreativo-culturali, con relativi impianti ed attrezzature ad alto concorso di pubblico
Z4 - spazi per parcheggi di superficie

v - spazi a dominante verde

v1 - spazi aperti ad uso prevalentemente sportivo
v4 - giardini, spazi verdi d'arredo
v5 - parchi attrezzati
v7 - boschi urbani in area da consolidare geologicamente o nelle aree di margine alle strade

Per l'attività di campeggio valgono le vigenti disposizioni nazionali e regionali, cui si aggiungono le seguenti prescrizioni:
Non sono ammessi movimenti terra ed alterazioni del suolo eccetto quelle motivate dalla necessità di consolidare le sponde dei laghi di cava.
Le strade, i percorsi ed i parcheggi devono essere realizzati in ghiaino, o comunque con soluzioni che garantiscano la piena permeabilità del suolo.
Non sono ammessi cordoli o muretti in calcestruzzo.
Non sono ammesse illuminazioni artificiali fisse se non a ridosso dei manufatti di servizio, ad altezza non superiore ai 2,5 m.
Le recinzioni dovranno essere in staccionate di legno o rete metallica, sempre associate a siepi vive di tipo autoctono, e dovranno avere altezza non superiore ai due metri.
Ogni campeggio dovrà assicurare la corretta depurazione dei reflui, attraverso idonei impianti ed utilizzando preferibilmente tecnologie bio-fitodepurative.

Per il campeggio ubicato sotto la falesia di M.Aprutino non sono ammessi ampliamenti nel numero dei posti e nel volume complessivo delle costruzioni.
Prima dell'apertura di ogni stagione turistica e comunque entro il 30 aprile di ogni anno dovrà essere consegnata all'Amministrazione comunale una relazione tecnica che attesti tutte le precauzioni adottate al fine di assicurare la sicurezza dei clienti dal rischio di distacchi di materiali dalla sovrastante falesia.
Le modifiche e le ristrutturazioni dei manufatti esistenti dovranno essere eseguite con materiali e tecniche costruttive facilmente rimovibili, preferibilmente in legno.

Per il campeggio esistente adiacente al fiume Aso è ammessa la possibilità di realizzare nuovi bungalows in legno, per una SUL massima di 1500 mq, con altezza massima minore di 3 m. e costruiti con tecniche che ne assicurino la facile rimovibilità, da ubicare nel settore più lontano rispetto al corso del fiume Aso e comunque al di fuori della fascia di tutela integrale del fiume Aso. L'attuazione dei suddetti interventi dovrà essere preceduta dalla redazione di apposito Piano Attuativo.

Per l'area individuata **"q" - tavola P.2** è ammessa la realizzazione di una SUL massima di mq.***2000***. E' ammessa la realizzazione di bungalow e servizi funzionali all'attività, con altezza massima di 3 m. e costruiti con tecniche che ne assicurino la facile rimovibilità, da ubicare nel settore più lontano rispetto al corso del fiume Aso e comunque al di fuori della fascia di tutela integrale del fiume Aso. E' ammessa la modifica della destinazione d'uso del fabbricato agricolo di tipo "A2" per le funzioni connesse all'attività del camping. Per l'attuazione di questa sottozona dovrà essere approvato un Piano Attuativo.

Per il campeggio esistente posto a nord est del territorio comunale è ammessa la realizzazione di un'ulteriore SUL massima di mq. *2.000,00* in ampliamento unicamente di quella legittimamente realizzata in seguito al rilascio dei titoli abilitativi.
E' consentita la realizzazione di bungalow e servizi funzionali all'attività, con altezza massima di ml. 3,50 e costruiti con tecniche che ne assicurino la facile removibilità, salvaguardando i caratteristici aspetti e morfologici del sito, da ubicare al di fuori degli ambiti di tutela del PPAR e del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. Per l'attuazione di questa sottozona dovrà essere approvato un Piano Attuativo.

Prima dell'apertura di ogni stagione turistica e comunque entro il 30 aprile di ogni anno dovrà essere consegnata all'Amministrazione comunale una relazione tecnica che attesti tutte le precauzioni adottate al fine di garantire la sicurezza dei clienti rispetto alle condizioni di rischio di esondazione del fiume Aso rilevate.
A partire dall'apertura della stagione turistica è ammessa, previa rilascio di apposita autorizzazione, la realizzazione di strutture coperte leggere smontabili (teatro tenda, tensostrutture,…) con l'obbligo di rimozione prima della chiusura della stagione turistica

L'attuazione delle previsioni edificatorie di cui al presente articolo è subordinata alla preventiva esecuzione sia di indagini geologiche e geotecniche, articolate come previsto dal D.M. 11.03.1988 e relativa Circolare LL.PP. n.30483 del 24.09.1988 che ne verifichino compiutamente la fattibilità.

art.41 - **Sottozona DE2 - luoghi del "turismo rurale"**

Sono ammessi i seguenti usi:

CS - uso commerciale di servizio

CS5 - ricettivo alberghiero e congressuale a scala territoriale
CS6 - residences e case albergo
CS7 - residences a scala territoriale e villaggi vacanze
CS11 - agriturismo
CS12 - country houses

Z - spazi aperti ad uso ricreativo zonale e di servizio

Z4 - spazi per parcheggi di superficie

v - spazi a dominante verde

v1 - spazi aperti ad uso prevalentemente sportivo
v4 - giardini, spazi verdi d'arredo
v5 - parchi attrezzati
v7 - boschi urbani in area da consolidare geologicamente o nelle aree di margine alle strade

SUL edificabile max. = esistente + 2500 mq.
H.max.= 6,20 m. per le nuove edificazioni e H.max dell'esistente per gli ampliamenti.

Per la realizzazione delle nuove superfici edificabili è necessaria l'approvazione di un Piano Attuativo.
Gli interventi dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- Dovranno essere individuate le soluzioni che determino il minor impatto ambientale, visivo e paesaggistico.
- Dovrà essere garantita la minimizzazione dell'occupazione di suolo, sia per le costruzioni che per gli spazi accessori.
- Le nuove costruzioni dovranno essere radunate attorno ad uno spazio aperto di relazione, in modo da costituire un complesso architettonico unitario con gli edifici esistenti (sono escluse le partizioni in singoli "lotti" edificabili e la suddivisione in unita immobiliari catastali).
- I materiali e le tecniche costruttive dovranno seguire i criteri della bio-architettura coerentemente ed in continuità con la tradizione locale del costruire.
- Nelle aree indicate come "bosco" nelle schede di indirizzo progettuale (P.3b) dovrà essere realizzato un rimboschimento utilizzando le essenze autoctone elencate nella "relazione botanico vegetazionale" (R3).
- Non sono ammessi cordoli o muretti in cls.
- Le recinzioni dovranno essere in staccionate di legno o rete metallica, sempre associate a siepi vive di tipo autoctono, e dovranno avere altezza non superiore ai due metri.

Fino all'approvazione del Piano Attuativo non sono ammesse nuove costruzioni; mentre per le costruzioni esistenti sono ammessi i soli interventi di MO , MS e RE con mantenimento delle sagome esistenti.

L'attuazione delle previsioni edificatorie di cui al presente articolo è subordinata alla preventiva esecuzione sia di indagini geologiche e geotecniche, articolate come previsto dal D.M. 11.03.1988 e relativa Circolare LL.PP. n.30483 del 24.09.1988 che ne verifichino compiutamente la fattibilità.

Prescrizioni generali

Venga rispettata la L.R. n. 9/2006 in materia di turismo;
Venga vietata l'edificazione sulle aree di versante e l'alterazione dei profili del terreno esistenti;
Nella realizzazione del Piano Attuativo vengano reperiti gli standard urbanistici ai sensi dell'art. 3 del DM 1444/68 oppure in alternativa venga valutata la possibilità della monetizzazione.
Per le nuove previsioni edificatorie siano previste soluzioni tipologiche, di materiali e finiture cromatiche in perfetta armonia con il paesaggio agrario circostante.

Prescrizioni particolari

Area "DE 2 a" - "DE 2 b"- "DE 2 c" - tav. P.2

Per le aree "DE 2 a" - "DE 2 b"- "DE 2 c" sono previste le seguenti superfici realizzabili:
SUL edificabile max. = esistente + 600 mq.

TITOLO IV - PROGETTO DELLE AREE URBANE

CAPO 1 - DEFINIZIONE DELLE AREE URBANE

art.42 - **Articolazione delle aree urbane in zone, sottozone ed aree.**

Le aree urbane, in base ai criteri esposti al precedente artt. 6 e 7 delle presenti NTA, sono suddivise in:

zone A (di insediamento storico, dove restano leggibili le caratteristiche distributive ed architettoniche di antico impianto)
- sottozone A1 - centro storico
- sottozone A2 - edifici e manufatti storici isolati

zone B (di recente edificazione, prevalentemente residenziali)
- sottozone B1 - zone sature di impianto storico
- sottozone B2 - zone sature di impianto recente
- sottozone B3 - zone sature centrali
- sottozone B4 - zone di completamento della vallata
- sottozone B5 - zone di completamento della collina
- sottozone B6 - zone di valore ambientale e/o posizionale

zone C (destinate a nuova edificazione, prevalentemente residenziale)
- sottozone C1 - zone di definizione del margine urbano
- sottozone C2 - zone di definizione dei processi insediativi diffusi
- sottozone C3 - zone di espansione valliva
- sottozone C4 - zone di espansione collinare

zone D (destinate ad attività economiche secondarie e terziarie)
- sottozone D1 - zone produttive artigianali-industriali di completamento
- sottozone D2 - zone produttive artigianali-industriali di espansione
- sottozone D3 - zone per il piccolo artigianato a carattere familiare
- sottozone D4 - zone commerciali-espositive nel tessuto urbano
- sottozone D5 - zone commerciali-espositive specializzate
- sottozone D6 - zone per ingrosso-esposizione di prodotti agricoli
- sottozone D7 - zone ricettive-alberghiere

- sottozone D8 - zone per stazioni di servizio e distribuzione carburanti

zone F (destinate a servizi ed attrezzature di interesse generale)
- sottozone F1 - zone per servizi civici e sociali
- sottozone F2 - zone per servizi religiosi
- sottozone F3 - zone per servizi dell'istruzione
- sottozone F4 - zone per servizi sportivi
- sottozone F5 - zone per servizi cimiteriali
- sottozone F6 - zone per servizi tecnici ed impianti

zone R (zone non edificabili di rispetto alle strade veicolari)

zone S (zone non edificabili di uso pubblico inerenti il sistema della mobilità))
- sottozone S1 - strutture per la mobilità territoriale (ferrovia, A14)
- sottozone S2 - strade veicolari
- sottozone S3 - percorsi pedonali e ciclabili
- sottozone S4 - parcheggi pubblici e/o di uso pubblico

zone V (zone di uso pubblico, inerenti il sistema del verde e dei parchi)
- sottozone V1 - parchi e giardini pubblici
- sottozone V2 - litorali
- sottozone V3 - parchi pubblici
- sottozone V4 - verde privato e di rispetto

art.43 - **Norme comuni per gli interventi di nuova edificazione**

Sono da evitare, in linea di principio, le recinzioni realizzate con rete metallica e prefabbricati in cemento.
I muri di contenimento e di confine non devono superare l'altezza fuori terra di 2 m., derogabile a 2,5 m. in caso che questo costituisca il fronte di locali seminterrati. Nel caso di differenze di quota più elevate si provvederà ad un raccordo mediante terrazzamenti del terreno. In ogni caso dovrà essere previsto un sistema di copertura vegetazionale utilizzando essenze rampicanti o cascanti.
Qualora la pendenza del terreno originario, misurato tra il limite superiore e quello inferiore del lotto, superi il 20%, i muri di contenimento potranno raggiungere un'altezza massima di 3m. previa presentazione di un progetto preliminare a firma di un tecnico responsabile, che dimostri anche la compatibilità paesaggistica dell'intervento. Tali strutture non potranno essere realizzate con c.a. del tipo a faccia-vista.
Per le aree di pertinenza degli interventi edilizi, in tutti i progetti soggetti al rilascio della concessione edilizia devono essere presentati disegni dettagliati della sistemazione delle pavimentazioni, piantumazioni e recinzioni, con almeno una planimetria quotata ed una sezione trasversale dell'area e dell'edificio in scala non inferiore ad 1:200. Il progetto dovrà essere corredato da una esauriente relazione tecnica, da adeguata documentazione fotografica e da una planimetria quotata che indichi lo stato attuale delle pertinenze o dell'area, evidenziando le alberature esistenti e quant'altro previsto dal REC.
Nelle aree da destinare a verde privato nelle quantità minime stabilite in tabella 1 dovranno essere poste a dimora nuove alberature d'alto fusto e arbustive in modo da garantire i seguenti rapporti:
- 1 albero d'alto fusto ogni 100 mq. di superficie non coperta

- 2 arbusti ogni 100 mq. di superficie non coperta

La scelta delle specie deve privilegiare le essenze autoctone che non devono essere inferiori all'80% del totale e le latifoglie che non dovranno essere inferiori al 20% del totale.
Le aree verdi private eccedenti la diretta pertinenza edilizia devono essere recintate, piantumate e pulite stagionalmente con sfalcio del manto erboso.
Ai fini del rilascio dell'abitabilità è da considerarsi condizione igienica irrinunciabile l'avvenuto completamento a regola d'arte delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria riferibile all'immobile in oggetto; in particolare:

- le strade ed i marciapiedi, che dovranno permettere il collegamento, senza parti incomplete, con la rete urbana
- l'illuminazione pubblica
- le fognature, che per quanto riguarda le nuove edificazioni previste dal PRG dovranno essere collegate all' impianto di depurazione comunale.
- il verde pubblico ed i parcheggi, pienamente fruibili almeno in proporzione a quanto previsto dallo standard urbanistico di cui alla "tabella II" delle presenti N.T.A..

Per gli interventi edilizi eseguiti su lotti a destinazione d'uso artigianale, commerciale ed industriale, lungo il perimetro degli stessi deve essere messa a dimora una fascia di vegetazione composta da alberi d'alto fusto e siepi scelte tra le essenze autoctone elencate nella "relazione botanico-vegetazionale" (R3). Le essenze di alto fusto possono essere omesse nel lato relativo al fronte principale o di ingresso ai lotti purchè questo non superi la lunghezza di 25 m.

L'abbattimento di alberi d'alto fusto può essere consentito solo in caso di pubblica utilità o per altra motivata giustificazione sotto la dichiarata responsabilità di un tecnico competente. In questo caso si dovrà provvedere al reimpianto delle alberature abbattute con essenze dello stesso tipo e di dimensioni simili, per quanto consentito dalle tecniche di messa a dimora esistenti.
L'autorizzazione all'abbattimento di alberi di cui sopra deve essere rilasciata contestualmente all'approvazione della richiesta di concessione edilizia previo parere del Corpo Forestale dello Stato.

CAPO 2 - ZONE A PREVALENTE USO RESIDENZIALE

art.44 - **Zona A**

Tutte le zone A del PRG sono assimilate alle zone omogenee A di cui al D.M. 1444/68
Nelle zone A è prevista la redazione di Piani Particolareggiati o Piani di Recupero redatti ai sensi della L.n°457/78
Le zone A individuano le "zone di recupero" ai sensi della Legge n.457/78
In assenza di Piani particolareggiati o di Piani di Recupero vigenti, sono ammessi esclusivamente interventi di MO - MS – R .

art.45 - **Sottozone A1 - centro storico**

Il Piano particolareggiato del Centro Storico di Altidona, approvato con delibera C.C. n° 58 del 29/7/81, dovrà essere adeguato al presente PRG.
Non costituiscono variante al PRG le varianti al P.P.C.S. che non comportino aumenti delle volumetrie o che non introducano modifiche alle destinazioni d'uso ed alle categorie di intervento stabilite per gli edifici di cui è prescritto il restauro ed il risanamento conservativo.

Prescrizioni particolari:
Dovranno essere presentati alla Soprintendenza Archeologica tutti i progetti che comportino lavori di sterro e scavo nel centro storico entro il perimetro delle mura, in modo particolare per la chiesa parrocchiale dei SS. Maria e Ciriaco e l'antistante piazzetta, dove sono state individuate antiche sepolture.

art.46 - **Sottozone A2 - edifici e manufatti storici isolati**

Destinazioni d'uso:	**R - uso residenziale** R1 - residenza civile (*) R2 - residenza agricola R3 - residenza turistica R4 - residenza collettiva **CS - uso commerciale di servizio** CS3 - pubblici esercizi di ristoro di 2° livello CS4 - ricettivo alberghiero CS5 - ricettivo alberghiero e congressuale a scala territoriale CS6 - residences e case albergo CS7 - residences a scala territoriale e villaggi vacanze **S - servizi di uso pubblico e di interesse collettivo** S2 - sanità di 2° livello **V - spazi a dominante verde** V4 - giardini, spazi verdi d'arredo V5 - parchi attrezzati **Z - spazi aperti ad uso ricreativo zonale e di servizio** Z1 - attività ricreativo-culturali, con relativi impianti ed attrezzature a basso concorso di pubblico Z2 - attività ricreativo-culturali, con relativi impianti ed attrezzature ad alto concorso di pubblico G - usi connessi allo sfruttamento delle risorse del suolo G9 - attività ricreativo-culturali di tipo naturalistico e comunque legate all'ambiente e al paesaggio
Strumenti di intervento	Piani di recupero, estesi all'intera sottozona Asseveramento, autorizzazione, nei casi di interventi di : MO - manutenzione ordinaria MS - manutenzione straordinaria R - restauro degli edifici e risanamento conservativo

In queste sottozone sono comunque vietati: la costruzione di nuovi edifici, l'abbattimento della vegetazione d'alto fusto non infestante, i movimenti terra che alterino l'attuale assetto del suolo, il deposito e lo stoccaggio di materiali, la realizzazione di recinzioni eccetto quelle costituite da siepi naturali o da strutture leggere in legno, fatte salve le recinzioni simili alle preesistenti formate da siepi sorrette da reti metalliche oppure da murature continue e comunque conformemente a quanto prescritto dall'art.35 delle presenti NTA, l'apposizione di cartelli o manufatti pubblicitari, l'impermeabilizzazione delle superfici stradali.

I Piani di Recupero possono determinare, sulla base di un approfondimento conoscitivo, i casi in cui è ammessa anche la ristrutturazione edilizia. Gli interventi devono essere mirati a migliorare l'unitarietà architettonica ed urbanistica del complesso, adeguando le situazioni che allo stato attuale si manifestano incoerenti e saranno progettati sulla base di specifiche indagini che contengano: a) ricerche su basi storico-catastali, iconografiche, fotografiche della morfologia originaria degli edifici, loro datazione e loro evoluzione e trasformazione; b) analisi dei principali caratteri architettonici, matrici e cromatici degli edifici; c) analisi dei caratteri strutturali e distributivi; d)sintesi critica dei caratteri dominanti, delle trasformazioni e degli elementi immodificabili; e) analisi critica di sintesi degli indirizzi di recupero da adottare.

Prescrizioni particolari:

sottozona "m1-m2" - tav.P.2

Nella fase transitoria prima dell'approvazione del Piano di recupero è ammessa la ristrutturazione edilizia dei manufatti esistenti con mantenimento dei caratteri architettonici originari e nei limiti volumetrici attuali.
Per gli edifici specificatamente individuati nella tavola P.2, che pur essendo stati oggetto di interventi di ricostruzione o ristrutturazione in epoca recente, risultano tuttavia inseriti nel contesto degli edifici e manufatti storici isolati in quanto presentano elementi architettonici meritevoli di tutela, è ammessa la ristrutturazione edilizia con vincolo di mantenimento della facciata e della conformazione planimetrica.
I tipi di intervento comprendono, oltre quelli previsti al punto c) dell'art.31 L.457/78:

- la conservazione ed il ripristino degli elementi decorativi esterni dei caratteri architettonici;
- le possibili modifiche dell'impianto distributivo interno per l'adeguamento alle specifiche destinazioni d'uso consentite;
- le possibili modifiche dell'impianto distributivo interno dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi;
- il consolidamento con sostituzione degli elementi strutturali quali solai, scale, coperture con utilizzo di materiali e tecnologie tradizionali;
- l'adeguamento statico.

art.47 - Zone B

Tutte le zone B del PRG sono assimilate alle zone omogenee B di cui al D.M. 1444/68

art.48 - **sottozone B1 - zone sature, di impianto storico**

Destinazioni d'uso:	**R - aree residenziali con complesso di usi compatibili** sono ammessi i seguenti usi: R1 - residenza civile C1 - piccolo commercio al minuto CS1 - pubblici esercizi di servizio CS2 - pubblici esercizi di ristoro di 1° livello CS8 - ricreativo a basso concorso di pubblico L1 - artigianato di servizio di 1° livello L3 - artigianato artistico di 1° livello U1 - piccoli uffici e studi professionali, agenzie e laboratori di analisi (SUL<300 mq.) U2 - attività terziarie ad alto concorso di pubblico MD1 - magazzini e depositi di 1° livello (SUL<200mq.) A1 - sedi istituzionali ed amministrative comunali A2 - sedi istituzionali ed amministrative provinciali, regionali e statali A3 - protezione e sicurezza civile-polizia urbana A4 - servizi civici A5 - amministrazione enti di settore Le destinazioni non residenziali sono ammesse fino ad un massimo del 40% della SUL
categorie di intervento	MO - manutenzione ordinaria MS - manutenzione straordinaria R - restauro degli edifici e risanamento conservativo RE - ristrutturazione edilizia t1 - sistemazioni superficiali del suolo (tramite piantumazioni, arredi, pavimentazioni) t2 - modellamento del suolo (muri di contenimento, pendenze ecc.) t3 - bonifica e risanamento del suolo
Indici e parametri edilizi:	UF = UFe, più la possibilità di riordino dei retri ed adeguamento delle altezze H = possibilità di adeguamento all'altezza dell'edificio adiacente con altezza inferiore, sul medesimo fronte strada Dc = esistente Ds = esistente Df >= 10 m. Nel caso tra i fabbricati siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, dovranno essere osservate le relative norme di cui al DM 1444/68
Strumenti di intervento	asseveramento, autorizzazione, concessione edilizia.

E' prevista la possibilità di interventi di riordino dei retri edilizi che dovranno comunque rispettare i seguenti limiti:

- allargamento del filo-facciata posteriore, rispetto all'attuale parete di imposta della copertura (gronda), in modo da accorpare vani in aggetto esistenti (superfetazioni), fino ad una profondità massima di 2,00 m. Tale possibilità è preclusa nel caso non sussistano, allo stato attuale, superfetazioni sui retri edilizi.
- Chiusura fino al terreno della parte sottostante i balconi, i vani in aggetto, le tettoie esistenti.

Negli interventi di ristrutturazione dovranno comunque essere rispettati l'allineamento del fronte su strada, i materiali ed il linguaggio architettonico originario.

art.49 - **Sottozone B2 - zone sature di impianto recente**

Destinazioni d'uso:	**R - uso residenziale** R1 - residenza civile **R - aree residenziali con complesso di usi compatibili** sono ammessi i seguenti usi: R1 - residenza civile C1 - piccolo commercio al minuto CS1 - pubblici esercizi di servizio CS2 - pubblici esercizi di ristoro di 1° livello CS8 - ricreativo a basso concorso di pubblico L1 - artigianato di servizio di 1° livello L2 - artigianato di servizio di 2° livello L3 - artigianato artistico di 1° livello L5 - autoriparazioni (carrozzieri, meccanici, elettrauto, gommisti, ecc...) L6 - lavorazioni artigianali non in serie L7 - lavorazioni artigianali in serie non del tutto automatizzate U1 - piccoli uffici e studi professionali, agenzie e laboratori di analisi (SUL<300 mq.) U2 - attività terziarie ad alto concorso di pubblico MD1 - magazzini e depositi di 1° livello (SUL<200mq.) A1 - sedi istituzionali ed amministrative comunali A2 - sedi istituzionali ed amministrative provinciali, regionali e statali A3 - protezione e sicurezza civile-polizia urbana A4 - servizi civici A5 - amministrazione enti di settore Le destinazioni non residenziali sono ammesse fino ad un massimo del 40% della SUL
categorie di intervento	MO - manutenzione ordinaria MS - manutenzione straordinaria R - restauro degli edifici e risanamento conservativo RE - ristrutturazione edilizia NE - nuova edificazione t1 - sistemazioni superficiali del suolo (tramite piantumazioni, arredi, pavimentazioni) t2 - modellamento del suolo (muri di contenimento, pendenze ecc.) t3 - bonifica e risanamento del suolo
Indici e parametri edilizi:	UF = 0,85 mq/mq (per le aree comprese entro i limiti di piani attuativi vigenti evidenziati con la sigla pl nelle tavole P1.n, valgono gli indici stabiliti dai piani stessi.) H = 9,5 m. Dc = 5 m. Ds = 5 m. (10 m. nell'ambito urbano dalla S.S. 16) Df >= 10 m. Nel caso tra i fabbricati siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, dovranno essere osservate le relative norme di cui al DM 1444/68
Strumenti di intervento	asseveramento, autorizzazione, concessione edilizia

Nei casi di interventi di nuova edificazione e ristrutturazione edilizia è possibile mantenere l'allineamento alla distanza stradale maggiore tra quelle degli edifici adiacenti esistenti. In caso di

ristrutturazione edilizia con modifica delle sagome volumetriche è possibile inoltre, per le parti in ampliamento, conservare le distanze esistenti dagli edifici adiacenti nel rispetto comunque dei 10 m. tra pareti di cui almeno una finestrata.

Prescrizioni particolari:

All'interno del perimetro della ex lottizzazione Bagalini "pl 1" - tav. P1.2 è prevista la apertura e la sistemazione di percorsi pedonali riutilizzando quelli privati esistenti nel Piano di lottizzazione e previa verifica puntuale dell'attuale situazione proprietaria.

Sottopasso "d" - tav.P1.2

In sede di sistemazione della zona dovrà essere previsto di un sottopasso pedonale sulla SS.16 con la stipula di accordi pubblico-privati e l'acquisizione dei pareri necessari alla sua realizzazione.

Area "i" - tav.P1.2

Al fine di consentire l'ampliamento dell'attività esistente è concesso, in deroga, di trasformare la tettoia adiacente al Fabbricato sul lato sud e un ampliamento al piano primo per un max di 80 mq di SUL, fermo restando il rispetto della distanza tra fabbricati (ml.10) e tra fabbricati tra i quali siano interposte strade.

art.50 - **Sottozone B3 - zone sature centrali**

Destinazioni d'uso:	**R - uso residenziale** R1 - residenza civile **R - aree residenziali con complesso di usi compatibili** sono ammessi i seguenti usi: R1 - residenza civile C1 - piccolo commercio al minuto CS1 - pubblici esercizi di servizio CS2 - pubblici esercizi di ristoro di 1° livello CS8 - ricreativo a basso concorso di pubblico L1 - artigianato di servizio di 1° livello L2 - artigianato di servizio di 2° livello L3 - artigianato artistico di 1° livello L5 - autoriparazioni (carrozzieri, meccanici, elettrauto, gommisti, ecc...) L6 - lavorazioni artigianali non in serie L7 - lavorazioni artigianali in serie non del tutto automatizzate U1 - piccoli uffici e studi professionali, agenzie e laboratori di analisi (SUL<300 mq.) U2 - attività terziarie ad alto concorso di pubblico MD1 - magazzini e depositi di 1° livello (SUL<200mq.) A1 - sedi istituzionali ed amministrative comunali A2 - sedi istituzionali ed amministrative provinciali, regionali e statali A3 - protezione e sicurezza civile-polizia urbana A4 - servizi civici A5 - amministrazione enti di settore Le destinazioni non residenziali sono ammesse fino ad un massimo del 40% della SUL
Categorie di intervento	MO - manutenzione ordinaria MS - manutenzione straordinaria R - restauro degli edifici e risanamento conservativo RE - ristrutturazione edilizia NE - nuova edificazione t1 - sistemazioni superficiali del suolo (tramite piantumazioni, arredi, pavimentazioni) t2 - modellamento del suolo (muri di contenimento, pendenze ecc.) t3 - bonifica e risanamento del suolo
Indici e parametri edilizi:	UF = 0,85 mq/mq (per le aree comprese entro i limiti di piani attuativi vigenti evidenziati con la sigla pl nelle tavole P1.n, valgono gli indici stabiliti dai piani stessi.) H = 9,5 m. Dc = 5 m. Ds = 5 m. (10 m. nell'ambito urbano dalla S.S. 16) Df >= 10 m. Nel caso tra i fabbricati siano interposte strade destinate al traffico dei

	veicoli, dovranno essere osservate le relative norme di cui al DM 1444/68
Strumenti di intervento	asseveramento, autorizzazione, concessione edilizia

Nei casi di interventi di nuova edificazione e ristrutturazione edilizia è possibile mantenere l'allineamento alla distanza stradale maggiore tra quelle degli edifici adiacenti esistenti. In caso di ristrutturazione edilizia con modifica delle sagome volumetriche è possibile inoltre, per le parti in ampliamento, conservare le distanze esistenti dagli edifici adiacenti nel rispetto comunque dei 10 m. tra pareti di cui almeno una finestrata.

Prescrizioni particolari:

Area "f" - tav.P1.2

Al fine di consentire l'ampliamento dell'attività esistente è concesso, in deroga, di trasformare la tettoia adiacente al fabbricato, realizzando un ampliamento sul fronte strada che non potrà comunque eccedere l'allineamento con l'edificio adiacente, fermo restando il rispetto della distanza tra fabbricati (ml.10) e tra fabbricati tra i quali siano interposte strade.

art.51 - **Sottozone B4 - di completamento della vallata**

Destinazioni d'uso:	**R - uso residenziale** R1 - residenza civile **R - aree residenziali con complesso di usi compatibili** sono ammessi i seguenti usi: R1 - residenza civile C1 - piccolo commercio al minuto CS1 - pubblici esercizi di servizio CS2 - pubblici esercizi di ristoro di 1° livello CS8 - ricreativo a basso concorso di pubblico L1 - artigianato di servizio di 1° livello L2 - artigianato di servizio di 2° livello L3 - artigianato artistico di 1° livello L5 - autoriparazioni (carrozzieri, mecca., elettr., gom., ecc...) L6 - lavorazioni artigianali non in serie L7 - lavorazioni artigianali in serie non del tutto automatizzate L8 - attività di trasformazione dei prodotti agricoli U1 - piccoli uffici e studi professionali, agenzie e laboratori di analisi (SUL<300 mq.) U2 - attività terziarie ad alto concorso di pubblico MD1 - magazzini e depositi di 1° livello (SUL<200mq.) A1 - sedi istituzionali ed amministrative comunali A2 - sedi istituzionali ed amministrative provinciali, regionali e statali A3 - protezione e sicurezza civile-polizia urbana A4 - servizi civici A5 - amministrazione enti di settore **M - impianti ed attrezzature per la mobilità** M3 - su gomma: autorimesse private isolate (box auto) **L - attività produttiva artigianale** L1 - artigianato di servizio di 1° livello L2 - artigianato di servizio di 2° livello L5 - autoriparazioni **MD - uso magazzinaggio e deposito** MD1 - magazzini e depositi di 1° livello (SUL<200mq.) Le destinazioni non residenziali sono ammesse fino ad un massimo del 40% della SUL
categorie di intervento	MO - manutenzione ordinaria MS - manutenzione straordinaria R - restauro degli edifici e risanamento conservativo RE - ristrutturazione edilizia NE - nuova edificazione t1 - sistemazioni superficiali del suolo (tramite piantumazioni, arredi, pavimentazioni) t2 - modellamento del suolo (muri di contenimento, pendenze ecc.) t3 - bonifica e risanamento del suolo
Indici e parametri edilizi:	UF = 0,4 mq/mq H = 7,5 m. Dc = 5 m. Ds = 5 m. (20 m. dalla strada provinciale) Df >= 10 m. Nel caso tra i fabbricati siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, dovranno essere osservate le relative norme di cui al DM 1444/68
Strumenti di intervento	asseveramento, autorizzazione, concessione edilizia

art.52 - **Sottozone B5 - zone di completamento della collina**

Destinazioni d'uso:	**R - uso residenziale** R1 - residenza civile
categorie di intervento	MO - manutenzione ordinaria MS - manutenzione straordinaria R - restauro degli edifici e risanamento conservativo RE - ristrutturazione edilizia NE - nuova edificazione t1- sistemazioni superficiali del suolo (tramite piantumazioni, arredi, pavimentazioni) t2- modellamento del suolo (muri di contenimento, pendenze ecc.) t3- bonifica e risanamento del suolo
Indici e parametri edilizi:	UF = 0,4 mq/mq H = 7,5 m. Dc = 5 m. Ds = 5 m. Df >= 10 m. Nel caso tra i fabbricati siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, dovranno essere osservate le relative norme di cui al DM 1444/68
Strumenti di intervento	asseveramento, autorizzazione, concessione edilizia

Prescrizioni particolari:

Area "n" - tav.P1.1

Nelle opere di sistemazione del terreno a valle dell'edificazione sono ammesse variazioni rispetto all'andamento originario del terreno per un'altezza non superiore a 3 m. con l'obbligo di realizzare una intensa piantumazione nei suoli modificati utilizzando le essenze autoctone elencate nella "relazione botanico-vegetazionale" (R3).

art.53 - **Sottozone B6 - zone di valore ambientale e/o posizionale**

Destinazioni d'uso:	**R - uso residenziale** R1- residenza civile
categorie di intervento	MO - manutenzione ordinaria MS - manutenzione straordinaria R - restauro degli edifici e risanamento conservativo RE - ristrutturazione edilizia NE - nuova edificazione t1 - sistemazioni superficiali del suolo (tramite piantumazioni, arredi, pavimentazioni) t2 - modellamento del suolo (muri di contenimento, pendenze ecc.) t3 - bonifica e risanamento del suolo
Indici e parametri edilizi:	UF = UFe. + 20% H = He Dc = 5 m. Ds = 10 m. Df >= 10 m. Nel caso tra i fabbricati siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, dovranno essere osservate le relative norme di cui al DM 1444/68
Strumenti di intervento	asseveramento, autorizzazione, concessione edilizia.

In queste zone è fatto divieto di abbattimento delle essenze arboree di alto fusto non infestanti.
Ogni progetto di intervento nel giardino, o relativo alle costruzioni, che comporti la modifica degli attuali volumi edilizi, dovrà illustrare dettagliatamente la vegetazione esistente e le eventuali modifiche proposte, motivate da uno studio di tipo botanico e paesaggistico.

Prescrizioni particolari:

Area "a" - tav.P1.2

Nell'area di villa Trevisani si prescrive il mantenimento dell'attuale SUL (UF = UF es.) e la conservazione delle attuali sagome volumetriche.

Area "aa" - tav.P1.2

Gli interventi consentiti sul fabbricato esistente dovranno prevedere il mantenimento dell'attuale sagoma volumetria e delle caratteristiche architettoniche attuali che, pur non costituendo elementi di valore storico testimoniale, rappresentano ormai una tipicità del luogo.

art.54 - Zone C

Tutte le zone C del PRG sono assimilate alle zone omogenee C di cui al D.M. 1444/68

art.55 - **sottozone C1 - zone di definizione del margine urbano**

Destinazioni d'uso:	**R - uso residenziale** R1 - residenza civile R4 - residenza collettiva (residenze sociali ed assistite, comunità, conventi, seminari,...) **C - uso commerciale (rif. L.R. 26/99)** C1 - piccolo commercio al minuto **L - attività produttiva artigianale** L6 - lavorazioni artigianali non in serie **Z - spazi aperti ad uso ricreativo zonale e di servizio** Z4 - spazi per parcheggi di superficie **V - spazi a dominante verde** V4 - giardini, spazi verdi d'arredo Le destinazioni non residenziali sono ammesse fino ad un massimo del 40% della SUL
categorie di intervento	MO - manutenzione ordinaria MS - manutenzione straordinaria R - restauro degli edifici e risanamento conservativo RE - ristrutturazione edilizia NE - nuova edificazione t1- sistemazioni superficiali del suolo (tramite piantumazioni, arredi, pavimentazioni) t2- modellamento del suolo (muri di contenimento, pendenze ecc.) t3- bonifica e risanamento del suolo
Indici e parametri edilizi:	UT = 0,35 mq/mq H = 7,5 m. Dc = 5 m. Ds = 5 m. (20 m. dalla strada provinciale) Df >= 10 m. Nel caso tra i fabbricati siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, dovranno essere osservate le relative norme di cui al DM 1444/68 Area da cedere all'Amministrazione = 15mq.x abitante (1 ab.= 40 mq. di SUL) (è prevista la monetizzzione di un ulteriore quota pari a 15 mq. x abitante secondo quanto stabilito dall'art.13). La monetizzazione sarà riferita alle sole opere di urbanizzazione secondaria.
Strumenti di intervento	asseveramento, autorizzazione, concessione edilizia previa approvazione di un piano di lottizzazione convenzionata.

Prescrizioni particolari:

L'attuazione delle previsioni edificatorie di cui alle zone C1 ubicate lungo la S.P. n.85 (ad esclusione di quella individuata con la lettera "s"), è subordinata alla preventiva esecuzione sia di indagini geologiche e geotecniche, articolate come previsto dal D.M. 11.03.1988 e relativa Circolare LL.PP. n.30483 del 24.09.1988 che ne verifichino compiutamente la fattibilità.

Per la sottozona C1 sita a Borgo di Altidona (tav. P1.1) valgono le seguenti prescrizioni:

- Le murature esterne delle costruzioni dovranno essere realizzate in mattoni faccia a vista.
- L'immagine esterna delle costruzioni non dovrà presentare parti e/o dettagli in cemento armato.
- Non è ammessa la realizzazione di volumi in aggetto.
- La copertura dovrà essere realizzata a falde con manto in coppi comuni.

Area "s" e Area "t" – tav. P1.2

L'attuazione degli interventi dovrà essere successiva all'approvazione di un Piano di Lottizzazione convenzionato secondo la normativa vigente, relativo all'intera sottozona, di iniziativa privata e|o pubblica, con stipula di una convenzione con la pubblica amministrazione per la cessione e la realizzazione delle strade di progetto comprese all'interno del perimetro dell'area, del verde e dei parcheggi di standards.
Nell'attuazione dell'area "s" e dell'area "c1" poste rispettivamente ad est e ad ovest dell'imbocco previsto sulla SP Valdaso in continuazione con via Respighi (Tav. P.1.2), dovrà essere prevista la cessione gratuita delle aree necessarie alla realizzazione delle strade pubbliche di progetto.

PL14 – tav. P2

Nell'attuazione del comparto PL14 è ammessa la suddivisione dell'area in due sub comparti attuativi autonomi PL14/a e PL14/b.

[art. 56 - Sottozone C2 - zone di definizione dei processi insediativi diffusi] (stralciato)

art.56 - art.56 bis - Sottozone C2

ZONE DI ESPANSIONE"C" di cui alla norma originariamente prevista nel programma di fabbricazione e relativa zonizzazione (prescrizione n.11 della D.G.P. n.465 del 09.12.2002 recepita dal Consiglio Comunale con atto n.6 del 10.03.2003).

Prescrizioni particolari:
Tutti gli interventi previsti entro la fascia di rispetto di mt.30 dalla più vicina rotaia, dovranno essere preventivamente autorizzati dalle RFI, in ottemperanza a quanto prescritto dal DPR 753/80

Lottizzazioni già convenzionate alla data di approvazione del presente P.R.G.

Lottozzazione Residenziale "Bagalini" (pl 1)

Indice di fabbricabilità fondiaria (if)	1,5 m^3/m^2
Lotto minimo	1000 m^2
Altezza massima degli edifici (h max)	7,00 ml
Distanza dai confini	7 ml
Distanza dai fabbricati	14 ml
Distacco falla ferrovia	10 ml
Fascia di rispetto dalla SS 16	40 ml

Lottozzazione Residenziale "Bagalini" (pl 1) variata con D.C.C. n° 14 del 18.05.2005 e D.C.C. n° 38 del 02.08.2005

Indice di fabbricabilità fondiaria (if)	1,5 m^3/m^2
Lotto minimo	1000 m^2
Altezza massima degli edifici (h max)	**9,00 ml**
Distanza dai confini	**5 ml**
Distanza dai fabbricati	**10 ml**
Distacco falla ferrovia	10 ml
Fascia di rispetto dalla SS 16	40 ml

Lottozzazione Commerciale "Fratelli Stortoni" (pl 2)

Indice di fabbricabilità fondiaria (if)	1,5 m^3/m^2 (attività) 0,5 (abitazione)
Indice territoriale	1,6 m^3/m^2
Lotto minimo	1000 m^2
Indice di copertura	1/2 m^2/m^2
Altezza massima degli edifici (h max)	7 ml
Numero dei piani	2
Distanza dai confini	7 ml
Distanza dalle strade	7 ml
Limite di rispetto dalla ferrovia	30 ml
Fascia di rispetto dalla SS 16	20 ml

Lottozzazione Residenziale “Ambiente 2000” (pl 3)

Indice di fabbricabilità fondiaria (if)	2,5 m^3/m^2
Lotto minimo	600 m^2
Indice di copertura	1/3m^2/m^2
Altezza massima degli edifici (h max)	9,50 ml
Numero dei piani	3
Distanza dai confini	5 ml
Distanza dalle strade	7,50
Distanza dai fabbricati	10 ml
Limite di rispetto autostrada A 14	60 ml
Fascia di rispetto dalla SS 16	20 ml
Distacco Provinciale per Altidona	5 ml

Lottozzazione residenziale “Bocci” (pl 4)

Indice di fabbricabilità fondiaria (if)	2,5 m^3/m^2
Lotto minimo	600 m^2
Indice di copertura	1/3 m^2/m^2
Altezza massima degli edifici (h max)	9,50 ml
Numero dei piani	3
Distanza dai confini	5 ml
Distanza dai fabbricati	10 ml

Lottozzazione commerciale “Baroni” (pl 5)

Indice di fabbricabilità fondiaria (if)	1,5 m^3/m^2 (attività) 0,5 (abitazione)
Lotto minimo	1000 m^2
Indice di copertura	1/2 m^2/m^2
Altezza massima degli edifici (h max)	7 ml
Numero dei piani	2
Distanza dai confini	7 ml
Distanza dai fabbricati	14 ml
Distanza dalle strade	7 ml

Lottozzazione Commerciale “ex Con.f.a.” (pl 6)

Indice di fabbricabilità fondiaria (if)	1,5 m^3/m^2 (attività) 0,5 (abitazione)
Indice territoriale	1,6 m^3/m^2
Lotto minimo	1000 m^2
Altezza massima degli edifici (h max)	7 ml
Numero dei piani	2
Distanza dai confini	7 ml
Distanza dai fabbricati	14 ml
Limite di rispetto dall’autostrada A14	60 ml
Fascia di rispetto dalla SS 16	20 ml

Lottozzazione residenziale “Marina” (pl 7)

Indice di fabbricabilità fondiaria (if)	1,5 m^3/m^2
Lotto minimo	600 m^2
Indice di copertura	1/3 m^2/m^2
Altezza massima degli edifici (h max)	9,50 ml
Numero dei piani	3
Distanza dai confini	5 ml
Distanza dai fabbricati	10 ml

Lottozzazione residenziale "Marina 2" (pl 8)

Indice di fabbricabilità fondiaria (if)	1,5 m^3/m^2
Lotto minimo	600 m^2
Indice di copertura	1/3 m^2/m^2
Altezza massima degli edifici (h max)	9,50 ml
Numero dei piani	3
Distanza dai confini	5 ml
Distanza dai fabbricati	10 ml

Lottozzazione Indusrtie insalubri "ex Zani" (pl 9)

Indice di fabbricabilità fondiaria (if)	1, m^3/m^2 (attività)
Indice territoriale	1,7 m^3/m^2
Lotto minimo	3000 m^2
Indice di copertura	1/2 m^2/m^2
Altezza massima degli edifici (h max)	7 ml
Numero dei piani	2
Distanza dai confini	7 ml
Distanza dai fabbricati	14 ml
Distanza dalle strade	7 ml

Lottozzazione Artigianale "Svarchi" (pl 10)

Indice di fabbricabilità fondiaria (if)	1,5 m^3/m^2 (attività) 500m^3 (abitazione)
Indice territoriale	1,5 m^3/m^2
Lotto minimo	1000 m^2
Indice di copertura	1/2 m^2/m^2
Altezza massima degli edifici (h max)	7 ml
Numero dei piani	2
Distanza dai confini	7 ml
Distanza dalle strade	7 ml

art.57 - **Sottozone C3 - zone di espansione valliva**

Destinazioni d'uso:	**R - uso residenziale** R1 - residenza civile R4 - residenza collettiva (residenze sociali ed assistite, comunità, conventi, seminari,...) **Z - spazi aperti ad uso ricreativo zonale e di servizio** Z4 - spazi per parcheggi di superficie **V - spazi a dominante verde** V1 - spazi aperti ad uso prevalentemente sportivo V2 - spazi aggregativi (piazze a funzione pedonale,...) V4 - giardini, spazi verdi d'arredo V5 - parchi attrezzati V7 - boschi urbani in area da consolidare geologicamente o nelle aree di margine alle strade
categorie di intervento	MO - manutenzione ordinaria MS - manutenzione straordinaria R - restauro degli edifici e risanamento conservativo RE - ristrutturazione edilizia NE - nuova edificazione t1 - sistemazioni superficiali del suolo (tramite piantumazioni, arredi, pavimentazioni) t2 - modellamento del suolo (muri di contenimento, pendenze ecc.) t3 - bonifica e risanamento del suolo
Indici e parametri edilizi:	UT = 0,4 mq/mq H = 7,5 m. Dc = 5 m. Ds = 5 m. (20 m. dalla strada provinciale) Nel caso tra i fabbricati siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, dovranno essere osservate le relative norme di cui al DM 1444/68 Area da cedere all'Amministrazione = 21 mq.x abitante (1 ab.= 40 mq. di SUL) (è prevista la monetizzazione di un ulteriore quota pari a 9 mq. x abitante secondo quanto stabilito dall'art.13). La monetizzazione sarà riferita alle sole opere di urbanizzazione secondaria.
Strumenti di intervento	Piano di lottizzazione di iniziativa privata con eventuali inserimento di intese pubblico-privato per l'edilizia agevolata-convenzionata. Piano esecutivo di iniziativa pubblica (PEEP)

Prescrizioni particolari:

PL7 - tav.P1.2

Oltre agli usi consentiti per la zona, è prescritto l'inserimento di una quota compresa tra il 10% ed il 30% della superficie utile lorda edificabile complessiva da destinare ai seguenti usi aggiuntivi:
C1 - piccolo commercio al minuto
CS1 - pubblici esercizi di servizio
CS2 - pubblici esercizi di ristoro di 1° livello
CS10 - spettacolo
S7 - ricreativo-culturale
A1 - sedi istituzionali ed amministrative comunali.

pl5 e pl6 - tav.P2

All'interno del comparto è ammessa la variazione dell'altezza massima da ml. 7,50 a ml. 9,50**.**

art.57 bis - Sottozone C3 - PL9

Destinazioni d'uso:	**R - uso residenziale**

	R1 - residenza civile R4 - residenza collettiva (residenze sociali ed assistite, comunità, conventi, seminari,...) **Z - spazi aperti ad uso ricreativo zonale e di servizio** Z4 - spazi per parcheggi di superficie **V - spazi a dominante verde** V1 - spazi aperti ad uso prevalentemente sportivo V2 - spazi aggregativi (piazze a funzione pedonale,...) V4 - giardini, spazi verdi d'arredo V5 - parchi attrezzati V7 - boschi urbani in area da consolidare geologicamente o nelle aree di margine alle strade
categorie di intervento	MO - manutenzione ordinaria MS - manutenzione straordinaria R - restauro degli edifici e risanamento conservativo RE - ristrutturazione edilizia NE - nuova edificazione t1 - sistemazioni superficiali del suolo (tramite piantumazioni, arredi, pavimentazioni) t2 - modellamento del suolo (muri di contenimento, pendenze ecc.) t3 - bonifica e risanamento del suolo
Indici e parametri edilizi:	UT = 0,55 mq/mq RC = 0,65 mq/mq H = 8,00 m. Dc = 5,00 m. Ds = 5,00 m. (20 m. dalla strada provinciale n. 85) Nel caso tra i fabbricati siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, dovranno essere osservate le relative norme di cui al DM 1444/68 Area da cedere all'Amministrazione = 21 mq.x abitante (1 ab.= 40 mq. di SUL) (è prevista la monetizzazione di un ulteriore quota pari a 9 mq. x abitante secondo quanto stabilito dall'art.13). La monetizzazione sarà riferita alle sole opere di urbanizzazione secondaria.
Strumenti di intervento	Piano di lottizzazione di iniziativa privata con eventuali inserimento di intese pubblico-privato per l'edilizia agevolata-convenzionata. Piano esecutivo di iniziativa pubblica (PEEP)

Prescrizioni particolari:
Oltre agli usi consentiti per la zona, è prevista la possibilità di inserimento di una quota compresa tra il 10% ed il 50% della superficie utile lorda edificabile complessiva da destinare ai seguenti usi aggiuntivi:
C1 - piccolo commercio al minuto
CS1 - pubblici esercizi di servizio
CS2 - pubblici esercizi di ristoro di 1° livello
CS10 - spettacolo
U1 - piccoli uffici e studi professionali, agenzie e laboratori di analisi
S7 - ricreativo-culturale
A1 - sedi istituzionali ed amministrative comunali.

Sono ammessi gli accorpamenti e la possibilità dei frazionamenti dei lotti.

Le delimitazioni dei lotti saranno realizzate con muri in calcestruzzo armato dell'altezza massima di ml. 1,00 e recinzioni metalliche preverniciate a polveri epossidiche. I muri saranno rasati e tinteggiati.

Le caratteristiche architettoniche dei fabbricati prevedono una tamponatura perimetrale realizzata con muratura con paramento esterno in mattoni a faccia a vista di colore paglierino o una muratura con finitura esterna in intonaco con le colorazioni dei “colori tenui” quelli della scala di “colorazione delle terre”.

Le pareti intonacate dei prospetti esterni, balconi cornicioni e scale, saranno tinteggiate con tinte a base di calce o ai silicati di potassio di colore tenue. I cornicioni dei fabbricati, della sporgenza massima di cm. 50,00, saranno preferibilmente in mattoni a faccia a vista. La realizzazione dei fabbricati prevederà, inoltre, il rispetto dei requisiti della bioarchitettura.

Le quote d’imposta dovranno rispettare quelle previste dagli elaborati progettuali. Sono ammissibili eventuali scostamenti nell’ordine di + o - 50 cm. Scostamenti superiori delle quote potranno essere autorizzate previo parere positivo della Commissione Edilizia.

Dovrà essere curata in modo prioritario la sistemazione idraulica, fognaria ed idraulico-forestale delle aree interessate con la realizzazione di adeguate ed efficaci opere di deflusso, piantumazioni, ecc. per il rapido ed efficace smaltimento delle acque di qualsiasi natura al fine anche di mantenere la compattazione del terreno di sedime.

Il verde dovrà essere strutturato in modo da inserire un elemento di arricchimento paesistico e funzionale. La viabilità interna sarà sottolineata da essenze sia arbustive che arboree.

Le essenze arboree ed arbustive che verranno messe a dimora nella sistemazione a verde comprenderanno specie mediterranee.
Essenze arbustive:
Lentisco (Pistacia lentiscus)
Alloro (Laurus nobilis)
Mirto (Myrtus communis)
Lentaggine (Viburnum tinus)
Corbezzolo (Arbutus unedo)
Melograno (Punica grnatum)
Rosmarino (Rosmarinus officinalis)
Ginepro (Juniperus communis)
Essenze arboree:
Leccio (Quercus ilex)
Albero di giuda (Cercis siliquastrum)
Tiglio (Tilia).

art.58 - **Sottozone C4 - zone di espansione collinare**

Destinazioni d'uso:	**R - uso residenziale** R1 - residenza civile R4 - residenza collettiva (residenze sociali ed assistite, comunità, conventi, seminari,...) **Z - spazi aperti ad uso ricreativo zonale e di servizio** Z4 - spazi per parcheggi di superficie **V - spazi a dominante verde** V1 - spazi aperti ad uso prevalentemente sportivo V2 - spazi aggregativi (piazze a funzione pedonale,...) V4 - giardini, spazi verdi d'arredo V5 - parchi attrezzati
categorie di intervento	MO - manutenzione ordinaria MS - manutenzione straordinaria R - restauro degli edifici e risanamento conservativo RE - ristrutturazione edilizia NE - nuova edificazione t1 - sistemazioni superficiali del suolo (tramite piantumazioni, arredi, pavimentazioni) t2 - modellamento del suolo (muri di contenimento, pendenze ecc.) t3 - bonifica e risanamento del suolo
Indici e parametri edilizi:	UT = 0,25 mq/mq H = 7,5 m. Dc = 5 m. Ds = 5 m. (per le strade interne alla lottizzazione le distanze sono stabilite dal piano preventivo) Nel caso tra i fabbricati siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, dovranno essere osservate le relative norme di cui al DM 1444/68 Area da cedere all'Amministrazione = 15 mq.x abitante (1 ab.= 40 mq. di SUL) (è prevista la monetizzazione di un ulteriore quota pari a 15 mq. x abitante secondo quanto stabilito dall'art.13) La monetizzazione sarà riferita alle sole opere di urbanizzazione secondaria.
Strumenti di intervento	Piano di lottizzazione di iniziativa privata con possibili intese pubblico-privato per l'edilizia agevolata-convenzionata. Piano esecutivo di iniziativa pubblica (PEEP)

PL4 – tav. P1.1

L'attuazione del comparto è subordinata alla preventiva realizzazione di una idonea viabilità di collegamento con la S.P. n.2

Sono escluse dall'edificazione tutte le porzioni di versante aventi pendenza superiore al 30% e le aree in adiacenza alle principali scarpate per una fascia, misurata a partire dall'orlo superiore delle stesse, di larghezza non inferiore all'altezza delle scarpate stesse.

CAPO 3 - ZONE A PREVALENTE USO PRODUTTIVO E COMMERCIALE

art.59 - **Zone D**

Tutte le zone D del PRG sono assimilate alle zone omogenee D di cui al D.M. 1444/68

Per tutte le zone D del PRG, escluse le zone D7 per attività ricettive, è consentito l'alloggio del titolare o del custode che non potrà superare il 50% della SUL dell'intervento e comunque dovrà essere inferiore a 120 mq. di SUL. E' consentito inoltre il doppio alloggio nel caso di frazionamento del lotto minimo, ciascuno per un massimo di mq. 120.

art.60 - **Sottozone D1 - zone produttive artigianali-industriali di completamento**

Destinazioni d'uso:	**A - aree artigianali con complesso di usi compatibili** sono ammessi i seguenti usi: **MD - uso magazzinaggio e deposito** MD1 - magazzini e depositi di 1° livello (SUL<200mq.) MD2 - magazzini e depositi di 2° livello (SUL>200mq.) **U - attività produttiva di servizio (terziario)** U1 - piccoli uffici e studi professionali, agenzie e laboratori di analisi (SUL<300 mq.) U2 - attività terziarie ad alto concorso di pubblico **L - attività produttiva artigianale** L2 - artigianato di servizio di 2° livello L4 - artigianato artistico di 2° livello L6 - lavorazioni artigianali non in serie L7 - lavorazioni artigianali in serie non del tutto automatizzate **L - attività produttiva artigianale** L5 - autoriparazioni **C - uso commerciale** C9 - commercio all'ingrosso e di servizio alle produzioni C10 - commercio legato alla presenza di depositi a cielo aperto **R - uso residenziale** R1 - residenza civile (nei limiti di quanto indicato dall'art.59 delle presenti NTA) **Z - spazi aperti ad uso ricreativo zonale e di servizio** Z4 - spazi per parcheggi di superficie **V - spazi a dominante verde** V4 - giardini, spazi verdi d'arredo V5 - parchi attrezzati
categorie di intervento	MO - manutenzione ordinaria MS - manutenzione straordinaria R - restauro degli edifici e risanamento conservativo RE - ristrutturazione edilizia NE - nuova edificazione t1 - sistemazioni superficiali del suolo (tramite piantumazioni, arredi, pavimentazioni) t2 - modellamento del suolo (muri di contenimento, pendenze ecc.)

	t3 - bonifica e risanamento del suolo
Indici e parametri edilizi:	RC = 0,85 mq/mq (per le aree comprese entro i limiti di piani attuativi vigenti evidenziati con la sigla pl nelle tavole P1.n, valgono gli indici stabiliti dai piani stessi.) H = 9,5 ml. e ml. 7 per coperture piane Dc = 7m. Ds = 7m. (20 m. dalla strada provinciale)
Strumenti di intervento	Asseveramento, autorizzazione, concessione edilizia

Prescrizioni particolari

Area "o" – tav. P.1.3

Per l'area individuata sono previste le seguenti ulteriori destinazioni d'uso, già previste dal piano di lottizzazione pl10:

C - uso commerciale (rif. L.R. 26/99)
C1 - piccolo commercio al minuto
C2 - medie strutture inferiori
C3 - medie strutture superiori alimentari
C4 - medie strutture superiori non alimentari
C5 - grandi strutture inferiori alimentari
C6 - grandi strutture inferiori non alimentari

CS - uso commerciale di servizio

CS1 - pubblici esercizi di servizio
CS2 - pubblici esercizi di ristoro di 1° livello
CS3 - pubblici esercizi di ristoro di 2° livello

art.61 - **Sottozone D2 - zone produttive artigianali-industriali di espansione**

Destinazioni d'uso:	**A - aree artigianali con complesso di usi compatibili** sono ammessi i seguenti usi: **MD - uso magazzinaggio e deposito** MD1 - magazzini e depositi di 1° livello (SUL<200mq.) MD2 - magazzini e depositi di 2° livello (SUL>200mq.) **U - attività produttiva di servizio (terziario)** U1 - piccoli uffici e studi professionali, agenzie e laboratori di analisi (SUL<300 mq.) U2 - attività terziarie ad alto concorso di pubblico **L - attività produttiva artigianale** L2 - artigianato di servizio di 2° livello L4 - artigianato artistico di 2° livello L6 - lavorazioni artigianali non in serie L7 - lavorazioni artigianali in serie non del tutto automatizzate **L - attività produttiva artigianale** L8 - attività di trasformazione dei prodotti agricoli **C - uso commerciale** C9 - commercio all'ingrosso e di servizio alle produzioni C10 - commercio legato alla presenza di depositi a cielo aperto **R - uso residenziale** R1 - residenza civile (nei limiti di quanto indicato dall'art.59 delle presenti NTA) **I - attività produttiva industriale** I1 - produzioni industriali I3 - attività di trasformazione di prodotti agricoli con ciclo industriale **R - uso residenziale** R1 - residenza civile (nei limiti di quanto indicato dall'art.59 delle presenti NTA) **Z - spazi aperti ad uso ricreativo zonale e di servizio** Z4 - spazi per parcheggi di superficie **V - spazi a dominante verde** V1 - spazi aperti ad uso prevalentemente sportivo V2 - spazi aggregativi (piazze a funzione pedonale,...) V4 - giardini, spazi verdi d'arredo V5 - parchi attrezzati V7 - boschi urbani in area da consolidare geologicamente o nelle aree di margine alle strade
categorie di intervento	MO - manutenzione ordinaria MS - manutenzione straordinaria R - restauro degli edifici e risanamento conservativo RE - ristrutturazione edilizia NE - nuova edificazione t1 - sistemazioni superficiali del suolo (tramite piantumazioni, arredi, pavimentazioni) t2 - modellamento del suolo (muri di contenimento, pendenze ecc.) t3 - bonifica e risanamento del suolo

Indici e parametri edilizi:	UT = ***0,55*** mq/mq lotto minimo: ***600*** mq. RC = 0,65 mq/mq H = 8m. Dc = 5m. Ds = 5 m. Area da cedere all'Amministrazione = 10% ST (è prevista la monetizzazione di un ulteriore quota pari al 5% ST secondo quanto stabilito dall'art.13) La monetizzazione sarà riferita alle sole opere di urbanizzazione secondaria.
Strumenti di intervento	Piano di lottizzazione di iniziativa privata Piano esecutivo di iniziativa pubblica (PIP)

E' prescritta la messa a dimora di essenze autoctone di alto fusto lungo il perimetro del lotto con una densità di almeno 1 albero ogni 10 metri lineari.

Prescrizioni particolari:

PL10 – tav. P1.3
Nell'attuazione del comparto PL10 dovrà essere inserita anche la realizzazione dell'imbocco sulla S.P. Valdaso.
L'attuazione delle previsioni edificatorie di cui alla zona D2 ubicata a nord ed a est della nuova viabilità di PRG, è subordinata alla preventiva esecuzione di indagini geologiche e geotecniche, articolate come previsto dal D.M. 11.03.1988 e relativa Circolare LL.PP. n.30483 del 24.09.1988 che ne verifichino compiutamente la fattibilità.

Area "h" - tav.P1.3

Per l'area individuata è prevista la possibilità di intervenire con modalità di attuazione diretta, senza partecipare al previsto piano di lottizzazione esteso all'intero ambito, purchè l'intervento risponda ad esclusive necessità di ampliamento dell'attività esistente, con vincolo mantenimento della destinazione d'uso e di inalienabilità di porzioni dell'area per i successivi cinque anni.

pl 18 – tav. P2

Nell'attuazione del comparto pl 18 è ammessa, dopo una progettazione unitaria preliminare condivisa, la suddivisione dell'area in tre sub comparti autonomi pl 18/a, pl 18/b, pl 18/c. All'interno del sub comparto pl 18/a oltre alle destinazioni previste sono ammesse anche le destinazioni delle sottozone D3 - zone per il piccolo artigianato a carattere familiare di cui al successivo art. 62.

pl 19 – tav. P2

Nell'attuazione del comparto PL 19 deve essere rispettata la fascia di inedificabilità della linea del metanodotto.

pl 20 – tav. P2

Vengano evitati gli interventi edilizi sui versanti con pendenza superiore al 30%
Siano salvaguardate le eventuali aree boscate presenti evitando le alterazioni dei profili dei terreni esistenti.

art.62 - **Sottozone D3 - zone per il piccolo artigianato a carattere familiare**

Destinazioni d'uso:	**A - aree artigianali con complesso di usi compatibili** sono ammessi i seguenti usi: **MD - uso magazzinaggio e deposito** MD1 - magazzini e depositi di 1° livello (SUL<200mq.) MD2 - magazzini e depositi di 2° livello (SUL>200mq.) **U - attività produttiva di servizio (terziario)** U1 - piccoli uffici e studi professionali, agenzie e laboratori di analisi (SUL<300 mq.) U2 - attività terziarie ad alto concorso di pubblico **L - attività produttiva artigianale** L2 - artigianato di servizio di 2° livello L4 - artigianato artistico di 2° livello L6 - lavorazioni artigianali non in serie L7 - lavorazioni artigianali in serie non del tutto automatizzate **L - attività produttiva artigianale** L5 - autoriparazioni L8 - attività di trasformazione dei prodotti agricoli **R - uso residenziale** R1 - residenza civile (nei limiti di quanto indicato dall'art.59 delle presenti NTA) **Z - spazi aperti ad uso ricreativo zonale e di servizio** Z4 - spazi per parcheggi di superficie **v - spazi a dominante verde** v4 - giardini, spazi verdi d'arredo v5 - parchi attrezzati
categorie di intervento	MO - manutenzione ordinaria MS - manutenzione straordinaria R - restauro degli edifici e risanamento conservativo RE - ristrutturazione edilizia NE - nuova edificazione t1 - sistemazioni superficiali del suolo (tramite piantumazioni, arredi, pavimentazioni) t2 - modellamento del suolo (muri di contenimento, pendenze ecc.) t3 - bonifica e risanamento del suolo
Indici e parametri edilizi:	UT = 0,55 mq/mq lotto minimo : 600 mq RC = 0,65 mq/mq lotto massimo : 2500 mq (per le aree comprese entro i limiti di piani attuativi vigenti evidenziati con la sigla pl nelle tavole P1.n, valgono gli indici stabiliti dai piani stessi.) H = 8m. Dc = 5m. Ds = 5m. Area da cedere all'Amministrazione = 10% ST (è prevista la monetizzazione di un ulteriore quota pari al 5% ST secondo quanto stabilito dall'art.13) La monetizzazione sarà riferita alle sole opere di urbanizzazione secondaria.
Strumenti di intervento	Piano di lottizzazione di iniziativa privata

	Piano esecutivo di iniziativa pubblica (PIP)

Prescrizioni particolari:

PL8 – tav. P1.3
La realizzazione della nuova previsione edificatoria è subordinata alla predisposizione di particolari accorgimenti tecnici, nella realizzazione delle strutture fondali, volte a sopperire alla modesta portanza dei terreni superficiali.

Per il comparto PL 8, vista la sua è particolare configurazione con fronte sulla S.P. Valdaso, è ammessa l'attuazione del comparto per parti, previa progettazione preliminare unitaria ovvero sottoponendo l'area a progettazione urbanistica di dettaglio di iniziativa pubblica di cui all'art.15 della L.R. n.34/92 e s.m.i..

PL16 – tav. P2

Nell'attuazione del comparto PL16 è prevista la suddivisione dell'area in due sub comparti attuativi autonomi PL16/a e PL16/b.

art.63 - **Sottozone D4 - zone commerciali-espositive nel tessuto urbano**

Destinazioni d'uso:	**C - uso commerciale (rif. L.R. 26/99)** C1 - piccolo commercio al minuto C2 - medie strutture inferiori C3 - medie strutture superiori alimentari C4 - medie strutture superiori non alimentari C5 - grandi strutture inferiori alimentari C6 - grandi strutture inferiori non alimentari **CS - uso commerciale di servizio** CS1 - pubblici esercizi di servizio CS2 - pubblici esercizi di ristoro di 1° livello CS8 - ricreativo a basso concorso di pubblico CS9 - ricreativo ad alto concorso di pubblico CS10 - spettacolo **U - attività produttiva di servizio (terziario)** U1 - piccoli uffici e studi professionali, agenzie e laboratori di analisi (SUL<300 mq.) U2 - attività terziarie ad alto concorso di pubblico U3 - attività fieristica ed espositiva **L - attività produttiva artigianale** L1 - artigianato di servizio di 1° livello **R - uso residenziale** R1 - residenza civile (nei limiti di quanto indicato dall'art.59 delle presenti NTA)
categorie di intervento	MO - manutenzione ordinaria MS - manutenzione straordinaria R - restauro degli edifici e risanamento conservativo RE - ristrutturazione edilizia NE - nuova edificazione t1 - sistemazioni superficiali del suolo (tramite piantumazioni, arredi, pavimentazioni) t2 - modellamento del suolo (muri di contenimento, pendenze ecc.) t3 - bonifica e risanamento del suolo
Indici e parametri edilizi:	RC = 0,65 mq/mq (per le aree comprese entro i limiti di piani attuativi vigenti evidenziati con la sigla pl nelle tavole P1.n, valgono gli indici stabiliti dai piani stessi.) H = 8m. Dc = 5m. Ds = 5m. (10 m. dalla S.S. 16 e dalla strada provinciale) Df >= 10 m. Nel caso tra i fabbricati siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, dovranno essere osservate le relative norme di cui al DM 1444/68
Strumenti di intervento	asseveramento, autorizzazione, concessione edilizia Piano Attuativo

Nell'attuazione delle sottozone D4 dovranno essere rispettate tutte le norme contenute nelle LL. RR. N.26 del 04.10.1999 e n.19 del 15.10.2002.

Tutti gli interventi previsti entro la fascia di rispetto di mt.30 dalla più vicina rotaia, dovranno essere preventivamente autorizzati dalle RFI, in ottemperanza a quanto prescritto dal DPR 753/80

Prescrizioni particolari:

Nell'attuazione dell'area D4 posta ad est dell'imbocco previsto sulla SP Valdaso in continuazione con via Respighi (Tav. P.1.2), dovrà essere prevista la cessione gratuita delle aree necessarie alla realizzazione delle strada pubblica di progetto.

Area "b" – tav. P.1.2

Nell'area individuata planimetricamente è ammesso anche l'uso CS4 e CS5 - ricettivo alberghiero e l'uso R1 – R3 e R4 - residenza civile, turistica e collettiva, con l'esclusione del limite previsto dall'art. 59, da attuarsi secondo quanto prescritto per le aree D7 di cui all'art.66, fatta eccezione per il Ds minimo che potrà essere di ml. 5,0.
All'interno dell'area è previsto un incremento della superficie realizzabile, in base agli indici della sottozona D7, di mq. 500,00 e la variazione dell'altezza massima da ml. 9,50 a ml. 12,50.
All'interno dell'area è prevista una distanza minima dei balconi dai confini delle strade di ml. 3,00 ai sensi dell'articolo n. 873 del Codice Civile.
Gli standard urbanistici di cui al DM 1444/68 siano reperiti nell'abito del comparto individuato con la lettera "b".

Area "c" - tav.P1.2

In alternativa a quanto stabilito per le singole sottozone è ammessa la possibilità di definire un intervento unitario di trasformazione, esteso all'intera area, che preveda la demolizione dell'edificio esistente e la sistemazione degli spazi pubblici esistenti o da realizzare.

In questo caso sono previsti i seguenti usi, indici e parametri urbanistici:

- Usi = r1 < 70% SUL edificabile

C1 - piccolo commercio al minuto
C2 - medie strutture inferiori
CS1 - pubblici esercizi di servizio
CS2 - pubblici esercizi di ristoro di 1° livello
CS4 - ricettivo alberghiero
CS10 - spettacolo
S7 - ricreativo-culturale
A1 - sedi istituzionali ed amministrative comunali

- SUL edificabile pari al doppio della SUL esistente.
- Mantenimento della quantità di verde pubblico (zona V1) definita dalla zonizzazione di cui alla Tav. P1.2, da collocare sul lato orientale dell'area e quindi con conformazione diversa da quella indicata nella planimetria di zonizzazione.
- Rettificazione del tracciato stradale
- Mantenimento della sottozona F6
- H max. = 12,50 m.
- Dc = 5 m.
- Ds = 5 m. dalle strade interne - 10 m. dalla SS.16
- Df >= 10 m.

Nel caso tra i fabbricati siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, dovranno essere osservate le relative norme di cui al DM 1444/68
L'area è soggetta all'approvazione di un Piano Attuativo esteso all'intera area.

Area “uu” - tav.P1.2

Al fine di consentire la sistemazione di una parte della Lottizzazione pl6- vigente è ammesso un ampliamento che potrà essere attuato nel rispetto dei contenuti normativi della lottizzazione esistente e conformemente agli accordi contenuti nella convenzione urbanistica.

art. 63 bis - Sottozone D4 - PL6

L’edificazione dovrà avvenire nel rispetto degli indici e dei parametri prescritti dalla Variante al Piano Attuativo PL6:
UT = 0,55 mq/mq
RC = 0,65 mq/mq
H = 7 m
Dc = 7 m
Ds = 7 m
(20 m dalla strada statale)

Ai fini delle definizioni d’uso vengono riprese le definizioni e le sigle delle N.T.A. del P.R.G.

C - uso commerciale (rif. L.R. 26/99)
C1 - piccolo commercio al minuto
C2 - medie strutture inferiori
C3 - medie strutture superiori alimentari
C4 - medie strutture superiori non alimentari

CS - uso commerciale di servizio
CS1 - pubblici esercizi di servizio
CS2 - pubblici esercizi di ristoro di 1° livello
CS8 - ricreativo a basso concorso di pubblico
CS9 - ricreativo ad alto concorso di pubblico
CS10 - spettacolo

U - attività produttiva di servizio (terziario)
U1 - piccoli uffici e studi professionali, agenzie e laboratori di analisi (SUL<300 mq.)
U2 - attività terziarie ad alto concorso di pubblico
U3 - attività fieristica ed espositiva

L - attività produttiva artigianale
L1 - artigianato di servizio di 1° livello

R - uso residenziale
R1 - residenza civile per i lotti n. 1-5-7 (oggetto di cambio di destinazione d’uso)
R1 - residenza civile solo al piano primo per i lotti n. 2-6-8-9 (oggetto di cambio di destinazione d’uso al piano primo)

Per i lotti, in cui non è previsto il cambio di destinazione d’uso, è consentita la possibilità del doppio alloggio nel caso di frazionamento del lotto minimo, ciascuno per un massimo di mq 120. L’unità abitativa non potrà superare il 50% della SUL dell’intervento e comunque dovrà essere inferiore a 120 mq della SUL.

Le quote d’imposta dovranno rispettare quelle previste dagli elaborati progettuali. Sono ammissibili eventuali scostamenti nell’ordine di + 0 – 50 cm. Scostamenti superiori delle quote potranno essere autorizzate previo parere positivo della Commissione Edilizia.

Dovrà essere curata in modo prioritario la sistemazione idraulica, fognaria ed idraulico – forestale delle aree interessate con la realizzazione di adeguate ed efficaci opere di deflusso, piantumazioni, ecc. per il

rapido ed efficace smaltimento delle acque di qualsiasi natura al fine anche di mantenere la compattazione del terreno di sedime.

Il verde dovrà essere strutturato in modo da inserire un elemento di arricchimento paesistico e funzionale.
Le essenze arboree ed arbustive che verranno messe a dimora nella sistemazione a verde comprenderanno specie mediterranee.

Essenze arbustive:
Lentisco (Pistacia lentiscus); Alloro (Laurus nobilis); Lentaggine (Viburnum tinus); Corbezzolo (Arbutus unedo); Rosmarino (Rosmarinus officinalis); Ginepro (Juniperus communis)

Essenze arboree:
Leccio (Quercus ilex)

art.64 - **Sottozone D5 - zone commerciali-espositive specializzate**

Destinazioni d'uso:	**C - uso commerciale (rif. L.R. 26/99)** C1 - piccolo commercio al minuto C2 - medie strutture inferiori C3 - medie strutture superiori alimentari C4 - medie strutture superiori non alimentari C5 - grandi strutture inferiori alimentari C6 - grandi strutture inferiori non alimentari C7 - grandi strutture superiori alimentari C8 - grandi strutture superiori non alimentari C9 - commercio all'ingrosso e di servizio alle produzioni C10 - commercio legato alla presenza di depositi a cielo aperto **CS - uso commerciale di servizio** CS1 - pubblici esercizi di servizio CS2 - pubblici esercizi di ristoro di 1° livello CS8 - ricreativo a basso concorso di pubblico CS9 - ricreativo ad alto concorso di pubblico CS10 - spettacolo **U - attività produttiva di servizio (terziario)** U1 - piccoli uffici e studi professionali, agenzie e laboratori di analisi (SUL<300 mq.) U2 - attività terziarie ad alto concorso di pubblico U3 - attività fieristica ed espositiva **L - attività produttiva artigianale** L1 - artigianato di servizio di 1° livello **R - uso residenziale** R1 - residenza civile (nei limiti di quanto indicato dall'art.59 delle presenti NTA) **Z - spazi aperti ad uso ricreativo zonale e di servizio** Z4 - spazi per parcheggi di superficie **v - spazi a dominante verde** v4 - giardini, spazi verdi d'arredo v5 - parchi attrezzati
categorie di intervento	MO - manutenzione ordinaria MS - manutenzione straordinaria R - restauro degli edifici e risanamento conservativo RE - ristrutturazione edilizia NE - nuova edificazione t1 - sistemazioni superficiali del suolo (tramite piantumazioni, arredi, pavimentazioni) t2 - modellamento del suolo (muri di contenimento, pendenze ecc.) t3 - bonifica e risanamento del suolo
Indici e parametri edilizi:	UT = 0,55 mq/mq RC = 0,65 mq/mq H = 8m. Dc = 5m. Ds = 5m. (20m. dalla strada provinciale) Df >= 10 m. Nel caso tra i fabbricati siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, dovranno essere osservate le relative norme di cui al DM 1444/68 Area da cedere all'Amministrazione = 80% SUL
Strumenti di intervento	Piano di lottizzazione di iniziativa privata

	Piano esecutivo di iniziativa pubblica (PIP) Piano Attuativo

Nell'attuazione delle sottozone D5 dovranno essere rispettate tutte le norme contenut e nelle LL. RR. N.26 del 04.10.1999 e n.19 del 15.10.2002.

I diversi fabbricati in ciascuna sottozona dovranno avere preferibilmente spazi connettivi coperti (porticati, piazze coperte, gallerie commerciali,……..) ai piani terra.

Prescrizioni particolari:

PL9 – tav. P1.3
L'attuazione del comparto PL 9 dovrà essere attuata previa approvazione di un Piano Attuativo, ovvero sottoponendo l'area a progettazione urbanistica di dettaglio di iniziativa pubblica di cui all'art.15 della L.R. n.34/92 e s.m.i..

L'attuazione delle previsioni edificatorie di cui alla presente zona, è subordinata alla preventiva esecuzione di indagini geologiche e geotecniche, articolate come previsto dal D.M. 11.03.1988 e relativa Circolare LL.PP. n.30483 del 24.09.1988 che ne verifichino compiutamente la fattibilità.

art.65 - **Sottozone D6 - zone per ingrosso-esposizione di prodotti agricoli**

Destinazioni d'uso:	**C - uso commerciale (rif. L.R. 26/99)** C9 - commercio all'ingrosso e di servizio alle produzioni C10 - commercio legato alla presenza di depositi a cielo aperto **U - attività produttiva di servizio (terziario)** U2 - attività terziarie ad alto concorso di pubblico U3 - attività fieristica ed espositiva **B - attività agricola e zootecnica** B4 - strutture di servizio all'agricoltura (consorzi agrari e simili) **R - uso residenziale** R1 - residenza civile (nei limiti di quanto indicato dall'art.59 delle presenti NTA) **Z - spazi aperti ad uso ricreativo zonale e di servizio** Z4 - spazi per parcheggi di superficie **v - spazi a dominante verde** v4 - giardini, spazi verdi d'arredo v5 - parchi attrezzati
categorie di intervento	MO - manutenzione ordinaria MS - manutenzione straordinaria R - restauro degli edifici e risanamento conservativo RE - ristrutturazione edilizia NE - nuova edificazione t1 - sistemazioni superficiali del suolo (tramite piantumazioni, arredi, pavimentazioni) t2 - modellamento del suolo (muri di contenimento, pendenze ecc.) t3 - bonifica e risanamento del suolo
Indici e parametri edilizi:	UT = ***0,55*** mq/mq RC = 0,65 mq/mq H = 8m. Dc = 10m. Ds = 20m. Df >= 10 m. Nel caso tra i fabbricati siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, dovranno essere osservate le relative norme di cui al DM 1444/68 Area da cedere all'Amministrazione = 80% SUL
Strumenti di intervento	Piano di lottizzazione di iniziativa privata Piano esecutivo di iniziativa pubblica (PIP)

È prescritta la messa a dimora di essenze autoctone di alto fusto lungo il perimetro del lotto con una densità di almeno 1 albero ogni 10 metri lineari.
Il progetto, al fine di limitare l'impatto visivo della costruzione, se possibile dovrà ricercare la massima "leggerezza" e trasparenza, anche attraverso l'uso di materiali (ferro-vetro) e configurazioni capaci di rimandare all'immagine delle serre presenti nella zona.

art.66 - **Sottozone D7 - zone ricettive alberghiere**

Destinazioni d'uso:	**CS** - uso commerciale di servizio CS4 - ricettivo alberghiero CS5 - ricettivo alberghiero e congressuale a scala territoriale CS6 - residences e case albergo CS7 - residences a scala territoriale e villaggi vacanze **R** - uso residenziale R1 - residenza civile (nei limiti di quanto indicato dall'art.59 delle presenti NTA) R3 - residenza turistica
categorie di intervento	MO - manutenzione ordinaria MS - manutenzione straordinaria R - restauro degli edifici e risanamento conservativo RE - ristrutturazione edilizia NE - nuova edificazione t1 - sistemazioni superficiali del suolo (tramite piantumazioni, arredi, pavimentazioni) t2 - modellamento del suolo (muri di contenimento, pendenze ecc.) t3 - bonifica e risanamento del suolo
Indici e parametri edilizi:	UF = 0.85 mq/mq Lotto minimo mq.1000 H = 9,5 m. Dc = 5m. Ds = 7 m. (20 m dalla S.S. 16 Adriatica) Df >= 10 m. Nel caso tra i fabbricati siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, dovranno essere osservate le relative norme di cui al DM 1444/68
Strumenti di intervento	asseveramento, autorizzazione, concessione edilizia

Tutti gli interventi previsti entro la fascia di rispetto di mt.30 dalla più vicina rotaia, dovranno essere preventivamente autorizzati dalle RFI, in ottemperanza a quanto prescritto dal DPR 753/80

Prescrizioni particolari:

Area "g" - tav.P1.2-tav.P1.4a/b/c/d/e/f

Per l'area in oggetto è stata approvata, ma non convenzionata, una Variante al Piano di Lottizzazione vigente; vengono fatte salve tutte le norme, patti e condizioni contenute negli atti costituenti tale Variante. Nell'attuazione di questo comparto dovranno essere soddisfatti anche tutti gli accordi pubblico\privati contenuti nello schema di convenzione approvato.
L'attuazione dell'area D7 individuata, potrà avvenire o attraverso il completamento di tale Variante al Piano di Lottizzazione già approvato, ovvero attraverso progettazione urbanistica di dettaglio ai sensi dell'art.15 comma 4 della L.R. n.34/92 e secondo le specifiche degli elaborati contenuti nel presente PRG.

Valgono i seguenti indici urbanistici:

- Lotto minimo 1000 mq.
- UF = 0,85 mq/mq
- H = 10 m.
- Ds = 7 m.
  In deroga al presente distacco può essere mantenuta una distanza di 5 m. dalla strada inserita nella zona con il progetto di realizzazione del lungomare approvato con

Delibera di C.C. n. 19 del 18.06.2001, Delibera di G.C. n.50 del 21.06.2001 e n.52 del 22.06.2001.

- Dc = 5 m.
- Df >= 10 m.

Nel caso tra i fabbricati siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, dovranno essere osservate le relative norme di cui al DM 1444/68

Per la verifica degli standards urbanistici si farà riferimento al progetto di Variante al P.diF. per la realizzazione del Lungomare approvato con gli atti sopra detti.

Prima del rilascio delle concessioni edilizie, dovrà essere sottoscritto apposito atto d'obbligo che contenga l'impegno a: 1) completamento delle opere di urbanizzazione primaria mancanti alla previgente lottizzazione, così come risultanti dal verbale di sopralluogo approvato con Delibera di Giunta Comunale n.83 del 3.09.2001; 2) accollo dei tutte le spese per il collaudo finale delle opere nonché eventuali atti di cessione di aree residue, a carico dei proprietari dell'area.

art.67 - **Sottozone D8 - zone di servizio alla mobilità**

Destinazioni d'uso:	**C** - uso commerciale (rif. L.R. 26/99) C1 - piccolo commercio al minuto C2 - medie strutture inferiori **CS** - uso commerciale di servizio CS1 - pubblici esercizi di servizio CS2 - pubblici esercizi di ristoro di 1° livello CS15 - motel, struttura ricettiva per automobilisti **R - uso residenziale** R1 - residenza civile (nei limiti di quanto indicato dall'art.59 delle presenti NTA) **U** - attività produttiva di servizio (terziario) U1 - piccoli uffici e studi professionali, agenzie e laboratori di analisi (SUL<300 mq.) **Z** - spazi aperti ad uso ricreativo zonale e di servizio Z4 - spazi per parcheggi di superficie **v** - spazi a dominante verde v2 - spazi aggregativi (piazze a funzione pedonale,...) v4 - giardini, spazi verdi d'arredo
categorie di intervento	MO - manutenzione ordinaria MS - manutenzione straordinaria R - restauro degli edifici e risanamento conservativo RE - ristrutturazione edilizia NE - nuova edificazione t1- sistemazioni superficiali del suolo (tramite piantumazioni, arredi, pavimentazioni) t2- modellamento del suolo (muri di contenimento, pendenze ecc.) t3- bonifica e risanamento del suolo
Indici e parametri edilizi:	UF = 0,5 mq/mq H = 9,5 m. Dc = 5m. Ds = 5m. (10m. dalla S.S. 16) Df >= 10 m. Nel caso tra i fabbricati siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, dovranno essere osservate le relative norme di cui al DM 1444/68
Strumenti di intervento	Asseveramento, autorizzazione, concessione edilizia

Prescrizioni particolari:

Area "a" - tav.P1.2

Sul fabbricato esistente è ammessa la destinazione R1 - residenza civile, solo al piano primo (con atto autorizzativo di cambio di destinazione d'uso), con l'esclusione del limite previsto dall'art. 59 delle NTA.

CAPO 4 - ZONE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE

art.68 - **Zone F**

Tutte le zone F del PRG sono assimilate alle zone omogenee F di cui al D.M. 1444/68
Le zone F, assieme alle sottozone S4 ed alle sottozone V3 del PRG, fanno parte degli spazi pubblici di cui agli artt. 3,4,5 del D.M. 1444/68

art.69 - **Sottozone F1 - zone per servizi civici e sociali**

Destinazioni d'uso:	**A - amministrazione pubblica** A1 - sedi istituzionali ed amministrative comunali A2 - sedi istituzionali ed amministrative provinciali, regionali e statali A3 - protezione e sicurezza civile-polizia urbana A4 - servizi civici **S - servizi di uso pubblico e di interesse collettivo** S1 - sanità di 1° livello (pronto soccorso, centri assistenza e consultori) S5 - sport S7 - ricreativo-culturale S11 - mercati di zona **Z - spazi aperti ad uso ricreativo zonale e di servizio** Z4 - spazi per parcheggi di superficie **v - spazi a dominante verde** v1 - spazi aperti ad uso prevalentemente sportivo v4 - giardini, spazi verdi d'arredo v5 - parchi attrezzati
categorie di intervento	**MO** - manutenzione ordinaria **MS** - manutenzione straordinaria **R** - restauro degli edifici e risanamento conservativo **RE** - ristrutturazione edilizia **NE** - nuova edificazione **t1** - sistemazioni superficiali del suolo (tramite piantumazioni, arredi, pavimentazioni) **t2** - modellamento del suolo (muri di contenimento, pendenze ecc.) **t3** - bonifica e risanamento del suolo
Indici e parametri edilizi:	UF = 1 mq/mq * H = 9 m * Dc = 5m. Ds = 5m. (10m. dalla S.S.16 e dalla strada provinciale) Df >= 10 m. Nel caso tra i fabbricati siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, dovranno essere osservate le relative norme di cui al DM 1444/68
Strumenti di intervento	Asseveramento, autorizzazione, concessione edilizia

* I valori indicano limiti massimi. E' comunque facoltà dell'Amministrazione pubblica superare tali limiti per motivate necessità, nel rispetto dei parametri fissati per le specifiche funzioni dalla vigente legislazione mediante l'approvazione di un progetto ai sensi dell'art.1, comma 4, della L.n.1/78 e s.m.i.

Prescrizioni particolari:

Area "e" - tav.P1.2

L'attuazione degli interventi dovrà essere successiva all'approvazione di un Piano Attuativo relativo all'intera area, di iniziativa pubblica che stabilisca in particolare per la sottozona:

- La conformazione architettonica dell'intervento previsto nella sottozona F1-F4, che dovrà definire uno spazio urbano aperto di uso pubblico, in comunicazione con la strada, secondo un progetto unitario che si raccordi con l'edificato nell'adiacente sottozona F2 (chiesa).
- Il progetto di realizzazione di un filtro alberato verso la strada.

art.70 - **sottozone F2 - zone per servizi religiosi**

Destinazioni d'uso:	**S - servizi di uso pubblico e di interesse collettivo** S8 - luoghi di culto e servizi parrocchiali **Z - spazi aperti ad uso ricreativo zonale e di servizio** Z4 - spazi per parcheggi di superficie **v - spazi a dominante verde** v1 - spazi aperti ad uso prevalentemente sportivo v4 - giardini, spazi verdi d'arredo v5 - parchi attrezzati
categorie di intervento	MO - manutenzione ordinaria MS - manutenzione straordinaria R - restauro degli edifici e risanamento conservativo RE - ristrutturazione edilizia NE - nuova edificazione t1 - sistemazioni superficiali del suolo (tramite piantumazioni, arredi, pavimentazioni) t2 - modellamento del suolo (muri di contenimento, pendenze ecc.) t3 - bonifica e risanamento del suolo
Indici e parametri edilizi:	UF = 1 mq/mq * H = 9 m * Dc = 5m. Ds = 5m. Df >= 10 m. Nel caso tra i fabbricati siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, dovranno essere osservate le relative norme di cui al DM 1444/68
Strumenti di intervento	asseveramento, autorizzazione, concessione edilizia

* I valori indicano limiti massimi. E' comunque facoltà dell'Amministrazione pubblica superare tali limiti per motivate necessità, nel rispetto dei parametri fissati per le specifiche funzioni dalla vigente legislazione mediante l'approvazione di un progetto ai sensi dell'art.1, comma 4, della L.n.1/78 e s.m.i.

Prescrizioni particolari:

Area "e" - tav.P1.2

L'attuazione degli interventi che eccedano la M , MS e la RE relativa ai soli cambi di destinazione d'uso, dovrà essere successiva all'approvazione di un Piano Attuativo relativo all'intera area, di iniziativa pubblica che stabilisca in particolare per la sottozona:

- La conformazione architettonica dell'intervento previsto nella sottozona F1-F4, che dovrà definire uno spazio urbano aperto di uso pubblico, in comunicazione con la strada, secondo un progetto unitario che si raccordi con l'edificato nell'adiacente sottozona F2 (chiesa).
- Il progetto di realizzazione di un filtro alberato verso la strada

art.71 - **sottozone F3 - zone per servizi dell'istruzione**

Destinazioni d'uso:	**S - servizi di uso pubblico e di interesse collettivo** S3 - istruzione inferiore (asili nido, scuole materne, elementari e medie) **Z - spazi aperti ad uso ricreativo zonale e di servizio** Z4 - spazi per parcheggi di superficie **v - spazi a dominante verde** v1 - spazi aperti ad uso prevalentemente sportivo v4 - giardini, spazi verdi d'arredo v5 - parchi attrezzati
categorie di intervento	MO - manutenzione ordinaria MS - manutenzione straordinaria R - restauro degli edifici e risanamento conservativo RE - ristrutturazione edilizia NE - nuova edificazione t1 - sistemazioni superficiali del suolo (tramite piantumazioni, arredi, pavimentazioni) t2 - modellamento del suolo (muri di contenimento, pendenze ecc.) t3 - bonifica e risanamento del suolo
Indici e parametri edilizi:	UF = 1 mq/mq * H = 9 m * Dc = 5m. Ds = 5m. Df >= 10 m. Nel caso tra i fabbricati siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, dovranno essere osservate le relative norme di cui al DM 1444/68
Strumenti di intervento	asseveramento, autorizzazione, concessione edilizia

* I valori indicano limiti massimi. E' comunque facoltà dell'Amministrazione pubblica superare tali limiti per motivate necessità, nel rispetto dei parametri fissati per le specifiche funzioni dalla vigente legislazione mediante l'approvazione di un progetto ai sensi dell'art.1, comma 4, della L.n.1/78 e s.m.i.

art.72 - **sottozone F4 - zone per servizi sportivi**

Destinazioni d'uso:	**S - servizi di uso pubblico e di interesse collettivo** S5 - sport S6 - sport legato a funzioni di spettacolo **Z - spazi aperti ad uso ricreativo zonale e di servizio** Z4 - spazi per parcheggi di superficie **v - spazi a dominante verde** v1 - spazi aperti ad uso prevalentemente sportivo v4 - giardini, spazi verdi d'arredo v5 - parchi attrezzati
categorie di intervento	MO - manutenzione ordinaria MS - manutenzione straordinaria R - restauro degli edifici e risanamento conservativo RE - ristrutturazione edilizia NE - nuova edificazione t1 - sistemazioni superficiali del suolo (tramite piantumazioni, arredi, pavimentazioni) t2 - modellamento del suolo (muri di contenimento, pendenze ecc.) t3 - bonifica e risanamento del suolo
Indici e parametri edilizi:	UF = 1 mq/mq * H = 9 m * Dc = 5m. Ds = 5m. (10m. dalla S.S.16 e dalla strada provinciale) Df >= 10 m. Nel caso tra i fabbricati siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, dovranno essere osservate le relative norme di cui al DM 1444/68
Strumenti di intervento	asseveramento, autorizzazione, concessione edilizia

* I valori indicano limiti massimi. E' comunque facoltà dell'Amministrazione pubblica superare tali limiti per motivate necessità, nel rispetto dei parametri fissati per le specifiche funzioni dalla vigente legislazione, mediante l'approvazione di un progetto ai sensi dell'art.1, comma 4, della L.n.1/78 e s.m.i.

Prescrizioni particolari:

Area "e" - tav.P1.2

L'attuazione degli interventi che eccedano la M , MS e la RE relativa ai soli cambi di destinazione d'uso, dovrà essere successiva all'approvazione di un progetto preliminare (planivolumetrico e sezioni in scala 1:500) relativo all'intera area, di iniziativa pubblica che stabilisca in particolare per la sottozona:

- La conformazione architettonica dell'intervento previsto nella sottozona F1-F4, che dovrà definire uno spazio urbano aperto di uso pubblico, in comunicazione con la strada, secondo un progetto unitario che si raccordi con l'edificato nell'adiacente sottozona F2 (chiesa).

Il progetto di realizzazione di un filtro alberato verso la strada

L'area inoltre potrà essere attuata tramite eventuali accordi pubblico-privati estesi anche a singole sottozone.

art.73 - **sottozone F5 - zone per servizi cimiteriali**

Destinazioni d'uso:	**S** - servizi di uso pubblico e di interesse collettivo S10 - cimiteri **Z** - spazi aperti ad uso ricreativo zonale e di servizio Z4 - spazi per parcheggi di superficie **v** - spazi a dominante verde v4 - giardini, spazi verdi d'arredo
categorie di intervento	MO - manutenzione ordinaria MS - manutenzione straordinaria R - restauro degli edifici e risanamento conservativo RE - ristrutturazione edilizia NE - nuova edificazione t1- sistemazioni superficiali del suolo (tramite piantumazioni, arredi, pavimentazioni) t2- modellamento del suolo (muri di contenimento, pendenze ecc.) t3- bonifica e risanamento del suolo
Indici e parametri edilizi:	UF = 1 mq/mq * H = 9 m * Dc = 5m. Ds = 5m. Df >= 10 m. Nel caso tra i fabbricati siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, dovranno essere osservate le relative norme di cui al DM 1444/68
Strumenti di intervento	asseveramento, autorizzazione, concessione edilizia

* I valori indicano limiti massimi. E' comunque facoltà dell'Amministrazione pubblica superare tali limiti per motivate necessità, nel rispetto dei parametri fissati per le specifiche funzioni dalla vigente legislazione mediante l'approvazione di un progetto ai sensi dell'art.1, comma 4, della L.n.1/78 e s.m.i.

art.74 - **sottozone F6 - zone per servizi tecnici ed impianti**

Destinazioni d'uso:	**T** - impianti Tecnologici T1 - trasformazione e distribuzione energia elettrica T2 - impianti, attrezzature e rete distribuzione gas T3 - impianti ed infrastrutture di trasporto delle comunicazioni e delle informazioni T4 - impianti ed infrastrutture di manipolazioni e trasporto dell'acqua T5 - impianti ed attrezzature per lo smaltimento dei rifiuti liquidi e solidi T6 - impianti ed attrezzature tecnologiche varie
categorie di intervento	MO - manutenzione ordinaria MS - manutenzione straordinaria R - restauro degli edifici e risanamento conservativo RE - ristrutturazione edilizia NE - nuova edificazione t1- sistemazioni superficiali del suolo (tramite piantumazioni, arredi, pavimentazioni) t2- modellamento del suolo (muri di contenimento, pendenze ecc.) t3- bonifica e risanamento del suolo
Indici e parametri edilizi:	UF = 1 mq/mq * H = 9 m * Dc = 5m. Ds = 5m. Df >= 10 m.
Strumenti di intervento	asseveramento, autorizzazione, concessione edilizia

* I valori indicano limiti massimi. E' comunque facoltà dell'Amministrazione pubblica superare tali limiti per motivate necessità, nel rispetto dei parametri fissati per le specifiche funzioni dalla vigente legislazione mediante l'approvazione di un progetto ai sensi dell'art.1, comma 4, della L.n.1/78 e s.m.i.

Prescrizioni particolari:

Area "c" - tav.P1.2

In alternativa a quanto stabilito per le singole sottozone è ammessa la possibilità di definire un intervento unitario di trasformazione, esteso all'intera area, che preveda la demolizione dell'edificio esistente nella sottozona D4 (si veda quanto prescritto dall'art.63).
In questo caso è comunque prescritto il mantenimento della sottozona F6

art.75 - **zona R - zone non edificabili di rispetto stradale**

Destinazioni d'uso:	**v** - spazi a dominante verde v7 - boschi urbani in area da consolidare geologicamente o nelle aree di margine alle strade **R** - uso residenziale (edifici esistenti) R1 - residenza civile
categorie di intervento	t1- sistemazioni superficiali del suolo (tramite piantumazioni, arredi, pavimentazioni) t2- modellamento del suolo (muri di contenimento, pendenze ecc.) t3- bonifica e risanamento del suolo
Strumenti di intervento	Intervento diretto di iniziativa pubblica

Le zone di rispetto stradale devono essere mantenute a verde, compatibilmente con le norme del codice della strada, a cura della pubblica Amministrazione, che ne dovrà curare anche il corretto assetto idrogeologico e geologico al fine di non arrecare danno alla circolazione stradale.
Per gli edifici esistenti ricadenti in tali aree sono ammessi i seguenti tipi di intervento:
MO - manutenzione ordinaria
MS - manutenzione straordinaria
R - restauro degli edifici e risanamento conservativo
RE - ristrutturazione edilizia

art.76 - **zona S - zone non edificabili di uso pubblico inerenti il sistema della mobilità**

Le sottozone S4, assieme alle zone F ed alle sottozone V1 e V3 del PRG, fanno parte degli spazi pubblici di cui agli artt. 3,4,5 del D.M. 1444/68

Il PRG individua le principali infrastrutture della mobilità in relazione alla rilevanza che esse assumono nella strategia del Piano.
Il sistema della mobilità è costituito da :
sottozone S1

- autostrada
- ferrovia

sottozone S2

- strade di connessione territoriale principale (statale,provinciale o comunale)
- strade di connessione urbana principale
- strade di connessione urbana secondaria
- strade vicinali

sottozone S3

- sentieri pedonabili (e ciclabili)
- aree pedonali o zone a traffico limitato
- piste ciclabili
- collegamenti pedonali (sovrappassi)
- scalinate e gradonate

sottozone S4

- parcheggi

I vincoli e le fasce di rispetto relative alle suddette infrastrutture della mobilità sono stabiliti dalle norme di zona e/o riportati negli elaborati di progetto del Piano; sono comunque da considerarsi applicate le fasce di rispetto stabilite dal D.P.R. 26/4/93 n°147 (Nuovo Codice della strada) e dalle vigenti normative nazionali.
Le strade dovranno avere sezioni definite in m.9,5 per le strade di connessione territoriale principale e m.7 per le strade urbane, calcolate al netto di banchine e marciapiedi.
Le strade urbane di nuova realizzazione, ove possibile dalle condizioni logistiche, dovranno essere alberate con filari di essenze autoctone di alto fusto.
Per la SS.Adriatica, nel tratto urbano di Marina, dovrà essere predisposto uno specifico progetto di arredo verde con impianto di essenze di alto fusto.
I nuovi tracciati stradali individuati nelle tavole di piano con una linea continua di colore blu e come meglio individuati nell'elaborato integrativo VS. PN. hanno carattere vincolante; sono ammesse lievi modifiche al tracciato per motivate e comprovate esigente tecniche.
Le nuove strade di distribuzione inserite negli ambiti di progetto sono da considerarsi opere di urbanizzazione primaria.
Per le strade con tratti panoramici, riportate nella tav. A.8b, sono previste norme di tutela paesaggistica di cui all'art. 26 delle presenti NTA.
I parcheggi dovranno essere di norma alberati, con essenze autoctone di alto fusto in misura di un albero ogni due posti auto.

Per il tratto autostradale A14 interno al centro abitato dovrà essere prevista da un apposito Piano di intervento, la istallazione di barriere antirumore da collocarsi nei punti maggiormente affetti da inquinamento acustico e risultanti da appositi studi.

Per le aree a rischio esondazione molto elevato R4 vengano rispettate scrupolosamente le prescrizioni indicate dall'art. 9 delle NTA del PAI.

art.77 - **zone V - zone di uso pubblico inerenti il sistema del verde e dei parchi**

Tutte le zone V del PRG sono assimilate alle zone omogenee F di cui al D.M. 1444/68
Le sottozone V1, assieme alle zone F ed alle sottozone S4 del PRG, fanno parte degli spazi pubblici o di uso pubblico di cui agli artt. 3,4,5 del D.M. 1444/68.
I fabbricati esistenti all'interno delle zone V possono mantenere le destinazioni d'uso presenti al momento dell'adozione del PRG.

art.78 - **sottozone V1 - parchi e giardini pubblici**

Destinazioni d'uso:	Z - spazi aperti ad uso ricreativo zonale e di servizio Z1 - attività ricreativo-culturali, con relativi impianti ed attrezzature a basso concorso di pubblico Z2 - attività ricreativo-culturali, con relativi impianti ed attrezzature ad alto concorso di pubblico Z4 - spazi per parcheggi di superficie v - spazi a dominante verde v2 - spazi aggregativi (piazze a funzione pedonale,...) v4 - giardini, spazi verdi d'arredo v5 - parchi attrezzati
categorie di intervento	t1- sistemazioni superficiali del suolo (tramite piantumazioni, arredi, pavimentazioni) t2- modellamento del suolo (muri di contenimento, pendenze ecc.) t3- bonifica e risanamento del suolo
Strumenti di intervento	Progetto di iniziativa pubblica

Tutti gli interventi previsti entro la fascia di rispetto di mt.30 dalla più vicina rotaia, dovranno essere preventivamente autorizzati dalle RFI, in ottemperanza a quanto prescritto dal DPR 753/80

a) E' consentita la realizzazione di chioschi, elementi di arredo, spogliatoi e piccoli chalet in materiale ligneo o con sistemi costruttivi "leggeri" aventi altezza non superiore a 3,5 m da posizionarsi ad una distanza minima dai confini di ml 1,50 purché siano rispettate le potenzialità edificatorie e gli indici di edificabilità o utilizzazione fondiaria e che si preveda la massima superficie realizzabile in rapporto all'intera area fondiaria. E' consentito, inoltre, la collocazione di piccole strutture, con sistemi costruttivi "leggeri" a carattere precario e provvisorio, per l'esercizio delle attività sportive (percorsi salute, campi da padel, ecc.)

Prescrizioni particolari:

Area "c" - tav.P1.2

In alternativa a quanto stabilito per le singole sottozone è ammessa la possibilità di definire un intervento unitario di trasformazione, esteso all'intera area, che preveda la demolizione dell'edificio esistente nella sottozona D4.
In questo caso è previsto il mantenimento della quantità di verde pubblico (zona V1) definita dalla zonizzazione di cui alla Tav. P1.2, da collocare nel lato orientale dell'area (si veda quanto prescritto dall'art.63).

art.79 - **sottozone V2 - litorale**

Destinazioni d'uso:	**CS** - uso commerciale di servizio CS14 - attrezzature ed impianti per la balneazione
categorie di intervento	MO - manutenzione ordinaria MS - manutenzione straordinaria MI R - restauro degli edifici e risanamento conservativo RE - ristrutturazione edilizia NE - nuova edificazione t1- sistemazioni superficiali del suolo (tramite piantumazioni, arredi, pavimentazioni) t2- modellamento del suolo (muri di contenimento, pendenze ecc.) t3- bonifica e risanamento del suolo
Strumenti di intervento	Piano particolareggiato (Piano Particolareggiato di Spiaggia)

Tutti gli interventi previsti entro la fascia di rispetto di mt.30 dalla più vicina rotaia, dovranno essere preventivamente autorizzati dalle RFI, in ottemperanza a quanto prescritto dal DPR 753/80

Prescrizioni particolari:

Area "r" - tav.P1.2

E' prevista la redazione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica, relativo all'intera area, che stabilisca in particolare per la sottozona:

- Il progetto di sistemazione del punto di arrivo a mare dalla viabilità esistente
- La valutazione di impatto ambientale delle ipotesi di realizzazione di un porto-canale alla foce dell'Aso.

art.80 - **sottozone V3 - parchi pubblici**

Destinazioni d'uso:	**Z** - spazi aperti ad uso ricreativo zonale e di servizio Z1 - attività ricreativo-culturali, con relativi impianti ed attrezzature a basso concorso di pubblico Z2 - attività ricreativo-culturali, con relativi impianti ed attrezzature ad alto concorso di pubblico Z4 - spazi per parcheggi di superficie **v** - spazi a dominante verde v1 - spazi aperti ad uso prevalentemente sportivo v4 - giardini, spazi verdi d'arredo v5 - parchi attrezzati v6 - area verde cortiliva, orti urbani, ecc. v7 - boschi urbani in area da consolidare geologicamente o nelle aree di margine alle strade

categorie di intervento	MO - manutenzione ordinaria MS - manutenzione straordinaria MI - manutenzione idraulica R - restauro degli edifici e risanamento conservativo RE - ristrutturazione edilizia NE - nuova edificazione t1 - sistemazioni superficiali del suolo (tramite piantumazioni, arredi, pavimentazioni) t2 - modellamento del suolo (muri di contenimento, pendenze ecc.) t3 - bonifica e risanamento del suolo
Strumenti di intervento	Piano particolareggiato di iniziativa pubblica

La superficie coperta degli edifici non potrà superare il 10% della superficie territoriale.

E' consentita la realizzazione di chioschi, elementi di arredo, spogliatoi e piccoli chalet in materiale ligneo o con sistemi costruttivi "leggeri" aventi altezza non superiore a 3,5 m.

Tutti gli interventi previsti entro la fascia di rispetto di mt.30 dalla più vicina rotaia, dovranno essere preventivamente autorizzati dalle RFI, in ottemperanza a quanto prescritto dal DPR 753/80

Per le aree a rischio esondazione molto elevato R4 vengano rispettate scrupolosamente le prescrizioni indicate dall'art. 9 delle NTA del PAI.

Prescrizioni particolari:

Area "d" - tav.P1.2

E' prevista la redazione di un progetto di inziativa pubblica che preveda un sottopasso pedonale sulla SS.16 e la stipula degli accordi e l'acquisizione dei pareri necessari alla sua realizzazione.

Area "e" - tav.P1,2

E' prevista la redazione di un Piano Attuativo di inziativa pubblica, relativo all'intera area, che stabilisca in particolare per la sottozona:

- Le modalità di realizzazione e di uso degli impianti sportivi all'aperto nel settore della sottozona V3 adiacente alla strada sul lato opposto al fiume Aso.
- Il progetto di realizzazione di un filtro alberato verso la strada
- Il progetto di uno spazio aperto, tra il fiume Aso e la strada, per manifestazioni e spettacoli all'aperto, spettacoli itineranti, sosta temporanea per nomadi e protezione civile
- Il progetto di valorizzazione ambientale della fascia a ridosso del fiume Aso che garantisca l'espansione dell'habitat fluviale
- Il progetto di un percorso pedonale-ciclabile lungo l'argine del fiume, da realizzare in terra battuta.

Sono ammesse anche le seguenti destinazioni d'uso:

Z1 - attività ricreativo-culturali, con relativi impianti ed attrezzature a basso concorso di pubblico
Z2 - attività ricreativo-culturali, con relativi impianti ed attrezzature ad alto concorso di pubblico
Z3 - spazi di servizio per protezione civile, stanzialità temporanee (nomadi,...)
Z5 - spazi aperti per mercati, manifestazioni,...
v3 - grandi spazi per feste popolari, fiere, circhi, emergenze per protezione civile

M4 - aeree: zona atterraggio elicotteri e servizi annessi

L'area inoltre potrà essere attuata tramite eventuali accordi pubblico-privati estesi anche a singole sottozone.

Una parte delle zone V3 ricomprese in questa area dovrà essere destinata ai fini della L.113/92 per la messa a dimora di un albero ogni nato registrato dal Comune.

Area "f" - tav.P1.2
E' prevista la *eventuale collocazione di piccole strutture a carattere precario e provvisorio per l'esercizio delle attività turistiche e a servizio di quella commerciale.*

art.81 - **sottozone V4 – verde privato e di rispetto**

Destinazioni d'uso:	**v - spazi a dominante verde** v4 - giardini, spazi verdi d'arredo
categorie di intervento	t1 - sistemazioni superficiali del suolo (tramite piantumazioni, arredi, pavimentazioni) t2 - modellamento del suolo (muri di contenimento, pendenze ecc.) t3 - bonifica e risanamento del suolo
Strumenti di intervento	Attuazione diretta

Prescrizioni particolari:

Nelle fasce V4 lungo la S.P. Valdaso la piantumazione sono obbligatorie e dovranno rispettare l'abaco delle essenze previste dalla relazione botanico-vegetazionale.

Area "p" – tav. P.1.2

Le aree private non potranno essere recintate con opere murarie, ma con solo siepi vive autoctone permeabili di altezza non superiore a ml.1,50. E' ammessa la collocazione di strutture a carattere precario e provvisorio per l'esercizio delle attività turistiche e commerciali.

Area "z" - tav.P1.2

Per il fabbricato inserito nell'area Vp sono ammessi i seguenti interventi:
MO - manutenzione ordinaria
MS - manutenzione straordinaria
R - restauro e risanamento conservativo
RE - ristrutturazione edilizia

Area "V4 a" - tav. P.2

E' prevista la *eventuale collocazione di piccole strutture a carattere precario e provvisorio per l'esercizio delle attività turistiche e a servizio di quella commerciale.*