COMUNE DI GROTTAZZOLINA

VARIANTE al PIANO REGOLATORE GENERALE

in adeguamento al PPAR
APPROVATO CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE
N° 32 DEL 20/12/2013

ELABORATO N°B/V3

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- ADOZIONE: DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N°3 DEL 25/02/2016
- ADOZIONE DEFINITIVA: DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 25 DEL 27/06/2016
- APPROVAZIONE: DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 38 DEL 29/11/2016, IN ADEGUAMENTO AL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI FERMO N° 145 IN DATA 25/10/2016
- PUBBLICAZIONE: B.U.R. MARCHE N° 22 DEL 23/02/2017

Il Progettista
Arch. Simona Diluca

Il Sindaco	Il Segretario Comunale	Il Responsabile dell'Area Urbanistica
Prof.ssa Remola Farina	**Dott.ssa Giovanna Carozza**	**Arch. Simona Diluca**

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - VALIDITA' ED EFFICACIA DEL PRG

ART. 1 - ELEMENTI COSTITUTIVI, AMBITO DI APPLICAZIONE ED EFFICACIA DEL PIANO REGOLATORE GENERALE.

1. Il Piano Regolatore Generale che nel seguito viene richiamato come PRG, disciplina - ai sensi della Legge Urbanistica n.1150/42, della L.R. n.34/92 e loro successive modificazioni ed integrazioni - ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia sull'intero territorio Comunale.

2. Il PRG è costituito dai seguenti elaborati:

ELABORATI DI INDAGINE PER L'ADEGUAMENTO AL PPAR:

1 INDAGINE GEOLOGICA
INDAGINE GEOLOGICA E GEOMORFOLOGICA DI I^{a} FASE:

1.R	Relazione illustrativa	rapp. 1: 10.000
Tav.1.1 -	Carta geologica	rapp. 1: 10.000
Tav.1.2 -	Carta geomorfologica	rapp. 1: 10.000
Tav.1.3 -	Carta idrogeologica	rapp. 1: 10.000
Tav.1.4 -	Carta della pericolosità geologica	rapp. 1: 10.000
Tav.1.5 -	Carta prescrizioni di base P.P.A.R. SOTTOSISTEMI TERRITORIALI E SOTTOSISTEMA TEMATICO "Geologico, geomorfologico e idrogeologico" (corsi d'acqua, crinali e versanti)	rapp. 1: 10.000

1 INDAGINE GEOLOGICA
INDAGINE GEOLOGICA E GEOMORFOLOGICA DI II^{a} FASE:

Tav.1.A -	Carta litotecnica. Territorio comunale ovest	rapp. 1: 2.000
Tav.1.B -	Carta litotecnica. Territorio comunale est	rapp. 1: 2.000
Tav.2. -	Sezioni litotecniche	rapp. 1: 2.000
Tav. 3.A -	Carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale. Territorio comunale ovest	rapp. 1:2.000
Tav. 3.B -	Carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale. Territorio comunale est	rapp. 1:2.000
Tav. 4. A -	Carta della vocazionalità. Territorio comunale ovest	rapp. 1:2.000
Tav. 4. B -	Carta della vocazionalità. Territorio comunale est	rapp. 1:2.000
Tav.	Relazione tecnico - esplicativa	

2 INDAGINE BOTANICO-VEGETAZIONALE

2.R	Relazione illustrativa con documentazione fotografica	
Tav. 2.1	Carta delle tutele del PPAR SOTTOSISTEMI TERRITORIALI SOTTOSISTEMA TEMATICO BOTANICO VEGETAZIONALE Censimento della vegetazione del territorio comunale,	rapp. 1: 5.000

3 INDAGINI STORICO CULTURALI

Tav. 3.1	Prescrizioni di base PPAR: SOTTOSISTEMI TERRITORIALI - SOTTOSISTEMA TEMATICO STORICO CULTURALE "Categorie del patrimonio storico culturale"	rapp. 1: 5.000
Tav. 3.2	Individuazione manufatti ed aree di pregio ed individuazione	

	dei manufatti agricoli di valore ambientale	rapp. 1: 5.000

4 INDAGINI URBANISTICHE - STATO DI FATTO -

Tav. 4.1	AREE "V" DI ALTA PERCETTIVITA' VISIVA	rapp.1: 5.000
Tav. 4.2	Aree esenti e vincoli PPAR	rapp.1: 5.000
Tav. 4.3.1	Struttura funzionale del territorio, impianti a rete, Rete idrica e fognatura comunali	rapp. 1: 5.000
Tav. 4.3.2	Struttura funzionale del territorio, impianti a rete, Rete elettrica, gas, telefonica comunali	rapp. 1: 5.000
Tav. 4.6	Tavola di sintesi della pianificazione e dei vincoli vigenti,	rapp. 1: 5.000
Tav. 4.7	Tavola di sintesi dei sistemi territoriali, ambientali e paesaggistici: Unità di paesaggio,	rapp. 1: 5.000
Tav. 4.7.1	Unità di paesaggio: documentazione fotografica	

5 ELABORATI DI PROGETTO

Tav. A	Relazione Illustrativa	
Tav. B	Norme Tecniche di Attuazione	
Tav. B.1	Tabelle allegate alle N.T.A.	
Tav. P.1	Inquadramento geografico sovracomunale,	rapp. 1:10000
Tav. P.2	Viabilità e attrezzature pubbliche e di interesse generali	rapp. 1:10000
Tav. P.3	Assetto del territorio Comunale	
Tav. P.3.1	Territorio comunale nord	rapp. 1:2.000
Tav. P.3.2	Capoluogo	rapp. 1:2.000
Tav. P.3.3	Territorio comunale sud	rapp. 1:2.000
Tav. P.4	Schede delle “Aree Progetto”	
Tav. P.5	Assetto del Territorio Comunale. Ambiti di tutela permanente	rapp. 1:5.000
Tav. P.6	BILANCIO QUALITATIVO E QUANTITATIVO Tra gli ambiti di tutela definiti dal PRG e gli ambiti provvisori e permanenti del PPAR	rapp. 1: 5.000
Tav. P.7	Riepilogo informativo-statistico.	

6 ELABORATI DI VARIANTE

Tav. A/V3	Relazione illustrativa	
Tav. B/V3	Norme Tecniche di Attuazione	
Tav. P3/V3	Individuazione aree oggetto di variante	rapp. 1:5000
Tav. P3.1/V3	Territorio comunale nord	rapp. 1:2.000
Tav. P3.2/V3	Capoluogo	rapp. 1:2.000
Tav. P3.3/V3	Territorio comunale sud	rapp. 1:2.000
Tav. P3.4/V3	Schede comparative aree oggetto di variante	rapp. 1:2.000

Hanno valore prescrittivo gli elaborati di cui alle Tav. B - B.1 - P.3 - P5 e gli elaborati relativi alla vocazionalità delle aree derivanti dagli studi geologici di II fase.

3. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione formano parte integrante del PRG ed in caso di contrasto con le disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri Regolamenti Comunali prevale la norma più restrittiva.

4. Il PRG ha validità giuridica a tempo indeterminato e può essere soggetto a modifiche nei modi e con le procedure di legge, esso sostituisce integralmente il P.R.G. vigente.

5. Gli edifici esistenti in contrasto con il PRG, in assenza di Piani Urbanistici Attuativi (di seguito denominati PA), sono suscettibili di interventi che eccedono la manutenzione ordinaria e

straordinaria ed il restauro e risanamento conservativo, esclusivamente per essere adeguati totalmente al PRG.

6. Il presente PRG redatto sulla base delle analisi specialistiche, rappresenta l'adeguamento della disciplina urbanistica al Piano Paesistico Ambientale Regionale (PPAR) approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n°197 del 31/11/89, come prescritto dall'Art.27 bis delle NTA dello stesso PPAR.

CAPO II - ATTUAZIONE DEL PRG

ART. 2 - MODI DI ATTUAZIONE DEL PRG

1. Il PRG si attua attraverso intervento urbanistico preventivo, o intervento edilizio diretto. L'intervento urbanistico preventivo, si redige obbligatoriamente nelle zone contrassegnate con il corrispondente segno grafico nelle planimetrie di PRG.

2. Gli strumenti urbanistici attuativi (da ora in poi chiamati PA) hanno validità decennale e sono di iniziativa pubblica o privata.

3. In tutte le zone del territorio Comunale dove non è prescritto l'intervento urbanistico preventivo e fatte salve quelle in cui l'Amministrazione Comunale intende avvalersi della facoltà di cui all'art. 4, il PRG si attua per intervento edilizio diretto; nelle zone dove è prescritto l'intervento urbanistico preventivo, successivamente a questo si applica l'intervento edilizio diretto.

ART. 3 - ZONE DI RECUPERO

1. Il PRG - ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/78 - individua nelle zone "A", le aree che per le condizioni di degrado, rendono opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Pertanto tali aree sono individuate anche come Zone di Recupero ed in esse si interviene attraverso Piani di Recupero.
Il Comune ha facoltà ai sensi della L.457/78 di individuare ulteriori zone di recupero.

ART. 4 - DISCIPLINA DELL'INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

1. I Piani Attuativi delle zone soggette ad intervento urbanistico preventivo sono redatti, adottati ed approvati secondo le modalità e procedure stabilite dalla LR n.34/92 e successive modificazioni ed integrazioni.

2. Il comune si riserva la possibilità di intervento, in caso di inerzia dei proprietari, attraverso la individuazione e definizione di comparti edificatori ai sensi dell'Art. 32 della L. R. n° 34/92, anche successivamente all'approvazione del PRG.
L'estensione del I° intervento lottizzatorio, in questo caso deve essere tale da poter consentire la realizzazione autonoma di uno stralcio delle opere di urbanizzazione, sia primarie che secondarie, ed interessare almeno il 50 % della superficie territoriale.

ART. 5 - PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA

1. I Piani Attuativi di iniziativa pubblica di cui alla lettera a) dell'art.2 sono compilati a cura dell'Amministrazione Comunale e attuati dalla stessa e/o dai privati.
I Piani di Recupero di cui all'art. 27 e 28 della Legge 457/78, debbono essere estesi di norma almeno ad un intero isolato.

Il Piano delle zone di cui alla Legge n.167/62 deve avere un'estensione tale da soddisfare almeno il 40% del fabbisogno complessivo di edilizia abitativa previsto per un decennio.

ART. 6 - PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA

1. Nelle zone in cui il PRG prevede l'intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata le proprietà elaborano Piani di Lottizzazione Convenzionata, o Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'Art. 30 della Legge 457/78.

2. Le autorizzazioni di tali Piani è subordinata alla stipula di una Convenzione tra l'Amministrazione Comunale e la proprietà contenente tutti gli elementi, obblighi e garanzie di cui all'art. 33 della LR. n.34/92 e successive modificazioni ed integrazioni.

3. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in ordine alle quali la convenzione stabilisce gli impegni e gli obblighi della proprietà, sono quelle indicate dall'art. 4 della Legge n. 847/64 e precisate nelle tabelle A e B allegate al Regolamento Regionale n.6/77, fatti salvi maggiori oneri e/o opere previsti dalle presenti NTA.

4. Tali piani debbono essere estesi all'intera zona perimetrata nelle planimetrie di P.R.G.; è consentita l'attuazione per stralci funzionali individuati come comparti in sede di piano attuativo o successivamente con determinazione comunale ai sensi dell'art. 32 della L.R. n. 34/92

5. Stralciato.

6. Le Norme di Attuazione dei Piani attuativi dovranno prevedere, anche attraverso permute di aree o altri sistemi di compensazione, la ripartizione della volumetria realizzabile, al netto di quella eventualmente destinata alle attrezzature pubbliche, in proporzione tra le proprietà; ciò indipendentemente dalle prescrizioni di PRG relative all'ubicazione delle aree per zone pubbliche all'interno di tali Piani.

In particolare, dovrà essere assicurata la fluidità della rete stradale, e l'accorpamento con eventuali zone limitrofe di aree da riservare a standards.

7. I piani attuativi dovranno contenere, le tipologie edilizie degli edifici da realizzare, l'uso dei materiali consentiti compresa la colorazione degli intonaci, ed un armonico inserimento nell'ambiente circostante attraverso studi finalizzati (prospettive aeree, fotomontaggi ecc..) oltre a quanto previsto sia dal REC che dalla L.R. n° 34/92 e successive integrazioni.

8. Nelle zone soggette a Piani attuativi, non è ammessa alcuna nuova costruzione, né ampliamenti degli edifici esistenti prima dell'approvazione dei relativi Piani; per le costruzioni esistenti, in attesa dell'elaborazione e dell'approvazione dei Piani, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; sono altresì consentiti interventi di restauro e risanamento conservativo, purché tali interventi, non pregiudichino o rendano più onerosa l'attuazione dei Piani stessi.

9. I Piani Attuativi dovranno prevedere la sistemazione delle aree per standards previsti dalle presenti norme, attraverso la redazione di un apposito progetto, dove dovranno essere indicate le recinzioni, le essenze arboree da porre a dimora, i percorsi ciclabili e pedonali, l'illuminazione, gli elementi di arredo urbano, ecc.. Le quantità di aree per standards, sono stabilite dalle presenti norme; la cessione delle aree, anche se superiore ai minimi di Legge, è condizione imprescindibile, alla realizzazione degli interventi edificatori.

10. L'approvazione dei Piani Attuativi è di esclusiva competenza comunale, secondo le modalità e le procedure stabilite dalla L.R. 34/92, e successive modificazioni e integrazioni.

ART. 7 - DISCIPLINA DELL'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

1. L'intervento edilizio diretto, che riguarda ogni attività di operatori pubblici e privati comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del Territorio Comunale, avviene nel rispetto del D.P.R. 6 Giugno 2001 n° 380, come modificato dal D.Lgs 27 Dicembre 2002 n° 301.

2. Stralciato.

3. Per tutte le nuove aree di completamento, i titolo abilitativi potranno essere rilasciati solo previa verifica, da parte dell'Ufficio Tecnico, dell'esistenza di tutte le opere di urbanizzazione.

ART. 8 - Stralciato.

ART. 9- Stralciato.

CAPO III - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

ART. 10 - DEFINIZIONI ED APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

1. Gli interventi sugli edifici esistenti e su quelli di nuova realizzazione, a seconda delle diverse modalità di attuazione, sono definiti dagli indici e dai parametri del vigente Regolamento Edilizio Comunale (REC) redatto in conformità al RET regionale.

2. Gli indici edilizi ed urbanistici sono quelli stabiliti dal REC, le presenti NTA apportano solo delle specificazioni, in particolare stabilendo indici di piantumazione per le aree scoperte private, per le aree pubbliche, per le strade ed indici di permeabilità; tali integrazioni non vanno a diminuire l'efficacia del citato REC.

3. Le modificazioni alla proprietà o altre di carattere patrimoniale, intervenute successivamente alla data di adozione del PRG non possono modificare il vincolo di pertinenza delle aree inedificate relative alle costruzioni ivi esistenti o autorizzate.
Pertanto, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, l'utilizzazione integrale degli indici su un'area esclude, salvo il caso di demolizione, ogni richiesta successiva di altre concessioni ad edificare sulla stessa.

4. Per gli edifici esistenti, qualunque sia la data della loro realizzazione, il lotto dovrà essere dotato dell'area di pertinenza necessaria per il volume o la SUL esistente.

5. Stralciato

Art. 10 BIS – INCENTIVI PER LA SOSTENIBILITA' ENERGETICO AMBIENTALE DEGLI EDIFICI

1.In attuazione dell'art. 10 della Leggere Regionale 17 giugno 2008, n° 14 e delle Direttive regionali relative al Protocollo Itaca Marche (Allegato 3 alla DGR 1689 del 19/12/2012 e ss.mm.ii.), oltre alle volumetrie realizzabili nel rispetto degli indici previsti dalle presenti NTA, per le singole Zone omogenee, sono previsti i seguenti incrementi volumetrici

- In caso di NUOVA COSTRUZIONE

PUNTEGGIO RAGGIUNTO NELLA FASE PROGETTUALE (*)	% INCREMENTO VOLUMETRICO
< 2	0%
2	5%
3	10%
>= 4	15%

- In caso di RECUPERO di edifici esistenti

Ai sensi dell'art. 10, comma 2 della LR 14/2008, gli incentivi a favore di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono aumentati del 50% rispetto a quelli stabiliti per i nuovi edifici :

PUNTEGGIO RAGGIUNTO NELLA FASE PROGETTUALE (*)	% INCREMENTO VOLUMETRICO
< 1	0%
2	7,5%

3	15%
>= 4	22,5%

2..In attuazione dell'art. 10 della Leggere Regionale 17 giugno 2008, n° 14 e delle Direttive regionali relative al Protocollo Itaca Marche (Allegato 3 alla DGR 1689 del 19/12/2012 e ss.mm.ii.), sono previsti i seguenti sconti sugli oneri di urbanizzazione secondaria e sul costo di costruzione:

- In caso di NUOVA COSTRUZIONE

PUNTEGGIO RAGGIUNTO NELLA FASE PROGETTUALE	% SCONTO
< 1	0%
1	25%
2	50%
3	75%
>= 4	100%

- In caso di RECUPERO di edifici esistenti

Ai sensi dell'art. 10, comma 2 della LR 14/2008, gli incentivi a favore di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono aumentati del 50% rispetto a quelli stabiliti per i nuovi edifici:

PUNTEGGIO RAGGIUNTO NELLA FASE PROGETTUALE	% SCONTO
< 0,5	0%
0,5	25%
1	37,5%
2	75%
>= 3	100%

3.Sia nel caso di nuova costruzione che di recupero per entrambi gli incentivi i valori intermedi sono calcolati per interpolazione lineare. E' consentito uno scarto tra il punteggio relativo al certificato di progetto e quello relativo al certificato di costruzione non superiore al 20%.

4.Gli incrementi volumetrici, di cui al comma 1, non sono applicabili nella Zona A, negli edifici classificati come Manufatti Extraurbani di Pregio negli edifici classificati come Fabbricati Colonici di Pregio - Classe A: - Fabbricati rurali di rilevante valore, negli edifici rurali edificati prima del 1960, negli edifici soggetti a vincolo ai sensi del D.Lgs 42/2004 nonché negli ambiti di tutela integrale perimetrati dal PRG, negli ambiti delimitati a pericolosità P3 e P4 del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI)

5.Il procedimento per la richiesta degli incentivi e quello indicato dal Comma 3 dell'allegato 3 alla DGR 1689 del 19/12/2011.

(*) Per il punteggio si riferimento agli scaglioni di punteggio del Protocollo Itaca Marche.

ART 10 ter – SERRE SOLARI O BIOCLIMATICHE

1.Si definiscono serre solari o bioclimatiche gli spazi ottenuti mediante la chiusura con vetrata trasparente di logge, balconi, terrazze e spazi esterni a contatto con l'edificio, quando detti spazi

chiusi siano unicamente finalizzati al risparmio energetico e siano conformi alle prescrizioni che seguono.
2.Come previsto dall'art. 11, comma 3 della Legge Regionale 20 Aprile 2015, tali strutture sono classificate come "volumi tecnici" i quali non sono computati ai fini del calcolo volumetrico ed ai fini dell'applicazione delle distanze dai confini e dai fabbricati (ferme restando le distanze minime previste dal vigente codice civile).

3.La serra solare non deve determinare nuovi locali riscaldati e comunque atti a consentire la presenza continuativa di persone: pertanto all'interno non possono essere installati impianti di riscaldamento o raffrescamento di qualsiasi tipo.

4.La specifica finalità del risparmio energetico deve essere certificata attraverso un'apposita relazione tecnica del progettista o di altro tecnico abilitato, nella quale deve essere valutato il guadagno energetico e si dimostri di ottenere una riduzione minima del 10% dell'indice di prestazione energetica previsto dal D.Lgsl 19 agosto 2005 n° 192 e successive modificazioni e integrazioni.

La serra deve inoltre avere i seguenti requisiti:

a) Avere una superficie che non ecceda il 20% della SUL dell'unità immobiliare a servizio della quale viene realizzata;
b) Deve essere relativa ad ogni unità immobiliare, senza possibilità di cumulo di superfici tra più unità immobiliari;
c) Stralciato (parere della Commissione Consiliare Consultiva Urbanistica e Centro Storico in data 11/02/2016);
d) Può essere realizzate esclusivamente nelle facciate degli edifici comprese tra sud-est e sud-ovest.
e) Deve essere apribile ed ombreggiata, cioè dotata di opportune schermature mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo.
f) La copertura, qualora sia da realizzare non potendosi giovare di strutture preesistenti (legge – balconi, ecc) deve essere realizzata in materiale trasparente ad eccezione delle strutture portanti.

TITOLO II - ZONIZZAZIONE

CAPO I - ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

ART. 11 - DIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Il Territorio Comunale, ai sensi dell'ultimo comma dell'art.17 della Legge 765/67, è suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee corrispondenti a quelle riportate nelle tavole di progetto del PRG:

1) ZONE RESIDENZIALI - A - B - C -
- Zone di interesse storico-artistico - A - (ART. 13)
- Zone di completamento - B1-B2-B3-B4- BR- (ART. 15-19)
- Zone di espansione - C1-C2-C3-C4 (ART. 20)

2) ZONE PRODUTTIVE - D -
- Zone Artigianali di completamento- D1 (ART. 22)
- Zone Miste - D2 - (23)
- Zone Artigianali e Industriali – D3 - (24)
- Zone Artigianali e Industriali a bassa densità – D4 - (ART. 25)
- Zone distributive e commerciali – D5- (ART. 26)
- Zone distribuzione di carburanti- D6- (ART.27)

3) ZONE AGRICOLE - E -
- Zone normali - E - (ART. 29)
- Zone agricole di salvaguardia paesistico-ambientale (ART. 30)
- Recupero del patrimonio edilizio rurale (ART. 31)

4) ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE COMUNE
- Aree per la viabilità (ART. 33)
- Zone a parcheggi (ART. 34)
- Zone a verde pubblico (ART. 35)
- Zone per attrezzature pubbliche di interesse generale - F- (ART. 36)
- Zone dotazione standard (ART. 37)

5) ZONE PER ATTREZZATURE D'USO E/O DI INTERESSE PUBBLICO
- Zone Ricettive - R1 - (ART. 39)
- Zone per attrezzature ricreative sportive e/o di ristoro - R2 - (ART. 40)

6) ZONE A VINCOLO
- Zone a vincolo di inedificabilità totale (ART. 42)
- Zone a verde privato - VP - (ART. 43)
- Vincoli vari (ART. 44)

7) PRESCRIZIONI PARTICOLARI DI TUTELA E VALORIZZAZIONE
- Sistema idrico e geologico (ART.45)
- Patrimonio botanico-vegetazionale (ART. 55)
- Edifici e manufatti extra-urbani (ART. 70)

CAPO II - ZONE RESIDENZIALI

ART. 12 - DEFINIZIONE DELLE ZONE RESIDENZIALI

1. Le zone residenziali sono quelle A, B, e C e sono destinate prevalentemente alle abitazioni in esse, oltre alla residenza vera e propria, sono consentite tutte quelle destinazioni complementari alla funzione residenziale e compatibili con la stessa, che integrano e completano gli insediamenti abitativi.

2. Tali destinazioni complementari, ammissibili e compatibili sono:
a- quelle a carattere commerciale (negozi, supermercati e punti di vendita al dettaglio, con esclusione della distribuzione superiore ai 200 mq di superficie di vendita) nel rispetto del Piano di sviluppo ed adeguamento della rete di vendita e/o della relativa normativa;
b- quelle relative ai pubblici esercizi (caffè, bar, pasticceria, ristoranti, ecc.) in conformità con le relative norme e direttive;
c- quelle a carattere artigianale di servizio, alla persona, alla casa, all'auto, alle attività urbane in genere, che non esplichino vere e proprie funzioni produttive (oreficerie, parrucchierie, lavanderie, officine riparazioni auto, ebanisterie, ecc..);
d- quelle relative a uffici pubblici o d'interesse pubblico (uffici di quartiere, sedi locali di partiti o associazioni, ambulatori, uffici postali, agenzie bancarie e di assicurazione, ecc.) nonché ad uffici privati (studi professionali, laboratori di analisi, palestre e locali per il tempo libero e la cura della persona uffici e studi di tipo finanziario amministrativo ecc.).

3. Le destinazioni complementari, a), b), c), e d) di cui sopra, sono ammesse nell'ambito delle Zone a destinazione residenziale, fino al massimo del 40% della volumetria realizzabile nelle Zone omogenee di tipo A e B, e fino ad un massimo del 25% nelle Zone omogenee di tipo C, purché ciò comporti l'adeguamento degli standards stabiliti per tali zone in funzione delle destinazioni complementari previste, secondo le quantità minime di cui alla tabella allegata e/o delle presente NTA.

4. Sono pure ammissibili e compatibili, sempre nel limite della quantità sopra stabilite le seguenti destinazioni:
e- locali per lo spettacolo, la ricreazione e lo svago (cinema, sale di ritrovo, ecc.), attrezzature ricettive a carattere alberghiero (pensioni, case albergo, ecc.)
f- attrezzature sanitarie (case di cura, centri di riabilitazione, ecc.)
g- supermercati e magazzini sempre in conformità alle norme e prescrizioni in materia.

5. L'ammissibilità delle destinazioni di cui al comma precedente, a forte concorso di pubblico, è però condizionata alla dotazione di spazi per parcheggi pubblici, in aggiunta a quelli privati prescritti per la residenza, secondo le quantità stabilite nella tabella allegata e verificata la compatibilità con la viabilità esistente.
Per destinazioni ammissibili a quelle esemplificative nel presente articolo il comune opera per analogia in base a criteri relativi alla domanda di parcheggi ed alla compatibilità con la funzione residenziale.

ART. 13 - ZONE DI INTERESSE STORICO ARTISTICO -A-

1. La zona A "centro storico" andrà attuata tramite la redazione di un Piano di Recupero, di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/68 n. 1444, esteso all'intera zona, applicando gli indici e parametri urbanistici stabiliti dal D.M. 2/4/68 n°1444. Fino all'approvazione dei suddetto piano attuativo valgono le disposizioni di cui all'art. 10 delle NTA del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Ascoli Piceno.

2. Stralciato
3. Stralciato

4. Le destinazioni d'uso nel centro storico sono individuate nel piano attuativo di cui sopra conformemente all'art. 12.

5. Nelle aree adiacenti il margine della zona A sono consentiti esclusivamente gli interventi dell'art. 31 della legge n. 457/78; nei casi di ristrutturazione urbanistica di cui alla lett. e) del suddetto articolo, gli interventi previsti non dovranno comunque alterare il profilo altimetrico, determinato dagli edifici di margine del centro storico.

ART. 14 - DEFINIZIONE DELLE ZONE DI COMPLETAMENTO - B -

1. Sono le zone territoriali omogenee B di cui all'art.2 del D.I. 2/4/68 n.1444.
Il PRG al fine di diversificare le possibilità e modalità di intervento in relazione alle specifiche realtà urbane, individua le zone in base agli articoli successivi.

2. **Destinazioni d'uso**:
Le destinazioni d'uso ammissibili per tutte le zone B sono quelle stabilite al precedente Art. 12; per le sole zone B ove le attività produttive esistenti siano in contrasto con la residenza, debbono essere adeguate alle presenti norme; in attesa dell'adeguamento sono consentiti, sugli immobili attualmente destinati ad attività incongruenti con la residenza, esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

3. Tutte le attività complementari consentite di cui all'art. 12, dovranno essere realizzate nel rispetto delle norme di cui alla legge 447/95 e successive integrazioni e modificazioni.
Tali destinazioni complementari potranno essere autorizzate solo nel caso che le stesse non producano rumori che rechino disturbo alle residenze o attività circostanti sulla base del parere della A.S.L. competente.

ART. 15 - ZONE DI COMPLETAMENTO - B1 -

1. Tale Zonizzazione riguarda i nuclei edilizi che si sono costituiti in varie epoche ed in particolare quelli posti in prossimità del centro storico, lungo gli assi viari e gli incroci stradali tradizionali; inoltre quelle parti del tessuto urbano interessate da una edificazione recente il cui stato edilizio non lascia prevedere a tempi brevi necessità di sostanziali trasformazioni e le aree rimaste inedificate all'interno del tessuto edilizio per le quali il PRG - fatte salve particolari prescrizioni - prevede la edificabilità a completamento degli insediamenti consolidati.
In tali zone il PRG si attua tramite intervento edilizio diretto - fatte salve particolari prescrizioni negli elaborati grafici - applicando indici urbanistici ed edilizi di cui in appresso.

2. L'attuazione del PRG consente:
- Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia del patrimonio edilizio nell'ambito degli indici urbanistici ed edilizi esistenti.

- Interventi di trasformazione e/o di nuova costruzione su aree libere dotate delle opere di urbanizzazione primaria nel rispetto dei seguenti indici:
If - Indice di Densità Fondiaria: 2 mc/mq
H_{max} = Altezza Massima = 9 m
Df - Distanza tra Fabbricati: ml 10,00 tra pareti finestrate nel rispetto del D.I. 2/4/68 n. 1444
Dc - Distanza dai Confini: ml 5,00.
E' comunque ammessa la costruzione in aderenza previo accordo scritto tra confinanti, secondo quanto previsto dal Codice Civile.

Ds - Distanza dalle Strade: ml 5,00, in generale quando non si ricade nei casi di intervento fuori del perimetro dei centri edificati. In questi casi le distanze minime sono quelle stabilite dal Codice della Strada in funzione della tipologia della strada.

Np - Numero massimo dei piani: 3 piani fuori terra. Non sono consentite modifiche alla linea naturale del terreno (riporti o sterri) superiori a ml 1,50.

3. I progetti nelle zone B devono prevedere la sistemazione dettagliata dei paramenti esterni dei fabbricati e delle aree libere di pertinenza degli edifici (messa a dimora di essenze arboree, aiuole, percorsi pedonali, parcheggi, altre aree libere).

4. Esclusivamente per la zona B1.1 sita in via Cavour, tra via Cupa e via S. Pellico l'If di cui al 2° comma é elevato a 3 mc/mq in caso di intervento edilizio diretto. In caso di intervento edilizio previo PA può essere raggiunto l'If = 5 mc/mq ovvero il massimo consentito dal D.I. 2/4/68.

5. Stralciato

6. Per la zona B1.2 l'intervento edificatorio è subordinato alla stipula di apposita convenzione contenente l'impegno da parte della ditta richiedente alla realizzazione e cessione delle aree a parcheggio, secondo lo schema progettuale proposto in data 01/07/2011, Prot. n° 4080, nei tempi e nei modi fissati nella convenzione medesima. In particolare la zona dovrà prevedere la dotazione minima di aree a standard di cui alla tabella sotto riportata:

DESTINAZIONE AREA	SUPERFICIE
Parcheggio	Mq 565
Marciapiedi e/o allargamento sede stradale (Via Cupa e Via Piergallina)	Mq 221
TOTALE	**Mq 786**

Le aree necessarie per la realizzazione delle opere indicate nella tabella soprastante verranno cedute gratuitamente all'Amministrazione comunale, mentre le opere di urbanizzazione sopra indicate (realizzazione aree a parcheggio) verranno realizzate dal richiedente per la quota corrispondente all'importo massimo degli oneri di urbanizzazione primaria relative all'intervento da realizzare (OSSERVAZIONE n° 11).

Dovranno essere reperiti gli standard, di cui al D. M. 1444/68.

ART. 16- ZONE DI COMPLETAMENTO A BASSA DENSITA' - B2 -

1. Sono le zone omogenee con le caratteristiche di cui all'art.2, lett. b), del D.I. 02/04/68, n.1444 che, seppur gravitando in realtà originariamente extraurbane, si sono consolidate per crescite successive di nuclei residenziali elementari che si sono sviluppati lungo la viabilità urbana ed extraurbana e non possiedono le caratteristiche di zone agricole speciali (art.16 della L.R. n.13/90), tanto meno di zone di espansione (art.2, lett. e del D.I. 02/04/68, n.1444) in zona agricola.
In tali zone il PRG si attua tramite intervento edilizio diretto - fatte salve particolari prescrizioni negli elaborati grafici - applicando indici urbanistici ed edilizi di cui in appresso.
a- L'attuazione del PRG consente:
- Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia del patrimonio edilizio nell'ambito degli indici urbanistici ed edilizi esistenti.
- Interventi di trasformazione e/o di nuova costruzione su aree libere dotate delle opere di urbanizzazione primaria nel rispetto dei seguenti indici:

If - Indice di Densità Fondiaria: 1,5 mc/mq
H - Altezza Massima: ml 7,50
Df - Distanza tra Fabbricati: ml 10,00 tra pareti finestrate nel rispetto del D.I. 2/4/68 n. 1444
Dc - Distanza dai Confini: ml 5,00.
E' comunque ammessa la costruzione in aderenza previo accordo scritto tra confinanti, secondo quanto previsto dal Codice Civile.
Ds - Distanza dalle Strade: ml 5,00, in generale quando non si ricade nei casi di intervento fuori del perimetro dei centri edificati. In questi casi le distanze minime sono quelle stabilite dal Codice della Strada in funzione della tipologia della strada

Np - Numero massimo dei piani: 2 piani fuori terra. Non sono consentite modifiche alla linea naturale del terreno (riporti o sterri) superiori a ml 1,50.

2. Per le zone B2, poste a monte della zona d'espansione residenziale C3.7, la realizzazione di interventi edilizi andrà attentamente valutata sulla base di un accurato studio di fattibilità geologica supportato dalle risultanze di indagini geognostiche puntuali e da verifiche di stabilità del pendio secondo quanto stabilito dal DM 11/03/88 punto 27

3. In accoglimento all'osservazione n° 80 per i due edifici artigianali individuati nelle planimetrie con la sigla B2.1, (D1S nelle tavole adottate), sono consentiti gli adeguamenti volumetrici di cui al comma 10 del successivo Art. 22 (in quanto attività produttive regolarmente autorizzate).

4. Per la zona B2.2 l'intervento edificatorio diretto è subordinato alla stipula di apposita convenzione sulla base di un planivolumentrico, contenente l'impegno da parte della ditta richiedente alla realizzazione e cessione delle aree a parcheggio, individuate in prossimità dei lotti residui con accesso diretto dalla via pubblica secondo l'indicazione grafica riportata negli elaborati di PRG. In particolare la zona dovrà prevedere la dotazione minima di aree a standard di cui alla tabella sotto riportata:

DESTINAZIONE AREA	SUPERFICIE
Parcheggio da reperire e realizzare 50%	Mq 690
Parcheggio da monetizzare 50%	Mq 525

Per l'area individuata dalla Sigla B2.2* è consentito lo spostamento degli edifici esistenti, in modo di allontanarli dalla sede stradale, senza aumentare la volumetria massima realizzabile prevista negli elaborati adottati con deliberazione del C.C. n° 7 in data 14/05/2012 (OSSERVAZIONE n° 20).

ART. 17 - ZONE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE MISTA AD ATTIVITA' PRODUTTIVE - B3 -

1. Sono le zone di cui all'Articolo precedente, caratterizzate dalla presenza di attività produttive secondarie e terziarie compatibile con la residenza.

2. Valgono per le zone B3, le stesse norme e prescrizioni delle zone B2, ad eccezione delle norme sulle destinazioni d'uso complementari di cui all'Art. 12 che sono elevate dal 40 al 70% della SUL degli edifici previsti.

3. In accoglimento dell'osservazione n° 62, la nuova zona B3, nella Tav. P3.2 è introdotta con l'obbligo della realizzazione di una strada di accesso al verde pubblico, di almeno 8 m di larghezza.

ART. 18 - ZONE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA "BR" SOGGETTE A PREVENTIVO STRUMENTO ATTUATIVO

1. Tale Zonizzazione riguarda i nuclei abitativi caratterizzati da una edificazione recente il cui stato ed assetto urbanistico lasciano prevedere in tempi brevi la necessità di sostanziali trasformazioni e le aree rimaste inedificate all'interno di tale tessuto, per le quali il PRG prevede l'edificabilità a completamento degli insediamenti.
Le zone BR sono individuate come Aree Progetto, nelle quali l'edificabilità è subordinata alla razionalizzazione del tessuto edilizio esistente, ed alla dotazione di spazi e servizi secondo un disegno di dettaglio individuato per ciascuna zona

2. Il PRG per dette aree condiziona gli interventi di trasformazione e/o di nuova costruzione su aree libere alla preventiva approvazione di PA o Piani di Comparto convenzionati che dovranno essere redatti nel rispetto delle **schede normative** allegate alle presenti norme, ed agli **schemi di assetto urbanistico** di cui agli elaborati **P4**, in cui ciascuna Area Progetto viene disegnata e dotata di un progetto di massima nella scala 1:500.

3. Le norme sulle distanze per le nuove costruzioni nelle zone BR, quando non sono deducibili dalle schede di assetto urbanistico, sono da riferirsi alle norme per le zone B1, inoltre ci si dovrà riferire alle stesse per quanto concerne le distanze e le altezze per gli interventi sugli edifici esistenti, sempre che non siano già normate dalle citate schede.

4. In assenza del Piano Attuativo per gli edifici esistenti sono consentiti: interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia del patrimonio edilizio nell'ambito degli indici urbanistici ed edilizi esistenti.

5. Le schede delle Aree Progetto, di cui all'elaborato P.4, non costituiscono progettazione urbanistica di dettaglio, di cui all'art.15, comma 4, della L.R. 34/92, ma unicamente un'ipotesi progettuale non vincolante. Le relative aree andranno edificate previa predisposizione di un piano attuativo. Nella zona BR1, come proposto dal Comune con deliberazione di C.C. 5/2003, la parte già di completamento nel vecchio P di F. assumerà la destinazione B1, la parte agricola si attuerà previa redazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata. La zona BR9 "Via Volta" potrà essere attuata in due distinti piani attuativi, così come proposto dal Comune con deliberazione di C.C. 5/2003.

ART. 19 - ZONE SPARSE SEMIRURALI B4

1. Tale Zonizzazione riguarda i nuclei edilizi e le aree di pertinenza che si sono costituite in varie epoche attraverso la trasformazione degli edifici agricoli e/o la realizzazione di nuovi edifici in zone agricole, prossime ai centri abitati e lungo gli assi stradali, il cui stato edilizio evidenzia la necessità di riqualificazione, e che non hanno più allo stato attuale, nessun rapporto con l'attività agricola.

2. Tale individuazione scaturisce anche dall'indagine sui caratteri visuali del paesaggio ed a tal fine il PRG ha perimetrato gli ambiti territoriali connotati da situazioni di degrado dal punto di vista della percezione del paesaggio e/o da destinazioni d'uso in atto diverse da quelle agricole. Entro tali aree è necessario ridurre l'impatto visivo ed i fattori di degrado paesaggistico, attraverso un complesso di provvedimenti di tutela e di promozione della riqualificazione, anche attraverso gli incentivi di cui al punto successivo.

3. Entro tali ambiti sono consentiti gli interventi di recupero di cui all'art. 31 della L. n° 457/78, nonché di ampliamento non superiore al 20% della volumetria complessiva esistente. In ogni caso su ciascun edificio principale (non accessorio) non potrà essere superato né l'If di 1 mc/mq, né il volume massimo di 1000 mc.

4. Gli interventi edilizi sono soggetti a parere della Commissione Edilizia integrata ai sensi del vigente R.E.C., che ne valuta la congruenza rispetto ai seguenti criteri:
- corretto rapporto tra intervento di trasformazione ed edifici esistenti;
- non compromissione del disegno dell'area di pertinenza e attenta valutazione dell'inserimento ambientale;
- congruenza della destinazione d'uso di progetto con il rispetto dei caratteri architettonici, ambientali e urbanistici dell'area (accessibilità, parcheggi, ecc..)
- il mantenimento delle destinazioni d'uso attuali o la loro modifica per rientrare nelle destinazioni previste per le zone B;
- la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, contrastanti con l'ambiente condizionata all'utilizzazione dell'incremento volumetrico previsto dal presente Articolo;
- la trasformazione dei caratteri edilizi "incongrui" degli edifici esistenti (colore delle facciate, forma e materiale degli infissi, recinzioni, pavimentazioni esterne, piantumazioni ecc..);
- la realizzazione di barriere visive, attraverso specifiche piantumazioni, tali da ridurre l'impatto visivo dei gruppi di edifici. Tali barriere non dovranno comunque occludere la visibilità di punti panoramici e strade panoramiche, di cui ai successivi capitoli.

5. Le norme sulle distanze per le zone B4 sono da riferirsi alle zone B2, le altezze massime sono quelle degli edifici preesistenti, con un massimo di:
- ml. 9,50 per gli edifici attualmente superiori a ml.7,50;
- ml. 7,50 per gli edifici attualmente inferiori a ml. 7,50.

ART. 20 - ZONE DI ESPANSIONE - C -

1. Sono le zone omogenee C di cui all'art. 2 del D.I. n. 1444/68.
In tali Zone il PRG si attua attraverso intervento urbanistico preventivo unitario (Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e Piani di Lottizzazione Convenzionati), esteso agli interi azzonamenti perimetrati come "Piani attuativi" negli elaborati grafici di PRG.

2. Tali zone sono così classificate:
C1 - le sottozone già soggette a piani di lottizzazione, sature e/o in via di completamento, confermate dal presente PRG;

C2 - le sottozone di espansione che pur trovandosi all'interno o in prossimità di aree urbanizzate, non possono essere classificate come completamenti ma che possiedono i requisiti di zone di riqualificazione del tessuto edilizio;
C3 - le sottozone di espansione di nuovo impianto;
C4 - le zone parzialmente edificate soggette a piano di lottizzazione (ex BRA).

3. Il PRG per dette aree condiziona gli interventi di trasformazione e/o di nuova costruzione su aree libere alla preventiva approvazione di PL o PA che dovranno essere redatti nel rispetto delle **schede normative** allegate e dei seguenti parametri; che valgono per le zone C2, C3, mentre per le zone C1 valgono le normative già convenzionate::
Ds - **Distanza dalle strade:**
in relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.I. 2/4/68 n. 1444
- 5,00 ml per strade con larghezza L < 7 ml
- 7,50 ml per strade con larghezza L da 7 a 15 ml
- 10,00 ml per strade con larghezza L > 15 ml
Sono fatte salve distanze maggiori previste dal Codice della Strada
Df - **Distanza tra fabbricati:** pari all'altezza massima dei fabbricati previsti per ciascuna sottozzona con un minimo assoluto di 10 ml
Dc - **Distanza dai confini:** pari a metà dell'altezza massima prevista per ciascuna sottozzona con un minimo assoluto di 5 ml
4. Per soluzioni planivolumetriche unitarie è consentito prescindere dagli indici Dc, Ds e Df nel rispetto dei distacchi verso terzi.

5. Per gli edifici esistenti compresi nei perimetri delle zone C2 e C3, in assenza del PA sono consentiti esclusivamente gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, nonché di restauro e risanamento conservativo.

6. Tutte le attività complementari consentite dovranno essere realizzate nel rispetto delle norme di cui alla legge 447/95 e successive integrazioni e modificazioni.
Tali destinazioni complementari potranno essere autorizzate solo nel caso che le stesse non producano rumori che rechino disturbo alle residenze o attività circostanti, sulla base del parere della A.S.L. competente.

7. In accoglimento all'osservazione n° 15 viene aggiunto il seguente 6° comma: per il comparto C1.1, considerate le situazioni edilizie pregresse, lo stato di fatto, ed al fine di non creare sperequazioni illogiche tra chi é già intervenuto e chi deve ancora intervenire, ai soli fini del calcolo della SUL e/o del volume massimo ammissibile, viene consentita una proroga di 24 mesi delle norme già convenzionate in sede di PA. Pertanto per i residui interventi ai fini degli indici di cui sopra, con particolare riferimento ai sottotetti da considerarsi nei calcoli volumetrici, si applica la convenzione originaria. Trascorsi 24 mesi dalla data di entrata in vigore del PRG si applicano tutti gli indici edilizi ed urbanistici del REC vigente.

8 Zone C4 (Ex BRA)
Si tratta di zone parzialmente edificate, sulle quali l'attività edilizia si è sviluppata in modo incoerente ed essendo situate in aree limitrofe al centro urbano, hanno bisogno di essere normate con uno strumento urbanistico attuativo particolareggiato, di iniziativa privata, tendente a migliorare la dotazione di standard e servizi. Il PRG per dette aree condiziona gli interventi di trasformazione e/o di nuova costruzione su aree libere alla preventiva approvazione di Piani di Lottizzazione, redatti nel rispetto delle schede normative allegate alle presenti norme, e approvati nei modi di legge (L.R. 34/92 e successive modificazioni e integrazioni). Le norme sulle distanze per le nuove costruzioni nelle zone C.4, quando non sono deducibili dalle schede di assetto urbanistico, sono da riferirsi al precedente comma 3; inoltre ci si dovrà riferire alle stesse per quanto concerne le distanze e le altezze per gli interventi sugli edifici esistenti, sempre che non siano già

normate dalle citate schede. In assenza del Piano di Lottizzazione Convenzionato per gli edifici esistenti sono consentiti: interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia del patrimonio edilizio nell'ambito degli indici urbanistici ed edilizi esistenti.

CAPO III - ZONE PRODUTTIVE - D -

ART. 21 - DEFINIZIONE DELLE ZONE - D -

1. Sono le zone territoriali D di cui all'art.2 del D.M. del 2/4/68 n.1444.
Tali zone sono destinate alle attività produttive di tipo artigianale, industriale, commerciale in forme anche integrate.

2. Al fine di diversificare le possibilità e modalità di intervento in relazione alla specificità dei vari settori produttivi, il PRG individua le seguenti zone.
- D.1 - Zone produttive di completamento;
- D.2 - Zone miste produttive - residenziali esistenti;
- D.3 - Nuove zone artigianali - industriali;
- D.4 - Nuove zone artigianali - industriali a bassa densità;
- D.5 - Zone distributive e commerciali;
- D.6 - Zone per la distribuzione dei carburanti.

3. Le destinazioni d'uso produttive sono così classificate:
3.1 **Secondarie**
Le destinazioni d'uso secondarie comprendono i manufatti necessari all'esercizio di :
a) Artigianato produttivo complementare: artigianato produttivo di piccola dimensione, per lo più a conduzione familiare, per lavorazione di componenti e parti di prodotto destinate ad altre aziende, o per lavorazioni di prodotti finiti in quantità limitata.
b) Artigianato produttivo ed industria: attività di artigianato produttivo di medio-grande dimensione e attività industriali, compresi gli spazi destinati a :
b1) attività di organizzazione e gestione del processo produttivo e del prodotto (amministrazione, gestione del personale, gestione dei materiali, ecc..);
b2) attività volte a produrre e fornire conoscenza e informazione (ricerca e sviluppo, studi di mercato e pubblicità, servizi informatici, formazione del personale, ecc..)
b3) servizio per il personale (attività sociali, igienico-sanitarie, assistenza medica, preparazione e consumo di cibi, ecc..)
La quota di superficie utile lorda, (SUL) destinata alle attività di cui ai precedenti punti b1 e b2 non potrà eccedere il 50% della SUL totale.
c) Depositi a cielo aperto: spazi destinati a depositi e/o esposizioni di merci con o senza vendita (es. materiali per l'edilizia e di cantiere, autoveicoli nuovi o usati, ecc.), nonché lavorazioni a cielo aperto; questo uso comprende, oltre agli spazi di depositi a cielo aperto, gli spazi coperti per uffici, servizi e guardiole, nella misura massima di mq 100 di SU.
3.2 **Terziarie**
Le destinazioni d'uso terziarie comprendono i manufatti necessari all'esercizio di:
a) Commercio al dettaglio: attività commerciali al minuto con superfici destinate alla vendita non superiori a mq 400, con esclusione delle attività commerciali complementari specificate al comma successivo.
b) Commercio complementare: attività commerciali di vendita di prodotti e componenti per l'industria calzaturiera, di vendita di autovetture e autoricambi, prodotti per la casa, elettrodomestici, mobili, macchine utensili, ecc.;
- La quota di superficie utile lorda (SUL) destinata alle attività amministrative non potrà eccedere il 50% della SUL totale.

c) Centro commerciale: attività commerciali al minuto, e/o loro concentrazione, con superfici di vendita superiori ai mq 400, supermercati, grandi magazzini ecc.;
- La quota di superficie utile lorda (SUL) destinata alle attività amministrative non potrà eccedere il 50% della Sul totale.
d) Commercio all'ingrosso: magazzini, depositi e servizi per il commercio all'ingrosso, nonché i processi produttivi strettamente complementari;
- La quota di superficie utile lorda (SUL) destinata alle attività amministrative non potrà eccedere il 50% della SUL totale.
e) Pubblici esercizi per ristoro: ristoranti, trattorie, bar, circoli ricreativi, ecc., comprendenti sia gli spazi di uso pubblico sia quelli di servizio e di supporto all'attività, magazzini ed altri spazi tecnici.
f) Pubblici esercizi per ricezione: alberghi, pensioni, residence, sale convegni, discoteche, sale da ballo, ecc., comprendenti sia gli spazi di uso pubblico sia quelli di servizio e di supporto all'attività, magazzini e altri spazi tecnici.
g) Studi professionali: studi legali, notarili, di ingegneria e architettura, di design e pubblicità, uffici per attività di servizio alle imprese, di informatica, ecc..
h) Complessi direzionali: complessi di grandi dimensioni ove sono concentrate attività direzionali di carattere pubblico e/o privato, attività bancarie, amministrative, finanziarie, assicurative, di servizio all'impresa, esposizioni, mostre, fiere, ecc.; sono ammesse come attività integrative e di supporto, nel limite del 40% delle superfici lorde (SUL) complessive il commercio al dettaglio, i pubblici esercizi per ristoro, i pubblici esercizi per ricezione.
i) Magazzini: depositi di merci e containers, stoccaggi, centri merci, frigoriferi industriali, ecc.
l) Artigianato di servizio: attività artigianali di servizio alla persona, alla casa, all'auto, alle attività urbane in genere, che non esplichino vere e proprie funzioni produttive.

3.3 **Mobilità**

Le destinazioni d'uso per la mobilità comprendono:
a) Parcheggi
b) Infrastrutture per la mobilità meccanica; sedi viarie e spazi di sosta;
c) Stazioni di servizio automobilistico a distributori carburanti;
d) Attrezzature per la mobilità ciclabile e pedonale.

4. Ove si presentino destinazioni d'uso non espressamente citate nel precedente elenco, si procederà per analogia, assimilandole alle destinazioni d'uso in elenco aventi analoghi effetti sul territorio, sulla circolazione, la sosta e sul verde.
La determinazione degli usi ammissibili spetta al Comune, sentiti gli organi competenti.

5. Tutti gli interventi nelle zone D dovranno prevedere:
- l'armonico inserimento nell'ambiente con apposito studio e la creazione di opportune alberature per la schermatura degli impianti produttivi;
- la sistemazione delle aree libere di pertinenza;
- l'uso di materiali di finitura e l'uso di coperture tali da inserirsi con l'ambiente circostante.

6. E' consentita l'abitazione per il custode o il proprietario in misura di un alloggio di 120 mq di SUL per ogni edificio, purché tale abitazione sia connessa con l'attività produttiva, e non ecceda del 40% la SUL dell'intero edificio; la destinazione residenziale potrà essere realizzata solo contestualmente o successivamente all'attività produttiva.

7. E' inoltre prescrittivo che i laboratori e gli altri locali annessi all'attività produttiva secondaria siano localizzati al piano terreno, e gli alloggi debbano essere previsti solo ai piani superiori o rialzati.

8. Tutte le attività complementari dei commi precedenti dovranno essere realizzate nel rispetto delle norme di cui alla legge 447/95 e successive integrazioni e modificazioni.

Tali destinazioni potranno essere autorizzate solo nel caso che le stesse non producano rumori che rechino disturbo alle residenze o attività circostanti sulla base del parere della A.S.L. competente.

9. Relativamente alle aree produttive oggetto della variante adottata con atto di C.C. n. 14 del 24/03/2000, valgono le previsioni in essa previste, con gli stralci, modifiche e prescrizioni operati dall'amministrazione provinciale, in sede di approvazione, con atto di C.P. n. 164 del 17/10/2000.

ART. 22 - ZONE PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO - D1 -

1. Le zone produttive di completamento sono destinate alla conservazione ed all'ampliamento degli impianti produttivi esistenti (industriali, artigianali).

2. Le destinazioni d'uso consentite per le zone D1 sono quelle di cui al precedente Art. 21 punto 3.1; sono consentite inoltre le destinazioni di cui al punto 3.2 per un massimo del 30% della SUL massima realizzabile.

3. Nelle zone D1 sono consentiti:
a) interventi edilizi diretti di ristrutturazione edilizia e aumento volumetrico e/o di SUL non superiore al 30% del preesistente nel rispetto dell'indice di utilizzazione fondiaria di 0,6 mq/mq.
In tal caso l'altezza massima non potrà superare quella dei fabbricati circostanti interpolando in presenza di fabbricati di diversa altezza con criteri di armonico inserimento progettuale ed ambientale.
Gli ampliamenti consentiti, non possono alterare gli allineamenti caratteristici degli insediamenti preesistenti qualora il distacco tra i fabbricati risulti inferiore ai minimi prescritti di cui all'art. 9 del D.I. 2/4/1968.

H_{max} = Altezza Massima	9,5 ml
Dc - Distanza minima dai confini:	5,00 ml.
Ds - Distanza minima dalle strade:	10,00 ml.
DF - Distanza minima tra fabbricati:	10,00 ml.

b) interventi previa redazione del Piano Particolareggiato o Piano di Lottizzazione, esteso alle zone individuate in planimetria. Sono consentiti anche interventi di ristrutturazione urbanistica finalizzati sia alla trasformazione dei fabbricati esistenti mediante demolizione con ricostruzione sia all'integrazione del tessuto edilizio preesistente con nuove costruzioni su aree libere.
Gli interventi si attuano con i seguenti indici:
Uf - L'indice di utilizzazione fondiaria non può superare 0,7 mq/mq. nel caso di demolizioni e ricostruzioni di singoli edifici che già eccedono rispetto all'Uf esistente e 0,6 mq./mq. nel caso di nuove costruzioni su aree libere.
H - Altezza massima:

escluse sovrastrutture, silos, serbatoi ed attrezzature varie	8,00 ml.
Dc - Distanza minima dai confini:	7,50 ml.
Ds - Distanza minima dalle strade:	10,00 ml.
DF - Distanza minima tra fabbricati:	12,00 ml.
Dotazione standard minima	20% ST
Lotto minimo di intervento	800 mq.
UT -indice di utilizzazione territoriale	0,5 mq/mq

4. Stralciato

5. In caso di intervento di cambio di destinazione d'uso, da attività produttiva secondaria a terziaria, o nel caso di nuovo insediamento terziario in ogni caso nei limiti di cui al 2° comma, la dotazione degli standard va aumentata della quantità per parcheggi e di servizi previsti dal D.M. del 2/4/68 n.1444.

6. Nel caso di interventi che realizzino silos, serbatoi ed attrezzature varie, di maggiore altezza rispetto alla norma generale, è obbligatoria la preventiva verifica della compatibilità ambientale dell'intervento, da approvarsi con le procedure di legge dai soggetti competenti.

7. La concessione edilizia per le opere di ampliamento qualora inerenti ad attività industriali o artigianali, è subordinata all'esecuzione, all'interno del lotto di un impianto di depurazione a norma di legge, (ove necessario) con relativa fognatura degli scarichi industriali, relativi sia alla parte esistente che all'ampliamento.

8. Nelle zone incluse in P.P. o in Piani di Lottizzazione approvati prima dell'entrata in vigore del presente PRG, mantengono la loro validità gli indici urbanistici stabiliti da tali piani, anche se non rispondenti alle presenti norme, per il tempo di validità dei Piani stessi ed alle condizioni di cui all'art. 78.

9. Nell'ambito delle zone di cui al precedente comma 8 è ammesso il mantenimento della destinazione d'uso residenziale, nei limiti dei quantitativi massimi stabiliti dalle NTA della lottizzazione originaria anche in caso di interventi di ristrutturazione edilizia, sempre che siano assolti gli obblighi in merito al pagamento degli oneri di urbanizzazione ove e se dovuti.

9.bis. Nelle aree individuate come D1, ma già oggetto di piani di lottizzazione regolarmente conclusi e presi in carico dall'Amministrazione Comunale, è consentito il completamento dei lotti residui, senza previa redazione di piano attuativo (in quanto le opere di urbanizzazione sono già state realizzate) nel rispetto dei parametri previsti dalle presenti NTA. Relativamente agli oneri concessori si applica la modalità di calcolo prevista per le Zone di Completamento.

10. Le Zone D1S stralciate con deliberazione del di C.P. n° 9 del 04/02/2003 (individuate nella tavola integrativa di numerazione delle aree di P.R.G. con i numeri 3-90-421-422-441-328-434-409), hanno funzione produttiva ed è ammissibile un aumento del 30% della SUL produttiva esistente". Nelle planimetrie le stesse vengono contrassegnate con la sigla D1S°.

ART. 23 - ZONE MISTE - D2-

1. Sono le zone esistenti ed in via di saturazione a carattere prevalentemente artigianale, destinate cioè all'artigianato produttivo o all'artigianato di servizio; in esse l'attività produttiva risulta integrata dalla presenza di una quota residenziale funzionale alla stessa.

2. Le destinazioni d'uso consentite per le zone D2 sono quelle di cui al precedente Art. 21 punto 3.1 e quelle di cui al punto 3.2 per un massimo del 50% della SUL.

3. In tali zone, oltre agli spazi produttivi veri e propri sono ammessi alloggi di cui al precedente art. 21.

4. Il PRG si attua per intervento urbanistico preventivo unitario nel rispetto dei seguenti indici:

Uf - Indice di utilizzazione fondiaria	0,6mq./mq.
H - Altezza massima	8,5 ml.
Df - Distanza tra fabbricati	10,0 ml.
Dc - Distanza dai confini	5,0 ml.
Sp - Dotazione standard minima	20% SE
UT -indice di utilizzazione territoriale	0,42 mq/mq

della superficie territoriale oltre a 18 mq./100 mc. per la volumetria residenziale (oltre al nucleo elementare di verde pari a 3 mq./100 mc.)

In caso di cambio di destinazione d'uso, da attività produttiva secondaria a terziaria, o nel caso di nuovo insediamento terziario, la dotazione degli standard va aumentata della quantità per i parcheggi prevista dalla tabella allegata.
Ds - Distanza dalle strade in relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.I. 02/4/68 n° 1444 con un minimo assoluto di 5,00 ml.
- Lotto minimo di intervento 800 mq.

5. Nelle zone produttive D2, il rapporto tra la superficie utile produttiva e quella residenziale deve risultare pari o superiore a 2; comunque la superficie utile residenziale può sempre raggiungere i 200 mq. (fermo restando la possibilità di destinare l'intero edificio ad attività produttive).
E' inoltre prescritto che i laboratori e altri locali connessi all'attività produttiva, debbano essere localizzati al piano terreno e che gli alloggi debbano essere previsti solo ai piani superiori o rialzati; per uffici e mostre non sono poste limitazioni nell'ubicazione.

6. Nelle zone incluse in P.P. o in Piani di Lottizzazione approvati prima dell'entrata in vigore del presente PRG, mantengono la loro validità gli indici urbanistici stabiliti da tali piani, anche se non rispondenti alle presenti norme, per il tempo di validità dei Piani stessi ed alle condizioni di cui all'art.78.

ART. 24 - ZONE INDUSTRIALI ARTIGIANALI - D3 -

1. Sono le nuove zone destinate prevalentemente ad insediamenti produttivi a carattere industriale ed artigianale con esclusione delle industrie insalubri di prima classe di cui al D.M. Sanità del 19/11/81.

2. Le destinazioni d'uso consentite per le zone D3 sono quelle di cui al precedente Art. 21 punto 3.1; le destinazioni d'uso di cui al punto 3.2 sono altresì consentite per un massimo del 25% della SUL salvo minori quantità previste dai PA.

3. Il PRG si attua per intervento urbanistico preventivo unitario nel rispetto dei seguenti indici:
UT - Indice di utilizzazione territoriale 0,40 mq./mq.
Uf - Indice di utilizzazione fondiaria 0,6 mq/mq
H - Altezza massima 8,00 mt.
Df - Distanza tra i fabbricati 15 mt
Dc - Distanza dai confini 7,50 mt
Ds - Distanza dalle strade 10,00 mt.
DS – Distanza dalla S.P.Girola 20,00 mt
Lm - Lotto minimo di intervento 1.500 mq.
Sp - Dotazione standard: 20 %
della superficie territoriale oltre a18 mq / 100 mc per la volumetria residenziale (in aggiunta al nucleo elementare di verde pari a 3mq/100 mc).
In caso di insediamento di attività produttiva terziaria ,all'interno dell'azienda la dotazione degli standards va aumentata dalla quantità prevista dal DM 2/4/68.
Almeno il 25% della superficie fondiaria del lotto deve essere destinata a parcheggi scoperti privati in funzione delle attività produttive. In tema di parcheggi vanno rispettate le disposizioni della L. 122/89 e dell'art.62 del REC, inoltre gli insediamenti di tipo terziario potranno essere assentiti nell'integrale rispetto della LR.26/99.

4. Nelle zone incluse in P.P. o Piani di Lottizzazione convenzionati approvati prima dell'entrata in vigore del PRG, gli indici urbanistici ed edilizi mantengono la loro validità anche se non rispondenti alle presenti norme e grafici del PRG giuste le norme di cui all'art. 78.

5. Nel caso di varianti ai Piani Attuativi di cui sopra, che incidano sul dimensionamento globale degli stessi e sulla dotazione degli standard, valgono gli indici e le prescrizioni del presente articolo.

ART. 25- ZONE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI A BASSA DENSITA' - D4 -

1. Sono le nuove zone destinate prevalentemente ad insediamenti produttivi a carattere industriale ed artigianale con esclusione delle industrie insalubri di prima classe di cui al D.M. Sanità del 19/11/81, che necessitano di ampi spazi scoperti di pertinenza delle attività e di adeguati parcheggi.

2. Le destinazioni d'uso consentite per le zone D4 sono quelle di cui al precedente Art. 21 punto 3.1 e quelle di cui al punto 3.2 per un massimo del 25% della SUL

3. Il PRG si attua per intervento urbanistico preventivo unitario nel rispetto dei seguenti indici:

UT - Indice di utilizzazione territoriale	0,3 mq/mq(*)
Uf - Indice di utilizzazione fondiaria	0,45 mq/mq(*)
H - Altezza massima	8,00 mt.
Df - Distanza tra i fabbricati	15 mt
Dc - Distanza dai confini	7,50 mt
Ds - Distanza dalle strade	10,00 mt.
DS – Distanza dalla S.P.Girola	20,00 mt
Lm - Lotto minimo di intervento	1.500 mq.
Sp - Dotazione standard:	20 %

della superficie territoriale oltre a 18mq/100 mc. per la volumetria residenziale (in aggiunta al nucleo elementare di verde pari a 3mq /100mc).
Almeno il 25 % della superficie fondiaria del lotto deve essere destinata a parcheggi scoperti privati in funzione delle attività produttive.
In caso di insediamento di attività produttiva terziaria, all'interno dell'azienda la dotazione degli standards va aumentata dalla quantità prevista dal D.M. 2/4/68. In tema di parcheggi vanno rispettate le disposizioni della L. 122/89 e dell'art.62 del REC, inoltre gli insediamenti di tipo terziario potranno essere assentiti nell'integrale rispetto della L.R. 26/99.

(*) In caso di utilizzo della volumetria aggiuntiva, le ditte assegnatarie dei lotti all'interno del PIP "Fermana Girola" (Zona D4.1) dovranno corrispondere al Comune la differenza dovuta per l'acquisto dell'area, derivante dalla maggiore capacità edificatoria. (OSSERVAZIONE n° 35).

4. Nelle zone incluse in P.P. o Piani di lottizzazione convenzionati approvati prima dell'entrata in vigore del PRG, gli indici urbanistici ed edilizi mantengono la loro validità anche se non rispondenti alle presenti norme e grafici del PRG giuste le norme di cui all'art. 78.
Nel caso di varianti ai Piani Attuativi di cui sopra, che incidano sul dimensionamento globale degli stessi e sulla dotazione degli standard, valgono gli indici e le prescrizioni del presente articolo.

5. Per il lotto contraddistinto dalla Sigla D3.1* (lotto n° 12 del P.I.P. Fermana-Girola), per le distanze valgono i seguenti parametri:

Dc - Distanza dai confini lato Ovest	5,00 mt
Dc - Distanza dai confini lato Est	7,50 mt
Df - Distanza tra i fabbricati	10,00 mt

Tale previsione dovrà essere trasposta nella variante al PIP Fermana-Girola in corso di redazione (OSSERVAZIONE n° 41).

ART. 26 - DISTRIBUTIVE E COMMERCIALI - D5 -

1. Sono le zone esistenti o di espansione destinate alla conservazione o all'insediamento di edifici e di attrezzature per il commercio e la distribuzione; in esse, sono ammesse tutte quelle destinazioni di cui al precedente art.21 punto 3.2.

2. Nelle Zone per la dotazione degli standard, per la quota destinata alle attività collettive ed al verde pubblico, sono ammesse attrezzature di natura ricreativa, sociale e di ristoro al servizio degli utenti e degli addetti.

3. Nelle zone **D5** esistenti il PRG si attua per **intervento edilizio diretto** nel rispetto dei seguenti indici:
Uf - 0,50 mq/mq nel caso di demolizioni e ricostruzioni di singoli edifici, che abbiano già un indice superiore a tale Uf e di 0,4 mq/mq nel caso di nuove costruzioni su aree libere, o di ampliamenti.
H - Altezza massima: 8,50 ml escluse sovrastrutture, silos, serbatoi ed attrezzature varie.
N piani - 2
Dc - Distanza minima dai confini: max valore tra H max/2 e 5,00 ml
Df - Distanza minima tra fabbricati : 12,00 ml
Ds - Distanza minima dalle strade : 7,50 ml
La densità edilizia massima dovrà essere rispettata globalmente nell'edificio esistente più l'ampliamento mentre gli altri indici sono da rispettare solo negli ampliamenti.
Nelle zone incluse in P.P. o in PL approvati prima dell'entrata in vigore del presente PRG, mantengono la loro validità gli indici urbanistici stabiliti da tali piani, per il loro tempo di validità. Scaduti tali termini diventano operanti le presenti norme.

4. Nelle zone **D5** di nuovo impianto il PRG si attua previa redazione del **Piano Attuativo** esteso alle zone individuate in planimetria e secondo le indicazioni delle schede normative allegate.
Gli interventi si attuano con i seguenti indici:
Uf - 0,45 mq/mq
H - Altezza massima: 8,50 ml escluse sovrastrutture, silos, serbatoi ed attrezzature varie.
N piani - 2
Df - Distanza tra i fabbricati 20,00 ml
Dc - Distanza dai confini 10,00 ml
Ds - Distanza dalle strade 10,00 ml
St. - Dotazione standard: 80 mq/100 mq di superficie lorda di pavimento di cui almeno la metà destinata a parcheggi.
Sono fatte salve maggiori previsioni di standard previsti dalle schede normative allegate.

5. Per l'edificio sito a ridosso del capoluogo, lato nord, tra via Monaldi e via Fonte Rotta, con destinazione commerciale e direzionale, si prevede il completamento del fabbricato esistente nei limiti del rustico della costruzione a suo tempo realizzata ad eccezione del secondo piano fuori terra riferito a via Monaldi, del quale viene prevista la demolizione. Quindi si consente il completamento e l'utilizzazione dei due piani seminterrati, del piano terra e del piano primo; per la tamponatura esterna si prescrive l'uso di mattoni di tipo vecchio di caratteristiche simili a quelle degli edifici esistenti **,** non oggetto di apposita perimetrazione di piano attuativo**,** nel Centro Storico.

CAP. IV - ZONE AGRICOLE

ART. 28 - DEFINIZIONE DELLE ZONE

1. Sono le Zone Omogenee E di cui all'art. 2 del D.I. 2/4/68 N. 1444; in relazione alla specificità delle situazioni dal punto di vista paesistico - ambientale ed alla diversa funzione assegnata alle parti del territorio classificato come agricolo, il PRG individua le seguenti zone:
E1 - Zone agricole normali
E2 - Zone agricole di salvaguardia paesistico-ambientale

ART. 29 - ZONE AGRICOLE NORMALI

1 - Sono le zone omogenee E di cui all'art. 2 del D.M. n. 1444/68; in tali zone è prescritto l'integrale rispetto della Legge Regionale 8 marzo 1990, n. 13 recante "Norme edilizie per il territorio agricolo"

ART. 30 - Stralciato.

ART. 31 - RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO RURALE

1. Fermo restando quanto prescritto al CAP. III del Titolo III in modo specifico per il patrimonio edilizio rurale di particolare valore censito dal PRG, in tutte le zone agricole, ai fini del recupero del patrimonio edilizio esistente, sulle costruzioni preesistenti all'adozione del PRG sono sempre consentiti - indipendentemente dai requisiti del richiedente - interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo nell'ambito delle destinazioni originarie.

2. Stralciato.

3. Per le costruzioni preesistenti all'entrata in vigore della legge n° 10 del 28/1/77 e non più utilizzate per la conduzione del fondo è ammessa - indipendentemente dai requisiti del richiedente - anche la ristrutturazione edilizia e la variazione della destinazione d'uso, con la conseguente utilizzazione a fini residenziali non connessa all'attività agricola, previa concessione onerosa ove previsto dalla legislazione nazionale e regionale.

4. Per le costruzioni preesistenti, realizzate in base a regolari concessioni e/o a concessioni in sanatoria, con destinazione diversa da quella agricola é consentito il mantenimento della destinazione acquisita.

5. Le concessioni edilizie per le ristrutturazioni dovranno precisare i termini e le modalità di intervento che in ogni caso debbono mirare alla maggiore armonizzazione possibile con l'ambiente agricolo, sia attraverso l'uso di materiali adatti allo scopo, sia attraverso la previsione e la messa a dimora di essenze arboree atte a mitigare l'impatto ambientale.
Tali interventi possono essere attuati indipendentemente dal rispetto degli indici di densità fondiaria, a condizione che non comportino alcuna variazione della consistenza dimensionale originaria e che la ristrutturazione non comporti la preventiva demolizione dell'intero edificio e l'aumento della volumetria.
Ogni richiesta di intervento che comporti modificazioni (ampliamenti, ristrutturazioni, demolizioni anche parziali) del patrimonio edilizio rurale esistente deve essere corredata oltre che da adeguata documentazione fotografica da una ricerca di carattere storico-documentario.

6. Al fine di consentire il recupero di edifici di valore storico e/o ambientale di cui alle presenti norme, è ammesso il mantenimento delle finestrature esistenti anche se la loro superficie risulti inferiore a quanto prescritto dalle norme igienico-sanitarie e/o dal REC.
Tale possibilità è ammessa anche nel caso di altezze interpiano inferiori rispetto a quelle minime prescritte.

CAPO V - ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E D'INTERESSE GENERALE

ART. 32 - DEFINIZIONE DELLE ZONE

1. Sono le zone destinate alla viabilità (strade e relativi nodi e pertinenze), quelle destinate agli spazi ed attrezzature pubbliche urbane di cui all'Art. 3 del D.I. 2/4/68 n°.1444 (aree per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, aree a verde attrezzato a parco e/o per il gioco o lo sport, aree a parcheggio) nonché quelle per attrezzature pubbliche di interesse generale (zone omogenee F di cui all'art. 4 del D.I. citato).

ART. 33 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ'

1. Il PRG, al fine di una efficace e corretta riorganizzazione dell'assetto urbano e territoriale e di un organica razionalizzazione del tessuto residenziale e produttivo, specifica che il sistema infrastrutturale viario è classificato, in relazione alle funzioni e alle caratteristiche nel rispetto del Codice della Strada.

2. Le zone destinate alla viabilità comprendono le strade ed i relativi nodi stradali ed i parcheggi. L'indicazione grafica di PRG relativa alle infrastrutture viarie di cui sopra ha valore prescrittivo; eventuali lievi modifiche che si rendessero necessarie per motivi tecnici in sede di redazione del progetto esecutivo non costituiscono variante al P.R.G., per la redazione dei progetti esecutivi delle opere che, nel caso interessino zone agricole di salvaguardia paesistico-ambientale come definite all'art. 30, devono essere redatti con le modalità stabilite per la verifica di compatibilità ambientale. Fino alla redazione di tali progetti, la previsione di PRG è vincolante nei confronti degli interventi edilizi.

3. Le aree destinate alla viabilità sono preordinate all'esproprio per pubblica utilità, e comunque acquisite alla proprietà comunale, nelle relative fasce di rispetto si applica quanto previsto dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Attuazione.

4. La sezione minima complessiva per le strade locali con funzione urbana, da recinzione a recinzione, è di metri 10,50 con carreggiata minima di ml 7,50. E' consentita una distanza inferiore in caso di strade preesistenti di larghezza inferiore, interessate da recinzioni e/o edifici per almeno il 50% della strada; in ogni caso è stabilito un minimo assoluto di ml 6,00.
Nelle Zone produttive industriali ed in quelle commerciali distributive la sezione minima di cui sopra è elevata a ml 13,00 con carreggiata minima di ml 10,00.
La sezione minima di nuove strade locali con funzione agricola è di ml 4,00.
Particolari eccezioni a quanto sopra, possono essere consentite, con opportuni accorgimenti, per la salvaguardia di alberature ai sensi della L.R. 23 febbraio 2005, n°6.

5. Stralciato.

6. L'indicazione di PRG relativa ai percorsi pedonali esclude la libera circolazione dei veicoli ed ha valore prescrittivo per quanto riguarda l'uso pubblico degli stessi.
In corrispondenza di tali percorsi è pertanto vietata la realizzazione di recinzioni, cancelli o altri manufatti che ne limitino l'uso pubblico. A seguito della redazione del progetto esecutivo per la realizzazione della pista ciclabile, in corso di redazione, le porzioni non effettivamente interessate dal tracciato, potranno essere alienate ai privati proprietari dei lotti confinanti**.**
Le strade ciclabili dovranno essere previste e realizzate tra le carreggiate stradali ed i marciapiedi ove esistenti o a fianco dei percorsi pedonali e lungo le aste fluviali.

ART. 34 - ZONE A PARCHEGGI

1. Sono sia le zone destinate al soddisfacimento elementare della sosta all'interno del tessuto edilizio residenziale e produttivo, secondo le quantità prescritte dalle norme per le diverse Zone, sia le aree destinate alla sosta dell'utenza delle attrezzature urbane e di interesse generale esistenti e previste dal PRG, nonché gli spazi previsti per la sosta dei mezzi del trasporto extraurbano.

2. Stralciato.

3. In sede di progettazione della rete stradale relativa alla viabilità primaria e secondaria possono essere previsti nelle fasce di rispetto stradali nuovi parcheggi ad integrazione di quelli di PRG.

4. Gli spazi di sosta a cielo libero in zone residenziali, produttive e destinate ad attrezzature pubbliche e d'uso e/o interesse pubblico vanno previsti per ciascuna zona secondo la destinazione d'uso degli edifici, nella quantità minima specificata nella allegata tabella come opere di urbanizzazione primaria e dovranno essere ubicati marginalmente alla sede viaria o agli edifici.
Di norma gli spazi per parcheggi sono calcolati percentualmente sulla cubatura e/o sulla SUL teorica costruibile

5. Stralciato.

6. Le aree a parcheggio relative agli insediamenti esistenti e previsti sono indicate graficamente nelle tavole, fermo restando che qualsiasi trasformazione nella destinazione d'uso implica l'adeguamento alla tabella allegata ed alle presenti NTA.

7. La sistemazione degli spazi a parcheggio previsti dal PRG per intervento diretto o attraverso la redazione di interventi urbanistici preventivi dovrà essere preceduta da una progettazione globale che assicuri: l'ombreggiamento di spazi di sosta attraverso idonee alberature, la difesa di queste attraverso dissuasori, nonché punti di riposo (panchine ecc.) per i pedoni, eventuali recinzioni ed opportune segnaletiche.

8. In particolare per i parcheggi da realizzare negli ambiti di rispetto del Centro Storico, particolare cura dovrà essere usata sia per gli alberi di pertinenza dei parcheggi che dei dissuasori, che dovranno essere realizzati preferibilmente in ghisa e con una superficie sufficiente a garantire la giusta permeabilità del suolo.

ART. 35 - ZONE A VERDE PUBBLICO

1. In relazione alla funzione assegnata dal Piano a tali Zone, le stesse risultano suddivise in:
- Zone a giardini (V1)
- Zone a verde pubblico attrezzate per lo sport (V2)
- Zone per lo svago e il gioco (V3)
- Zone a parco urbano (V4)

2. **- Zone a giardini - V1 -**
Sono le zone, per lo più inserite nell'aggregato urbano, destinate alla realizzazione di giardini attraverso la messa a dimora di essenze arboree ed opere di arredo urbano.
Tutte le zone di cui sopra sono attuate previa redazione di un piano particolareggiato che indichi gli interventi da realizzarsi e la successiva manutenzione.

3. **- Zone per lo svago ed il gioco - V2 -**
Tali zone sono destinate alla realizzazione del verde con all'interno attrezzature compatibili.

L'attuazione delle previsioni del PRG dovrà essere preceduta da un progetto preventivo esteso all'intero comparto che dopo aver approfondito la situazione esistente individuerà le attività compatibili:
Le costruzioni a servizio di tali attività dovranno rispettare i seguenti indici:
If - Indici di densità fondiaria 0,60 mc/mq
H - Altezza massima 4,50 ml. (salvo tralicci e simili)

4. **- Zone attrezzate per lo sport -V3 -**
Sono destinate all'insediamento degli impianti sportivi coperti ed a cielo libero. Le costruzioni di servizio agli impianti (spogliatoi, depositi ecc..) dovranno rispettare i seguenti indici:
If - Indici di densità fondiaria 1,00 mc/mq
H - Altezza massima 5,00 mt.
Gli impianti sportivi al coperto (palazzetti dello sport, palestre, piscine coperte ecc..) saranno realizzati nel rispetto degli indici:
If - Indici di densità fondiaria 2,00 mc/mq
Sc - Superficie coperta max 50% della sf
H - Altezza massima 12,00 ml.

5. Stralciato.

6. Le zone sono preordinate all'espropriazione per pubblica utilità e gli interventi sono di competenza dell'Amministrazione Comunale o di altri soggetti pubblici. E' ammesso l'intervento di soggetti privati previa convenzione da stipulare con il Comune che preveda l'acquisizione delle aree al patrimonio comunale e garantisca l'uso pubblico delle stesse.

7. I nuovi edifici nelle zone V dovranno rispettare le seguenti norme sulle distanze:
Dc = 5,00 ml
Ds = 5,00 ml
Df = 10,00 ml

8. La zona classificata V4 parco urbano è destinata alla piantumazione con l'obbligo della messa a dimora di una essenza di alto fusto ogni 25 mq, sono consentiti percorsi pedonali in terra e pavimentati con recinzioni in legno, panchine per la sosta ed opere di arredo urbano.

ART. 36 - ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE GENERALE -F-

1. Sono le zone destinate alla conservazione ed alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici o riservati ad attività collettive a livello comunale e sovracomunale.

2. Tali Zone, con riferimento all'art. 3 del D.I. 2/4/68 N. 1444 e in relazione alle destinazioni esistenti e previste risultano articolate nelle seguenti categorie:
FI) Attrezzature per l'istruzione scuole di ogni ordine e grado e attrezzature per il gioco, sportive e ricreative connesse.
FC) Attrezzature d'interesse comune.
FC1) Attrezzature sanitarie e assistenziali: case di cura, poliambulatori, case di riposo per anziani, centri sociali, asili nido e simili.
FC2) Attrezzature sociali e culturali: centri sociali con relative strutture per lo sport e tempo libero, centri culturali, biblioteche, musei, pinacoteche, teatri, sedi per mostre, sale d'ascolto e simili.
FC3) Attrezzature religiose: chiese ed annessi parrocchiali, conventi e simili.
FC4) Attrezzature amministrative e pubblici servizi: uffici pubblici, uffici decentrati dello Stato, uffici finanziari, giudiziari e di rappresentanza istituzionale e simili.

FC5) Attrezzature tecniche: impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti tecnologiche, impianti di depurazione e per il trattamento dei rifiuti, depositi mezzi comunali, mercati comunali, macelli, cimiteri.

3. Per usi non specificatamente previsti nelle esemplificazioni di cui sopra, il Comune opera per analogia assimilando i suddetti usi a quelli sopra previsti.

4. Stralciato.

5. In tali zone, salvo diversa specifica prescrizione, il PRG, si attua per intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici:

If - Indice di densità fondiaria	2,00 mc/mq oppure Uf = 0,8 mq/mq
Sc - Superficie coperta non superiore al	50% della Sf
Dc =	5,00 ml
Ds =	5,00 ml
Df =	10,00 ml

L'altezza massima, in quanto strettamente connessa alle esigenze diversificate delle varie attrezzature, non viene espressamente vincolata, fermo restando l'obbligo del rispetto dei distacchi dai fabbricati, dai confini e dalle strade in base ai minimi di cui all'art. 9 del D.I. 2/4/68 n.1444 riferiti a tale altezza e fatte salve le eventuali autorizzazioni in deroga previste dalla legge.
Nel caso di ampliamento di attrezzature esistenti il limite di densità fondiaria è elevato a 3 mc/mq e non si applica la limitazione di cui all'indice Sc. con la precisazione che la possibilità di elevare a 3 mc/mq l'indice di edificabilità fondiario e di rimuovere la limitazione sulla superficie coperta nel caso di interventi su attrezzature esistenti possa essere applicata solo alle attrezzature pubbliche

Dc =	5,00 ml
Ds =	5,00 ml
Df =	10,00 ml

6. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, destinato ad attrezzature, debbono risultare compatibili con le caratteristiche architettoniche e tipologiche di tali fabbricati ed i relativi progetti debbono essere sottoposti all'esame della Commissione Edilizia Comunale integrata ai sensi del vigente REC.

7. E' consentita all'interno del complesso destinato ad attrezzature la realizzazione di un solo alloggio ad esclusivo servizio del personale di custodia o di gestione della superficie massima di 120 mq di SUL

ART. 37 - ZONE PER LA DOTAZIONE DEGLI STANDARDS, OPERE DI URBANIZZAZIONE E CONVENZIONAMENTO

1. Le zone a standard sono le zone all'interno dei Piani Attuativi e/o delle aree progetto destinate a garantire un'adeguata dotazione di aree pubbliche, per verde pubblico, parcheggi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico.

2. Nelle zone residenziali tale dotazione minima è stabilita in 24 mq, per le zone BR e 30 mq per le zone C, ogni 120 mc, fatte salve maggiori o diverse quantità espressamente previste dalle presenti norme e dalle leggi vigenti.

3. E' consentita la monetizzazione nei limiti previsti dalle presenti norme, principalmente per le aree B e D di completamento e BR nel rispetto delle schede di assetto urbanistico; la monetizzazione é consentita in via eccezionale nelle zone C e D di nuovo impianto, nel rispetto dei criteri fissati dalle presenti norme.

4. Nella individuazione delle aree per gli standard urbanistici, dovranno evitarsi localizzazioni marginali o aree di risulta prive di interesse pubblico, ma dovranno essere ben inserite nel progetto generale; va sempre ricercato l'accorpamento con altre aree già destinate a servizi.

5. Le attrezzature, ove previste e necessarie, vanno realizzate nel rispetto degli indici stabiliti dalle presenti norme.

6. Nelle zone produttive la dotazione di cui al presente articolo deve rispettare i minimi stabiliti dalle presenti NTA; tale dotazione nelle zone produttive, miste alla residenza ed in quelle commerciali va incrementata con quella relativa a tali destinazioni complementari.

7. Stralciato.

8. Stralciato.

9. Stralciato.

10. Stralciato.

CAPO VI - ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE D'USO E/O DI INTERESSE PUBBLICO -R-

ART. 38 - DEFINIZIONE DELLE ZONE

1. Sono le zone destinate a quelle strutture e servizi, che pur essendo d'uso e/o di interesse pubblico e necessarie ad integrare il sistema delle attrezzature pubbliche di cui al precedente Capo, non concorrono (né sono state considerate dal PRG in tal senso) alla dotazione degli standard urbanistici.
Rientrano in tale Zonizzazione le zone ricettive, quelle di ristoro, quelle di interesse collettivo e quelle sportive a destinazione particolare e/o riservate a club sportivi.

2. Tali zone sono individuate graficamente da una Zonizzazione (retino) unificata, all'interno della quale il PRG con apposita simbologia individua le categorie di attrezzature sopra elencate. In mancanza di simbologia e fatte salve eventuali prescrizioni particolari, sono ammesse sia le attrezzature ricreative e/o di ristoro che quelle commerciali e/o d'interesse comune nonché quelle d'altro tipo non esplicitamente previste ma assimilabili per analogia a tali attrezzature.

3. In tali zone di norma il PRG si attua per intervento edilizio diretto nel caso di attrezzature esistenti o attraverso strumento urbanistico preventivo nei casi previsti dallo stesso PRG.

4. In tali zone è ammessa la residenza stabile per il solo personale di custodia o di gestione nella misura di un alloggio della superficie massima di 120 mq di SUL per ogni attrezzatura insediata.

ART. 39 - ZONE PER ATTREZZATURE RICETTIVE -R1-

1. Sono le zone espressamente destinate ad alberghi, pensioni, country house, residence ed altre forme di residenza e/o abitazioni collettive a rotazione. Oltre agli spazi ricettivi veri e propri (stanze, mini alloggi, ecc.) sono ammesse tutte quelle strutture complementari alla funzione ricettiva quali spazi di servizio (cucine, depositi, lavanderie, ecc.) di soggiorno e ristoro (ristoranti, bar, sale riunioni e congressi, ecc.) e di svago all'aperto (giardini, piscine, ecc..).

2. In tali zone il PRG si attua:
a) per intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici:

IT - Indice di densità Territoriale	1,50 mc/mq
H - Altezza massima	9,50 ml
Df - Distanza tra i fabbricati	10,00 ml
Dc - Distanza dai confini	10,00 ml
Ds - Distanza dalle strade	10,00 ml

a1) zona R1.1 situata tra Via Ugo la Malfa e la Strada Provinciale Montonese.

IF - Indice di densità Fondiaria	2,00 mc/mq
H - Altezza massima	10,00 ml
Df - Distanza tra i fabbricati	10,00 ml
Dc - Distanza dai confini	5,00 ml
Ds - Distanza dalle strade	7,50 ml

E' consentito il cambio di destinazione d'uso a struttura alberghiera dell'immobile esistente, a condizione che venga realizzato e ceduto lo standard di P.R.G.(verde e parcheggio) ricadente sulla particella 470 del Foglio 8, a cura e spese della ditta proprietaria, previa stipula di apposita convenzione, regolante i rapporti tra il Comune ed il privato, con eventuale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti.

3. La dotazione di aree a parcheggio deve rispettare i minimi di cui alla tabella allegata.

La dotazione di standard: dovrà essere di almeno 40 mq/ogni 120 mc di edifici previsti, in aggiunta alle aree per parcheggi, per le quali occorrerà dotarsi delle quantità previste nelle tabelle allegate per ciascuna destinazione.
4. Sono consentite deroghe dalle distanze nel caso di interventi soggetti a strumento urbanistico preventivo dotato di planivolumetrico e nei limiti dei cui al D.M. n° 1444/68.
Nell'ambito della zona R1, sono altresì consentite le deroghe, anche dagli indici di cui sopra, per le finalità di cui all'Art.12 della L.R. n° 33 del 28/10/91, alle strutture - ricettive di cui alla L. n° 217 del 17/05/83 ed alle Leggi Regionali n° 40/84 e n° 8/89.

5. La superficie fondiaria del comparto sarà quella residua detratta gli spazi per:
- strade e viabilità;
- aree a standard e parcheggi;

6. La SUL massima per la destinazione commerciale rappresenta il 15% della SUL ammissibile

ART. 40- ZONE PER ATTREZZATURE RICREATIVE SPORTIVE E/O DI RISTORO - R2-

1. Sono le zone destinate oltre che alla realizzazione e potenziamento del verde alla costruzione e conservazione di attrezzature ricreative (sportive e di altro tipo quali: campi da giuoco, maneggi, centri ricreativi, piscine, ecc...) e/o di ristoro (ristoranti, sale riunioni, bar e simili) di proprietà e gestione privata, ma d'uso e d'interesse pubblico.

2. In tali zone il PRG si attua per intervento preventivo nel rispetto dei seguenti indici:

IT - Indice di densità Territoriale	0,50 mc/mq
H - Altezza massima	7,50 ml.
Df - Distanza tra i fabbricati	10,00 ml.
Dc - Distanza dai confini	10,00 ml.
Ds - Distanza dalle strade	10,00 ml.

La dotazione di aree a parcheggio deve rispettare i minimi di cui alla tabella allegata.

3. Per il comparto denominato “La filanda country house” valgono i seguenti indici

IT - Indice di densità Territoriale	0,30 mc/mq
H - Altezza massima	6,50 ml
Df - Distanza tra i fabbricati	10,00 ml
Dc - Distanza dai confini	10,00 ml
Ds - Distanza dalle strade	10,00 ml

I nuovi manufatti dovranno essere posti ad almeno 50 ml dall'edificio denominato La Filanda e dovranno tutti essere realizzati con materiali conformi alla tipologia dell'edificio principale: finiture esterne in mattoni, infissi in legno ecc.

4. In tutte le zone R2 soggette a strumento attuativo va prevista:
La dotazione di standard di almeno 40 mq/ogni 120 mc di edifici previsti, in aggiunta alle aree per parcheggi, per le quali occorrerà dotarsi delle quantità previste nelle tabelle allegate per ciascuna destinazione.
Nell'ambito della zona R1, sono altresì consentite le deroghe, anche dagli indici di cui sopra, per le finalità di cui all'Art.12 della L.R. n° 33 del 28/10/91, alle strutture ricettive di cui alla L. n° 217 del 17/05/83 ed alle Leggi Regionali n° 40/84 e n° 8/89.

CAPO VII - ZONE A VINCOLO

ART. 41 - DEFINIZIONE DELLE ZONE -V-

1. Con tali zone si individuano elementi (puntuali, lineari, areali) che fanno parte delle prescrizioni di base permanenti del PPAR e di altre categorie di vincolo; in esse gli interventi di trasformazione quando non sono vietati, sono comunque limitati in relazione agli specifici obiettivi di tutela.

ART. 42 - ZONE A VINCOLO DI INEDIFICABILITÀ

1. Sono le zone del territorio comunale soggette a particolari limitazioni d'uso, in relazione sia alle prescrizioni permanenti del PPAR, sia a disposizioni legislative, che a specifici obbiettivi di PRG.

2. - Strade
In tali zone, che riguardano aree in adiacenza ai nodi stradali, aree intercluse all'interno di fasce infrastrutturali, aree a margine di strade panoramiche o di particolari punti panoramici, è istituito il vincolo di inedificabilità, fatti salvi gli interventi previsti dal Codice della Strada.
In tali zone sono consentiti interventi di ampliamento degli edifici esistenti solo nei modi e alle condizioni stabilite dalla LR. n.34/75 e nel rispetto della normativa della zona urbanistica primaria di appartenenza. In esse non sono consentite nuove costruzioni; al solo fine del recupero e mantenimento del patrimonio esistente sono ammessi, nell'ambito delle caratteristiche dimensionali preesistenti, che debbono rimanere inalterate, interventi di sola manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.
All'interno delle fasce di rispetto stradale sono sempre ammesse le costruzioni di cabine elettriche, telefoniche e di altri manufatti tecnologici similari e quanto altro previsto dalla vigente normativa.

3. **- Centro Storico - Edifici e manufatti storici**
Nell'ambito di rispetto del centro storico e dei manufatti storici, sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti dall'Art. 30 delle presenti NTA.

4. – Stralciato.
5. – Stralciato.
6. – Stralciato.

7. - Cimitero
Nell'area individuata in applicazione del rispetto cimiteriale possono essere autorizzati a titolo precario e temporaneo chioschi o modeste costruzioni similari per la vendita dei fiori e oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti. Nelle aree comprese all'interno delle zone di rispetto cimiteriale sono vietati interventi di nuove costruzioni e di ampliamento (ai sensi del RD 1265/1934, L.n. 983/1957, DPR 803/1975 e DPR 285/90) mentre sono ammessi quelli di manutenzione straordinaria e di restauro ai sensi dell'art. 31 della L.457/1978.
Le destinazioni di zona indicate dal PRG all'interno delle aree di rispetto cimiteriale rappresentano il riconoscimento delle realtà esistenti con le limitazioni di cui sopra.

ART. 43 - ZONE A VERDE PRIVATO -Vpr-

1. Sono principalmente le zone interessate da ville urbane e suburbane con parco o con giardino di pregio; il PRG applica tale zonizzazione anche a quei complessi o edifici urbani ed extraurbani per i quali è ritenuto opportuno il mantenimento della tipologia ed a quelle aree nelle quali è previsto il mantenimento dello stato delle cose e dei luoghi.
Il PRG stabilisce due tipologie di intervento:
Vpr* la prima per le ville di pregio ed i manufatti da salvaguardare integralmente;

Vpr. la seconda dove la salvaguardia è più graduata e sono consentiti modesti adeguamenti volumetrici nel rispetto sia della tipologia, che dell'architettura, ed anche dell'ambiente preesistente

2. **Vpr* - zone a verde privato con edifici di valore e/o di pregio**

2.1 Tali zone sono vincolate al mantenimento e potenziamento del verde esistente ed alla conservazione dei manufatti edilizi, le destinazioni d'uso ammissibili sono quelle delle zone residenziali, le norme sulle distanze e sulle altezze sono quelle delle zone residenziali B4.

2.2 I parchi di pertinenza delle ville urbane e suburbane debbono essere conservati integri ed è fatto obbligo di curare lo stato di salute delle alberature esistenti e di provvedere al reimpianto di essenze autoctone e/o compatibili con le tipologie del parco nel caso di riduzione del patrimonio arboreo per qualsiasi motivo (calamità naturali, malattie, ecc.).

Costituendo il parco nella sua unitarietà elemento di valore ambientale da salvaguardare, qualsiasi intervento sulla vegetazione arborea presente nello stesso, è soggetto alla specifica autorizzazione di cui alla LR 7/85, anche nel caso i cui la specie oggetto dell'intervento non risulti compresa nella elencazione di cui all'art. 1 della LR 8/87.

Per gli edifici esistenti sono consentite soltanto opere di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo nel rispetto delle caratteristiche architettoniche ed ambientali degli stessi.

2.3 Sono consentite, con destinazione di accessori alla residenza, costruzioni totalmente interrate, fatto salvo il solo accesso carrabile per una larghezza massima di ml. 3,00; tali costruzioni interrate debbono rispettare il distacco minimo dall'edificio principale di ml. 10,00 e rientrare, sommate agli eventuali accessori esistenti fuori terra, nel limite massimo del 10% della zona a verde privato.

E' consentito l'accorpamento e/o riorganizzazione delle volumetrie esistenti di corpi estranei agli edifici principali purché non abbiano valore storico-ambientale o documentario. La ricomposizione dovrà essere improntata a valori architettonici propri e compatibili con i corpi principali del complesso storico.

2.4 Stralciato.

2.5 Nelle ville storiche e nei complessi edilizi sono consentite le sole destinazioni d'uso compatibili con il mantenimento e conservazione dell'edificio (ristoranti, alberghi, ecc..) da verificare caso per caso.

2.6 Nel caso di edifici soggetti a vincolo di conservazione di legge per le loro particolari caratteristiche storico-artistiche ed ambientali e di quelli individuati dal PRG le costruzioni accessorie non possono essere realizzate in aderenza a tali edifici.

2.7 La villa Graziani ha subito nel tempo, interventi di demolizione di corpi accessori quali la barchessa, le serre e i capanni per l'uccellazione. E' consentito l'intervento di recupero degli edifici demoliti; tale intervento é condizionato:

- alla redazione di uno studio storico-tipologico mirato alla corretta reintegrazione dei nuovi volumi;
- alla redazione di un progetto unitario, esteso a tutta l'area classificato Vpr*, corredato da studi paesaggistici ed architettonici che conterrà indicazioni di dettaglio riguardo ai criteri per il restauro dell'edificio principale, di inserimento architettonico e percettivo del nuovo corpo edilizio, di definizione delle tecniche costruttive da impiegare;
- alla redazione di un progetto unitario della sistemazione delle aree scoperte, per garantire il rispetto delle prescrizioni riguardanti il trattamento delle aree scoperte in ambiti storici e paesaggistici.

3.**Vpr - zone a verde privato**

3.1 Tali zone sono vincolate al mantenimento e potenziamento del verde esistente, alla conservazione dei manufatti edilizi ed al loro adeguamento volumetrico sino ad un massimo di:

- 40% per gli edifici esistenti sino a 800 mc
- 20% per gli edifici esistenti maggiori di 800 mc.
- le destinazioni d'uso ammissibili sono quelle delle zone residenziali, le norme sulle distanze e sulle altezze sono quelle delle zone residenziali B4.

3.2 I giardini di pertinenza debbono essere conservati integri ed è fatto obbligo di curare lo stato di salute delle alberature esistenti e di provvedere al reimpianto di essenze autoctone e/o compatibili con le tipologie del giardino.
Per gli edifici esistenti sono consentite soltanto opere di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, anche l'adeguamento volumetrico di cui sopra, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche ed ambientali degli stessi.

3.3 Sono consentite, con destinazione di accessori alla residenza, costruzioni totalmente interrate, fatto salvo il solo accesso carrabile per una larghezza massima di ml. 3,00.
Nelle aree a verde privato di pertinenza di ville urbane e suburbane è consentita la realizzazione di campi da gioco (piscine, campi tennis, o di strutture prefabbricate box per sale di riunioni o ristoranti, ecc. che debbono risultare compatibili con la struttura del giardino e delle relative piantumazioni.

3.4 Nel caso di sottozone Vpr nelle quali non sono presenti manufatti, è consentita la realizzazione di edifici di servizio per il verde, per un massimo di mq. 200 di SUL, strettamente connessi con il mantenimento e la salvaguardia delle attrezzature delle aree verdi e delle essenze esistenti.

3.5 - Negli interventi sugli edifici esistenti, anziché H massima = 7,50 vale la norma che non può essere superata l'altezza massima degli edifici preesistenti.

3.6 - Le Zone individuate dal PRG come VPR inserite all'interno di aree destinate a nuovi insediamenti non dovranno obbligatoriamente partecipare alla esecuzione dei Piani Attuativi"

4. (Stralciato)

5. Le norme sulle distanze per le zone VPR sono da riferirsi alle zone B2, le altezze massime sono quelle degli edifici preesistenti, con un massimo di:
- ml. 9,50 per gli edifici attualmente superiori a ml.7,50;
- ml. 7,50 per gli edifici attualmente inferiori a ml. 7,50.
fermo restando la SUL esistente.

ART. 44 - Stralciato.

TITOLO III - PRESCRIZIONI PARTICOLARI DI TUTELA E VALORIZZAZIONE
CAPO I - SALVAGUARDIA DEL SISTEMA IDRICO E GEOLOGICO

ART. 45 - DEFINIZIONE DEL SISTEMA

1. Per sistema si intende l'insieme delle porzioni di territorio comunale, in cui sono stati individuati i corsi d'acqua, le falde idriche destinate o destinabili ad usi idropotabili, gli ambiti di tutela dei versanti e dei crinali le aree geologicamente degradate e le aree instabili.

ART. 46 - AMBITI DI TUTELA INTEGRALE DEI CORSI D'ACQUA

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

2. All'interno di tali ambiti di tutela sono vietati:
a -ogni nuova edificazione, nonché l'ampliamento degli edifici esistenti, con l'esclusione degli ampliamenti degli edifici rurali fino ad un massimo del 20% della volumetria dell'edificio esistente e degli ampliamenti degli edifici industriali, artigianali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi ed agricolo produttivi esistenti fino ad un massimo di superficie utile non superiore al 25% di quella

esistente, purché siano comunque rispettati i parametri e gli indici urbanistico-edilizi fissati per la specifica zona urbanistica;
b - l'abbattimento della vegetazione arbustiva e dell'alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piante di tipo produttivo-industriale; resta salvo quanto regolamentato dalla L.R. 6/2005 e successive integrazioni e modificazioni nonché quanto previsto dalla 17/2001 per il solo miglioramento delle tartufaie controllate;
c - il transito con mezzi motorizzati fuori delle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e privati esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agro-silvo-pastorale;
d - l'allestimento di impianti, di percorsi o di tracciati per attività da esercitarsi con mezzi motorizzati;
e - l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla circolare del Ministero LL.PP. 9 febbraio 1979, n° 400;
f - l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti; nelle cave esistenti si applicano le seguenti norme:
f1- in quelle autorizzate ai sensi della L.R. 37/80, è consentita la prosecuzione dell'attività estrattiva nei soli limiti dell'autorizzazione e fino all'attuazione del progetto di risanamento e sistemazione dell'area; non potrà essere autorizzata nessuna ulteriore prosecuzione dell'attività estrattiva;
f2- nelle aree interessate dalle cave dismesse sono ammessi progetti di recupero ambientale ai sensi dell'art. 57 delle NTA del PPAR;
g - la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli;
h - la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-silvo-pastorali e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari;
i - all'interno del corpo idrico qualunque trasformazione, manomissione, immissione dei reflui non depurati, salvo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione delle opere di attraversamento sia varie che impiantistiche; i lavori di pulizia fluviale (eliminazione di piante e arbusti, di depositi fangosi e l'eventuale riprofilatura dell'alveo) possono essere eseguiti solo nei casi di documentata e grave ostruzione dell'alveo al deflusso delle acque e comunque senza alterare l'ambiente fluviale qualora vi siano insediate specie faunistiche e/o botaniche protette o di evidente valore paesaggistico;
l - nella fascia contigua di ml 10 a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine, l'aratura di profondità superiore a cm 50.
m - le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra, indicati all'art. 45 delle NTA del PPAR, salve, per le opere attinenti al regime idraulico, le derivazioni e le captazioni d'acqua, il trattamento delle acque reflue nonché le opere necessarie all'attraversamento sia viarie che impiantistiche;
n - i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale, di cui all'Art. 57 delle NTA del PPAR; sono fatti salvi i lagoni di accumulo sui corsi d'acqua, a fini irrigui, con esclusione dei corsi d'acqua principali (Fiume Tenna e canali irrigui).

3. Per gli edifici esistenti che ricadono in tali ambiti di tutela sono consentiti gli interventi di recupero di cui all'Art. 31 della L. 457/78 , di demolizione senza ricostruzione, nonché gli interventi di ampliamento descritti al precedente comma 2, lettera a).

4. All'interno di tali ambiti è comunque fissata una zona di rispetto inedificabile di mt 100 per il Fiume Tenna e di mt 35 per i restanti corsi d'acqua, misurata a partire dalla sponda o dal piede esterno dell'argine, dove sono ammessi esclusivamente interventi di recupero ambientale, di cui

all'art. 57 delle N.T.A. del P.P.A.R., nonché l'esercizio delle attività agro-silvo-pastorali, le opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche e, con l'eccezione del Fiume Tenna, i lagoni d'accumulo a fini irrigui

ART. 47 - PARCO FLUVIALE DEL TENNA

1. Si intendono le aree agricole della piana alluvionale del Tenna, di maggior valore paesistico-ambientale e sono quelle parti del territorio che conservano ancora le caratteristiche peculiari del paesaggio agrario ed alcuni segni visibili della struttura agricola e delle alberature originarie pluviali e ripariali. Tali aree sono preordinate a far parte di un parco fluviale del Tenna
L'attuazione del parco fluviale è subordinata alla redazione di un progetto intercomunale o comunale, finalizzato alla riqualificazione ambientale dell'area, e potrà prevedere una parziale fruizione sociale dell'area da realizzarsi con percorsi pedonali ed aree per lo sport e lo svago e piccole attrezzature per il tempo libero ed il ristoro. Queste previsioni saranno definite nel progetto stesso; tale progetto, per quanto concerne sia le sistemazioni generali dell'area, che le ipotizzate infrastrutture, non costituiranno variante al PRG, ma strumento di pianificazione attuativa del medesimo.

2. In attesa delle predisposizione del parco fluviale, nelle aree interessate dal presente articolo, valgono le norme per le zone agricole stabilite dalla L.R. 13/90. All'interno del limite dei ml 175 dell'ambito di tutela definitivo del corso d'acqua valgono le prescrizioni di cui all'Art. 29 delle N.T.A. del P.P.A.R. Il piano del parco fluviale dovrà rispettare i seguenti limiti massimi per le attrezzature di cui sopra, in aggiunta agli edifici esistenti comunque utilizzati per tali usi, pari a:
IT 30 mq/Ha sino ad un massimo di 90 mq di superficie coperta
per manufatti tradizionali
IT 60 mq/Ha sino ad un massimo di 120 mq di superficie coperta
per manufatti precari di legno
Le quantità di cui sopra, relazionate al tipo di materiale, non si possono sommare.
H max 4,50 ml
Per le norme sulle distanze, si applicano quelle delle zone agricole.

3. Per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente o di nuova edificazione, ai sensi e nel rispetto di quanto stabilito dagli articoli precedenti, ricadenti nella parte del territorio agricolo che il PRG classifica come "Parco Fluviale del Tenna", valgono, le seguenti norme, fatte salve le eventuali diverse e specifiche previsioni che saranno contenute nel progetto di parco fluviale:
- è consentita la realizzazione, sui fondi di pertinenza degli edifici e nel rispetto delle distanze e degli indici di cui al precedente articolo 29, di strutture aperte e non coperte per lo svago e il tempo libero quali piscine, campi da gioco (tennis, calcetto, bocce), maneggi, ecc.. e di strutture precarie e rinnovabili quali tende e pergole; tali aree e manufatti potranno occupare una superficie complessiva massima non superiore al 10% del fondo con un massimo assoluto di mq 800; essi dovranno essere inseriti in un'area, di superficie pari ad almeno il doppio di quella occupata da tali strutture, che dovrà essere sistemata secondo le modalità di "riqualificazione del sistema ambientale nelle aree agricole" di cui all'Articolo precedente;
In accoglimento dell'osservazione n° 80 viene aggiunta la seguente frase: ".é altresì consentita la realizzazione, per le attrezzature di cui sopra (piscine, campi da gioco, maneggi) di locali e strutture coperte di servizio, quali spogliatoi, docce, ricovero animali e simili, sempre che:
- rientrino nella misura strettamente connessa all'esercizio di dette funzioni;
- nei limiti di cui sopra e per un massimo del 2,5% della superficie del fondo con un massimo assoluto di mq. 200 di superficie coperta;
- siano realizzati con materiali precari e struttura smontabile, quali il legno."

ART. 48 - AMBITI DI TUTELA DEI CRINALI

1. Ambiti di tutela dei crinali a minor livello di compromissione

Il PRG individua i crinali a minor livello di compromissione paesistico-ambientale e delimita cartograficamente i relativi ambiti di tutela.
All'interno di tali ambiti di tutela sono vietati:
a - gli interventi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
b - i silos e depositi agricoli di rilevante entità;
c - gli edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale;
d - le nuove attività estrattive, depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo casi di interventi compresi nei recuperi ambientali ai sensi dell'Art. 57 delle NTA del PPAR; per le cave esistenti, in atto o dismissione, sono ammessi gli interventi di recupero ambientale di cui agli Art. 57 e 63 bis delle NTA del PPAR con le procedure di cui agli Art. 27 e 63 delle stesse NTA.
All'interno di tali ambiti di tutela ogni intervento di nuova edificazione è subordinato alla realizzazione di sistemazione a verde tendente a mitigare l'impatto visivo dei nuovi edifici e delle situazioni di maggior degrado eventualmente esistenti.

2. Ambiti di tutela dei crinali a maggior livello di compromissione

Il PRG individua i crinali a maggior livello di compromissione paesistico-ambientale e delimita cartograficamente i relativi ambiti di tutela.
All'interno di tali ambiti di tutela sono vietati:
a - gli interventi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
b - i silos e depositi agricoli di rilevante entità;
c - gli edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale;
d - le nuove attività estrattive, depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo casi di interventi compresi nei recuperi ambientali ai sensi dell'Art. 57 delle NTA del PPAR; per le cave esistenti, in atto o dismissione, sono ammessi gli interventi di recupero ambientale di cui agli Art. 57 e 63 bis delle NTA del PPAR con le procedure di cui agli Art. 27 e 63 delle stesse NTA.
All'interno di tali ambiti gli interventi previsti dal PRG sono subordinati alla realizzazione di sistemazioni a verde tendenti a mitigare l'impatto visivo sia degli edifici esistenti che dei nuovi edifici e delle situazioni di maggior degrado eventualmente esistenti.

ART. 49- AMBITI DI TUTELA DEI VERSANTI

1. Gli ambiti di tutela dei versanti sono costituiti dalla aree aventi pendenza assoluta superiore al 30 %. Tali aree dovranno essere verificate in maniera puntuale con apposito rilievo topografico del terreno, in occasione di ogni intervento proposto.
All'interno degli ambiti di tutela dei versanti sono vietati gli interventi edilizi, nonché qualsiasi impedimento al deflusso delle acque, i riporti e i movimenti di terreno che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo le opere relative ai progetti di recupero ambientale di cui all'Art. 57 delle NTA del PPAR.

ART. 50 - SALVAGUARDIA DELLA RISORSA IDRICA

1. Il sistema idrico è costituito dall'insieme delle acque superficiali e delle acque profonde; La salvaguardia delle prime è affidata al loro corretto impiego ed alla depurazione, la salvaguardia delle seconde necessita maggiore attenzione, poiché su di esse è difficile un'azione diretta, per cui risulta necessaria un'accurata opera di prevenzione.

2. Obiettivi della salvaguardia.

Prevenire il deterioramento della qualità delle acque, e assicurare un corretto utilizzo entro i limiti di disponibilità della risorsa, nonché salvaguardare le aspettative e i diritti delle generazioni future a fruire di un integro patrimonio ambientale.

3. Salvaguardia.
Tutte le attività umane che si svolgono sul territorio comunale devono operare in condizioni di totale salvaguardia delle falde acquifere. È fatto assoluto divieto di scarico nel suolo e nelle acque pubbliche di materiali e liquidi inquinanti.
L'apertura di nuovi **pozzi** per l'approvvigionamento idrico sarà oggetto di rilascio di autorizzazione edilizia, e la domanda dovrà essere accompagnata da una relazione a firma di un geologo responsabile della realizzazione dell'opera. Nella relazione idrogeologica dovrà essere evidenziato quanto segue:
- planimetria della zona a scala non inferiore a 1:2.000;
- modalità esecutive del pozzo;
- stratigrafia dell'area indagata con indicazioni sulle caratteristiche di permeabilità dei terreni presenti;
- valutazione della risorsa e del possibile impatto dell'opera di captazione in progetto sulla qualità delle acque e in generale sulla falda acquifera;
- presenza nelle vicinanze di opere di presa per uso idropotabile;
- corretta specifica della destinazione d'uso e delle portate emunte a regime.
I pozzi dovranno essere sempre eseguiti con tubi in PVC atossico, dovrà essere sempre prevista la cementazione del tratto in superficie onde evitare il contatto tra la falda superficiale e quella profonda, e muniti di idonea chiusura di protezione al boccapozzo.
I pozzi idrici esistenti e realizzati con tubi in cemento dovranno gradualmente, nel tempo, essere richiusi, per l'intera profondità, con materiale impermeabile (argilla, cls, ecc.).
Gli scarichi nel suolo e nell'acqua dovranno essere preventivamente autorizzati nel rispetto della L.319/76 e successive modificazioni e integrazioni, e oggetto di concessione o autorizzazione edilizia. La domanda dovrà essere corredata da uno studio geologico che evidenzi quanto segue:
- planimetria della zona a scala non inferiore a 1:2.000;
- modalità esecutive dello smaltimento, periodo di esecuzione, caratteristiche costruttive se esso avviene attraverso manufatti;
- stratigrafia dell'area indagata con indicazioni sulle caratteristiche di permeabilità dei terreni presenti;
- valutazione del possibile impatto dello smaltimento sul suolo, sulle acque superficiali e sotterranee e sulla salubrità dei luoghi;
- presenza nelle vicinanze di opere di presa per uso idropotabile;
- corretta specifica della destinazione d'uso e delle portate emunte a regime.
In presenza di opere di captazione ad uso idropotabile, vale tutto quanto previsto nel DPR n° 236 del 24.05.88, il quale stabilisce aree di salvaguardia distinte in *zone di tutela assoluta*, *zone di rispetto* e *zone di protezione*, all'interno delle quali sono previsti differenti gradi di tutela, (vedi tabelle allegate).

ART. 51 - AREE CON VOCAZIONALITA' BASSA

1. Le aree ad alta pericolosità e vulnerabilità geologica sono quelle di cui alle tavv. 4A e 4B dell'indagine geologica di II fase del P.R.G., come integrate dalle tavv. 7A e 7B degli elaborati integrativi-esplicativi relativi al P.R.G., trasposte negli elaborati E4.P3.1-2-3, come modificati dagli elaborati della Relazione Tecnico Geologica a firma del Dott. Liberati presentata dal Comune unitamente alla deliberazione di C.C. n.5/2003 di controdeduzioni.

2. Obiettivi della salvaguardia.
Determinare una riduzione delle condizioni di rischio geologico, inteso come interazione delle attività umane socio-economiche con gli elementi di pericolosità geologica.

3. Salvaguardia.
Nelle aree con vocazionalità bassa ovvero con grado di pericolosità geologico massimo, individuate nelle apposite tavole specifiche, sono vietati nuovi insediamenti abitativi e tutti gli interventi che determinano un peggioramento delle condizioni di stabilità; in particolare sono espressamente vietati movimenti terra che possono alterare le condizioni di equilibrio del pendio, salvo specifiche prescrizioni delle schede normative. La realizzazione di infrastrutture (strade, fogne e reti in generale) deve essere attentamente valutata sotto il profilo dell'impatto geologico-ambientale e verificata attraverso approfondite indagini specifiche.
Nelle aree già urbanizzate e per tutti gli edifici esistenti è consentito il consolidamento e il recupero, nonché tutti gli interventi migliorativi della staticità delle strutture e delle condizioni di equilibrio del pendio.
Nelle aree agricole dovranno essere osservate tutte le misure adatte a favorire l'impianto di colture e pratiche agricole tese alla riduzione del rischio geologico-ambientale. In particolare dovrà essere effettuata una corretta sistemazione idraulico-agraria dei terreni, con realizzazione di fossi di scolo per il drenaggio delle acque di ruscellamento superficiale e impianto di colture arboree. Dovranno inoltre essere evitate lavorazioni profonde nel senso del pendio e l'esposizione del terreno nudo per lunghi periodi dell'anno.

ART. 52 - AREE CON VOCAZIONALITA' MEDIO-BASSA

1. Sono aree potenzialmente instabili ubicate in prossimità di versanti molto acclivi; sono individuate dall'indagine geologica di II° fase del PRG.

2. Obiettivi della salvaguardia.
Determinare una riduzione delle condizioni di rischio geologico, inteso come interazione delle attività umane socio-economiche con gli elementi di pericolosità geologica.

3. Salvaguardia.
Nelle aree a grado di vocazionalità medio-bassa i nuovi insediamenti, il completamento di quelli esistenti e la realizzazione di infrastrutture devono essere preceduti da approfondite indagini geologiche geomorfologiche tese a una migliore definizione del grado di rischio e alla valutazione dell'impatto geologico-ambientale degli interventi.

ART. 53 - AREE A VOCAZIONALITA' MEDIO-ALTA

1. Si tratta di zone caratterizzate da substrato affiorante o con spessore di copertura ridotto e di aree con presenza di coltre superficiale considerevole ma caratterizzate da pendenze modeste.

2. Obiettivi della salvaguardia.
Determinare una riduzione delle condizioni di rischio sismico promuovendo il recupero e il consolidamento degli edifici fatiscenti o costruiti non rispettando la normativa sismica.

3. Salvaguardia.
La realizzazione di nuovi edifici e infrastrutture è consentita nel rispetto delle norme sismiche specifiche operando, mediante accurate scelte progettuali, una riduzione delle condizioni di rischio, in relazione allo scenario di pericolosità sismica presente.
Il recupero del patrimoni edilizio esistente dovrà favorire soluzioni progettuali tese al miglioramento delle condizioni di staticità della struttura.
In queste aree l'edificazione può essere consentita, sono tuttavia consigliabili delle indagini geologiche puntuali sulle aree di nuova espansione o suscettibili di profonde modifiche del territorio per fini urbanistici.

ART. 54 - AREE CON VOCAZIONALITA' ALTA

1. Queste aree hanno una elevata vocazionalità edificatoria in quanto scelte sulla base delle indicazioni fornite dal geologo nell'indagine di I° fase e oggetto di un secondo approfondimento mediante sondaggi geognostici e studi geologici a scala maggiore.
Per esse valgono pertanto le prescrizioni contenute nell'elaborato specifico (schede descrittive e carte della vocazionalità) Gli ulteriori approfondimenti necessari in fase di richiesta delle concessioni edilizie dovranno avvenire nel rispetto della normativa vigente in materia (DPGR n° 23 del 14-09-89 "Regolamento Edilizio Tipo", L. n° 64 del 02-02-74, D.M. 11-03-88).

ART. 55- AREE DEGRADATE

1. Per aree degradate e franose si intendono quelle porzioni del territorio nelle quali l'utilizzo e lo sfruttamento della risorsa ha modificato fortemente l'originario aspetto morfologico oltre ad innescare processi di alterazione o instabilità o rendendole potenzialmente vulnerabili sotto l'aspetto ambientale.

2. Le attività di cava ad oggi esistenti, individuate nelle planimetrie di PRG con la sigla CAn regolarmente autorizzate prima dell'entrata in vigore del PRG, rimangono a tutti gli effetti in vigore. Si fa peraltro obbligo alle società titolari di cave attive di presentare entro dodici mesi dall'entrata in vigore del piano, uno studio sullo stato dei lavori in relazione all'autorizzazione rilasciata. Nella relazione dovrà essere specificata l'esistenza o meno di un progetto di recupero ambientale.

3. Per quanto riguarda le società titolari di cave dismesse, esse dovranno presentare entro lo stesso termine, una relazione ove sia dichiarato lo stato dei lavori di recupero ambientale dell'area (esauriti, in corso, da iniziare).

4. Nelle aree individuate nelle tavole P3 con le sigle Ca1 e Ca2, in assenza di PA sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e consolidamento, al fine di consentire la permanenza delle attività produttive.

CAPO II - VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO BOTANICO VEGETAZIONALE

PRESCRIZIONI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO VEGETALE CARATTERIZZANTE IL PAESAGGIO.

ART. 56 - OGGETTO DELLA TUTELA.

1. La vegetazione presente nel territorio comunale è rappresentata principalmente dalle alberature poderali, dalla vegetazione stradale e da quella ornamentale, da limitate aree a bosco ceduo e vegetazione ripariale. Non vi sono aree incluse nelle Aree Floristiche della Regione Marche istituite con la Legge regionale n° 52/74. Non sono presenti aree cartograficamente delimitate dal PPAR.

ART. 57 - BOSCHI.

1. I boschi sono considerati un elemento meritevole di particolare tutela e soggetti alle seguenti norme: nelle aree boscate è permesso il normale svolgimento delle pratiche selvicolturali secondo quanto previsto dalla legislazione nazionale, dalle Leggi Regionali n° 6/2005 e n° 52/74.

2. Quanto disposto da tali normative va osservato per tutti i tipi di bosco idrofilo ripariale e bosco ceduo presenti nel territorio comunale a prescindere dalle specie che li compongono e dall'ubicazione.

3. **E' vietato, all'interno delle aree a bosco:**
- ridurre la superficie delle aree boscate;
- sostituire il bosco con altre colture;
- eseguire dissodamenti;
- praticare l'allevamento zootecnico di tipo intensivo;
- costituire boschi artificiali con essenze estranee a quelle tipiche della zona (per i rimboschimenti è permesso l'utilizzo delle conifere sino ad un massimo del 30%);
- realizzare qualsiasi tipo di edificazione, incluse quelle attinenti l'esercizio dell'agricoltura, nonché l'ampliamento degli edifici esistenti **con esclusione di:**
- strutture realizzate per la gestione del bosco, della difesa del suolo o fini didattico-naturalistici;
- opere attinenti la bonifica o la regimazione delle acque, la captazione, derivazione, trasporto di acqua per usi zootecnici;
- realizzazione di piste antincendio;
- recupero e sistemazione delle strade esistenti nel rispetto delle originarie dimensioni;
- realizzazione delle infrastrutture a rete.

E' inoltre vietato:
- il transito con automezzi fuori dalle strade esistenti fatta eccezione per i mezzi di servizio e quelli occorrenti per l'attività agro-silvo-pastorale;
- l'allestimento di impianti, percorsi, tracciati per attività sportiva motorizzata;
- l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla Circ. Min. Lav. Pubbl. n° 400;
- l'esercizio dell'attività estrattiva;
- la costruzione di recinzioni della proprietà se non con siepi e materiali tipici della zona.

4. E' stabilita una fascia di protezione lungo tutto il perimetro di qualsiasi area boscata avente la lunghezza di ml 10 in cui sono vietati:
- il pascolo ovi-caprino;
- arature profondità maggiore ai cm 40;
- uso di diserbanti ed antiparassitari;
- colture agricole di tipo intensivo;
- messa a dimora di essenze non autoctone.

5. Per il potenziamento e l'allargamento delle superfici boscate si dovranno facilitare tutti quei progetti di miglioramento forestale che prevedono il rimboschimento delle superfici originariamente occupate da bosco o l'imboschimento di nuove. I terreni maggiormente vocati sono quelli con pendenza medie superiori al 30%.

ART. 58 - ALBERATURE STRADALI

1. Le alberature sono rappresentate da individui arborei di diversa grandezza o specie situati in filari lungo le vie di comunicazione stradali, provinciali e comunali.

2. Per le alberature stradali censite e per le alberature di specie diverse, anche se non censite, purché rappresentate da individui arborei adulti fermo restando quanto previsto nelle Leggi Regionali n° 7/85 e n° 8/87, valgono le seguenti norme:
- è vietato l'abbattimento;
- è vietata la manomissione, le potature tipo capitozzatura e quelle realizzate con mezzi meccanici di tipo rotativo ed ogni intervento che ne pregiudichi lo stato di salute;
- è concessa l'autorizzazione all'abbattimento solo nei casi di:
a) inderogabili esigenze attinenti a opere pubbliche o di pubblica utilità qualora sia stata accertata l'impossibilità di soluzioni progettuali alternative;
b) abbattimento indispensabile per l'edificazione di costruzioni edilizie;
c) nei casi in cui sia stata accertata da un tecnico competente la totale compromissione delle strutture vegetative per motivi sanitari o di tipo diverso per cui si prospetti minaccia alla pubblica incolumità o pericolo di diffusione di malattie;
d) nei casi di elementi arborei presenti in densità o distanze inopportune che non permettono uno sviluppo regolare ed armonico delle chiome e delle piante stesse.

3**. Nei casi di abbattimento** autorizzato è obbligatorio il reimpianto di un numero di individui **almeno doppio** di quelli abbattuti: per la scelta delle specie ed il luogo è obbligatoria la consultazione dell'Ufficio competente il cui parere ha valore vincolante. La posa a dimora di piante in sostituzione di quelle abbattute comporta l'obbligo di assicurare l'attecchimento, gli eventuali risarcimenti, le cure colturali e la conservazione delle giovani piante.
Sono ammesse solo le potature che comportino modeste riduzioni della chioma con mantenimento della forma originaria o di quella tipica della specie. Viene stabilita una fascia di rispetto di metri 3 dalla proiezione delle chiome in cui è vietato:
- accendere fuochi;
- usare diserbanti;
- eseguire lavori di scasso o arature con profondità superiori ai cm 30.

4. La realizzazione delle strade, o il loro ampliamento, o la loro sistemazione, sono classificate ai sensi delle presenti norme “opere di urbanizzazione primaria”. Pertanto compete al proprietario frontista, richiedente la concessione o la convenzione che prevedono le opere stradali di cui sopra, curare e sistemare le essenze arboree esistenti, o in assenza, porre a dimora almeno un individuo di alto fusto per ogni 5 m di fronte stradale, salvo maggiori quantità previste dalle presenti norme. Per i tipi di essenza da porre a dimora si fa riferimento alle tabelle allegate.

5. Nella realizzazione di opere pubbliche o di opere di edilizia privata, al momento della richiesta di approvazione e/o di concessione edilizia è obbligatorio riportare nei progetti minimo in scala 1:500 la presenza di tutte le alberature con esatta indicazione delle specie, delle dimensioni e della localizzazione, per un raggio congruo, non inferiore a 200 metri, che può essere aumentato per la specificità del caso.

ART . 58 bis – ELEMENTI DIFFUSI DEL PAESAGGIO AGRARIO A CARATTERE PUNTUALE.

1. Tali elementi sono costituiti dalle querce di tutte le specie isolate o a gruppi sparsi appartenenti alle specie protette dalla normativa regionale, per i quali valgono le seguenti prescrizioni: -è vietata la distruzione e la manomissione degli stessi salvo l'ordinaria manutenzione e fermo restando il disposto della LR 13.03.85 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 59 - ALBERATURE PODERALI

1. Tali alberature sono presenti nei campi coltivati, ai limiti dei confini di proprietà, agli incroci delle strade, sulle scarpate, etc.

2. Per le specie comprese o meno nell'elenco di cui alle leggi regionali n° 7/85 e n° 8/87, vale quanto previsto dalle suddette leggi viene esteso a tutti gli elementi arborei anche se non propriamente configuranti come di alto fusto purché rappresentate da individui arborei adulti. Per eventuali sostituzioni e/o integrazioni si fa riferimento alle tabelle allegate.

ART. 60 - VEGETAZIONE ARBUSTIVA STRADALE E PODERALE

1. Tale vegetazione è rappresentata da quella erbacea, lianosa, arbustiva e sporadicamente arborea, che spesso colonizza le scarpate stradali e poderali e le aree incolte di altro genere che sono presenti lungo le vie di comunicazione. Per la tutela di tale vegetazione si rimanda alle Leggi Regionali n° 7/85 e 8/87 estendendo quanto previsto anche ai filari di siepi presenti nelle zone già urbanizzate, secondo quanto disposto dall'Art. 37 del PPAR.

2. Dato il particolare valore naturalistico e paesistico di tale elemento si stabiliscono inoltre le seguenti norme:
- è istituita una fascia di rispetto di metri 3 dal limite di tale vegetazione all'interno della quale non sono consentiti interventi che possano pregiudicare lo stato di conservazione della vegetazione e la salute delle fauna che in essa trova dimora;
- è vietato lo spargimento di diserbanti, antiparassitari nei periodi delle fioriture e l'accensione di fuochi. E' fatto assoluto divieto di incendiare tali elementi anche al fine di controllare eventuali infestanti; tale controllo potrà essere effettuato solo con attrezzi manuali;
- è consentito eliminare specie invadenti od infestanti nei casi in cui queste abbiano manifestamente preso il sopravvento sulle altre specie.

3. I proprietari di vegetazione arbustiva e poderale sono tenuti a provvedere alla messa a dimora di essenze arbustive ed arboree autoctone (vedi tabella allegata) o all'esecuzione di interventi di ripulitura della vegetazione. Tali interventi dovranno essere finalizzati all'ampliamento e/o al miglioramento della vegetazione naturale.

ART. 61 - VEGETAZIONE RIPARIALE

1. La vegetazione ripariale è quella che si insedia lungo le rive dei fiumi e dei corsi d'acqua minori: è caratterizzata da elementi sia arbustivi che arborei che rivestono particolare importanza sia dal punto di vista naturalistico che di difesa del suolo. Nelle tavole di indagine e di progetto sono state individuate le zone in cui sono presenti esempi significativi di tale tipo di vegetazione.

2. Ai fini di tutelare tale componente del paesaggio oltre quanto previsto dall'Art. 37 del PPAR si stabiliscono le seguenti norme:
   –nella fascia contigua di mt.10 a partire dalle sponde o dal piede dell'argine è vietata l'aratura di profondità superiore a 50 cm.

–all'interno del corpo idrico è vietata qualunque trasformazione, manomissione, immissione dei reflui non depurati, salvo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione delle opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche.

–mantenere, al di fuori dell'alveo normalmente attivo, la vegetazione esistente, limitando gli abbattimenti agli esemplari di alto fusto morti, pericolanti, debolmente radicati, che potrebbero essere scalzati ed asportati in caso di piena. La necessità di abbattere le piante di maggior diametro deve essere valutata nelle diverse zone di intervento, in funzione delle sezioni idrauliche disponibili, sulla base di opportune verifiche documentate nel progetto, che facciano riferimento a precise condizioni di piena con prefissati tempi di ritorno.

–evitare il taglio indiscriminato della vegetazione ma avviare una manutenzione regolare che preveda un trattamento della vegetazione presente tale da non renderla pericolosa dal punto di vista della sicurezza idraulica con tagli selettivi e diradamenti mirati mantenendo le popolazioni vegetali in condizioni "giovanili"

–effettuare i tagli di vegetazione in alveo nel periodo tardo autunnale ed invernale escludendo tassativamente il periodo di marzo-giugno in cui è massimo il danno per l'avifauna nidificante;

–va evitata la realizzazione di interventi che prevedano: a) riduzione delle aree di naturale esondazione del corso d'acqua in caso di piena; b) geometrizzazione dei profili delle sponde fluviali; c) manufatti in calcestruzzo se non in aderenza ad opere preesistenti e comunque minimizzandone l'impatto visivo; d) scogliere in pietrame o gabbionate non rinverdite e) scogliere in pietrame o gabbionate non rinverdite; f) rivestimenti di alvei e di sponde fluviali in calcestruzzo; g) tombamenti di corsi d'acqua; h) rettificazioni e modifiche dei tracciati naturali dei corsi d'acqua; i) creazione di una zona depressa in centro alveo (savanella); l) eliminazione completa della vegetazione riparia arbustiva ed arborea; m) sottrazione di materiali inerti in alveo.

–in caso di situazioni particolari per la tutela della pubblica incolumità e sicurezza, adeguatamente documentate e motivate in apposito progetto, si potrà far ricorso alle tipologie di intervento sopra riportate e comunque dovrà essere verificata la fattibilità di soluzioni alternative, anche economicamente meno convenienti.

- Sono consentite le opere completamente interrate (drenaggi di vario genere, diaframmi, pali di fondazione, ecc.) che non interferiscano negativamente con le dinamiche degli acquiferi sotterranei e che non alterino significativamente l'assetto morfologico vegetazionale dei luoghi a lavoro ultimato.

3. I proprietari di terreni adiacenti ai corsi d'acqua sono tenuti all'esecuzione delle seguenti operazioni:
- nei casi in cui manifestamente la vegetazione sia stata ridotta per messa a coltura, vi è l'obbligo di lasciare incolta la superficie sottratta in modo da favorire l'instaurarsi delle specie spontanee;
- nei casi in cui non sia stata messa a coltura ma la vegetazione si presenti in uno stato di degradazione o di eccessivo diradamento, è obbligo eseguire delle piantagioni con essenze autoctone idonee, secondo le indicazioni delle tabelle allegate.

ART. 62 - VEGETAZIONE DELLE AREE INCOLTE

1. E' la vegetazione presente nelle zone marginali caratterizzate da forte pendenza o situate in posti difficilmente accessibili e non adatti all'esercizio dell'agricoltura; è costituita per lo più da essenze arbustive e sporadicamente arboree.

2. Al fine di favorire l'instaurarsi delle specie spontanee e l'evoluzione della vegetazione naturale verso forme più evolute sia per scopi ecologico-naturalistici che di difesa del suolo, si prescrivono le seguenti norme. In queste aree è vietato:

- il dissodamento, il decespugliamento, il pascolo ovi-caprino, l'introduzione di qualsiasi coltura agraria o forestale di tipo produttivo-industriale;
- il taglio a raso della vegetazione arbustiva ed arborea presente;
- ogni tipo di edificazione eccettuate per le strutture per la difesa del suolo e la bonifica;
- eseguire rimboschimenti con conifere.

E' invece consentito:
- eseguire rimboschimenti con latifoglie autoctone;
- eliminare le infestanti tipo ailanto e robinia.

Ogni intervento su queste aree vulnerabili dovrà essere supportato da idonei studi e monitoraggi al fine di garantire la stabilità di queste aree attraverso rimboschimenti controllati ed opere di manutenzione idrologica che renda efficiente la rete idrografica intermedia

3. I proprietari dei fondi in cui siano presente tale vegetazione sono obbligati a:
- riportare nei documenti necessari per la richiesta delle autorizzazioni o concessioni la presenza di tali vegetazione con indicazione dell'ubicazione, delle dimensioni e delle specie presenti;
- realizzare su queste (in porzioni pari minimo al 50% della superficie totale dell'area) dei rimboschimenti con latifoglie;
- nell'esecuzione del rimboschimento utilizzando esclusivamente essenze autoctone, con particolare riferimento alle tabelle allegate.

4. Qualora si rendesse necessario l'Amministrazione Comunale può intervenire attraverso l'emanazione di un'apposita Ordinanza Sindacale per la sistemazione dei terreni al fine di attuare una corretta prevenzione contro il rischio di danni e disagi provocabili da una inidonea regimazione delle acque meteoriche.

5. Nelle terre ancora coltivate e a rischio di erosione dovranno essere:
- applicate tecniche di sistemazione e lavorazione che contemperino l'interesse della produzione con la necessità della difesa del suolo e della protezione del territorio a valle,:
- mantenute efficienti le reti di colatura e di drenaggio e salvaguardate,
- potenziate la naturalità del paesaggio agrario e quindi gli elementi diffusi quali siepi, filari, macchie fra i campi, vegetazione igrofila e ripariale.

Nelle terre abbandonate dovranno essere:
- effettuati rimboschimenti controllati,
- mantenuti i boschi in condizioni di buona efficienza idrologica."

ART. 63 - VEGETAZIONE ORNAMENTALE IN ZONA AGRICOLA NORMALE NELLE AREE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI RURALI

1. E' la vegetazione presente nelle aree di pertinenza degli edifici rurali realizzata per scopi ornamentali. Questa, a causa delle specie utilizzate, rappresenta spesso un elemento fortemente in contrasto con l'ambiente circostante. Per salvaguardare l'integrità del paesaggio, anche da un punto di vista naturalistico, si prescrivono di seguito delle norme per la realizzazione di tale vegetazione, promuovendo l'uso delle specie autoctone, e disincentivando quello delle specie non consone al paesaggio agrario e naturale.

2. Nella sistemazione delle aree esterne degli edifici, in cui si preveda la messa a dimora di piante ad alto fusto od arbusti, per scopi di arredo o per la costituzione di siepi di confine, dovranno essere osservate le seguenti indicazioni:
- nella scelta delle essenze arboree una percentuale pari al 60% dovrà essere destinata a latifoglie autoctone e/o piante da frutto o ulivo;
- nella scelta delle essenze arbustive da siepe viene vietato l'uso di conifere per la scelta delle specie ci si deve orientare in base all'elenco delle tabelle allegate.

3. All'atto della richiesta di autorizzazione per interventi di nuova edificazione o di ampliamento o di ristrutturazione, sarà obbligatoria la presentazione di planimetrie in scala adeguata (1:500) su cui dovranno essere riportati gli elementi arborei o arbustivi presenti, o che si intendono mettere a dimora, con indicazione esatta della specie, delle dimensioni, della localizzazione.

ART. 64 - VEGETAZIONE ORNAMENTALE IN ZONE AGRICOLE NELLE AREE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI RURALI

1. E' la vegetazione di cui al 1° comma del precedente Articolo, per la quale valgono le stesse prescrizioni
2. Nella realizzazione di manufatti o strutture che possono rappresentare impatti negativi per il paesaggio agrario o naturale o anche nelle opere di riqualificazione è necessario prevedere delle sistemazioni a verde che minimizzino ogni forma di inquinamento visuale, sonoro, atmosferico.

3. Nella valutazione dei progetti relativi alle nuove costruzioni o alle ristrutturazioni, il comune prenderà anche in considerazione gli aspetti relativi alla possibilità di salvaguardare il paesaggio mediante adeguate progettazioni delle aree destinate a verde ornamentale.

4. Al fine di agevolare tale tipo di progettazione si forniscono le seguenti norme di carattere generale:
- nella scelta delle essenze arboree una percentuale pari al 90% dovrà essere orientativamente destinata a latifoglie autoctone;
- nella realizzazione di siepi di recinzione o di confine è vietato l'uso di conifere ed è consigliato l'uso di specie autoctone (si veda l'elenco nella tabelle allegate);
- per la realizzazione di quinte vegetali di mascheramento è consentito l'uso di specie ornamentali anche non rientranti nella categoria delle essenze autoctone, con particolare riferimento alle tabelle allegate.

ART. 65 - PRESCRIZIONI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO VEGETALE PRESENTE NEL TERRITORIO URBANO

1. Le norme di cui ai successivi articoli vengono emanate, in considerazione delle funzioni igienico ambientali ed estetiche svolte dal Verde Urbano, al fine di salvaguardare la qualità degli insediamenti urbani.

ART. 66 - OGGETTO DELLA SALVAGUARDIA

1. L'ambito di applicazione è il seguente:
a) aree urbanizzate o in via di urbanizzazione
b) aree adibite a verde pubblico

2. Sono oggetto di protezione:
a) gli alberi di qualsiasi specie aventi una circonferenza del tronco di almeno cm. 60, misurata a cm. 130 dal suolo;
b) gli alberi di qualsiasi specie con più tronchi, se almeno uno di essi presenta una circonferenza minima di cm. 30;
c) gli esemplari delle specie comprese nell'elenco di cui alla L.R. 6/2005 quando la circonferenza del tronco misurata a cm 130 da terra sia pari o superiore a cm. 30;
d) gli alberi singoli che, pur non avendo ancora raggiunto le misure di cui al punto a), costituiscono piante poste in sostituzione di alberi abbattuti;

3. Non sono soggetti alle disposizioni di cui alle presenti norme gli alberi da frutto.

ART. 67 - NORME PER LA SALVAGUARDIA

1. **Interventi vietati.** E' vietato eliminare, distruggere, danneggiare, tagliare, modificare in modo essenziale la struttura della chioma, o minacciare in alcun modo l'esistenza di alberi ubicati nell'ambito delle zone interessate dalle presenti norme. Sono altresì vietati gli interventi di potatura delle branche e rami con diametro superiore a cm. 15.

2. **Interventi prescritti.** Ogni proprietario, o qualsiasi altro avente diritto di godimento su terreni, ha l'obbligo di mantenere e curare gli alberi protetti situati sui terreni stessi; fanno parte di tali incombenze soprattutto l'eliminazione di danni ed i provvedimenti di protezione contro gli effetti nocivi.

3. Come provvedimenti di protezione valgono in particolare:
- recinzioni e rivestimenti con tavole come protezione del tronco contro i danni meccanici durante l'esecuzione di lavori edili;
- copertura della zona della radice, con materiale permeabile all'acqua, come protezione contro la compattazione del terreno dovuta al passaggio di automezzi o a depositi di materiali;
- innaffiatura delle piante nella zona di abbassamento freatico o delle acque sotterranee;
- impiego di terreno adatto in caso di inevitabili ricoperture del terreno nella zona della radice degli alberi, per assicurare il ricambio di ossigeno e l'equilibrio idrico;
- impiego di soprassuolo ricco di sostanze nutritive per il riempimento di scavi nella zona della radici, al fine di assicurare il nutrimento.

Le autorità competenti, nei confronti del proprietario o di altri aventi diritto di godimento, possono disporre, a spese di questi ultimi, determinati provvedimenti di cura o di protezione necessari per la manutenzione degli alberi.

4. **Eccezioni e deroghe.** Ai divieti esposti in precedenza possono essere ammesse eccezioni qualora:
- il proprietario, in base a prescrizioni di diritto pubblico, sia obbligato a rimuovere o a modificare la struttura delle chiome e non possa esimersi da questo obbligo;
- un'utilizzazione, ammessa secondo le norme urbanistiche, non possa altrimenti essere realizzata o possa esserlo solo con limitazioni essenziali;
- dall'albero provengano pericoli per persone o cose e tali pericoli non possano essere rimossi in altro modo e con una spesa ammissibile;
- l'albero si presenti in gravi condizioni fitosanitarie e la sua conservazione, anche previa considerazione del pubblico interesse, non sia possibile con una spesa tollerabile; la rimozione dell'albero sia urgentemente necessaria per prevalenti interessi pubblici.

Alla richiesta di esenzione deve essere allegata una sufficiente illustrazione di tutti gli alberi ubicati nell'area nonché un'illustrazione della localizzazione, della specie, dell'altezza della circonferenza del tronco degli alberi da togliere o da modificare.

5. **Protezione degli alberi** nei procedimenti di concessione edilizia:
nel caso di richiesta di concessione edilizia per un lotto che ricada nel campo di applicazione del PRG, devono essere riportati nella planimetria gli alberi esistenti, la loro localizzazione, la specie, la circonferenza del tronco della chioma e l'altezza.

6. **Piantagioni di alberi in sostituzione.** Nel caso di avvenuta autorizzazione all'abbattimento di una pianta, il richiedente è tenuto, a proprie spese, alla sostituzione ed al successivo mantenimento di alberi il cui numero, specie, dimensione e localizzazione sono indicate dall'Ufficio competente.
L'obbligo di impianto in sostituzione è ritenuto soddisfatto solo dopo l'avvenuto attecchimento della nuova pianta e, comunque, non prima di due stagioni vegetative. In caso di mancato attecchimento, il proprietario è tenuto ad un nuovo impianto secondo i criteri del punto precedente.

Al posto di un nuovo impianto può essere anche autorizzato il trapianto di un esemplare già esistente nella stessa area, se questo è possibile senza prevedibili negative influenze sull'attecchimento e vitalità della pianta stessa. Per le specie da utilizzare ci si deve orientare nell'ambito dell'elenco fornito nelle tabelle allegate.

7. **Impianti di compensazione.** Qualora gli impianti in sostituzione siano impossibili o inattuabili per elevata densità arborea o per carenza di spazio idoneo, il Comune può pretendere il pagamento di una somma commisurata al valore degli alberi rimossi o distrutti, tenendo conto inoltre delle spese di piantagione di un nuovo esemplare in area pubblica.

ART. 68 - NUOVE REALIZZAZIONI

1. Piantagioni connesse alla costruzione di nuovi edifici
a) Tutti i progetti relativi alla **nuova edificazione di immobili**, nonché **all'ampliamento superiore al 20%** degli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, ed alla conseguente sistemazione delle aree adiacenti, private o condominiali, devono prevedere l'elenco delle piante arboree ed arbusti verdi cui è previsto l'impianto.
b) Le essenze arboree ed arbustive devono essere scelte tra quelle riportate nell'elenco allegato per una percentuale minima del 70%.
c) Le essenze arboree devono essere previste nella misura minima **di una pianta ogni mq 30 di superficie libera**.
d) Su ogni lotto di nuova edificazione almeno il **40% della superficie fondiaria delle zone residenziali ed il 25% delle zone produttive**, deve essere lasciata permeabile; ai fini della determinazione della superficie permeabile si intende la superficie di terreno vegetale che consente alle acque di raggiungere naturalmente le falde del sottosuolo.
La quota di superficie fondiaria che il PRG prescrive come superficie permeabile non deve pertanto essere interessata da manufatti edilizi in superficie che in profondità, (fatti salvi quelli delle reti tecnologiche) che ostacolino o impediscono tale deflusso.
e) Sugli interventi di ampliamento di edifici esistenti, inferiore al 40% la quantità di superficie permeabile minima di cui al punto precedente può essere ridotta con deroga del Sindaco su conforme parere degli uffici competenti.
f) Ai fini del rispetto delle norme di cui al presente articolo, è prescritto:
- per gli interventi edilizi diretti, in calce alla concessione edilizia dovranno essere riportate le prescrizioni in merito alla messa a dimora delle essenze previste; il proprietario ed il direttore dei lavori dovranno produrre apposita asseverazione contestualmente alla dichiarazione di ultimazione dei lavori e prima della richiesta dell'abitabilità;
- per gli interventi edilizi soggetti a strumenti urbanistico attuativo, la relativa convenzione dovrà riportare e garantire con fidejussione, le prescrizioni e gli impegni in merito alla messa a dimora delle essenze previste.

ART. 69 - PERCORSO VERDE PEDONALE E/O CICLABILE

1. **Oggetto.** Il percorso pedonale e/o ciclabile dovrà essere previsto lungo il fiume Tenna e sulle aste fluviali toccando punti di rilevante interesse paesaggistico, naturalistico e storico-culturale nonché su tutti gli itinerari previsti dal PRG, che debbono intendersi di minima, in quanto possono essere integrati sia nella redazione dei PA che di singoli piani di comparto. L'obiettivo è quello di creare un itinerario verde che colleghi idealmente le varie realtà del paesaggio del territorio comunale permettendo ai cittadini una fruizione di tipo naturalistico e ricreativo.

2. L'Amministrazione Comunale entro tre anni dall'approvazione del presente Piano provvederà a redigere un apposito progetto esecutivo secondo le prescrizioni del presente articolo.

3. All'atto della richiesta di autorizzazioni o concessioni edilizie i proprietari dei fondi agricoli o urbani ricadenti nel percorso pedonale sono tenuti a verificare l'ubicazione della sede e la cessione o l'uso al Comune delle superfici occorrenti alla realizzazione.

4. **Prescrizioni**
- L'utilizzo del percorso verde è rigorosamente riservato ai pedoni e ciclisti.
- Il percorso deve essere realizzato con materiali e tecniche semplici e di facile realizzazione aventi impatto positivo con l'ambiente circostante.
- E' vietato l'uso di manufatti in cemento.
- La larghezza deve essere, compatibilmente con le varie situazioni oggettive, di valore costante multiplo di m. 0,80 e non inferiore a metri 1,60.
- Nelle zone extraurbane, laddove si sfruttino strade poderali o percorsi naturalmente esistenti, per la realizzazione del progetto sarà sufficiente migliorare la viabilità in atto mantenendo i materiali già presenti (terra battuta, breccino, terra inerbita, etc.).
- E' consentita la realizzazione di strutture solo con materiali in legno trattato (ad es. ponticelli, camminamenti etc.).
- Laddove siano presenti situazioni di pericolo per la pubblica incolumità (scarpate, dirupi, etc.) è obbligatoria la realizzazione di staccionate tipo maremmane in legno.
- Nelle zone urbane la progettazione del percorso si adeguerà alle tipologie circostanti relative agli spazi verdi presenti o in via di realizzazione.
- La realizzazione del percorso comporterà anche delle opere a verde intese sia come nuove piantagioni o miglioramento della vegetazione esistente. Tali interventi saranno finalizzati a:
a) creazione di zone d'ombra nei casi in cui non siano presenti alberature o forme di vegetazione idonee;
b) identificazione del tracciato nel caso in cui questo non sia facilmente individuabile;
c) realizzazione di impedimenti od ostacoli per evitare gli ingressi di mezzi motorizzati;
d) realizzazioni di protezioni per le zone adiacenti al percorso (es. campi coltivati);
e) segnalazione di punti panoramici con alberi di alto fusto
f) arredo e miglioramento estetico di tratti presentanti attrattive di valore
g) creazione e delimitazione di aree di sosta.

5. Come indirizzi di carattere generale valgono le seguenti norme:
- tutti gli impianti debbono essere progettati in maniera da richiedere un basso grado di manutenzione
- nelle specie da utilizzare sono da privilegiare quelle autoctone;
- la scelta delle specie deve essere fatta in modo da non creare elementi non consoni al paesaggio circostante ed alla vegetazione naturale presente; una percentuale pari al 80% deve essere scelta tra le specie comprese negli elenchi in allegato;
- nella messa a dimora di piante di alto fusto le distanze di impianto devono essere tali da non rendere successivamente necessari interventi di potatura.

CAPO III - TUTELA DEL PATRIMONIO STORICO CULTURALE

ART. 70 - OGGETTO DELLA TUTELA

1. Il PRG in conformità agli indirizzi e direttive della pianificazione paesistico-ambientale regionale, effettua un censimento del patrimonio edilizio, urbano e rurale di particolare valore architettonico e/o storico-documentario.

2. Tutti i fabbricati e manufatti urbani ed extraurbani sono stati oggetto di valutazione di natura morfologica, tipologica e costruttiva; gli edifici più meritevoli sono stati così classificati ai fini di dettare delle norme di tutela
- fabbricati colonici di rilevante valore;
- fabbricati colonici di valore ambientale;
- manufatti extraurbani di pregio.

ART. 70 $_{bis}$ – AMBITO DI TUTELA DEL CENTRO STORICO

Il P.R.G. delimita cartograficamente l'ambito di tutela del centro storico confermando le perimetrazioni di tutela integrale ed orientata, di cui alle tav. E3.P3-2-3 di trasposizione passiva del PPAR. Sono fatte salve le aree esenti e quelle di nuova previsione urbanistica.
All'interno dell'ambito perimetrato nelle suddette tavole come soggetto alla tutela integrale sono vietate:
a - ogni nuova edificazione, nonché l'ampliamento degli edifici esistenti;
b - l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo industriale. Resta salvo quanto regolamentato dalla L.R. 6/2005 e successive integrazioni e modifiche nonché quanto previsto dalla L.R. 17/2001 per il solo miglioramento delle tartufaie controllate;
c - 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 agro-silvo-pastorale;
d - l'allestimento di impianti, di percorsi o di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;
e - l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla circolare del Ministero LL.PP. 9 febbraio 1979, n. 400;
f - l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti.
g - la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli;
h - la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-silvo-pastorali e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari;
i - le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra, indicati all'articolo 45 delle NTA del PPAR, salve, per le opere attinenti al regime idraulico, le derivazioni e captazioni d'acqua, il trattamento delle acque reflue nonché le opere necessarie all'attraversamento sia viarie che impiantistiche;
l - i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale, di cui all'articolo 57 delle NTA del PPAR.
All'interno dell'ambito perimetrato nelle suddette tavole come soggetto alla tutela orientata sono vietate:
a - ogni nuova edificazione, compresi gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli; silos e

depositi agricoli di rilevante entità, edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale;
b - l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo industriale. Resta salvo quanto regolamentato dalla L.R. 6/2005 e successive integrazioni e modifiche nonché quanto previsto dalla L.R. 17/2001 per il solo miglioramento delle tartufaie controllate;
c - l'apertura di nuove cave.
d - la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli.
In tali ambiti sono invece consentite le opere minori e complementari relative agli edifici esistenti e gli altri interventi edilizi, specificatamente realizzati per l'esercizio dell'attività agricola, ivi comprese le nuove abitazioni al servizio delle aziende agro-silvo-pastorali."

ART. 71 - FABBRICATI COLONICI DI PREGIO

1. I fabbricati colonici censiti sono stati suddivisi in due classi a seconda del loro valore:
Classe A: - Fabbricati rurali di rilevante valore.
Comprende i fabbricati colonici di particolare valore architettonico, tipologico e storico - documentario e in condizioni di conservazione della struttura originaria tipologica e costruttiva tali da consentirne il recupero e/o il mantenimento alla originaria configurazione. Essi sono salvaguardati ai sensi della L.R. n°13/90.
Classe B: - Fabbricati rurali di valore ambientale.
Comprende i fabbricati che, pur non avendo rilevanti qualità sotto il profilo architettonico e/o tipologico, costituiscono una testimonianza del patrimonio edilizio rurale tradizionale da salvaguardare, sia per la integrità del manufatto, (assenza di sostanziali manomissioni tipologiche e/o costruttive) sia per lo stato di conservazione dell'ambito circostante. Essi sono salvaguardati ai sensi delle presenti NTA.

2. Il PRG, in relazione alla suddetta classificazione, stabilisce le seguenti modalità di intervento nel rispetto di tutte le altre prescrizioni e disposizioni relative alla specifica zona agricola in cui il bene individuato risulta localizzato.
- Per gli edifici della Classe A sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, così come definiti all'art. 31 della Legge 457/78; la stessa prescrizione va estesa a quegli accessori costituenti - anche se distaccati - insieme unitario con il fabbricato residenziale sotto gli aspetti tipologici e costruttivi.
Il PRG inoltre, al fine di evitare la compromissione ambientale e visiva di tali fabbricati individua un ambito di tutela zonizzato come "zona agricola di salvaguardia paesistico-ambientale" all'interno del quale (vedi art.30) non sono consentite nuove costruzioni; l'eventuale realizzazione delle costruzioni accessorie ammesse dalla normativa di cui all'art. 30 citato dovrà essere effettuata con tipologie e materiali tradizionali e non potrà avvenire a meno di 50 mt. dal fabbricato individuato.
- Per gli edifici della Classe B, in aggiunta a quanto sopra, è ammessa anche la ristrutturazione edilizia nel rispetto degli elementi tipologici e formali tradizionali.
Nuove costruzioni ed accessori, qualora ammesse, debbono essere realizzate a non meno di **30 mt**. dal fabbricato residenziale individuato.
Il limite dei 30 metri per le nuove costruzioni, non si applica per le proprietà confinanti, nel caso di edifici colonici inseriti all'interno di aree esenti e/o con previsione di urbanizzazione.

3. L'Amministrazione Comunale provvederà, ove necessario all'eventuale integrazione e/o aggiornamento del censimento di cui al presente articolo, inserendo fabbricati rurali che, ancorché non censiti, vengano ritenuti meritevoli di conservazione in sede di più specifica e dettagliata valutazione.
Tale integrazione dovrà avvenire comunque attraverso una variante al P.R.G., utilizzando eventualmente la procedura di cui all'art. 15, comma 5, della L.R. 34/92.

4. Per gli edifici esistenti, appartenenti al patrimonio storico - architettonico è consentita la deroga dai requisiti previsti dal DM 5.7.75 e dall'Art. 80 del RET per quanto concerne le altezze interpiano e la verifica delle superfici aeroilluminanti, qualora l'intervento proposto sia teso alla conservazione e alla valorizzazione delle caratteristiche tipologiche e formali originarie dell'edificio, e le modifiche apportate non compromettano la struttura del manufatto.

ART. 72 - MANUFATTI EXTRAURBANI DI PREGIO

1. Il PRG ad integrazione dell'elenco del PPAR individua gli ulteriori manufatti extraurbani da sottoporre a particolare tutela, per gli uni e gli altri valgono le seguenti norme.

2. I manufatti extraurbani di particolare valore artistico e/o storico-documentario, (quali ville, fonti, edicole, mulini, case di terra, ruderi di varia natura, ecc.) non altrimenti tutelati dal PRG con apposita norma e/o zonizzazione, espressamente o meno segnalati nelle tavole di progetto riportati con apposito simbolo nelle tavole di progetto sono soggetti alla seguente normativa di salvaguardia.

3. E' fatto divieto di manomettere in qualsiasi modo e per qualsiasi motivo i manufatti riportati o meno nelle tavole di progetto e nelle stesse elencati, nonché adibirli ad utilizzazioni improprie che possano comprometterne la conservazione e/o il recupero.

4. Gli interventi ammessi su tali manufatti sono esclusivamente quelli di restauro e risanamento conservativo, finalizzati al recupero delle originarie caratteristiche formali e tipologiche anche attraverso l'eliminazione degli elementi estranei.
Anche i materiali di finitura esterna, quali coperture, partiture, archi, modanature ed interni quali pavimenti di corti, pavimentazioni interne di pregio, eventuali decorazioni sono sottoposte alla metodologia del restauro conservativo. In ogni caso, non sono ammessi mattoni nuovi o in contrasto con quelli esistenti, sono obbligati gli infissi in legno, la copertura in coppi ed i pluviali in rame.

5.Qualora l'indicazione numerica è apposta su manufatti (ville o chiese) insistenti su zonizzazioni aventi apposita normativa a verde privato, prevale quest'ultima e l'indicazione numerica riveste il solo valore di specificazione censuaria.

6. Nuove costruzioni ed accessori, qualora ammesse, debbono essere realizzate a non meno di **30 mt**. dal fabbricato principale individuato, comprese le nuove costruzioni consentite ai sensi dell'Art. 15 comma 4° della L.R. n° 13/90.

7. Stralciato.

ART. 72 $_{bis}$- AREE CON SEGNALAZIONI DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

1. Nelle aree di tutela archeologica cartograficamente individuate ogni intervento di nuova edificazione o di ampliamento o di altro tipo di lavori che comportino movimento di terra, compresi gli scassati per l'impianto di alberature, dovrà essere sottoposto a preventivo nulla osta della Soprintendenza per i Beni Archeologici.
2. Nei casi di cui sopra dovrà essere alla suddetta Soprintendenza il progetto (o stralcio di esso sufficiente ai fini archeologici) comprensivo di eventuale relazione geologica, di individuazione dell'intervento su IGM o cartografia regionale, di stralcio catastale completo dei dati sulla proprietà ed di recapiti telefonici e stradali della proprietà e della direzione dei lavori. La comunicazione d'inizio dei lavori dovrà essere inoltrata alla Soprintendenza con almeno 15 giorni di anticipo.
3. In caso di lavori pubblici o di opere di pubblico interesse dovranno essere rispettati i dettami degli artt. 95-96 del D.Lgsl. 163/2006.

4. Ogni ritrovamento o rinvenimento archeologico, ai sensi del D.Lgsl. 42/2004 e successive modificazioni e integrazioni, va comunicato immediatamente alla citata Soprintendenza ed i lavori in corso vanno sospesi.

CAPO IV - AMBITI AGRICOLI DI INTERESSE STORICO

ART. 73 - stralciato

ART. 74 - stralciato

CAPO V - TUTELA DELL'ARIA

ART. 75 - LIMITAZIONE E COMPENSAZIONE DELLE EMISSIONI INQUINANTI IN ATMOSFERA.

Per le misure di compensazioni il PRG prevede un notevole incremento delle aree verdi come "biomassa vegetale" capace di assorbire una quota delle sostanze inquinanti emesse sulla superficie urbana con il conseguente abbassamento delle concentrazioni. Il verde di compensazione ambientale é rappresentato in particolare dai boschi densi, da barriere e arbusteti, nonché dalla capillare opera di messa a dimora di vegetazione prevista dalle presenti NTA per qualsiasi intervento edilizio di nuova costruzione e/o di ampliamento.

TITOLO IV - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

CAPO I- DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART. 76 - VALIDITA' DELLE CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI RILASCIATE PRIMA DELL'ADOZIONE DEL PIANO.

1. Sono fatte salve dalle norme di salvaguardia le Concessioni e le Autorizzazioni rilasciate prima dell'adozione del PRG, per il periodo di loro validità.

2. Le Concessioni e le Autorizzazioni rilasciate prima dell'adozione del PRG e non poste in essere, con l'inizio dei lavori, entro i termini di validità delle stesse, possono essere rinnovate solo se conformi al PRG fatto salvo quanto stabilito dal successivo art. 78 e dalle norme specifiche per le singole zone.

3. Per tutte le opere e costruzioni in corso di esecuzione al momento dell'entrata in vigore delle presenti NTA, è ammesso il rilascio di varianti purché conformi allo strumento urbanistico generale o esecutivo vigente anche se presentate e ritirate successivamente, ma non oltre tre anni dall'adozione del presente PRG.

ART. 77 - USI TRANSITORI IN ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

1. In tutte le zone destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse generale, gli interventi ammessi sugli edifici esistenti non conformi alle destinazioni di PRG sono subordinati ad un atto d'obbligo unilaterale in cui il concessionario si impegna a nulla pretendere in caso di esproprio, per l'incremento di valore del fabbricato a seguito delle opere autorizzate.

ART. 78 - PIANI ATTUATIVI VIGENTI

1. I Piani Attuativi del P. di F. vigenti e/o regolarmente approvati e convenzionati, prima dell'entrata in vigore del presente PRG, rimangono a tutti gli effetti in vigore anche se non rispondenti allo stesso PRG per il tempo previsto della loro validità ed efficacia.
Scaduto tale termine senza che siano state completate e regolarmente consegnate all'Amministrazione comunale le opere di urbanizzazione previste dalla convenzione, il piano attuativo deve intendersi decaduto e pertanto le aree saranno soggette alle previsioni delle presenti norme

2. stralciato

ART. 79 - MISURE DI SALVAGUARDIA

1. A partire dall'adozione del PRG e sino all'approvazione dello stesso, per qualsiasi intervento o attività in contrasto con PRG adottato, si applicano le misure di salvaguardia di cui alle leggi n.1902/52 e 517/66 e successive modificazioni ed integrazioni.

CAPO II - DISPOSIZIONI FINALI

ART. 80 - DESTINAZIONE D'USO

1. Nell'attuazione del PRG, sia per interventi edilizi diretti che per gli interventi urbanistici preventivi, deve essere indicata la destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati in conformità alle prescrizioni del titolo II delle presenti norme.

2. Qualsiasi cambiamento alla destinazione d'uso è soggetto a concessione, nei limiti della legislazione vigente.

3. Per variazione della destinazione d'uso si intende la modifica degli usi esistenti del territorio verso altri usi, anche se tale variazione non comporta interventi edilizi, ma purchè tale variazione comporti un aumento dello standard di servizi.

4. L'eventuale variazione della destinazione d'uso, ogni qualvolta risulti compatibile con la disciplina del PRG e non comporti un aumento del fabbisogno di standards per servizi, è soggetta a semplice autorizzazione, anche se comporta la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria oppure di restauro e risanamento conservativo.

5. Restano comunque soggette a concessione edilizia onerosa le variazioni d'uso, anche in assenza di opere edilizie, che comportino variazioni in aumento degli standard urbanistici.

6. - Stralciato
7. – Stralciato

8. Le destinazioni d'uso previste per la varie zone urbanistiche debbono essere rispettate anche nel caso di solo cambio di destinazione d'uso; negli interventi sull'edilizia esistente è sempre consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso in atto.

ART. 81 - Stralciato

ART. 82- INTERPRETAZIONE DEGLI ELABORATI GRAFICI

1. Ai fini dell'interpretazione degli elaborati grafici per l'attuazione del PRG vale la legenda con relativa simbologia allegata a tali elaborati; la simbologia del rilievo areofotogrammetrico di base non costituisce riferimento per le previsioni di PRG.

2. Nella eventualità di differenze e/o discordanze di qualsiasi tipo tra le planimetrie di PRG a diversa scala, fanno fede le tavole a scala più dettagliata.

3. Gli elaborati grafici di PRG nella scala 1:2000, sono stati redatti sulla base della cartografia aerofotogrammetria regionale, pertanto i limiti fisici delle destinazioni di zona tengono conto degli elementi presenti nel territorio (muretti, recinzioni e simili) e non della effettiva proprietà catastale. Quando non vi è corrispondenza tra il limite di zona ed il confine catastale al fine di evitare di lasciare piccole strisce di terreno abbandonate, si stabilisce che il limite di zona può coincidere con il limite catastale, purché questa differenza non comporti una modifica alla destinazione di zona superiore a 3,00 ml ovvero 1,50 mm negli elaborati grafici.

4. In caso di eventuali discordanze fra gli elaborati scritto-grafici della variante, ed i rilievi espressi dalla Provincia con deliberazione di Giunta n° 266 in data 19/12/2013, andranno comunque considerati prevalenti i contenuti prescrittivi di quest'ultimo.

ART. 83 - Stralciato

ART. 84 - DEROGHE

1. Sono ammesse deroghe alle prescrizioni di PRG, nei casi e nei modi previsti dall'art. 41 quater della Legge Urbanistica n° 1150/42 e dagli artt. 3 e 68 della L.R. 34/1992 e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 85 - ESENZIONI

1. Le norme stabilite per gli ambiti di tutela delle categorie costitutive del paesaggio di cui agli articoli precedenti, in conformità dell'art. 60 delle NTA del PPAR, non si applicano per:
1)le opere relative ad interventi dichiarati indifferibili ed urgenti, conseguenti a norme o provvedimenti statali o regionali emanati a seguito di calamità naturali od avversità atmosferiche di carattere eccezionale nonché a situazioni 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, le opere connesse, nonché quelle di interesse pubblico realizzate dalla TELECOM (ex SIP), dall'ENEL, o simili, previa verifica di compatibilità ambientale ai sensi degli art. 63 bis e ter delle NTA del PPAR. Sono comprese nel regime delle esenzioni anche le eventuali varianti urbanistiche adottate dai comuni ai sensi dell'art. 1 della Legge 1/78 e dell'art. 3 della Legge 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 simili;
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 ai sensi degli art. 63 bis e ter del PPAR. 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 art. 63 bis e ter;
- le opere necessarie all'adeguamento degli impianti esistenti di smaltimento dei rifiuti alle disposizioni del DPR 915/82; Sono incluse nel regime delle esenzioni le varianti urbanistiche conseguenti alle 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 art. 63 bis e ter;
4) gli interventi previsti dagli art. 31 e 32 della Legge 28 febbraio 1985, n° 47;
5) gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia, così come definito dall'art. 31 della L. 457/78 e di consolidamento statico che non alterino la sagoma ed il volume degli edifici.
6) gli ampliamenti delle abitazioni rurali conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, di medesima caratteristica tipologica, fino ad un massimo del 20% della volumetria dell'edificio esistente

ART. 86 – PRESCRIZIONI

-Debbono essere rispettate le seguenti prescrizioni riportate nella delibera del Consiglio Provinciale n° 92 del 29.07.2003:

1.Parere del Servizio Decentrato OO.PP. e Difesa del Suolo, prot. n. 2099 del 12/04/1999, in particolare:
- siano stralciate ed escluse alla edificazione le porzioni di aree progetto, di completamento o di altra destinazione, ancora incluse nelle zone a "vocazionalità bassa" quale risulta dalle tav. 4A e 4B del geologo. In tale aree dovrà essere scrupolosamente rispettato quanto previsto all'art. 51 punto 3 delle NTA proposte;
- per l'area progetto "D5.4", per l'area di completamento "D1.2" e per tutte le altre aree soggette ad intervento urbanistico, ubicate a ridosso del fiume Tenna il parere è tassativamente vincolato, oltre che ad indagini di fattibilità geotecnica, alla preliminare verifica idraulica, con valutazione di tempi di ritorno delle piene almeno centennali, che dimostrino in modo certo la effettiva sicurezza idraulica delle stesse. Pertanto, sino a che tali indagini non saranno espletate e le conseguenti valutazioni recepite, il parere è da intendersi negativo;
- per la zona di via Mazzini dell'abitato capoluogo, per la quale codesta stessa Amministrazione ha più volte segnalato l'esistenza di una accentuata situazione di instabilità che coinvolge "la strada pubblica e le abitazioni a monte e a valle della stessa" si ritiene di dover esprimere parere negativo ad ogni nuova forma di edificazione, ampliamento od altro interevento urbanistico.
Un riesame della situazione potrà aversi solo dopo che saranno adottati i provvedimenti ed espletate le indagini indicati nella nota n° 8595 del 18.11.1997 di questo Servizio.
- i piani attuativi e gli interventi esecutivi in genere, in particolare per le aree a vocazionalità "medio-bassa" dovranno essere preceduti da ulteriori, specifiche indagini dirette al fine di confermare la fattibilità geologica-geotecnica in rapporto al "carico urbanistico" previsto e per caratterizzare in maniera puntuale gli accorgimenti e le misure da adottare tendenti ad evitare l'insorgere di dissesti;
- in prossimità di elementi morfologici fortemente destabilizzanti, quali scarpate fluviali, naturali, antropiche od altro, dovranno essere lasciate fasce libere, a partire dal piede e dal ciglio, pari generalmente ad almeno l'altezza della scarpata stessa e, comunque, sufficienti a garantire la stabilità dei manufatti nel tempo;
- siano comunque tassativamente vietate nuove costruzioni nelle aree con pendenza topografica superiore al 30%;
- Riteniamo inoltre, viste le caratteristiche geomorfologiche generali del territorio comunale, di vincolare, comunque, il proprio parere favorevole al mantenimento delle previsioni proposte per le aree di nuova edificazione e di espansione, alle seguenti ulteriori tassative prescrizioni:

a) siano ridotti all'indispensabile gli sbancamenti ed i riporti;
b) siano evitati i tagli trasversali ai pendii e, dove indispensabili, siano adeguatamente contenuti nella pendenza e le scarpate risultanti siano ben stabilizzate e le necessarie opere di sostegno siano ben ancorate al substrato stabile e ben drenate;
c) sia curata in modo prioritario la sistemazione idraulica, fognaria ed idraulico-forestale delle aree in questione e di quelle limitrofe con la realizzazione di idonee canalizzazioni, canalette di sgrondo, forestazione ecc., per il rapido ed efficace smaltimento delle acque di qualsiasi natura al fine di non permettere il decadimento delle caratteristiche geotecniche del terreno di sedime;
d) la progettazione esecutiva dei fabbricati e delle infrastrutture e manufatti sia, sempre preceduta da indagini geotecniche specifiche, condotte conformemente al punto B del DM 11.03.1988, in cui i valori dei parametri siano determinati con prove dirette certificate e che comprendano anche verifiche di stabilità dei versanti riferite in particolare allo stato finale.

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

- Per quanto concerne le rimanenti previsioni, relative in particolare a completamenti e viabilità, ritiene che tutti gli interventi ricadenti in zone con apprezzabile vulnerabilità e pericolosità geologica e sismica od in prossimità di elementi morfologici destabilizzanti, per i quali dovranno comunque essere stabilite le fasce di salvaguardia suindicate, debbano essere ben ponderati, adottando soluzioni progettuali tendenti a mantenere, e possibilmente a migliorare le attuali condizioni di stabilità, non compromettendo la sicurezza di strutture ed infrastrutture preesistenti e favorendo nel contempo il consolidamento e la sistemazione idraulica ed idrogeologica.
- Le pertinenze idrauliche dei corsi d'acqua demaniali, non possono essere interessate da previsioni urbanistiche comunali; ai sensi del T.U. sulle opere idrauliche, la manutenzione degli stessi corsi d'acqua, ancorché demaniali, è a carico dei proprietari e possessori frontisti che debbono mantenere anche una fascia di rispetto, a partire dal piede esterno dell'argine o dal ciglio della sponda, e comunque dalla proprietà demaniale, di almeno 10ml. E' inoltre tassativamente vietato intubare o manomettere corsi d'acqua demaniali, od anche utilizzare pertinenze ascritte al demanio idrico, senza le concessioni o le autorizzazioni previste dalle normative vigenti.

2. Parere del Servizio Viabilità del Settore Lavori Pubblici della Provincia di Ascoli Piceno prot. n. 2391 del 29/10/2001, in particolare:
- Visto l'art 22 del Nuovo Codice della Strada (D. L.vo 285/92) e gli artt 44, 45 e 46 del relativo Regolamento di attuazione ed esecuzione (D.P.R. 495/92), tutte le rotatorie di progetto devono essere riesaminate tenendo in debita considerazione le distanze relative con altre strade.
Tali rotatorie saranno oggetto di pareri specifici da richiedere presso questo Settore, allegando dettagliati particolari architettonici.
La realizzazione delle rotatorie inoltre, potranno avvenire solo a seguito del rilascio di regolare concessione da parte di questo Settore e i lavori dovranno essere eseguiti secondo le prescrizioni contenute nel relativo disciplinare, disponibile presso c/o Settore.
- In merito alla SP Transcollinare altrimenti denominata "Mezzina" si fa rilevare che questa Amm.ne in sede di approvazione del Piano Territoriale di Coordinamento, che costituisce pianificazione di area di vasta sovraordinata alla stesura dei PRG, ha indicato, ancorché sommariamente, il tracciato della strada stessa, coincidente con un'ipotesi di fattibilità di cui Codesto Comune è a conoscenza.
Si ritiene che questa ipotesi sia vincolante per Codesta Amm.ne e che, finché non si procederà all'approvazione di una nuova ipotesi di tracciato, deve essere mantenuta.
La realizzazione delle opere, inoltre, potrà avvenire solo a seguito del rilascio di regolare concessione da parte di questo Settore e i lavori dovranno essere eseguiti secondo le prescrizioni contenuti nel relativo disciplinare.

2. Parere della Soprintendenza Archeologica delle Marche prot. n. 14631 del 25/10/2001.

3. Il parere dell'USL n. 11 prot. n. 1952 del 21/04/1999 in particolare:
Nella destinazione delle aree, in considerazione delle caratteristiche degli insediamenti, si deve dare esecuzione a quanto stabilito dalla legge n.477 del 26/10/95 "Legge quadro sull'inquinamento acustico;

4. Vanno inoltre rispettate:
- Le norme previste dalla L.R. n. 26 del 04/10/1999 novellata dalla L.R. n. 19 del 15/10/2002.
- Le disposizioni di cui al D.L. 30/04/1992 n. 285 ed al D.P.R. n. 495 del 16/12/1992 (Codice della Strada e relativo Regolamento di Attuazione) e successive integrazioni e modificazioni.

- PROVINCIA DI ASCOLI PICENO, Settore Patrimonio, Edilizia Scolastica, Genio Civile e Protezione Civile. Prot. n° 38079 in data 18/10/2012, favorevole condizionato al rispetto delle seguenti prescrizioni:

"*Nella domanda dell'11/05/2012, per le varianti di cui ai numeri progressivi 2, 30, 1 e 34, sono state allegate le relazioni geologiche rispettivamente del 12/04/2012 a firma del geologo dott. Massimo Basili, del 23/04/2012 del geologo dott.ssa Rina Laura Ferretti, del 18/04/2012 e del 14/10/2011 del geologo dott.ssa Stefania Scendoni. Nelle conclusioni in ordine alla fattibilità delle varianti di cui al precedente periodo, le suddette relazioni non individuano particolari elementi di rischio e si esprimono con parere favorevole senza introdurre particolari prescrizioni, se non quelle di assicurare una buona regimazione delle acque di scorrimento superficiale, e di proteggere le falde acquifere attraverso una corretta posa in opera delle infrastrutture destinate alle utenze idrauliche (acque reflue e bianche). In particolare, per la variante n.34 si prescrive l'obbligo di prevedere fondazioni profonde come da relazione geologica del 14/10/2011.*

Al faldone trasmesso in data 18/09/2012 dalla Provincia di Ascoli Piceno è allegata la relazione geologica del mese di novembre 2003, a firma del geologo dott. Luciano Taddei, che si esprime sulle aree interessate dalle varianti n.36 e 37. Esse vengono cartografate nella relazione geologica come aree ad edificazione consentita. Costituisce eccezione, per la variante n.36, "la fascia prospiciente la scarpata in cui l'edificabilità è definita sconsigliata" come recita testualmente il parere del Genio Civile di cui alla nota prot. n.10060 del 21/01/2004. Si prescrive l'obbligo di recepire nello strumento del PRG, in particolare nella cartografia, la limitazione di cui al precedente periodo, escludendo dall'edificazione l'edificazione l'area per la quale il geologo dott. Luciano Taddei sconsiglia l'edificazione.

Nella tavola P3/V2, a firma dell'arch. Simona Diluca, viene sovrapposto il Piano stralcio di Assetto Idrogeologico alla cartografia del PRG vigente, con l'individuazione planimetrica delle porzioni di territorio oggetto delle varianti, per le quali viene richiesto il parere di competenza. Dall'esame della tavola traspare che nessuna delle 44 varianti risulta essere interessata dalle aree a rischio idrogeologico censite nel PAI. Fanno eccezione le varianti n.7 e 34.

La variante n.7 consiste nella eliminazione del comparto BR.5, limitatamente ad una sua porzione già edificata per la quale si propone una destinazione B2 di tessuto residenziale rado a bassa densità. Lo scopo è quello di consentire, ai sensi delle NTA del PRG vigente, interventi edilizi diretti (ristrutturazione edilizia e/o ampliamento) sugli edifici esistenti, che altrimenti richiederebbero un preventivo strumento attuativo esteso all'intero comparto BR.5. La porzione che beneficerebbe della facoltà di un intervento edilizio diretto, è interessata per circa 700 mq dal poligono F-23-0365 avente pericolosità P2 media. Si prescrive l'obbligo per la suddetta porzione di attenersi scrupolosamente alle prescrizioni di cui all'art.12, comma 2, delle norme di attuazione del PAI.

La variante n.34 consiste nella trasformazione in zona B2.2 dell'area di pertinenza di un nucleo di edifici che, pur avendo perso i requisiti di ruralità, ricadono in zona agricola. L'area interessata è ubicata in località "Passo di Colle" ed è contigua ai perimetri F-23-0329, F-23-0333, e F-23-0331, aventi tutti pericolosità P1 moderata. La relazione geologica del 14 ottobre 2011, a firma del geologo dott.ssa Stefania Scendoni, nelle conclusioni definisce la trasformazione urbanistica fattibile, senza introdurre particolari prescrizioni.

Per la variante n.16, la relazione geologica del 28/03/2011, a firma della geologa dott.ssa Rina Laura Ferretti, commissionata dalla sig.ra Quintili M.Brigitta, per la realizzazione con intervento edilizio diretto in zona B2 di un fabbricato di civile abitazione in località S. Isidoro, giudica l'area di intervento idonea agli scopi edificatori, senza introdurre particolari prescrizioni. L'ubicazione lambisce la porzione oggetto di variante e permette di estendere ad essa le conclusioni di cui al precedente periodo.

Per la variante n.23, si prescrive l'obbligo di escludere da qualsiasi intervento edificatorio, le eventuali aree di versante con pendenza assoluta maggiore del 30%. Le relazioni geologiche del

26/03/2008 a firma della geologa dott.ssa Rina Laura Ferretti, aventi ad oggetto la realizzazione in via Cupa di due fabbricati residenziali, lotto "A1" e lotto "B", si esprimono a favore dell'intervento edificatorio, tuttavia per essi si prescrive l'obbligo di una regimazione delle acque di scorrimento superficiale soprattutto attraverso la loro intercettazione a monte delle aree da edificare e l'adozione di fondazioni profonde fino al raggiungimento del substrato (10-14 m) che dovranno avere la duplice funzione di trasmettere tutti i carichi di superficie in profondità e di aumentare il grado stabilità del versante. Le prescrizioni di cui al precedente periodo, dovranno essere estese all'intera area interessata dalla variante n.23, aggiungendo d'obbligo la cautela di proteggere ogni lavoro di sbancamento con paratie, muri di sostegno o tecniche di riprofilatura del versante.
Non comportano un aumento del carico urbanistico se non per valori trascurabili o previo preventivo strumento attuativo le varianti denominate 3, 4, 6, 8, 9, 10, 17, 20, 24, 31, 32, 33, 35, 41, 42, 43, e 44. Gli strumenti attuativi necessari in esito alle varianti di cui sopra, dovranno essere sottoposti al parere di competenza del Settore scrivente ai sensi dell'art.89 del DPR 380/01. Non costituisce eccezione il piano attuativo di cui alla variante n.42.
Agli effetti della documentazione del giugno 1998, a firma del geologo dott. Luigi Caraffa, finalizzata all'adeguamento del Piano Regolatore Generale al Piano Paesaggistico Ambientale Regionale, sono stati esaminati i casi residui di variante per i quali non si dispone di una relazione geologica ad hoc, o comunque ricadente in un intorno geologicamente significativo. Con riferimento alla documentazione suddetta, le tavole "4A" e "4B" suddividono il territorio del Comune di Grottazzolina nelle seguenti classi di vocazionalità edificatoria: alta, medio-alta, medio-bassa, e bassa. Le aree di pertinenza delle varianti denominate 12, 19, 25, 27, 38, 39 e 40, ricadono in quelle con alta vocazionalità edificatoria "per le quali non sussistono particolari problemi di ordine idro-geomorfologico e sismico che ne limitano la loro edificabilità" ai sensi della "relazione tecnico-esplicativa" del giugno 1998. Le aree di cui alle varianti denominate 13, 15, 28 e 29, attingono esclusivamente alla vocazionalità edificatoria medio-alta, pertanto "l'edificazione è consentita, ma sono tuttavia necessarie indagini geologiche puntuali sulle aree di nuova espansione o suscettibili di profonde modifiche del territorio per fini urbanistici". In particolare per le aree di cui alle varianti n.28 e 29, si prescrive l'obbligo di escludere dall'edificazione le aree con pendenza assoluta maggiore del 30%. Le varianti n. 5 e 14 sono interessate da una vocazionalità edificatoria medio-bassa, per la quale "l'edificazione è consentita solo dopo una approfondita indagine geologica e geomorfologica puntuale, atta a valutare le caratteristiche litostratigrafiche e meccaniche locali". Le aree di cui alle varianti n.18 e 22 sono in parte a vocazionalità medio-alta ed in parte a vocazionalità medio-bassa. L'area di cui alla variante n.11 deve intendersi idealmente divisa in tre parti: vocazionalità medio-alta, medio-bassa e bassa. Si prescrive l'obbligo di escludere dall'edificazione la porzione dell'area di variante n.11 con vocazionalità edificatoria bassa.

- SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHEOLOGICI DELLE MARCHE – Prot. n° 6729 in data 03/08/2012 con i seguenti rilievi:

1. *Richiede l'aggiornamento della cartografia di piano con l'inserimento dell'area con segnalazioni di ritrovamenti Passo di Colle – San Marcello.*
2. *Richiede l'adeguamento delle varianti proposte alla situazione di area a rischio archeologico.*
3. *Raccomanda di sostituire ai riferimenti alla soppressa legislazione di tutela (L. 1089/1939, D.Lgsl. 490/1999) il rimando al vigente Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgsl. 42/2004).*
4. *Alla luce anche dei più recenti rinvenimenti richiede che l'art. 72bis delle NTA venga così modificato:*
    1. *Nelle aree di tutela archeologica cartograficamente individuate ogni intervento di nuova edificazione o di ampliamento o di altro tipo di lavori che comportino*

movimento di terra, compresi gli scassati per l'impianto di alberature, dovrà essere sottoposto a preventivo nulla osta della Soprintendenza per i Beni Archeologici.

2. *Nei casi di cui sopra dovrà essere alla suddetta Soprintendenza il progetto (o stralcio di esso sufficiente ai fini archeologici) comprensivo di eventuale relazione geologica, di individuazione dell'intervento su IGM o cartografia regionale, di stralcio catastale completo dei dati sulla proprietà ed di recapiti telefonici e stradali della proprietà e della direzione dei lavori. La comunicazione d'inizio dei lavori dovrà essere inoltrata alla Soprintendenza con almeno 15 giorni di anticipo.*
3. *In caso di lavori pubblici o di opere di pubblico interesse dovranno essere rispettati i dettami degli artt. 95-96 del D.Lgsl. 163/2006.*
4. *Ogni ritrovamento o rinvenimento archeologico, ai sensi del D.Lgsl. 42/2004 e successive modificazioni e integrazioni, va comunicato immediatamente alla citata Soprintendenza ed i lavori in corso vanno sospesi.*

- SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI DELLE MARCHE ……

Vista la deliberazione della Giunta Regionale n° 1813 in data 21/12/2010 ad oggetto *"Aggiornamento delle Linee Guida regionali per la Valutazione Ambientale strategica di cui alla D.G.R. 1400/2008 e adeguamento al D. Lgs 152/2006, così come modificato dal D.Lgs. 128/2010"* che disciplina il processo di Verifica di assoggettabilità alla VAS in riferimento all'art. 12 del D.Ls 152/2006, come modificato dal D.Lgs. 128/2010

Vista la Determinazione Dirigenziale n° 833/GEN del 26/07/2012 con la quale la Provincia di Fermo ha espresso la pronuncia di esclusione dalla procedura di VAS della variante al PRG, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs, con le seguenti prescrizioni:

- *"Venga rispettato il parere dell'AATO5;*
- *Al fine di assicurare la sostenibilità ambientale delle trasformazioni urbanistiche, vengano realizzati interventi utili per un significativo contributo al raggiungimento dell'autosufficienza energetica degli edifici con l'utilizzo di energia da fonti rinnovabili e gli accorgimenti tecnici necessari per il recupero delle acque meteoriche per limitare l'utilizzo delle risorse idriche idropotabili;*
- *Poiché dovrà essere realizzato un tracciato ex-novo (acque bianche e nere) per le trasformazioni previste; dovrà essere dimensionato e verificato il carico in ingresso presso l'impianto di depurazione al fine di ricevere e depurare anche gli scarichi di una nuova espansione edificatoria, previ pareri e valutazioni circa la capacità depurativa residua dell'impianto di depurazione, da parte dell'ente gestore;*
- *al fine di perseguire gli obiettivi di qualità dei corpi idrici, nonché il rispetto dell'invarianza idraulica, ed infine l'uso razionale delle risorse idriche, legate all'esigua dotazione idrica e dell'impossibilità di realizzare pozzi di emungimento, si ritiene opportuno realizzare idonee opere di compensazione idraulica (vasca di accumulo), da utilizzare sia ai fini del rischio idraulico, nonché per un riutilizzo della stessa risorsa;*
- *Nelle aree di pertinenza dei nuovi insediamenti previsti dalla variante dovranno essere utilizzati tutti i possibili accorgimenti finalizzati alla permeabilità dei suoli, per garantire un efficace smaltimento delle acque meteoriche e delle portate di piena da parte dei corpi idrici recettori;*
- *Devono essere evitate azioni che interferiscano con la rete ecologica e ove possibile dovranno essere ricreate attraverso gli interventi caratteristiche di continuità e/o ripristino."*

ART. 86 bis – PRESCRIZIONI

Si ribadisce il rispetto delle prescrizioni di cui alla Determina Dirigenziale n° 833 del 26/07/2012 (Esclusione dalla procedura di VAS) e dei pareri del Servizio Genio Civile della Provincia di Fermo, prot. n° 38079 del 18/10/2012, prot. n° 32004 del 09/09/2013 e prot. n° 37601 del 17/10/2013.

COMUNE DI
GROTTAZZOLINA
PROVINCIA DI FERMO

VARIANTE
PIANO REGOLATORE GENERALE
in adeguamento al P.P.A.R.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
ALLEGATO

schede normative delle zone di progettazione unitaria
sottoposte a Piani Attuativi BR - C - D

1. PRESENTAZIONE

Questo Allegato costituisce parte integrante delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale e contiene le seguenti Schede Normative

- Schede relative alle aree progetto BR
- Schede relative alle nuove zone C soggette a Piano Attuativo
- Schede relative alle nuove zone D soggette a Piano Attuativo

1.a LE SCHEDE DELLE ZONE DI PROGETTAZIONE UNITARIA

Ciascuna scheda contiene le seguenti indicazioni.
Una parte introduttiva con:
- il numero e la denominazione della Zona; i numeri sono riportati anche nella cartografia di Piano nelle tavole in scala 1:2.000 per tutte e 1:500 ed 1: 1.000 solo per le schede delle Aree BR
- la localizzazione e una breve descrizione della Zona.

Una seconda parte relativa agli indici di PRG, essa contiene quattro dati significativi:
- l'indicazione di edificabilità della zona, che può essere fondiario nelle zone BR, territoriale per le zone C e D;
- la superficie minima dei lotti;
- l'altezza massima;
- lo standard per abitante nelle zone C, intendendo per abitante 120 mc di costruzione secondo il volume urbanistico definito dal REC; per le aree D lo standard è in funzione percentuale della superficie territoriale o della SUL.

Una terza parte dedicata alle prescrizioni del PRG che rappresentano ulteriori specificazioni, oltre alle NTA, da mettere in atto in sede di PA; tali prescrizioni sono redatte tenendo conto della particolarità di ciascuna zona. Inoltre le schede normative esclusivamente per le zone BR contengono la ripartizione della superficie territoriale tra superficie da destinare a standard, la superficie da sistemare a strade e la restante superficie fondiaria.
Per aree a standard si intendono quelle destinate dal piano ad usi pubblici, sia attraverso la cessione in proprietà della Pubblica Amministrazione, sia attraverso convenzionamento per la sistemazione e l'uso pubblico.
I dati sulle superfici desumibili dalle schede sono da considerarsi indicativi in quanto frutto di una lettura cartografia e non di rilievo.
In caso di discordanze tra gli elaborati a scala diversa, prevalgono le indicazioni degli elaborati di maggior dettaglio.
La dimensione della superficie territoriale a standard è come minimo quella individuata dagli elaborati grafici in scala 1:500 e 1:2.000, anche qualora questa superi lo standard previsto.

All'interno delle aree soggette a Piani Attuativi, tanto nelle zone BR, come nelle zone C e D, la realizzazione a cura dei soggetti attuatori e cessione agli usi pubblici delle opere infrastrutturali e degli altri interventi di interesse generale descritti nelle schede, è condizione imprescindibile per l'esecuzione degli interventi edilizi definiti dal PRG, nei limiti e con le modalità delle presenti NTA

1.b GLI SCHEMI DI ASSETTO URBANISTICO PER LE ZONE BR

Le zone BR, sono individuate dal PRG come Aree Progetto per le quali sono state predisposte, come strumento esplicativo gli **schemi di assetto urbanistico** nella scala 1:500 ed in alcuni casi 1:1.000 così come previsto dall'Art. 15 della L.R. 34/92.
Per "Aree Progetto" si intendono specifici ambienti urbani individuati negli elaborati grafici; tali aree possono riguardare aree già costruite solo parzialmente e aree prevalentemente o del tutto libere da edifici, comunque poste all'interno di tessuti edificati e già connotati come ambienti urbani. Tali ambiti hanno tutti i connotati delle aree urbanizzate pur non possedendo in pieno i requisiti di cui al DI 2-4-68 n° 1444 e sono tutti caratterizzati dalle limitate dimensioni e dalla frammentazione della proprietà, pertanto risultano di difficile classificazione come zone "C" di espansione.

All'interno delle "Aree Progetto" il PRG prevede rilevanti trasformazioni urbanistiche relative a nuovi insediamenti, a nuovi servizi ed in genere ad interventi di riconnessione tra tessuti edilizi circostanti. Tali ambiti sono disciplinati in generale dalle NTA ed in particolare dalle presenti **schede normative** per quanto concerne i parametri e gli obiettivi, ed inoltre dalle **schede di assetto urbanistico** per quanto concerne gli aspetti più formali, architettonici e la sistemazione complessiva delle zone.
Si applicano quindi le disposizioni specifiche di cui agli elaborati progettuali P4 nella scala 1:500 ed 1: 1.000, in cui vengono preventivamente descritte le condizioni fondamentali dell'assetto urbanistico; la tessitura stradale, le tipologie edilizie, la sistemazione delle aree libere e la individuazione delle eventuali aree per standard urbanistici, interne alle aree di intervento.
Le schede di assetto urbanistico dettano la possibile soluzione progettuale proposta e sono da considerarsi come indicative per le successive elaborazioni progettuali; mentre le presenti schede normative sono prescrittive degli indici e degli standard che tali aree debbono rispettare.
Si applica ai fini della gestione e cessione delle aree a standard l'Art. 9 delle presenti NTA.

SCHEDE NORMATIVE DELLE ZONE BR - AREE PROGETTO -

Valgono per tutti gli interventi le seguenti norme di carattere generale:

- Il PA dovrà prevedere l'adeguamento dei nuovi edifici alla morfologia dell'area, non sono consentite modifiche alla linea naturale del terreno (riporti o sterri) superiori a un'altezza di ml 1,50.
- Qualora il PA consenta edifici intonacati o ve ne siano preesistenti, la finitura esterna non potrà rimanere in cemento a faccia vista se non per le parti strutturali e non saranno ammessi intonaci plastici, ma dovrà essere colorata nei colori simili a quelli prevalenti della zona, salvo diversa prescrizione nella scheda normativa

Il PA, per quanto concerne la sistemazione complessiva della zona, dovrà prevedere la sistemazione delle aree scoperte e gli interventi di arredo urbano con particolare riferimento al rispetto dell'Art. 68 delle presenti NTA

BR.1 (Località, strada Prov.le n° 60 Montonese)

L'intervento previsto va a completare la cortina edilizia esistente, realizzata nel tempo con interventi episodici e casuali.

Parametri urbanistici

If mc/mq	Sm mq.	H max	Standard mq/ab
1,5	600	7,5	18

sup. fondiaria mq.	sup. strade mq.	sup. verde pub. mq.	sup. parcheggi mq.	sup. verde priv.	sup. territoriale mq.
--	--	--	--	--	3.050

Prescrizioni specifiche:

La tipologia dei nuovi edifici dovrà essere uni/bifamiliare con esclusione di condomini; dovranno essere poste a dimora file continue di alberi di alto fusto, sia sul fronte stradale sia sul retro degli edifici che parallelamente alla strada.

Particolare cura dovrà essere usata nei materiali esterni, simili per tutto l'intervento e di colore simile a quelli prevalenti nella zona con preferenza per i mattoni a faccia vista.

BR.2 (Località ex Fornace-strada Prov.le Montottonese n° 113 Ete vivo Bolzetta)

L'intervento previsto va a completare la cortina edilizia esistente ad adeguare la viabilità

Parametri urbanistici

If mc/mq	Sm mq.	H max	Standard mq/ab
1,2	1.000	7,5	18

sup. fondiaria mq	sup. strade mq	sup. verde pub. Mq	sup. parcheggi mq	sup. verde priv. Mq	sup. territoriale mq
2.400	430		105	6.210	9.040

Prescrizioni specifiche:

L'edificazione dovrà avvenire in allineamento con gli edifici posti a sud ed a nord, ovvero ad almeno 20,00 ml dalla sede attuale della Strada Prov. Ete vivo-Bolzetta.

E' consentita esclusivamente la realizzazione di due nuovi edifici del tipo uni/bi-familiare con esclusione di condomini. E' consentito altresì l'ampliamento dell'edificio esistente nell'ambito dell'If previsto. Dovranno essere poste a dimora file continue di alberi di alto fusto sia sul fronte stradale sia sul retro degli edifici parallelamente alla strada.

Particolare cura dovrà essere usata nei materiali esterni, dovranno essere usati mattoni a faccia-vista, infissi e persiane in legno, materiali simili per tutto l'intervento e di colore in armonia con quelli prevalenti nella zona.

BR.3 (Località Stazione, ex ferrovia, Consorzio Agrario)

L'intervento interessa un'area da riqualificare posta in adiacenza al tracciato della ex ferrovia.

Parametri urbanistici

If mc/mq	Sm mq.	H max	Standard mq/ab
2	--	10,50	18

sup. fondiaria mq	sup. strade mq	sup. verde pub. Mq	sup. parcheggi mq	sup. verde priv. Mq	sup. territoriale mq
Riv.	--	--	--	--	5.176

Prescrizioni specifiche:
L'intervento dovrà comportare:
e) La dotazione di standard, nella misura di 18 mq/mq per la destinazione residenziale e 80 mq ogni 100 di SUL per la destinazione commerciale. In ogni caso i parcheggi necessari non sono monetizzabili.
f) Dovranno essere realizzate le alberature e le cortine verdi previste negli elaborati grafici.
Particolare cura dovrà essere usata nei materiali esterni, dovranno essere usati materiali simili per tutto l'intervento e di colore in armonia a quello prevalente nella zona.

BR.4 (Località Capoluogo – sud del centro storico, via Trocchio)
L'area è caratterizzata dalla presenza di edifici unifamiliari a carattere episodico, in adiacenza al centro storico l'intervento mira a realizzare un tessuto più ordinato e compiuto ed a migliorare la dotazione di standard per l'adiacente centro storico.
Parametri urbanistici

If mc/mq	Sm mq.	H max	Standard mq/ab
1,2	--	7,50	18

sup. fondiaria mq	sup. strade mq	sup. verde pub. Mq	sup. parcheggi mq	sup. verde priv. Mq	sup. territoriale mq
2.296	180	831	175	--	3.482

Prescrizioni specifiche:
Il P.A. dovrà prevedere l'impegno a realizzare le attrezzature pubbliche previste dal P.R.G., in particolare il parcheggio alberato in funzione del centro storico, il percorso pedonale ed il lotto a verde privato, così come individuato negli elaborati grafici.
Potrà essere realizzato un unico edificio a schiera con impiego di materiali esterni conformi al vicino centro storico, in particolare le finiture esterne dovranno essere a faccia-vista, copertura in coppi, persiane in legno.
Dovranno essere realizzate le alberature e le cortine verdi previste negli elaborati grafici.

BR.5 (Località Montebello, strada Prov.le Montottonese sud)
L'area è caratterizzata dalla presenza di edifici unifamiliari a carattere episodico, l'intervento mira a realizzare un tessuto più ordinato e compiuto ed a migliorare la dotazione di standard per la zona.
Parametri urbanistici

If mc/mq	Sm mq.	H max	Standard mq/ab
1,0	600	9,50	18

sup. fondiaria mq	sup. strade mq	sup. verde pub. Mq	sup. parcheggi mq	sup. verde priv. Mq	sup. territoriale mq
4.273	1.257	--	384	--	**6.568**

Prescrizioni specifiche:
Il P.A. dovrà prevedere l'impegno a consentire l'ampliamento della sede stradale sino a raggiungere un'ampiezza minima di ml.9,50.
Particolare cura dovrà essere usata nei materiali esterni, dovranno essere usati il manto di copertura in coppi e materiali uguali per tutto l'intervento con colore simile a quello prevalente nella zona.

La tipologia dei nuovi edifici dovrà essere uni/bi-familiare con esclusione di condomini; è previsto un allineamento degli edifici dalla strada ad una distanza minima di ml. 10,00. Il comparto dovrà avere una fila continua di alberi di alto fusto su tutti i lati e nel retro degli edifici.
Prima dell'attuazione di qualsiasi intervento, dovranno essere effettuate indagini dirette quali sondaggi geognostici , prove penetrometriche in sito, verifiche di stabilità riferite allo stato attuale e di progetto, atte da accertare l'esatta pericolosità dei movimenti in atto.

BR.6 (Località Capoluogo, Cerquone, via Fontigliana)
L'area è caratterizzata dalla notevole presenza di edifici, è dotata di tutte le opere di urbanizzazione e rappresenta un vuoto urbano, circondato dal tessuto edilizio su tutti i lati.
L'intervento previsto quindi rappresenta il naturale completamento e realizza un tessuto compiuto e riordinato.
Parametri urbanistici

If mc/mq	Sm mq.	H max	Standard mq/ab
1,2	600	9,50	18

sup. fondiaria mq	sup. strade mq	sup. verde pub. Mq	sup. parcheggi mq	sup. verde priv. Mq	sup. territoriale mq
3.960	820	280	360	--	5.420

Prescrizioni specifiche:
Particolare cura dovrà essere usata nei materiali esterni, dovranno essere usati il manto di copertura in coppi e materiali uguali per tutto l'intervento con colore simile a quello prevalente nella zona.
Dovranno essere realizzate le alberature e le cortine verdi previste negli elaborati grafici.
Particolare cura dovrà essere usata nei materiali esterni, dovranno essere usati materiali simili per tutto l'intervento e di colore simile a quello prevalente nella zona.
Dovranno essere rispettati i fili fissi stabiliti nella planimetria dell'area progetto.

BR.7a (Capoluogo, via S. Francesco d'Assisi)
L'area va a completare un tessuto edilizio esistente composto prettamente da edifici unifamiliari, al fine di dare continuità all'edificato e migliorarne la dotazione degli standard.
Parametri urbanistici.

If mc/mq	Sm mq.	H max	Standard mq/ab
1,2	600	9,50	18

sup. fondiaria mq	sup. strade mq	sup. verde pub. Mq	sup. parcheggi mq	sup. verde priv. Mq	sup. territoriale mq
3205	206	--	--	--	3411

Prescrizioni specifiche:
Dovranno essere realizzate le alberature e le cortine verdi previste negli elaborati grafici.
Particolare cura dovrà essere usata nei materiali esterni, dovranno essere usati materiali simili per tutto l'intervento e di colore congruente con quelli prevalenti nella zona.

BR.7b (Capoluogo, via S. Francesco d'Assisi)
L'area va a completare un tessuto edilizio esistente composto prettamente da edifici unifamiliari, al fine di dare continuità all'edificato e migliorarne la dotazione degli standard.
Parametri urbanistici

If mc/mq	Sm mq.	H max	Standard mq/ab
1,2	600	9,50	18

sup. fondiaria mq	sup. strade mq	sup. verde pub. Mq	sup. parcheggi mq	sup. verde priv. Mq	sup. territoriale mq

2319 *	210	--	--	--	3880

Prescrizioni specifiche:
Dovranno essere realizzate le alberature e le cortine verdi previste negli elaborati grafici.
Particolare cura dovrà essere usata nei materiali esterni, dovranno essere usati materiali simili per tutto l'intervento e di colore congruente con quelli prevalenti nella zona.
*(OSSERVAZIONE n° 7)

BR.8 (Strada Prov.le n° 157 Girola)
L'area è caratterizzata dalla presenza di alcuni edifici unifamiliari a carattere episodico, l'intervento mira a realizzare un tessuto più ordinato e compiuto ed a migliorare la dotazione di standard per la zona.
Parametri urbanistici

If mc/mq	Sm mq.	H max	Standard mq/ab
1,5	600	9,50	18

sup. fondiaria mq	sup. strade mq	sup. verde pub. Mq	sup. parcheggi mq	sup. verde priv. Mq	sup. territoriale mq
7.975	1.500	--	1.025	--	13.500

Prescrizioni specifiche:
Il P.A. dovrà prevedere l'impegno a consentire l'ampliamento della sede stradale sino a raggiungere un'ampiezza minima di ml 9,50.
La tipologia dei nuovi edifici dovrà essere uni/bi-familiare con esclusione di condomini; è previsto un allineamento degli edifici dalla strada provinciale ad una distanza minima di ml. 15,00. Il comparto dovrà avere una fila continua di alberi di alto fusto su tutti i lati e nel retro degli edifici.

BR.9a (Località via A. Volta)
L'area è caratterizzata dalla presenza di edifici unifamiliari a carattere episodico all'interno dell'intervento, l'intervento mira a realizzare un tessuto più ordinato e compiuto ed a migliorare la dotazione di standard per la zona.
Parametri urbanistici

If mc/mq	Sm mq.	H max	Standard mq/ab
1,5	600	9,50	18

sup. fondiaria mq	sup. strade mq	sup. verde pub. Mq	sup. parcheggi mq	sup. verde priv. Mq	sup. territoriale mq
8.280	890	--	630	--	4.300

Prescrizioni specifiche:
Particolare cura dovrà essere usata nei materiali esterni, dovranno essere usati il manto di copertura in coppi e materiali uguali per tutto l'intervento con colore simile a quello prevalente nella zona.
La tipologia dei nuovi edifici dovrà essere uni/bi-familiare con esclusione di condomini; è previsto un allineamento degli edifici secondo le indicazioni planimetriche. Il comparto dovrà avere una fila continua di alberi di alto fusto su tutti i lati e nel retro degli edifici.
L'intervento potrà essere realizzato con due comparti unitari di cui il primo deve essere almeno il 40% della ST, secondo quanto indicato in planimetria.

BR.9b (Località via A. Volta)
L'area è caratterizzata dalla presenza di edifici unifamiliari a carattere episodico all'interno dell'intervento, l'intervento mira a realizzare un tessuto più ordinato e compiuto ed a migliorare la dotazione di standard per la zona.
Parametri urbanistici

If mc/mq	Sm mq.	H max	Standard mq/ab
1,5	600	9,50	18

sup. fondiaria	sup. strade	sup. verde pub.	sup. parcheggi	sup. verde priv.	sup. territoriale

mq	mq	Mq	mq	Mq	mq
1590	890	--	630	--	3757

Prescrizioni specifiche:
Particolare cura dovrà essere usata nei materiali esterni, dovranno essere usati il manto di copertura in coppi e materiali uguali per tutto l'intervento con colore simile a quello prevalente nella zona.
La tipologia dei nuovi edifici dovrà essere uni/bi-familiare con esclusione di condomini; è previsto un allineamento degli edifici secondo le indicazioni planimetriche. Il comparto dovrà avere una fila continua di alberi di alto fusto su tutti i lati e nel retro degli edifici.
L'intervento potrà essere realizzato con due comparti unitari di cui il primo deve essere almeno il 40% della ST, secondo quanto indicato in planimetria.
*(OSSERVAZIONE n° 6)

- SCHEDE NORMATIVE DELLE ZONE C

Valgono per tutti gli interventi le seguenti norme di carattere generale:

- Il PA dovrà prevedere l'adeguamento dei nuovi edifici alla morfologia dell'area, non sono consentite modifiche alla linea naturale del terreno (riporti o sterri) superiori a ml 1,50.
- Qualora il PA consenta edifici intonacati, la finitura esterna non potrà rimanere in cemento a faccia vista e non saranno ammessi intonaci plastici o sintetici, ma dovrà essere colorata nei colori simili a quelli prevalenti della zona, salvo diversa prescrizione nella scheda normativa.
- Il PA, per quanto concerne la sistemazione complessiva della zona, dovrà prevedere la sistemazione delle aree scoperte e gli interventi di arredo urbano, con particolare riferimento al rispetto dell'Art. 68 delle presenti NTA
- Nel perimetro dell'area dovranno essere poste a dimora file continue di alberi di alto fusto così come tutte le strade della lottizzazione dovranno essere alberate su entrambi i lati con file continue di alberi di alto fusto.
- In tutte le Zone C è consentito un incremento del 15 % della volumetria massima prevista nelle sotto elencate schede di dettaglio, nel caso in cui la convenzione di lottizzazione venga stipulata entro e non oltre trentasei mesi dalla data di entrata in vigore della presente variante. In questo caso il dimensionamento degli standard dovrà essere rapportato alla volumetria massima realizzabile.

Nel caso la premialità del 15% non possa essere sviluppata con i parametri stabiliti dalle schede, l'altezza massima prevista dalle schede, sia al massimo di 9,00 m.(OSSERVAZIONI n° 30 e 31).

C.1.1 (Località ex ferrovia, strada Prov.le Montottonese n° 60)
Si tratta di un'area per l'edilizia convenzionata ex L. 865/71, valgono per l'area gli indici edilizi ed urbanistici previsti dalla convenzione.

C.1.2 (Località ex ferrovia, strada Prov.le Montottonese n° 60 lottizzazione Girotti)
Si tratta di una LC di iniziativa privata, valgono per l'area gli indici edilizi ed urbanistici previsti nella convenzione.

C.1.3 (Località strada Carpenette, via Einaudi)
Si tratta di una LC di iniziativa privata quasi completamente satura, valgono per l'area gli indici edilizi ed urbanistici previsti nella convenzione.

C.2.1 (Località strada Prov.le Montonese sud)
La nuova lottizzazione, fa parte di una zona ampiamente urbanizzata in virtù della previsione edificatoria già presente nel vigente P di F e realizzata prevalentemente sui fronti stradali.
Parametri urbanistici

It mc/mq	**If** mc/mq	**Sm** mq	**H max** mt	**standard** mq/ab
0,70	1,00	800	7,5	30

Prescrizioni specifiche:
La tipologia dei nuovi edifici dovrà essere uni-bifamiliare con esclusione di condomini.
Sul fronte e lungo la strada dovranno essere posti a dimora due file continue di alberi di alto fusto; della strada prov. Montonese dovrà essere osservata la distanza minima di ml 10.

C.2.2 a – C2.2.b (Località strada Prov.le Girola sud)
Parametri urbanistici

It mc/mq	**If** mc/mq	**Sm** mq	**H max** mt	**standard** mq/ab
0,8	-	1.000	7,50	30

Prescrizioni specifiche:
L'intervento comprende un'area caratterizzata dalla presenza di un gruppo di edifici unifamiliari sul lato ovest; e da un'adiacente lottizzazione .
La realizzazione delle aree a standard è obbligatoria come le altre opere di urbanizzazione. Nel perimetro dell'area dovranno essere poste a dimora file continue di alberi di alto fusto.
I nuovi edifici potranno essere realizzati con la tipologia sia uni che bi-familiare.

Particolare cura dovrà essere usata nell'uso e nella previsione dei materiali esterni; in particolare il PA dovrà prescrivere l'uso di mattoni a faccia-vista, materiali e colori simili per tutto l'intervento ed in armonia con quelli prevalenti nella zona.
Nel caso specifico, le NTA non prevedono l'If data la prevalenza delle destinazioni pubbliche rispetto a quelle private, pertanto il volume consentito sarà determinato esclusivamente dall'It realizzabile nelle aree che restano private.
Il PA potrà prevedere una diversa distribuzione del parcheggio che potrà anche essere destinato a piazza, nell'ambito degli indirizzi previsti dal PRG.
Nell'ambito del PA dovrà essere realizzato il percorso pedonale e/o ciclabile indicato nelle tavole di PRG e dovrà essere curato il raccordo, anche pedonale tra il verde della zona e quello delle aree limitrofe, individuate dal PRG

C.2.3 (Località via Carlo Alberto Dalla Chiesa ex Ferrovia)
L'intervento mira alla razionalizzazione del tessuto edilizio preesistente, attraverso un insieme di interventi di carattere edificatorio, di servizi e di infrastrutture. Si tratta di uno stato di fatto episodico e casuale ma ormai consolidato, da ricucire con destinazioni diversificate in funzione delle sistemazioni circostanti.
Parametri urbanistici per la destinazione residenziale C2

It mc/mq	**If** mc/mq	**Sm** mq	**H max** mt	**standard** % St
0,8	1,2	1.000	7,5	30 %

Prescrizioni specifiche:
I nuovi edifici dovranno essere posti ad almeno 10 mt dalla ex Ferrovia.
Nel perimetro dell'area dovranno essere poste a dimora file continue di alberi di alto fusto così come tutte le strade della lottizzazione ricollocarsi e connettersi adeguatamente con la viabilità esistente, secondo le indicazioni del PRG e tali strade dovranno essere alberate su entrambi i lati con file continue di alberi di alto fusto.
Nell'ambito del PA dovrà essere realizzato il percorso pedonale e/o ciclabile, indicato nelle tavole del PRG e dovrà essere curato il raccordo tra la viabilità esistente e di previsione secondo le indicazioni planimetriche del PRG.
E' consentita la monetizzazione degli standard e gli spazi a parcheggio potranno restare di uso privato previa convenzione.
Particolare cura dovrà essere usata nell'uso e nella previsione dei materiali esterni; in particolare il PA dovrà prescrivere l'uso di materiali e colori simili per tutto l'intervento ed in armonia con quelli prevalenti nella zona.

C.2.4 (Località ex ferrovia)
L'intervento rappresenta il completamento tra due zone residenziali a carattere episodico, ed è interno ad un'area completamente urbanizzata.
L'intervento mira alla razionalizzazione del tessuto edilizio preesistente, attraverso un insieme di interventi di carattere edificatorio, di servizi e di infrastrutture.
Parametri urbanistici

It mc/mq	**If** mc/mq	**Sm** mq	**H max** mt	**standard** mq/ab
0,8	1,2	700	9,50	30

Prescrizioni specifiche:
L'intervento previsto dovrà migliorare la viabilità prevista dal PRG, nell'ambito della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.
E' consentita la monetizzazione degli standard e gli spazi a parcheggio potranno restare di uso privato previa convenzione.
Nel perimetro dell'area dovranno essere poste a dimora file continue di alberi di alto fusto; tutte le strade della lottizzazione dovranno connettersi adeguatamente con la viabilità esistente, secondo le

indicazioni del PRG e tali strade dovranno essere alberate su entrambi i lati con file continue di alberi di alto fusto.
Particolare cura dovrà essere usata nell'uso e nella previsione dei materiali esterni; in particolare il PA dovrà prescrivere l'uso di materiali e colori simili per tutto l'intervento ed in armonia con quelli prevalenti nella zona.

C.2.5 a (Località strada Prov.le n° 61, Montottonese, Via De Gasperi, Via Stazione, Via C.A. Dalla Chiesa)
L'intervento rappresenta il completamento tra due zone residenziali a carattere episodico, altre zone a carattere produttivo ed è interno ad un'area urbanizzata.
Esso mira alla razionalizzazione del tessuto edilizio preesistente, attraverso un insieme di interventi di carattere edificatorio, di servizi e di infrastrutture ed in particolare alla realizzazione di un adeguato parco urbano di discrete dimensioni finalizzato al soddisfacimento del fabbisogno in termini di verde pubblico attrezzato per tutta la zona.
Particolare cura dovrà essere posta nel disegno e nella realizzazione dell'incrocio stradale anch'esso di notevole importanza per il comune.
Parametri urbanistici per la destinazione residenziale C2

It mc/mq	**If** mc/mq	**Sm** mq	**H max** mt	**standard** mq/ab
0,8	1,2	700	9,50	***Secondo la normativa di settore 30 mq/ab***

Parametri urbanistici per la destinazione produttiva D3

Ut	**Uf**	**Sm** mq	**H max** mt	**standard** % St
	0,6	1.500	7,50	***Secondo la normativa di settore***

Parametri urbanistici per la destinazione produttiva D5

Ut mq/mq	**Uf**	**Sm** mq	**H max** mt	**standard** % St
0,4	0,6	1.500	9,50	***Secondo la normativa di settore 30 %***

Nel perimetro dell'area dovranno essere poste a dimora file continue di alberi di alto fusto così come tutte le strade della lottizzazione ricollocarsi e connettersi adeguatamente con la viabilità esistente, secondo le indicazioni del PRG e tali strade dovranno essere alberate su entrambi i lati con file continue di alberi di alto fusto.
Particolare cura dovrà essere usata nei materiali esterni; dovranno essere usati materiali e colori simili per tutto l'intervento ed in armonia con quelli prevalenti nella zona.
Nell'ambito della dotazione di parcheggio prevista, un'area della dimensione minima di mq 300 dovrà essere posizionata a ridosso dell'incrocio tra la Via Stazione e la Via De Gasperi.

C.2.5b (Località strada Prov.le n° 61, Montottonese, Via De Gasperi, Via Stazione, Via C.A. Dalla Chiesa)
L'intervento rappresenta il completamento tra due zone residenziali a carattere episodico, altre zone a carattere produttivo ed è interno ad un'area urbanizzata.
Esso mira alla razionalizzazione del tessuto edilizio preesistente, attraverso un insieme di interventi di carattere edificatorio, di servizi e di infrastrutture ed in particolare alla realizzazione di un adeguato parco urbano di discrete dimensioni finalizzato al soddisfacimento del fabbisogno in termini di verde pubblico attrezzato per tutta la zona.
Particolare cura dovrà essere posta nel disegno e nella realizzazione dell'incrocio stradale anch'esso di notevole importanza per il comune.

Parametri urbanistici per la destinazione residenziale C2

Sf	**It** mc/mq	**If** mc/mq	**Sm** mq	**H max** mt	**standard** mq/ab
8.180	0,8	1,2	700	9,50	***Secondo la normativa di settore 30 mq/ab***

Parametri urbanistici per la destinazione produttiva D5

Sf	**Ut** mq/mq	**Uf** mq/mq	**Sm** mq	**H max** mt	**standard** mq/ab
10.084	0,4	0,6	1.500	9,50	***Secondo la normativa di settore 30 %***

Nel perimetro dell'area dovranno essere poste a dimora file continue di alberi di alto fusto così come tutte le strade della lottizzazione ricollocarsi e connettersi adeguatamente con la viabilità esistente, secondo le indicazioni del PRG e tali strade dovranno essere alberate su entrambi i lati con file continue di alberi di alto fusto.
Particolare cura dovrà essere usata nei materiali esterni; dovranno essere usati materiali e colori simili per tutto l'intervento ed in armonia con quelli prevalenti nella zona.
Nell'ambito della dotazione di parcheggio prevista, un'area della dimensione minima di mq 300 dovrà essere posizionata a ridosso dell'incrocio tra la Via Stazione e la Via De Gasperi.

C.2.6 (Località via Togliatti)
L'area è caratterizzata dalla presenza di edifici unifamiliari a carattere episodico, l'intervento mira a realizzare un tessuto più ordinato e compiuto, ed a migliorare la dotazione di standard per l'adiacente comparto di edilizia residenziale pubblica
La razionalizzazione del tessuto edilizio preesistente è realizzata attraverso un insieme di interventi di carattere edificatorio, di servizi e di infrastrutture con particolare riferimento alla porzione di strada di svincolo e di servizio per il centro storico, all'incrocio stradale ed al verde pubblico.
Parametri urbanistici

It mc/mq	If mc/mq	Sm mq	H max mt	standard mq/ab
1,2	1,8	800	7,50	30

Prescrizioni specifiche:
Nel perimetro dell'area dovranno essere poste a dimora file continue di alberi di alto fusto così come tutte le strade della lottizzazione dovranno connettersi adeguatamente con la viabilità esistente, secondo le indicazioni del PRG, tali strade dovranno essere alberate su entrambi i lati con file continue di alberi di alto fusto.
Particolare cura dovrà essere usata nei materiali esterni; dovranno essere usati mattoni del tipo invecchiato a faccia-vista, infissi e persiane in legno, materiali e colori simili per tutto l'intervento ed in armonia con quelli prevalenti nella zona.
I nuovi edifici potranno essere realizzati esclusivamente con la tipologia uni-familiare o a schiera.

C.2.7 (Località via Poeta)
L'area è caratterizzata dalla presenza di edifici unifamiliari a carattere episodico, l'intervento mira a realizzare un tessuto più ordinato e compiuto, ed a migliorare la dotazione di standard per l'adiacente comparto di edilizia residenziale pubblica
La razionalizzazione del tessuto edilizio preesistente è realizzata attraverso un insieme di interventi di carattere edificatorio, di servizi e di infrastrutture con particolare riferimento alla porzione di strada di svincolo e di servizio per il centro storico, all'incrocio stradale ed al verde pubblico.
Parametri urbanistici

It mc/mq	If mc/mq	Sm mq	H max mt	standard mq/ab
1,2	1,8	800	7,50	30

Prescrizioni specifiche:
Nel perimetro dell'area dovranno essere poste a dimora file continue di alberi di alto fusto così come tutte le strade della lottizzazione dovranno connettersi adeguatamente con la viabilità esistente, secondo le indicazioni del PRG, tali strade dovranno essere alberate su entrambi i lati con file continue di alberi di alto fusto.
Particolare cura dovrà essere usata nei materiali esterni; dovranno essere usati mattoni del tipo invecchiato a faccia-vista, infissi e persiane in legno, materiali e colori simili per tutto l'intervento ed in armonia con quelli prevalenti nella zona.

I nuovi edifici potranno essere realizzati esclusivamente con la tipologia uni-familiare o a schiera.

C.2.9 (Località Stazione, S. Isidoro)
L'area è caratterizzata dalla presenza di edifici unifamiliari a carattere episodico, l'intervento mira a realizzare un tessuto più ordinato e compiuto ed a migliorare la dotazione degli standard nella zona, ed a migliorare la viabilità esistente.
Parametri urbanistici

It mc/mq	**If** mc/mq	**Sm** mq	**H max** mt	**standard** mq/ab
0,6	0,9	800	7,50	30

Prescrizioni specifiche:
Nel perimetro dell'area e nelle strade prevista dal PA dovranno essere poste a dimora file continue di alberi di alto fusto.
Le strade di PA, in armonia con quanto previsto negli elaborati di PRG, dovranno ricollegarsi e connettersi con la viabilità esistente ed adeguarla ove previsto, in particolare dovrà essere realizzato il percorso pedonale e/o ciclabile in adiacenza al verde pubblico
Particolare cura dovrà essere usata nell'uso e nella previsione dei materiali esterni; in particolare il PA dovrà prescrivere l'uso di mattoni a faccia-vista, materiali e colori simili per tutto l'intervento ed in armonia con quelli prevalenti nella zona.
Gli edifici previsti dal PA dovranno essere posti ad almeno 10 ml di distanza dalla strada di S. Isidoro.

C.2.10 (Località strada Prov.le Montonese sud - Via L. da Vinci)

L'area è caratterizzata dalla presenza di edifici unifamiliari a carattere episodico, ma fa parte di una zona ampiamente urbanizzata in virtù della previsione edificatoria già presente nel vecchio P. di F. e realizzata prevalentemente sui fronti stradali. L'intervento mira al completamento del tessuto edilizio, e a migliorare la dotazione degli standard nella zona.

Parametri urbanistici

St mq	**It** mc/mq	**If** mc/mq	**Sm** mq	**H max** mt	**standard** mq/ab
9.600	0,70	1,00	800	7,50	30

Prescrizioni specifiche:
La tipologia dei nuovi edifici dovrà essere uni-bifamiliare con esclusione di condomini.
Sul fronte e lungo la strada dovranno essere posti a dimora due file continue di alberi di alto fusto; dalla strada prov. Montonese dovrà essere osservata la distanza minima di ml 10.
L' edificazione è consentita su tutta l'area ad eccezione della fascia di rispetto indicata in Relazione di fattibilità geologica variante n°17.
Nell'area di pertinenza del lotto, quando non direttamente occupata dagli edifici, andranno limitate le superfici impermeabilizzate in misura pari ad almeno il 50% delle aree libere al fine di garantire l'infiltrazione delle acque meteoriche.

C.2.11 (Località strada Prov.le Montonese sud - Via L. da Vinci).

Si tratta di una LC di iniziativa privata, di recente convenzionata: valgono per l'area gli indici edilizi ed urbanistici previsti nella convenzione.

C.3.1. (Località strada Prov.le Girola n° 157, strada Com.le Girola)
L'intervento rappresenta il collegamento tra due zone edificate con destinazione in parte residenziale ed in parte produttiva.
Parametri urbanistici

It mc/mq	**If** mc/mq	**Sm** mq	**H max** mt	**standard** mq/ab
0,7	1,0	800	7,50	30

Prescrizioni specifiche:
I nuovi edifici dovranno essere posti ad almeno 20 mt dalla S.P. Girola
Particolare cura dovrà essere usata nell'uso e nella previsione dei materiali esterni; in particolare il PA dovrà prescrivere l'uso di mattoni a faccia-vista, materiali e colori simili per tutto l'intervento.
Nel perimetro dell'area dovranno essere poste a dimora file continue di alberi di alto fusto.
Il PA dovrà prevedere il rispetto degli indici anche per gli edifici esistenti e la realizzazione di un filtro con apposite alberature tra l'insediamento a carattere artigianale ed i nuovi edifici residenziali.

C.3.2 (Località strada Prov.le Montottonese- Via Fermana)
Si tratta di una LC di iniziativa privata quasi completamente satura, valgono per l'area gli indici edilizi ed urbanistici previsti nella convenzione.

C.3.2a
L'intervento rappresenta il collegamento tra una zona edificata a carattere sporadico ed il tessuto edificato più ordinato di recente realizzazione.
Parametri urbanistici

It mc/mq	**If** mc/mq	**Sm** mq	**H max** mt	**standard** mq/ab
1	1,5	500	9,00	30 mq/ab

Prescrizioni specifiche:
Nell'ambito della convenzione per la zona C.3.2a dovrà essere prevista la sistemazione a verde del 50% della St in funzione della adiacente attrezzatura per l'istruzione; per questa zona valgono le norme dei parametri urbanistici di cui sopra.

C.3.3 a **C.3.3b** (zona via Passo di Colle, ex Fornace)
Si tratta di una zona già prevista come residenziale dal vigente P. di F. che si intende valorizzare al fine di soddisfare il fabbisogno di edilizia residenziale di qualità.
Parametri urbanistici

It mc/mq	**If** mc/mq	**Sm** mq	**H max** mt	**standard** mq/ab
0,6	0,9	1.000	6,50	30

Prescrizioni specifiche:
I nuovi edifici dovranno essere posti ad almeno 20 mt dalla strada esistente e ad almeno a 50 ml dalla villa esistente. Essi potranno essere realizzati esclusivamente con la tipologia uni-bifamiliare o case a schiera che non potranno determinare cortine edilizie superiori a 30 ml. di lunghezza.
Particolare cura dovrà essere usata nell'uso e nella previsione dei materiali esterni; in particolare il PA dovrà prescrivere l'uso di mattoni a faccia-vista, materiali e colori simili per tutto il comparto.
Nel perimetro dell'area dovranno essere poste a dimora file continue di alberi di alto fusto così come tutte le strade della lottizzazione dovranno essere alberate su entrambi i lati con file continue di alberi di alto fusto.
Almeno il 60% della St dovrà essere permeabile secondo i criteri delle NTA e sistemata a verde.
Dovrà essere esclusa dall'edificazione la porzione di area ricadente nell'ambito di tutela dei versanti.

C.3.4 a C.3.4b (Località ex ferrovia, via Orazi, Fonte Rotta)
L'area è caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali uni, plurifamiliari e produttivi con caratteristiche di incompletezza sotto il profilo urbanistico, anche se dotata delle opere di urbanizzazione.

E' inoltre caratterizzata dalle notevoli dimensioni e dalla pluralità e promiscuità di funzioni che si svolgono al suo interno.
L'intervento mira alla razionalizzazione del tessuto edilizio preesistente, attraverso un insieme di interventi di carattere edificatorio, di servizi e di infrastrutture a bassa densità territoriale ed a favorire la dotazione di un adeguato parco urbano attrezzato per la zona "stazione"
Parametri urbanistici

It mc/mq	**If** mc/mq	**Sm** mq	**H max** mt	**standard** mq/ab
0,6	0,9	800	7,50	30

Prescrizioni specifiche:
Nel perimetro dell'area e nelle strade prevista dal PA dovranno essere poste a dimora file continue di alberi di alto fusto.
Le strade di PA, in armonia con quanto previsto negli elaborati di PRG, dovranno ricollegarsi e con la viabilità esistente ed adeguarla ove previsto.
In caso di intervento coordinato relativo a tutta l'area sono consentite modifiche alla posizione dei servizi.
I nuovi edifici dovranno essere posti ad almeno 10 ml dal tracciato della ex ferrovia sul quale dovrà essere realizzato il percorso pedonale indicato nelle tavole di PRG;
Particolare cura dovrà essere usata nell'uso e nella previsione dei materiali esterni; in particolare il PA dovrà prescrivere l'uso di mattoni a faccia-vista, materiali e colori simili per tutto l'intervento ed in armonia con quelli prevalenti nella zona.

C.3.5 (Località S. Francesco, Orazi)
L'area è caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali uni e plurifamiliari ed edifici produttivi con caratteristiche di incompletezza sotto il profilo urbanistico, anche se dotata delle opere di urbanizzazione.
L'intervento è finalizzato a riordinare il tessuto edilizio già consolidato soprattutto attraverso l'adeguamento della viabilità esistente.
Parametri urbanistici

It mc/mq	**If** mc/mq	**Sm** mq	**H max** mt	**standard** mq/ab
0,6	0,9	800	7,50	30

Prescrizioni specifiche:
La tipologia dei nuovi edifici dovrà essere uni/bi-familiare con esclusione di condomini
Nel perimetro dell'area dovranno essere poste a dimora file continue di alberi di alto fusto, la strada di PRG dovrà essere adeguata, secondo le indicazioni del PRG e tale strada dovrà essere alberata su entrambi i lati con file continue di alberi di alto fusto.
Particolare cura dovrà essere usata nell'uso e nella previsione dei materiali esterni; in particolare il PA dovrà prescrivere l'uso di mattoni a faccia-vista, materiali e colori simili per tutto l'intervento ed in armonia con quelli prevalenti nella zona.

C.3.6 a C.3.6b (Località via Carpenette, via L. Einaudi)
L'intervento previsto si pone nella immediata prosecuzione degli insediamenti esistenti pianificati attraverso un PA pressoché saturo.

Parametri urbanistici

It mc/mq	**If** mc/mq	**Sm** mq	**H max** mt	**standard** mq/ab
0,8	1,2	800	7,50	30

Prescrizioni specifiche:
Nel perimetro dell'area dovranno essere poste a dimora file continue di alberi di alto fusto, le strade della lottizzazione dovranno connettersi adeguatamente con la viabilità esistente, secondo le indicazioni del PRG e tali strade dovranno essere alberate su entrambi i lati con file continue di alberi di alto fusto.

Particolare cura dovrà essere posta nell'uso e nella previsione dei materiali esterni; in particolare il PA dovrà prescrivere l'uso di mattoni a faccia-vista, materiali e colori simili per tutto l'intervento ed in armonia con quelli prevalenti nella zona.

C.3.7 (Località strada Prov.le Ete vivo, Bolzetta)
L'area è caratterizzata dalla presenza sporadica di edifici uni e plurifamiliari con caratteristiche di incompletezza sotto il profilo urbanistico, anche se dotata di gran parte delle opere di urbanizzazione.
L'intervento mira inoltre alla riqualificazione ambientale dell'area che ha ormai perso le caratteristiche agricole, attraverso un'edilizia di pregio e l'adeguamento della viabilità esistente.
Parametri urbanistici

It mc/mq	**If** mc/mq	**Sm** mq	**H max** mt	**standard** mq/ab
0,6	0,9	1.200	7,50	30

Prescrizioni specifiche:
La realizzazione di interventi edilizi andrà attentamente valutata sulla base di un accurato studio di fattibilità geologica supportato dalle risultanze di indagini geognostiche puntuali e da verifiche di stabilità del pendio secondo quanto stabilito dal D.M. 11/03/88.
L'intervento può essere realizzato con due stralci funzionali C.3.7 e C.3.8 così come individuati negli elaborati di PRG.
La tipologia dei nuovi edifici dovrà essere uni/bi-familiari con esclusione di condomini.
Particolare cura dovrà essere usata per le aree di pertinenza degli edifici che dovranno essere opportunamente sistemate a verde.
Il verde pubblico eccedente rispetto allo standard previsto potrà assumere la destinazione a verde privato.
Particolare cura dovrà essere usata nell'uso e nella previsione dei materiali esterni; in particolare il PA dovrà prescrivere l'uso di mattoni a faccia-vista, materiali e colori simili per tutto l'intervento ed in armonia con quelli prevalenti nella zona.
Nel perimetro dell'area e nelle strade prevista dal PA dovranno essere poste a dimora file continue di alberi di alto fusto.
Le strade di PA, in armonia con quanto previsto negli elaborati di PRG, dovranno ricollegarsi con la viabilità esistente ed adeguarla ove previsto

C.3.8a (Località strada Prov.le Ete vivo, Bolzetta)
L'area è caratterizzata dalla presenza sporadica di edifici uni e plurifamiliari con caratteristiche di incompletezza sotto il profilo urbanistico, anche se dotata di gran parte delle opere di urbanizzazione.
L'intervento mira inoltre alla riqualificazione ambientale dell'area che ha ormai perso le caratteristiche agricole, attraverso un'edilizia di pregio e l'adeguamento della viabilità esistente.
Parametri urbanistici

It mc/mq	**If** mc/mq	**Sm** mq	**H max** mt	**standard** mq/ab
0,6	0,9	1.200	7,50	30

Prescrizioni specifiche:
La realizzazione di interventi edilizi andrà attentamente valutata sulla base di un accurato studio di fattibilità geologica supportato dalle risultanze di indagini geognostiche puntuali e da verifiche di stabilità del pendio secondo quanto stabilito dal D.M. 11/03/88.
L'intervento può essere realizzato con due stralci funzionali C.3.7 e C.3.8 così come individuati negli elaborati di PRG.
La tipologia dei nuovi edifici dovrà essere uni/bi-familiari con esclusione di condomini.
Particolare cura dovrà essere usata per le aree di pertinenza degli edifici che dovranno essere opportunamente sistemate a verde.
Il verde pubblico eccedente rispetto allo standard previsto potrà assumere la destinazione a verde privato.

Particolare cura dovrà essere usata nell'uso e nella previsione dei materiali esterni; in particolare il PA dovrà prescrivere l'uso di mattoni a faccia-vista, materiali e colori simili per tutto l'intervento ed in armonia con quelli prevalenti nella zona.
Nel perimetro dell'area e nelle strade prevista dal PA dovranno essere poste a dimora file continue di alberi di alto fusto.
Le strade di PA, in armonia con quanto previsto negli elaborati di PRG, dovranno ricollegarsi con la viabilità esistente ed adeguarla ove previsto
La trasformazione dello stato dei luoghi è consentita previa esecuzione di indagini, nel rispetto della normativa vigente e di una verifica tecnica volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento , le condizioni di dissesto ed il livello di rischio esistente ai sensi dell'art. 12 delle NTA del PAI.

C.3.8b (Località strada Prov.le Ete vivo, Bolzetta)
L'area è caratterizzata dalla presenza sporadica di edifici uni e plurifamiliari con caratteristiche di incompletezza sotto il profilo urbanistico, anche se dotata di gran parte delle opere di urbanizzazione.
L'intervento mira inoltre alla riqualificazione ambientale dell'area che ha ormai perso le caratteristiche agricole, attraverso un'edilizia di pregio e l'adeguamento della viabilità esistente.
Parametri urbanistici

It mc/mq	**If** mc/mq	**Sm** mq	**H max** mt	**standard** mq/ab
0,6	0,9	1.200	7,50	30

Prescrizioni specifiche:
La realizzazione di interventi edilizi andrà attentamente valutata sulla base di un accurato studio di fattibilità geologica supportato dalle risultanze di indagini geognostiche puntuali e da verifiche di stabilità del pendio secondo quanto stabilito dal D.M. 11/03/88.
L'intervento può essere realizzato con due stralci funzionali C.3.7 e C.3.8 così come individuati negli elaborati di PRG.
La tipologia dei nuovi edifici dovrà essere uni/bi-familiari con esclusione di condomini.
Particolare cura dovrà essere usata per le aree di pertinenza degli edifici che dovranno essere opportunamente sistemate a verde.
Il verde pubblico eccedente rispetto allo standard previsto potrà assumere la destinazione a verde privato.
Particolare cura dovrà essere usata nell'uso e nella previsione dei materiali esterni; in particolare il PA dovrà prescrivere l'uso di mattoni a faccia-vista, materiali e colori simili per tutto l'intervento ed in armonia con quelli prevalenti nella zona.
Nel perimetro dell'area e nelle strade prevista dal PA dovranno essere poste a dimora file continue di alberi di alto fusto.
Le strade di PA, in armonia con quanto previsto negli elaborati di PRG, dovranno ricollegarsi con la viabilità esistente ed adeguarla ove previsto

C.3.9 (Località Via C. Colombo)
L'intervento rappresenta il collegamento tra due zone attualmente edificate con destinazione produttiva.
Parametri urbanistici

St mq	**It** mc/mq	**If** mc/mq	**Sm** mq	**H max** mt	**standard** mq/ab
17.770	0,8	1,2	1.500	7,50	30

Prescrizioni specifiche:
L'intervento mira a realizzare un'area in cui sia possibile l'insediamento del piccolo artigianato con abitazioni annesse, al fine di costituire una continuità con le tipologie ed il tessuto circostante.
I nuovi edifici dovranno essere posti ad almeno 20 mt dalla S.P. Vesciò-Pescià n° 147 (Via Colombo).
Nel perimetro dell'area dovranno essere poste a dimora file continue di alberi di alto fusto.

Il raccordo tra la viabilità interna alla lottizzazione e la Strada Provinciale, dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Ufficio Strade della Provincia.
Non è consentito l'accorpamento dei lotti.
Le destinazioni d'uso consentite, sono quelle di cui all'Art. 12, elevando la percentuale consentita per le attività complementari (Art. 12 lettere a-b-d) al 50%; per quanto riguarda le attività commerciali devono essere rispettate le disposizioni della L.R. 26/99 e successive modificazioni e integrazioni.
Nell'area di pertinenza del lotto, quando non direttamente occupata dagli edifici, andranno limitate le superfici impermeabilizzate in misura pari ad almeno il 50% delle aree libere al fine di garantire l'infiltrazione delle acque meteoriche.

C.3.10a (Località strada Prov.le Girola n° 157)
L'intervento rappresenta il completamento di una zona quasi completamente edificata, a carattere residenziale poste sulla strada provinciale Fermana a sud e su via A. Volta ad est.
Parametri urbanistici

St mq	**It** mc/mq	**If** mc/mq	**Sm** mq	**H max** mt	**standard** mq/ab
2948*	0,7	1,0	800	7,50	30

Prescrizioni specifiche:
I nuovi edifici dovranno essere posti ad almeno 20 mt dalla S.P. Girala n° 157.
Particolare cura dovrà essere usata nell'uso e nella previsione dei materiali esterni; in particolare il PA dovrà prescrivere l'uso di mattoni a faccia-vista, materiali e colori simili per tutto l'intervento.
Nel perimetro dell'area dovranno essere poste a dimora file continue di alberi di alto fusto.
Il raccordo tra la viabilità interna alla lottizzazione e la Strada Provinciale, dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Ufficio Strade della Provincia.
Nell'area di pertinenza del lotto, quando non direttamente occupata dagli edifici, andranno limitate le superfici impermeabilizzate in misura pari ad almeno il 50% delle aree libere al fine di garantire l'infiltrazione delle acque meteoriche.
*(OSSERVAZIONE n° 32)

C.3.10b (Località strada Prov.le Girola n° 157)
L'intervento rappresenta il completamento di una zona quasi completamente edificata, a carattere residenziale poste sulla strada provinciale Fermana a sud e su via A. Volta ad est.
Parametri urbanistici

St mq	**It** mc/mq	**If** mc/mq	**Sm** mq	**H max** mt	**standard** mq/ab
5160*	0,7	1,0	800	7,50	30

Prescrizioni specifiche:
I nuovi edifici dovranno essere posti ad almeno 20 mt dalla S.P. Girala n° 157.
Particolare cura dovrà essere usata nell'uso e nella previsione dei materiali esterni; in particolare il PA dovrà prescrivere l'uso di mattoni a faccia-vista, materiali e colori simili per tutto l'intervento.
Nel perimetro dell'area dovranno essere poste a dimora file continue di alberi di alto fusto.
Il raccordo tra la viabilità interna alla lottizzazione e la Strada Provinciale, dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Ufficio Strade della Provincia.
Nell'area di pertinenza del lotto, quando non direttamente occupata dagli edifici, andranno limitate le superfici impermeabilizzate in misura pari ad almeno il 50% delle aree libere al fine di garantire l'infiltrazione delle acque meteoriche.
*(OSSERVAZIONE n° 5)

C.3.11 (Località Via Stazione)

L'area è caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali uni, plurifamiliari e produttivi con caratteristiche di incompletezza sotto il profilo urbanistico, anche se dotata delle opere di urbanizzazione.
E' inoltre caratterizzata dalle notevoli dimensioni e dalla pluralità e promiscuità di funzioni che si svolgono al suo interno.
L'intervento mira alla razionalizzazione del tessuto edilizio preesistente, attraverso un insieme di interventi di carattere edificatorio, di servizi e di infrastrutture a bassa densità territoriale.
Parametri urbanistici

It mc/mq	If mc/mq	Sm mq	H max mt	standard mq/ab
0,6	0,9	800	7,50	30

Prescrizioni specifiche:
Nel perimetro dell'area e nelle strade prevista dal PA dovranno essere poste a dimora file continue di alberi di alto fusto.
I nuovi edifici dovranno essere posti ad almeno 10 ml dal tracciato della ex ferrovia.
Particolare cura dovrà essere usata nell'uso e nella previsione dei materiali esterni; in particolare il PA dovrà prescrivere l'uso di mattoni a faccia-vista, materiali e colori simili per tutto l'intervento ed in armonia con quelli prevalenti nella zona.
Per consentire l'accesso all'area in esame, l'attuazione dell'intervento urbanistico è condizionato alla compartecipazione alla realizzazione della viabilità già individuata dal PRG e a carico della limitrofa zona B3.
La nuova previsione urbanistica troverà efficacia solo nel caso in cui la convenzione di lottizzazione venga stipulata entro e non oltre trentasei mesi dalla data di entrata in vigore della presente variante. Trascorso tale periodo senza che il comparto abbia avuto attuazione, torneranno in vigore le destinazioni e le NTA del PRG vigente prima dell'approvazione della variante. Nel conteggio della volumetria residenziale massima realizzabile è già computata la premialità volumetrica del 15%, che quindi non potrà essere nuovamente conteggiata (OSSERVAZIONE n° 21).

C3.12 (Località Papa Giovanni)

Parametri urbanistici per la destinazione residenziale C2

It mc/mq	If mc/mq	Sm mq	H max mt	standard mq/ab
0,6	0,9	800	9,50	30

Parametri urbanistici per la destinazione produttiva D5

It mc/mq	If mc/mq	Sm mq	H max mt	standard mq/ab
0,4	0,6	1.000	9,50	30

Prescrizioni specifiche:
I nuovi edifici dovranno essere posti ad almeno 10 mt dalla strada Provinciale Montonese.

Particolare cura dovrà essere usata nell'uso e nella previsione dei materiali esterni; in particolare il PA dovrà prescrivere l'uso di mattoni a faccia-vista, materiali e colori simili per tutto il comparto.
La convenzione dovrà prevedere l'impegno da parte dei proprietari lottizzanti alla compartecipazione alle spese necessarie per la realizzazione della rotatoria nell'incrocio tra Via C. Colombo e la Strada Fermana. Le spese sostenute potranno essere scomputate dagli oneri concessori, fino a concorrenza degli oneri di urbanizzazione primaria.
La nuova previsione urbanistica troverà efficacia solo nel caso in cui la convenzione di lottizzazione venga stipulata entro e non oltre trentasei mesi dalla data di entrata in vigore della presente variante. Trascorso tale periodo senza che il comparto abbia avuto attuazione, torneranno in vigore le destinazioni e le NTA della variante adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 7 in data 14/05/2012. Nel conteggio della volumetria residenziale massima realizzabile è già computata la premialità volumetrica del 15%, che quindi non potrà essere nuovamente conteggiata. (OSSERVAZIONE n° 27).

C4.1 (Ex BRA. 1) (Località Via Montottonese sud)

La zona è formata da un nucleo di 4 o 5 edifici di civile abitazione, non legati in alcun modo con la conduzione dell'attività agricola; è ubicato nelle immediate vicinanze di una zona BR, pertanto l'intera area è da considerarsi come di fatto urbanizzata, ad eccezioni di alcune porzioni residue.
L'intervento previsto va a completare la cortina edilizia esistente, realizzata nel tempo con interventi episodici e casuali.
Parametri urbanistici

It mc/mq	Sm mq.	H max	Standard mq/ab	sup. territoriale mq.
1,5	600	7,5	18	4.667

Prescrizioni specifiche:
La tipologia dei nuovi edifici dovrà essere uni/bifamiliare con esclusione di condomini; dovranno essere poste a dimora file continue di alberi di alto fusto, sia sul fronte stradale sia sul retro degli edifici che parallelamente alla strada.
Particolare cura dovrà essere usata nei materiali esterni, uniformi per tutto l'intervento e di colore simile a quelli prevalenti nella zona con preferenza per i mattoni a faccia vista e manti di copertura in coppi.
L'edificabilità dell'area è comunque condizionata alla attenta verifica, da predisporre in sede attuativa, delle proprietà geotecniche dei terreni; inoltre l'eventuale edificazione può avvenire solo al di là del limite di tutela orientata del centro storico.

C4.2 (Ex BRA.2) (Località Via Montottonese sud/Via Fidele)

Si tratta di un unico edificio, ubicato nelle immediate vicinanze di una zona BR, che ha perso i requisiti di ruralità.
L'intervento previsto è subordinato all'obbligo dell'adeguamento di un tratto di Strada Comunale Fidele, e la cessione delle aree necessarie a tale scopo, attualmente inadeguata e pericolosa al transito.

Parametri urbanistici

It mc/mq	Sm mq.	H max	Standard mq/ab	sup. territoriale mq.
1,5		7,5	18	2098

Prescrizioni specifiche:

La tipologia dei nuovi edifici dovrà essere uni/bifamiliare con esclusione di condomini.
Dovranno essere poste a dimora file continue di alberi di alto fusto, sia sul fronte stradale sia sul retro degli edifici che parallelamente alla strada.
Particolare cura dovrà essere usata nei materiali esterni, uniformi per tutto l'intervento e di colore simile a quelli prevalenti nella zona con preferenza per i mattoni a faccia vista e manti di copertura in coppi.
Il PR dovrà essere coordinato con l'attuazione della limitrofa zona BR5, soprattutto per quanto concerne l'adeguamento della viabilità esistente (Il P.A. dovrà prevedere l'impegno a consentire l'ampliamento della **sede** stradale – Strada Fidele - sino a raggiungere un'ampiezza minima di ml.9,50.)
L'attuazione dovrà essere subordinata ad ulteriori indagini geologiche.

BRA.3 (Via Cerquone) – vedi C3.8

C4.4 (Ex BRA.4) (Strada Pescià/Via Sant'Isidoro)

La zona è formata da un edificio di civile abitazione e fronteggia una zona artigianale consolidata ubicata a ridosso del centro abitato.

Parametri urbanistici

It mc/mq	Sm mq.	H max	Standard mq/ab	sup. territoriale mq.
1,5	600	7,5	18	1998

Prescrizioni specifiche:
L'attuazione dell'intervento è condizionata alla realizzazione di un tratto di percorso ciclopedonale di interesse generale, individuato dal P.R.G, e in parte già in corso di realizzazione ad opera dell'Amministrazione Comunale, secondo il tracciato della ex-ferrovia Adriatico-Appennino. Tali opere dovranno essere cedute all'Amministrazione Comunale, nell'ambito della Convenzione, a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria.
La tipologia dei nuovi edifici dovrà essere uni/bifamiliare con esclusione di condomini; dovranno essere poste a dimora file continue di alberi di alto fusto, sia sul fronte stradale sia sul retro degli edifici che parallelamente alla strada.
Particolare cura dovrà essere usata nei materiali esterni, uniformi per tutto l'intervento e di colore simile a quelli prevalenti nella zona con preferenza per i mattoni a faccia vista e manti di copertura in coppi.
L'edificazione dovrà avvenire solo nell'area non ricadente nell'ambito di tutela orientata del centro storico.

C4.5 (Ex BRA.5) (Via Sant'Isidoro)

La zona è formata da un nucleo di più edifici di civile abitazione, non legati in alcun modo con la conduzione dell'attività agricola; sono presenti attività commerciali e infrastrutture; esso fronteggia altre zone di completamento già presente nel vecchio P.d. F. ubicata a ridosso del centro abitato.

Parametri urbanistici

It mc/mq	Sm mq.	H max	Standard mq/ab	sup. territoriale mq.
1,5	600	7,5	18	5138

Prescrizioni specifiche:

L'attuazione dell'intervento è condizionata alla realizzazione di un tratto di percorso ciclopedonale di interesse generale, individuato dal P.R.G, e in parte già in corso di realizzazione ad opera dell'Amministrazione Comunale, in analogia a quanto previsto per la Zona BRA.4.
La tipologia dei nuovi edifici dovrà essere uni/bifamiliare con esclusione di condomini; dovranno essere poste a dimora file continue di alberi di alto fusto, sia sul fronte stradale sia sul retro degli edifici che parallelamente alla strada.
Particolare cura dovrà essere usata nei materiali esterni, uniformi per tutto l'intervento e di colore simile a quelli prevalenti nella zona con preferenza per i mattoni a faccia vista e manti di copertura in coppi.
La vocazionalità edificatoria risulta condizionata per la presenza di lenti ed orizzonti plastici che andranno opportunamente individuati e quantizzati in sede esecutiva; inoltre l'eventuale edificazione può avvenire solo al di là del limite di tutela orientata del centro storico.

BRA.6 (Strada Pescià) **stralciata**

BRA.7 (Via Molino) **stralciata**

BRA.8 (Via Cristoforo Colombo) **stralciata**

C4.9 (Ex BRA. 9) (Località Strada Fico Bianco)

Si tratta di un unico edificio, ubicato a ridosso della Strada Fico Bianco

Parametri urbanistici

It mc/mq	Sm mq.	H max	Standard mq/ab	sup. territoriale mq.
1,0		7,5	18	1678

Prescrizioni specifiche:
Dovranno essere poste a dimora file continue di alberi di alto fusto, sia sul fronte stradale sia sul retro degli edifici che parallelamente alla strada.
L'attuazione dell'intervento è subordinata all'allontanamento dell'edificio dalla sede viaria, al fine di eliminare l'attuale situazione di pericolo, ed al contestuale ampliamento della strada, con conseguente cessione della stessa al Comune. I servizi pubblici, paria a 18 mq/ab, dovranno essere reperiti sul fronte strada.
Particolare cura dovrà essere usata nei materiali esterni, uniformi per tutto l'intervento e di colore simile a quelli prevalenti nella zona con preferenza per i mattoni a faccia vista e manti di copertura in coppi.

BRA. 10 (Località Via Nino Bixio) **stralciata**

SCHEDE NORMATIVE DELLE ZONE -D-

Per tutte le zone D sottoposte a PA si dovrà prevedere la messa a dimora di alberi di alto fusto in fila continua nel perimetro dell'area, salvo limitate e motivate particolari eccezioni, ed all'interno dell'area le strade dovranno essere alberate su entrambi i lati.
- Per le zone D già convenzionate alla scadenza della convenzione per gli interventi ancora da attuare dovranno essere applicati gli indici di piantumazione e sistemazione a verde previste dalle presenti NTA. In particolare le zone perimetrali e le strade dovranno essere alberate con file continue di alberi di alto fusto.
- Il PA dovrà prevedere l'adeguamento dei nuovi edifici alla morfologia dell'area, non sono consentite modifiche alla linea naturale del terreno (riporti o sterri) superiori a ml 1,50.

- Qualora il PA consenta edifici intonacati, la finitura esterna non potrà rimanere in cemento a faccia vista e non saranno ammessi intonaci plastici o sintetici, ma dovrà essere colorata nei colori simili a quelli prevalenti della zona, salvo diversa prescrizione nella scheda normativa

D.1.1 (Località via Colombo, via De Gasperi)
Area posta in adiacenza di un edificio produttivo esistente.
Parametri urbanistici:
In caso di ampliamento dell'edificio esistente, per intervento diretto

Uf mq/mq	**Sm** mq	**H max** mt	**standard** % St.
0,2	--	7,50	--

In caso di realizzazione di un nuovo edificio, previa redazione di piano attuativo:

Uf mq/mq	**Sm** mq	**H max** mt	**standard** % St.
0,4	--	7,50	20

Prescrizioni specifiche:
Per nuova edificazione e/o ampliamento: da collocare sull'intero comparto l'edificato preesistente va tenuto in considerazione ai fini del calcolo dei parametri urbanistici.
Il nuovo edifico dovrà essere posto ad almeno 20 mt dalle strade.
E' consentita la realizzazione di un unico edificio in aggiunta a quello esistente, con l'obbligo della sistemazione di tutta l'area individuata negli elaborati di PRG, con particolare riferimento alla sistemazione dell'incrocio stradale per la parte di competenza del PA. Tale PA dovrà prevedere la realizzazione delle recinzioni ad almeno 3,00 ml dalle attuali sedi stradali. Si prescrive, nel caso di attuazione della Zona D1.1., la realizzazione di un'area di parcheggio equivalente a quella eliminata, in aggiunta allo standard di legge (OSSERVAZIONE n° 22).

D1.2 (Località ex Cava C.a.3)
Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e consolidamento, al fine di consentire la permanenza delle attività produttive esistenti. E' consentita l'installazione di nuovi impianti tecnologi, senza creazione di volumetrie (OSSERVAZIONE n° 9).
E' inoltre consentito lo stoccaggio.
Prescrizioni specifiche:
L'intervento è tassativamente vincolato, oltre che ad indagini di fattibilità geotecnica, alla preliminare verifica idraulica, con valutazione di tempi di ritorno delle piene almeno centennali, che dimostrino in modo certo la effettiva sicurezza idraulica delle stesse.
Qualsiasi intervento è subordinato all'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 22/01/2004, n° 42 , salvo i casi di esclusione in esso previsti.

D.5.1 (Località Capoluogo via De Gasperi)
L'intervento riguarda un insediamento produttivo preesistente (ex Fornace Bonfigli-Brancozzi) che nel tempo si è trasformato con interventi episodici e casuali, sia sotto il profilo edilizio che delle destinazioni d'uso.
Parametri urbanistici

Ut mq/mq	**Sm** mq	**H max** mt	**Standard** % St.
0,35	2.500	9,00	30

Prescrizioni specifiche:
I nuovi edifici o la sostituzione di quelli esistenti dovrà avvenire ad almeno 10 mt da via De Gasperi.

L'indice It potrà essere utilizzato preferibilmente nelle aree con destinazione D5 di PRG; il PA esteso a tutta l'area dovrà prevedere:
- la sistemazione della viabilità e dell'incrocio per la parte di competenza del comparto;
- la riqualificazione ambientale e la bonifica della scarpata posta ad est dei manufatti, anche con nuovi terrazzi e con ulteriori movimenti di terra;
- la messa a dimora di essenze arboree ed arbustive su tutta la scarpata rimodellata e riqualificata;
- il riordino dei manufatti preesistenti anche con interventi di sostituzione edilizia e la loro reciproca armonizzazione;
- la dotazione dello standard di cui sopra, riconteggiato in funzione delle destinazioni commerciali previste.
La definizione contestuale all'approvazione del PA, di impegni nei confronti dall'Amministrazione circa le modalità di intervento e gli obblighi da assumere per la riqualificazione ambientale. In assenza di PA sono consentiti esclusivamente interventi che non eccedano dalla straordinaria manutenzione. Rispetto alle destinazioni d'uso generalmente consentite per le zona D5, è consentito il mantenimento delle destinazioni artigianali esistenti fino ad un massimo del 40% della SUL territoriale ed inoltre l'accorpamento della destinazione residenziale nell'ambito del PA.
L'edificazione dell'area sarà subordinata alla realizzazione dei lavori di recupero, regimentazione delle acque, messa in sicurezza e riqualificazione della scarpata anche nel rispetto della normativa regionale sulle cave dismesse. Sui lati della zonizzazione prospicienti la scarpata andranno lasciate delle fasce, inedificabili larghe non meno di 18 ml.

Per la zona si questione si rimanda agli elaborati progettuali e alla normativa del Piano attuativo in Variante adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 22 del 21/04/2009 e approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 41 del 29/11/2010.
Nel caso che la convenzione di lottizzazione venga stipulata entro tre anni dalla data di entrata in vigore della presente variante, si ammette una volumetria residenziale pari al **15 %** della volumetria a destinazione turistico-ricettiva ed ad uffici, secondo la tabella di seguito riportata:

St totale	Ut	H max	Standard % St.	St residenziale	It residenziale	St residenziale pubblica	It residenziale privata
mq	mq/mq	ml		mq	mc/mq	mc/mq	mc/mq
55.386	0,35	9,00	30	3541	0,8	1/3	2/3

L'incremento volumetrico percentuale è subordinato inoltre alla cessione gratuita di un lotto da adibire ad edilizia residenziale pubblica, della superficie minima di mq. 1.000 da individuare in accordo con l'Amministrazione Comunale.
Decorso il termine stabilito per la sottoscrizione della Convenzione per l'area varranno le previsioni del piano attuativo sopra richiamato.
Dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui alla delibera di Giunta Provinciale di Fermo, ed il parere del Servizio Genio Civile della Provincia di Ascoli Piceno, prot. n° 21407 del 30/03/2009.

D.5.2 -D.5.3 (Località stazione, incrocio tra via Colombo e via Stazione)
L'intervento è posto a completamento di una attività produttiva di discrete dimensioni, posta su un nodo di rilevante importanza.
Parametri urbanistici

Ut mq/mq	**Sm** mq	**H max** mt	**standard** % St.
0,4	--	7,50	30

Prescrizioni specifiche:
L'utilizzazione dell'It conseguito potrà avvenire previo PA che preveda l'adeguamento delle sedi stradali come previsto negli elaborati di PRG.
E' consentita oltre alla destinazione commerciale, anche il mantenimento dell'attività produttiva secondaria.
Gli ampliamenti e le nuove costruzioni dovranno osservare una distanza minima di ml 20,00 dalle strade esistenti.

D.5.5 (Località Stazione, via S. Isidoro)

L'insediamento previsto va a collocarsi in aderenza ad un'ampia zona produttiva ed a soddisfare un fabbisogno in atto.

Parametri urbanistici

Ut mq/mq	**Sm** mq	**H max** mt	**standard** % St.
0,4	1.500	7,50	30

Prescrizioni specifiche:

L'intervento dovrà comportare la realizzazione della viabilità e dei servizi di PRG e l'adeguamento della viabilità esistente.

La realizzazione del percorso ciclopedonale previsto nelle planimetrie di P.R.G., dovrà essere realizzata in parti uguali in sede di redazione dei singoli Piani Attuativi.