

PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE 2012

ATTI DELIBERATIVI:

| | |
|--------------------------|-----------------------------|
| ADOZIONE: | C.C. nr. 17 del 30/05/2012 |
| PARERE CONFORMITA': | G.P. nr. 220 del 11/10/2012 |
| APPROVAZIONE DEFINITIVA: | C.C. nr. 58 del 16/10/2012 |

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE ↓

TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1.01 - CONTENUTI ED ELABORATI DEL PIANO REGOLATORE

Il presente strumento urbanistico definisce il Piano Regolatore Generale del Comune di Urbania, elaborato ai sensi della Legge n. 1150/42 e successive modifiche e integrazioni.

Il P.R.G. si inquadra nell'ambito degli indirizzi e direttive generali delle norme vigenti, del relativo Piano Paesistico Ambientale, al quale è adeguato, e della L.R. n. 34/92; ha per oggetto l'intero territorio comunale; promuove il miglior utilizzo delle risorse e la riqualificazione del territorio.

Il P.R.G. di Urbania si compone dei seguenti elaborati:

| |
|------------------------------|
| 1 CARTOGRAFIA DI BASE |
|------------------------------|

- 1.1 carta di inquadramento generale 1 :50000
- 1.2 carta di base derivata 1 :10000
- 1.3 carta tecnica 1 :2000

| |
|--|
| 2 TRASPOSIZIONE DEI VINCOLI PROVVISORI DEL P.P.A.R. |
|--|

- 2.1 sottosistema geologico-geomorfologico: 1 :10000
 - ambiti provvisori di tutela dei corsi d'acqua e crinali
- 2.2 sottosistema geologico-geomorfologico: 1 :10000
 - ambiti provvisori di tutela delle emergenze geologiche e geomorfologiche
- 2.3 sottosistema botanico-vegetazionale: 1 :10000
 - ambiti provvisori di tutela delle emergenze botanico-vegetazionali
- 2.4 sottosistema storico-culturale: 1 :10000
 - ambiti provvisori di tutela
- 2.5 sottosistema territoriale: 1 :10000
 - ambiti provvisori di tutela aree a-b-c-v

| |
|--------------------------------|
| 3 PROGETTO DELLE TUTELE |
|--------------------------------|

- 3.1 sottosistema geologico-geomorfologico: 1 :10000
 - ambiti definitivi di tutela dei corsi d'acqua, crinali e versanti
- 3.2 sottosistema geologico-geomorfologico: 1 :10000
 - ambiti definitivi di tutela delle emergenze geologiche e geomorfologiche
- 3.3 sottosistema geologico-geomorfologico: 1 :10000
 - ambiti definitivi di tutela per rischio geologico
- 3.4 sottosistema botanico-vegetazionale: 1 :10000
 - ambiti definitivi di tutela delle emergenze botanico-vegetazionali
- 3.5 sottosistema storico-culturale: 1 :10000
 - ambiti definitivi di tutela
- 3.6 sottosistema territoriale: 1 :10000
 - ambiti definitivi di tutela aree a-b-c-v

**4 STATO DI FATTO DELL'INFRASTRUTTURAZIONE
URBANISTICA E ANTROPICA DEL TERRITORIO**

- 4.1 infrastrutturazione viaria e cartografica dell'abitato 1 :5000
- 4.2.1 servizi a rete : fognature 1 :2000
- 4.2.2 servizi a rete : metanodotto 1 :2000
- 4.2.3 servizi a rete : acquedotto 1 :5000
- 4.2.4 servizi a rete : elettrodotto 1 :5.000
- 4.3 vincoli leggi nazionali 1 :10000
(ln. 3267/23; ln. 1089/39; ln. 1497/39; lr. 431/85)
- 4.4 stato di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti 1 :5000
(aree esenti dalle prescrizioni di base del p.p.a.r.)

5 PROGETTO URBANISTICO TERRITORIALE

- relazione tecnica
- norme tecniche di attuazione
- 5.1 viabilità e parcheggi 1 :5000
- 5.2. zonizzazione dei centri abitati 1 :2000
- 5.3 zonizzazione dei centri abitati 1 :10000

6 SOTTOSISTEMA BOTANICO-VEGETAZIONALE

- 6.a relazione botanico-vegetazionale
- 6.b carta botanico-vegetazionale e ambiti di tutela 1-2 1 :10000
- 6.c. foreste demaniali 1 :10000

7 SOTTOSISTEMA STORICO-CULTURALE

Analisi Storico Culturale

- 7.a relazione storico culturale
- 7.b inquadramento geografico 1 :25000
- 7.c schede beni architettonici extraurbani e doc. fotogr. 1 :10000
- 7.d inquadramento geografico mastadine 1 :25000
- 7.e schede mastadine

Analisi Archeologica

- 7.f relazione analisi archeologica
- 7.g riferimenti del catasto pontificio 1 :10000

8 INDAGINE GEOLOGICA

- 8.a relazione geologica
- 8.b carta geologica e sezioni geologiche 1 :10000
- 8.c carta geomorfologica 1 :10000
- 8.d. carta litologico-tecnica 1 :10000
- 8.e carta idrogeologica 1 :10000
- 8.f carta dell'acclivita' 1 :10000
- 8.g carta delle pericolosità geologiche e scenari sismici 1 :10000

9 INDAGINE GEOLOGICA DI DETTAGLIO

- 9.a relazione geologica aree di dettaglio
- 9.b relazione sulla vincolistica 1 :10000
- 9.c cartografia aree di dettaglio 1 :2000

Art. 1.02 - FINALITA' DELLE NORME

Le presenti Norme attuano i lineamenti e gli orientamenti programmatici del P.R.G. e dettano le prescrizioni e indicazioni per la stesura degli elaborati relativi agli strumenti urbanistici esecutivi e per la disciplina delle iniziative private tendenti allo sviluppo e alla trasformazione d'uso del territorio comunale.

L'edificazione nel territorio comunale è soggetta alle leggi vigenti, alla disciplina delle seguenti Norme, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali non in contrasto con le Norme medesime.

Le eventuali modifiche apportate con il decreto di approvazione provinciale diventano operanti ad ogni effetto con l'entrata in vigore del Piano, intendendosi annullate tutte le indicazioni, norme e prescrizioni grafiche incompatibili con tali modifiche.

Art. 1.03 - TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia partecipa agli oneri ad essa relativa secondo le prescrizioni di legge.

Le sole previsioni del P.R.G. (anche se inserite in un P.P.A.) non conferiscono possibilità di trasformazione se mancano le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, salvo il caso in cui i richiedenti la trasformazione si impegnino con appositi atti a realizzarle a propria cura e spesa secondo un progetto approvato dal Comune.

In assenza di tali opere non possono essere rilasciate concessioni a costruire in quanto, ai sensi di legge, area edificabile è quella dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nelle zone soggette a preventiva approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo, il rilascio delle concessioni ad edificare è subordinato al rilascio del certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione rilasciato dall'Ufficio Comunale competente, ovvero dal tecnico di fiducia, ovvero dal direttore dei lavori delle relative opere di urbanizzazione. E' possibile anticipare il rilascio della concessione, previa certificazione da parte degli uffici competenti del sostanziale inizio dei relativi lavori, e acquisizione di adeguate garanzie economiche e temporali, con relative congrue penali in caso di ritardi nell'ultimazione delle stesse.

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

Le opere e gli edifici esistenti che contrastino con le presenti norme potranno subire trasformazioni che li adeguino ad esse, ovvero essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia; procedure coattive possono essere attivate nei casi, nei modi e nei limiti di legge.

Art. 1.05 - ADEGUAMENTO AL REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO

Per quanto riguarda la definizione degli interventi edilizi e quella degli indici e parametri edilizi ed urbanistici, nonché per quanto riguarda le aree pertinenti, le distanze, i parcheggi ed i requisiti generali degli edifici, il PRG assume quanto indicato dal Regolamento Edilizio tipo ai sensi del Decreto Presidente Giunta Regione Marche 14/09/1989 n° 23 e successive modifiche e/o integrazioni, con le seguenti disposizioni particolari:

- *Serbatoi di gas per uso domestico*

In tutto il territorio comunale, la messa in opera di serbatoi di gas per uso domestico (bomboloni), è sottoposta a regime di autorizzazione edilizia comunale o equivalente a norma di legge, e fatte salve le norme tecniche vigenti che né regolano l'installazione e il corretto funzionamento, si dovrà privilegiare la scelta di depositi interrati ed eccezionalmente per comprovate impossibilità di soluzioni alternative, di siti poco visibili e soluzioni progettuali di schermatura vegetale e mimetizzazione tramite uso di colori intonati all'ambiente. In ogni caso, prima di presentare richiesta di autorizzazione al comune, occorre premunirsi del parere favorevole del Comando Vigili del Fuoco competente per territorio, da allegare alla richiesta stessa .

Art. 1.06 - APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

L'indice di fabbricabilità territoriale e l'indice di utilizzazione territoriale si applicano, nei Piani Particolareggiati di Esecuzione e nei Piani di Lottizzazione, cioè negli Strumenti Urbanistici Esecutivi ai sensi del seguente Art. 2.02.

L'indice di fabbricabilità fondiaria e l'indice di utilizzazione fondiaria si applicano per l'edificazione nei singoli lotti, sia nel caso di attuazione di Piani Particolareggiati e di Piani di Lottizzazione approvate, sia nel caso di edificazione in zone ove non sia richiesto lo Strumento Urbanistico Esecutivo.

L'indice di fabbricabilità fondiaria e l'indice di utilizzazione fondiaria specificano rispettivamente i volumi e le superfici edificabili su ogni lotto.

Nel caso di edificazione successiva a Strumento Urbanistico Esecutivo con Piani di Lottizzazione, dovrà essere indicata, per ogni zona comprendente più lotti di caratteristiche omogenee, l'indice di fabbricabilità fondiaria sui lotti stessi in modo che la cubatura risultante dall'applicazione degli indici alla superficie dei lotti o di gruppi di lotti, non risulti superiore alla cubatura risultante dall'applicazione degli indici territoriali alla superficie totale dell'intera zona interessata dal piano di lottizzazione.

Cioè devono essere verificate le relazioni:

$$\bullet \quad n.i \times Sf \times Ifi = St \times Ift$$

(in cui n è il numero dei lotti, Sf è la superficie fondiaria del lotto, Ifl è l'indice di fabbricabilità del lotto ; St è la superficie territoriale, It è l'indice di fabbricabilità territoriale);

$$\bullet \quad n.i \times Ufl \times Ifl = St \times Ut$$

(in cui Ufl è l'indice di utilizzazione del lotto).

Quest'ultima relazione vale nel caso in cui le norme stabiliscono la superficie utile, anziché la cubatura edificabile.

Art. 1.07 - PROGETTO DEL VERDE

Per tutte previsioni che implicano nuove trasformazioni urbanistiche del territorio ed assoggettate a strumenti urbanistici attuativi, questi ultimi dovranno essere corredati da uno specifico elaborato relativo al progetto del "verde" sia su aree pubbliche che private.

In tale contesto tutte le strade di nuovo impianto dovranno essere adeguatamente alberate così come pure quelle non ricomprese nei Piani di Lottizzazione, ma previste dal P.R.G. ad esclusione della SGC Fano-Grosseto per la quale adeguate risposte in tal senso saranno verificate in sede di VIA.

Art. 1.08 - COPERTURE E COLORI DEI NUOVI EDIFICI

Per motivi legati alla tradizione costruttiva locale nonché per motivi paesaggistici, nelle zone agricole e nelle aree residenziali, ad esclusione degli interventi di carattere pubblico, sono vietate le coperture piane.

Nelle aree produttive (artigianali, industriali, commerciali, ecc.) i relativi piani attuativi dovranno obbligatoriamente prevedere norme generali e vincolanti sul colore degli interventi secondo la gamma di colori dal n° 4 al n° 15 della tabella allegata.

Gli stessi colori sono da prendere come riferimento anche per i nuovi interventi in zona agricola.

Art. 1.09 – INTERVENTI CHE INTERESSANO IL SOTTOSUOLO

Per tutto il territorio comunale, e in particolare per le località Le Quercie, il Barchetto, Baracche, case Nuove, Cà San Giovanni, ex stazione ferroviaria, Madonna del Latte e Orsaiola, è fatto l'obbligo di ottemperare alle disposizioni della legge di tutela 1.06.1939 n° 1089 che, in corso di rinvenimenti archeologici, impone di sospendere immediatamente i lavori e di informare subito la Soprintendenza archeologica per le Marche.

TITOLO SECONDO: ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 2.01 - MODALITA' DI ATTUAZIONE

Il P.R.G. si attua mediante Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.) o mediante Interventi Edilizi Diretti. (I.E.D.)

Nell'ambito degli usi previsti dal Titolo Terzo delle presenti Norme, l'Amministrazione Comunale può per esigenze del processo di attuazione del P.R.G. limitare uno o più usi tra quelli previsti da ogni singola categoria d'uso, anche per aree specifiche, qualora tali destinazioni pregiudichino il razionale assetto della zona o turbino le caratteristiche funzionali ed estetiche di ambienti stradali ed edilizi consolidati.

Gli interventi edilizi la cui esecuzione resta subordinata agli adempimenti previsti dalle LL.RR. n° 33/84 e n° 18/87, dovranno risultare rispondenti alle disposizioni contenute nella L. n° 64/74 e specifiche norme tecniche, con particolare riguardo alle indagini geotecniche prescritte dal D.M. 11.03.1988.

Art. 2.02 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (S.U.E).

Il P.R.G. si attua mediante:

- Piano Planivolumetrico (P.P.V.);
- Piano Urbanistico Preventivo (P.U.P);
- Piano di Lottizzazione (P.di L.)

Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi, siano essi di iniziativa pubblica o privata, devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni di zona indicate nel P.R.G. e previste dalle presenti Norme.

Oltre alla documentazione prevista dalla vigente normativa di settore gli S.U.E. dovranno contenere la previsione motivata, mediante apposito campionario, dei colori da usare per le tinteggiature degli edifici, in maniera che, a fine lavori, l'intervento edilizio risulti armonico ed inserito nell'ambito circostante.

Art. 2.03 - PIANO PLANIVOLUMETRICO (P.P.V.)

Nelle zone in cui è prevista la predisposizione di un Piano Planivolumetrico, gli interventi edilizi o i piani urbanistici preventivi sono subordinati alla preventiva elaborazione di uno studio planivolumetrico che definisca il completamento delle opere di urbanizzazione se carenti e le loro modalità di attuazione nonché l'organizzazione planivolumetrica degli edifici che i C.C. dovrà comunque approvare con specifica deliberazione.

Il piano planivolumetrico, se di iniziativa privata, per essere approvato dal C.C. deve essere firmato da tutti i proprietari delle aree interessate.

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

Art. 2.04 - PIANO URBANISTICO PREVENTIVO (P.U.P.)

Nelle zone in cui è prevista la predisposizione di un Piano Urbanistico Preventivo, il rilascio di concessione è subordinato alla preventiva approvazione di un Piano Particolareggiato di Esecuzione (P.P.E. - Art. 17 della Legge 17.08.1942 n. 1150) o di uno strumento urbanistico avente valore e contenuto tecnico ad esso equiparato, cioè:

- Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (legge 18.04.1962) e successive varianti ed integrazioni (P.E.E.P.);
- Piano per Insediamenti Produttivi (Art. 27 Legge 22.10.1971 n. 865) (P.I.P);
- Piano di Recupero (art. 28 e 30 legge 05.08.1978 n. 457);
- Programma Integrato d'Intervento (Art. 16 Legge 17.02.1992 n. 179).

In assenza di P.P.E. costituisce strumento di P.U.P. il Piano di Lottizzazione autorizzato ai sensi dell'Art. 8 della Legge 06.08.1967 n. 765.

Art. 2.05 - PIANO DI LOTTIZZAZIONE (P.d.L.)

Il Piano di Lottizzazione deve rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole di P.R.G. nonché gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona delle presenti Norme.

L'approvazione dei Piani di Lottizzazione è inoltre subordinata, in base alla Legge 06.08.1967, n. 765, alla stipula fra il Comune e le proprietà interessate di una convenzione tipo, riguardante la cessione gratuita di aree per l'urbanizzazione primaria e i modi e i tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione da parte del proprietario di quota parte delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria ed il pagamento degli oneri relativi, così come previsto dalla Legge n. 10/77.

Gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria a carico dei lottizzanti, sono determinati mediante apposita delibera comunale, conformemente a quanto previsto dalla deliberazione amministrativa regionale n. 109/77 e sue variazioni ed integrazioni.

Il Sindaco ha la facoltà di invitare i proprietari delle aree dove il P.R.G. si attua mediante Strumento Urbanistico Esecutivo a formare il Piano di Lottizzazione esteso alla unità urbanistica individuata dal P.R.G. entro il termine di 180 giorni; scaduto detto termine senza che tale Piano sia stato presentato ne provvede alla compilazione d'ufficio (Art. 28 della Legge 17/08/1942 n. 1150).

Art. 2.06 - MODALITA' DI INTERVENTO NEGLI S.U.E.

Negli Strumenti Urbanistici Esecutivi, che prevedono insediamenti di tipo urbano-residenziale, le aree di uso pubblico, oltre quelle destinate alla viabilità, non possono essere inferiori a mq. 21 per ogni abitante insediabile, e comunque le aree per parcheggi pubblici non possono essere inferiori a mq. 1 ogni 40 mc. di volume edificabile. In conformità all'art. 21 della L.R. 34/92, l'indice di mq. 21/abitante per aree pubbliche, include mq. 3/abitante da destinare a verde pubblico. Detta dotazione è aggiuntiva rispetto alle dotazioni minime di cui alla lett.c), 2°c) art.3) del D.M. 1444/68, ed in essa non vanno ricomprese le aree destinate ad attrezzature sportive.

Negli Strumenti Urbanistici Esecutivi che prevedono insediamenti produttivi di tipo artigianale ed industriale, le aree di uso pubblico, oltre quelle destinate alla viabilità, non possono essere inferiori a mq. 10 ogni 100 mq. superficie territoriale, e comunque le aree per parcheggi pubblici non possono essere inferiori a mq. 5 ogni 100 mq. di superficie utile lorda edificabile.

Negli Strumenti Urbanistici Esecutivi che prevedono insediamenti turistico-ricettivi, commerciali e direzionali, le aree di uso pubblico, oltre quelle destinate alla viabilità pubblica, non possono essere inferiori a mq. 80 ogni 100 mq. di superficie utile lorda, di cui almeno la metà destinata a parcheggi, e comunque le aree per parcheggi pubblici, da verificare in sede di intervento diretto, non possono essere inferiori a mq. 80 ogni 100 mq di superficie utilizzabile, di cui almeno la metà all'interno del lotto di intervento.

Per le aree commerciali valgono le dotazioni di parcheggio previste dalla Legge 26/99 fermo restando il rapporto minimo di cui sopra (mq 80/100).

I parcheggi e le autorimesse di competenza dei singoli edifici sono necessari a soddisfare le esigenze di parcheggio privato. Essi, in aggiunta a quelli pubblici, non possono essere inferiori a mq. 1 ogni 10 mc. di volume per gli usi urbani, pubblici e di interesse collettivo e a mq. 30 ogni 100 mq. di superficie utile per gli usi produttivi.

La dotazione minima di aree d'uso pubblico (parcheggi, verde, ecc.), in relazione a ciascun tipo di insediamento, è prescritta in tutti quegli interventi in cui il P.R.G si attua mediante Strumento Urbanistico Esecutivo.

Relativamente alle aree di uso pubblico gli standard vanno applicati secondo le modalità previste dal D.M. 1444/68; per le zone urbanistiche terziarie dovrà essere garantita la dotazione minima di legge, mentre per il commercio si applica quanto disposto dalla L.R. 26/99.

Le aree destinate a parcheggi, pubblici e privati, realizzati all'aperto, devono essere opportunamente alberate prevedendo la messa a dimora di almeno una pianta di alto fusto d'essenza tipica del luogo ogni 25 mq. di superficie.

Lo S.U.E. deve di norma prevedere, salvo motivate eccezioni, non più di un innesto stradale, collegante le superfici di progetto alla viabilità esistente, in maniera di non arrecare disagi al traffico veicolare.

In sede di approvazione dello S.U.E. il Comune di Urbania si riserva di prescrivere la necessità di realizzare la condotta fognaria con collegamenti distinti per le acque bianche e nere. Tale scelta sarà motivata da necessità funzionali degli impianti fognari attualmente funzionanti; in caso di allacciamenti, dalle dimensioni dell'intervento edilizio, della diversa capacità del depuratore comunale in funzione.

Art. 2.07. - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (I.E.D.)

In tutte le zone in cui non è richiesto lo Strumento Urbanistico Esecutivo, il P.R.G. si attua per Intervento Edilizio Diretto subordinato al rilascio di: Concessione Edilizia, Autorizzazione Edilizia, Dichiarazione di inizio attività, art. 26 della Legge 47/85.

L'Intervento Edilizio Diretto può essere effettuato sia da operatori pubblici, sia da privati, alle condizioni prescritte dal vigente Regolamento Edilizio; esso può essere subordinato a progettazione unitaria per edifici e/o opere su richiesta del Sindaco.

Il progetto della sistemazione a verde fa parte integrante del progetto di intervento edilizio diretto.

Art. 2.08 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI SUL MEDESIMO LOTTO E COMPOSIZIONE DELLA SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

L'utilizzazione degli indici volumetrici e planimetrici, relativi ad una determinata superficie, determina un vincolo di pertinenza dell'area ineditata alla costruzione esistente. Le modificazioni della proprietà, quali trasferimenti totali o frazionati, non influiscono su tale vincolo.

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

La superficie minima di intervento, ove fissata, può essere costituita anche da più proprietà; in questo caso il rilascio di qualunque concessione, qualora la richiesta non sia stata presentata da tutti i proprietari, è subordinata alla stipula tra i proprietari interessati di un'apposita convenzione, da trascriversi nei Registri Immobiliari a favore del Comune.

Se un'area avente un'unica destinazione di P.R.G. viene frazionata allo scopo di costituire più lotti edificabili, alle costruzioni su di essa esistenti, che si intendano conservare, deve essere asservita una porzione di area che assicuri il rispetto degli indici volumetrici e planimetrici prescritti dal P.R.G. salvo diversa indicazione delle presenti N.T.A. .

Art.2.09 - REGISTRAZIONE DELLE SUPERFICI DI CUI SONO STATI UTILIZZATI GLI INDICI URBANISTICI

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

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

Ad ultimazione dei lavori, edifici e relative aree dovrebbero essere "ripassati" con segno indelebile; le mappe suddette se predisposte, hanno valore quale Registro delle superfici di cui sono stati utilizzati gli indici urbanistici.

L'Ufficio Urbanistica comunale si riserva la possibilità di richiedere, in sede di istruttoria della richiesta di abitabilità/agibilità, copia del tipo mappale depositato all'U.T.E. .

TITOLO TERZO: USI DEL TERRITORIO

Art. 3.01 - USO URBANO RESIDENZIALE

Costituiscono uso urbano-residenziale le funzioni e le attività che si svolgono all'interno del tessuto edilizio esistente in modo interdipendente, integrato e compatibile. L'uso urbano comprende:

- UR1 - le abitazioni e le relative attrezzature condominiali di vicinato;
- UR2 - le abitazioni collettive, le residenze sociali e le strutture per l'assistenza diretta ed indiretta;
- UR3- le attività ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero secondo la classificazione della legge Regionale;
- UR4 - le attività commerciali al minuto;
- UR5 - i pubblici esercizi, le banche;
- UR6 - i cinema, i teatri e i locali per lo spettacolo;
- UR7 - i piccoli uffici a carattere prevalentemente privato e gli studi professionali;
- UR8 - l'artigianato di servizio ed artistico;
- UR9 - l'artigianato di produzione compatibile con il tessuto urbano in relazione all'impatto ambientale;
- UR10- i servizi e le attrezzature di uso pubblico e di interesse collettivo.

Art. 3.02 - USO ECONOMICO-PRODUTTIVO

Costituiscono uso economico-produttivo le funzioni e le attività di tipo secondario e terziario che possono svolgersi, in modo integrato e/o complementare o isolate all'interno delle aree definite come produttive dal Piano. L'uso produttivo comprende:

- UP1 - le attività per l'industria manifatturiera in genere e di trasformazione chimica ed impiantistica; le attività relative alla ricerca, all'amministrazione ed alla organizzazione connesse alla produzione (laboratori, uffici, centri di calcolo, sale per esposizioni, mostre, stazioni-autoparco per mezzi pesanti, ecc.);
- UP2 - le attività di cui al punto precedente, ma di tipo artigianale;
- UP3 - le attività di servizio per l'industria, la ricerca e il terziario avanzato (centri di ricerca, laboratori, centri di addestramento, ecc.);
- UP4 - le attività amministrative, di rappresentanza e gli uffici;
- UP5 - le attività commerciali all'ingrosso;
- UP6 - le attività commerciali al dettaglio;
- UP7 - le attività di immagazzinaggio e di stoccaggio;
- UP8 - le attività fieristiche e di esposizione e le mostre;
- UP9 - i pubblici esercizi;
- UP10 - i cinematografi, i teatri e le sale di spettacolo;
- UP11 - i supermercati, i centri commerciali, i centri commerciali integrati (alimentari e non);
- UP12 - le agenzie, le banche, i club, studi professionali, uffici;
- UP13 - le attività ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero, secondo la classificazione della normativa di settore;
- UP14 - le attività sportive da spettacolo;

UP15 - i campeggi (anche attrezzati);

UP16 - i servizi e le attrezzature di uso pubblico e di interesse collettivo;

UP17 - l'artigianato artistico e di servizio;

UP18 - i centri per la mattazione e commercializzazione delle carni.

Le attività di cui ai punti UP1, UP3, UP5, UP6, UP7, UP8, UP9, UP10, UP13, UP16, UP17, UP18, sono considerate usi produttivi di tipo secondario.

Le attività di cui ai punti UP3, UP4, UP5, UP6, UP7, UP8, UP9, UP10, UP11, UP12, UP13, UP16, UP17 sono considerate usi produttivi di tipo terziario.

Le attività di cui ai punti UP6, UP9, UP10, UP12, UP13, UP15, UP16 e UP17, sono considerate usi di tipo ricettivo.

Le attività di cui ai punti UP9, UP10, UP13, UP14, UP16, e UP17, UP18 sono considerate usi produttivi per attrezzature di interesse collettivo e per lo sport.

Si considerano usi compatibili con quelli di cui al presente articolo le abitazioni per la custodia degli immobili, nonché quelle per la permanenza del personale strettamente necessario all'esercizio delle attività; la SU ammessa non potrà essere superiore a mq. 95 per ogni lotto urbanistico con SU produttiva superiore a mq. 500 al netto dell'alloggio, ridotta a mq. 200 se trattasi di Zone D1 e D2 .

Art. 3.03 - USO AGRICOLO

Costituiscono uso agricolo le funzioni e le attività correlate o necessarie alla conduzione agricola, che si svolgono nel territorio extra-urbano finalizzate alla produzione e all'organizzazione dei singoli fondi agricoli. L'uso agricolo comprende:

UA1 - le abitazioni collegate all'attività agricola di nuovo impianto ed esistenti;

UA2 - le abitazioni esistenti recuperate ad uso civile;

UA3 - i fabbricati di servizio indispensabili al diretto svolgimento delle attività aziendali quali: depositi per attrezzi e materiali, concimi, sementi, antiparassitari, serbatoi; rimesse per macchine agricole, silos, serre a struttura rimovibile; ricoveri per animali da allevamento aziendale entro i limiti massimi di 100 capi bovini o equivalenti;

UA4 - i fabbricati per l'allevamento zootecnico di tipo aziendale o interaziendale maggiori di 100 capi bovini od equivalenti e con produzione aziendale per almeno il 25% espresso in unità foraggiere, con annessi i fabbricati di servizio e gli impianti necessari allo svolgimento dell'attività zootecnica e alla depurazione con esclusione dei volumi per attività di macellazione e lavorazione delle carni;

UA5 - i fabbricati per la produzione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici di produzione locale, erbe, fungaie, silos, fienili, caseifici, cantine sociali, frigo, depositi per macchinari per la lavorazione dei terreni e simili) e i mercati o mostre-mercato di prodotti agricoli e zootecnici o di prodotti artigianali connessi alla produzione dell'azienda/e;

- UA6 - le abitazioni per il personale di custodia addetto alla sorveglianza degli impianti di cui ai punti UA4 e UA5;
- UA7 - le strutture per l'attività agro-turistica da disciplinare nei modi e nei limiti di cui alle Leggi vigenti;
- UA8 - le opere di difesa idraulica, canali, opere di irrigazione, e simili;
- UA9 - le opere di infrastruttura a rete (cabine elettriche, idriche, telefoniche, di decompressione per il gas e simili);
- UA10- gli interventi di modificazione del suolo e del paesaggio agricolo direttamente connessi alla necessità di conduzione del fondo, quali realizzazione di strade poderali, sbancamenti e reinterri finalizzati al miglioramento fondiario, laghetti e bacini artificiali, operazioni di variazioni dell'esistente sistemazione idrica e della rete di deflusso idrico, abbattimento di essenze protette ecc.;
- UA11- l'attività produttiva diversa dall'agricola negli accessori non più utilizzati per la conduzione del fondo;
- UA12- l'attività ricettiva alberghiera negli edifici già destinati ad abitazione, non più utilizzati per la conduzione del fondo, purché questa nuova destinazione sia compatibile con gli usi previsti dal presente articolo e dall'Art. 4.30 delle presenti Norme.

Art. 3.04 - USO PUBBLICO

Costituisce uso pubblico del suolo e degli immobili la loro destinazione a servizi, attrezzature e impianti pubblici. L'uso pubblico comprende:

- US1 - le strutture per la viabilità;
- US2 - i servizi ed attrezzature per l'istruzione inferiore (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori);
- US3 - I servizi ed attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, partecipative, associative, militari, ricreative, sportive);
- US4- le attrezzature per lo sport e il tempo libero;
- US5 - I parchi pubblici e attrezzati o naturali;
- US6 - le attrezzature per l'istruzione superiore;
- US7 - le attrezzature socio-sanitarie ed ospedaliere;
- US8 - le attrezzature per le manifestazioni fieristiche;
- US9 - le attrezzature per la Pubblica Amministrazione;
- US10 - le strutture e servizi per la Protezione Civile;
- US11 - i cimiteri;
- US12 - le attrezzature per l'approvvigionamento dell'acqua, del gas, dell'energia elettrica, per il telefono, per lo smaltimento o la depurazione dei rifiuti solidi o liquidi urbani.

Art. 3.05 - USO PRIVATO DI D'INTERESSE COLLETTIVO

Costituisce uso di interesse collettivo del suolo e degli immobili la loro destinazione a servizi, attrezzature ed impianti di cui al precedente Art. 3.04 a gestione e/o proprietà privata, sempre che realizzati e gestiti con finalità di uso collettivo.

TITOLO QUARTO: DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO

CAPO PRIMO: ZONIZZAZIONE

Art. 4.01 - DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

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

1) Zone ad uso urbano-residenziale:

- zone ed edifici storici A1(Centro Storico del capoluogo);
- zone ed edifici storici A2 (zone di conservazione dell'impianto planivolumetrico);
- zone ed edifici storici A3 (Edifici storici urbani);
- zone ed edifici storici A4 (Nuclei storici extraurbani);
- zone di edifici storici A5 (edifici storici extraurbani);
- zone di completamento B1 (come da P. di F.);
- zone di completamento B2 (come da P. di L. adottato o di fatto);
- zone di completamento B3 (senza incremento di volume);
- zone di completamento B4 (di mantenimento volumetrico);
- zone di completamento B5 (di ristrutturazione urbanistica);
- zone di espansione C1
- zone di espansione C2
- zone di espansione C3

2) Zone di uso economico-produttivo:

- zone artigianali di completamento D1;
- zone artigianali di espansione D2;
- zone industriali di completamento D3;
- zone industriali di espansione D4;
- zone per attrezzature commerciali e direzionali (senza residenza) D5;
- zone per attrezzature commerciali e direzionali (con residenza) D6;
- zone per attrezzature turistico-ricettive D7;
- zone per campeggi D8;
- zone per attrezzature estrattive D9;

3) Zone ad uso pubblico e di interesse collettivo:

- zone per attrezzature pubbliche F1;
- zone per attrezzature scolastiche, ricreative e sportive F2;
- zone per attrezzature private d'interesse collettivo F3;
- zone destinate a verde pubblico F4;
- zone destinate a verde pubblico attrezzato F5;
- zone destinate a parco fluviale F6;
- zone di rispetto cimiteriale F7;
- zone destinate alla viabilità F8;

4) Zone ad uso agricolo E .

CAPO SECONDO: ZONE AD USO URBANO RESIDENZIALI

ZONE ED EDIFICI STORICI A

Art. 4.02 - ZONE ED EDIFICI STORICI A

Comprendono le zone A1, A2, A3, A4, A5.

Le Zone A1 sono zone di valore storico, artistico e ambientale, soggette a vincolo di conservazione e risanamento conservativo; comprendono il Centro Storico del capoluogo.

In esse sono ammessi tutti gli usi urbano-residenziali.

Il P.R.G. si attua applicando le norme e le prescrizioni del vigente Piano Particolareggiato, che ne definisce le modalità d'intervento.

Le Zone A1 si individuano come Zone di Recupero ai sensi della Legge n. 457/78.

Le Zone A2 sono Zone di valore storiche-ambientale, soggette a vincolo di conservazione e risanamento conservativo.

In esse sono ammessi tutti gli usi urbano-residenziali.

Il P.R.G. si attua mediante Piano Particolareggiato, esteso alle singole aree perimetrale: In assenza di tale strumento sono ammessi interventi di MO, MS, R, RC. In ogni caso la tessitura e le larghezze delle strade, i verdi privati e l'arredo urbano non possono essere modificati; così come non possono essere alterati nelle loro dimensioni generali (altezza, larghezza, distanza reciproca) i fronti edilizi prospicienti sulle strade e le tipologie unitarie, che caratterizzano le singole "insulae".

Le Zone A2 si individuano come Zone di Recupero ai sensi della Legge n. 457/78.

Le Zone A3 sono zone comprendenti edifici urbani di valore storico-ambientale, soggetti a vincoli di conservazione e risanamento conservativo.

Sono ammessi interventi di MO, MS, R, RC, RE.

In esse sono ammessi gli usi UR1, UR2, UR3, UR4, UR7, UR8, UR9, UR10.

Il P.R.G. si attua per Intervento Edilizio Diretto mediante interventi di MO, MS, R, RC, RE.

Il fabbricato della Zona A3.a deve essere mantenuto nello stato in cui attualmente trovasi, compresi gli ambienti interni che pur con una eventuale diversa destinazione devono conservare gli elementi compositivo-tipologici, qualitativi e di "lettura" del Molino preesistente.

I fabbricati della Zona A3.b lungo Via Metauro possono essere recuperati nel rispetto delle parti caratterizzanti il complesso edilizio dal punto di vista della sua identità architettonica e del suo valore di memoria storica con interventi di MO-MS-R-RC.

Gli annessi della Zona A3.c possono essere ristrutturati anche mediante interventi di demolizione e ricostruzione. E' consentito altresì la possibilità di

raggiungere la Superficie Utile Abitabile di 95 m² oltre al 20%, della Superficie Coperta così ottenuta, per la realizzazione di logge.

E' esclusa l'aggiunta di nuovi piani fuori terra ma è consentito l'adeguamento dell'altezza utile interna fino ad un massimo di mt. 3.00.

Dalla ristrutturazione degli annessi, come sopra consentita, a prescindere dal loro numero, è comunque ammessa una sola unità abitativa a monte e una a valle dell'attuale strada provinciale.

Nei casi di demolizione e ricostruzione con ampliamento, la distanza dai confini (5 mt.) o dai fabbricati è rispettata con riferimento alla sola parte che costituisce ampliamento o sopraelevazione del preesistente edificio e, nelle zone di protezione del nastro stradale, gli interventi sono consentiti purchè non prevedano l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

Per l'opificio produttivo esistente dell'ex-essiccatoio è ammessa la destinazione residenziale ed è consentito l'aumento della superficie utile lorda, nel rispetto della tipologia architettonica dell'edificio: per quest'ultimo sono consentiti gli interventi di recupero indicati dalla Legge n° 457/78 sino alla RE, a condizione che tale categoria sia intesa esclusivamente come demolizione con fedele ricostruzione (senza modifica della sagoma). Le eventuali modifiche delle bucatore esterne e dei prospetti dovranno tenere conto delle caratteristiche tipologiche dell'edificio, e conservarne la lettura di facciata come memoria storica e testimoniale; l'inserimento di eventuali nuovi elementi prospettici (logge, balconi, ecc) sarà possibile solo qualora coerenti con l'impianto compositivo generale dell'edificio e mediante l'uso di materiali ritenuti idonei rispetto alle caratteristiche architettoniche del fabbricato originario. **In ogni caso gli interventi nella zona suddetta non potranno determinare incrementi della volumetria esistente ed essere in contrasto con le norme di tutela dei corsi d'acqua di cui all'art. 6.09 delle N.T.A** ¹

Le Zone A3 si individuano come Zone di Recupero ai sensi della Legge n. 457/78.

Le Zone A4 sono zone di valore storico-ambientale, comprendenti "nuclei" extraurbani, soggetti a vincolo di conservazione e risanamento conservativo. comprendono i centri storici di Poggio Montiego e Cà Mangano.

In esse sono ammessi gli usi UR1, UR2, UR3, UR4, UR7, UR8, UR9, UR10.

Il P.R.G. si attua mediante Piano Particolareggiato; in assenza del quale sono ammessi esclusivamente interventi di MO, MS, R, RC.

Le Zone A4 si individuano come Zone di Recupero ai sensi della Legge n. 457/78.

Le Zone A5 sono zone comprendenti edifici extra-urbani di valore storico-ambientale, soggetti a vincolo di conservazione e risanamento conservativo. Comprendono le case coloniche, le ville, le residenze padronali, i molini, le chiese ed gli manufatti, elencati nella Relazione Storico Culturale.

In essi sono ammessi gli usi UR1, UR2, UR3, UR4, UR7, UR8, UR9, UR10, UA12 .

¹ In grassetto: modifica a seguito prescrizioni delibera G.P. nr. 03/2004 (cfr. fascicolo 18)

Il P.R.G. si attua per Intervento Edilizio Diretto mediante interventi di MO, MS, R, RC, RE.

Per gli edifici extra-urbani di valore storico-ambientale individuati nell'elaborato 7.c "Schede beni architettonici extra-urbani e documentazione fotografica", si mantiene almeno un ambito provvisorio di tutela integrale di mt. 150 di raggio come previsto dall'art. 40 delle NTA del PPAR; a tale vincolo si può derogare, fatti salvi i limiti minimi inderogabili previsti dalle schede dell'elaborato 7.c, tramite specifico parere della Commissione Edilizia Integrata e Delibera di Consiglio Comunale.

All'interno dei limiti minimi inderogabili degli ambiti di tutela, previsti dalle schede dell'elaborato 7.c, dovrà essere applicata la tutela integrale.

ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO B

Art. 4.03 - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO B1.

(Come da P. di F. vigente)

Le Zone B1 sono zone residenziali di completamento dell'edificazione esistente: in esse sono ammessi tutti gli usi urbano-residenziali.

Il P.R.G. si attua per Intervento Edilizio Diretto, applicando gli indici e le prescrizioni che seguono .

Comprendono le Zone B1.a, B1.b, B1.c, B1.d, B1.e..

Zona B1.a:

- Lotto minimo: libero;
- Indice di Fabbricabilità Fondiaria: 2,00 mc/mq;
- Rapporto di Copertura: 25%;
- Altezza Massima: ml. 10,50;
- Numero dei piani: 3 + piano seminterrato;
- Distanze: (dai confini): ml. 5,00 dal confine;
(dai fabbricati) ml. 10,00 dagli edifici;
- Parcheggi privati: mq. 1 ogni mc. 10 di costruzione.

Nella zona B1.a1 e **B1.a** lungo Via Mazzini, in prossimità dell'incrocio con Via della Badia, è ammessa l'edificazione secondo i parametri generali indicati per le zona B1.a, e con le seguenti specificazioni:

- l'intervento edilizio diretto è soggetto a concessione edilizia convenzionata con la quale si stabilisce l'obbligo da parte **dei proprietari di convenzionare l'eventuale cessione o uso pubblico (a giudizio dell'Amministrazione Comunale) della fascia di ml. 8,00 adiacente alla prov.le Metaurense (individuata alla Tav. 5.2.8 del PRG)** per il miglioramento e razionalizzazione della viabilità pubblica, con l'esenzione da parte dell'avente titolo alla costruzione, al pagamento degli oneri di concessione relativi alle opere di urbanizzazione primaria;
- la distanza minima delle costruzioni dalla strada provinciale Metaurense, dovrà corrispondere all'allineamento rispetto all'edificio esistente all'interno del lotto e comunque, non potrà essere inferiore a ml. 12.00 rispetto alla fascia di ml. 8.00 **di cui sopra** (ml. 20.00 dal confine stradale della Metaurense).²

Zona B1.b:

- Lotto minimo: libero;
- Indice di Fabbricabilità Fondiaria: 1,50 mc/mq.;
- Rapporto di Copertura: 25%;
- Altezza Massima: ml. 10,50;
- Numero dei piani: 3 + piano seminterrato;
- Distanze: (dai confini): ml. 5,00 dai confini;
(dai fabbricati) ml. 10,00 dagli edifici;
- Parcheggi privati: mq. 1 ogni mc. 10 di costruzione.

² In grassetto: modifica a seguito prescrizioni delibera G.P. nr. 03/2004 (cfr. fascicolo 04)

Per l'area B.1b in località "La Barca", in sede di intervento edilizio diretto, le aree con pendenze superiori al 30%, qualora venisse accettata la loro presenza all'interno del lotto, non potranno essere interessate da interventi di edificazione.

Nella Zona B1.b1 è ammesso l'allineamento sul fronte stradale delle nuove costruzioni con quello del fabbricato ubicato nel lotto limitrofo; è ammessa anche come altezza massima l'altezza pari a quella del fabbricato più alto esistente all'interno della zona.

Nella Zona B1.b2 è ammessa come altezza massima delle nuove costruzioni l'altezza pari a quella del fabbricato esistente più alto all'interno della zona.

Nella Zona B1.b3 di Santa Maria del Piano Cà Valerio rispetto agli indici del preesistente PDF, si conferma l'indice di fabbricabilità di 0.80 mc/mq, ma si limitano le altezze massime a ml 8.50.

Il P.R.G. si attua con intervento edilizio diretto mediante la predisposizione di un planivolumetrico.

Nella Zona B1.b4 dell'Isola si limitano le altezze massime dei fabbricati a ml. 6.00

Zona B1.c:

- Lotto minimo: libero;
- Indice di Fabbricabilità Fondiaria: 1,00 mc./mq.;
- Rapporto di Copertura: 25%;
- Altezza Massima: m. 10,50;
- Numero dei piani: 3;
- Distanze: (dai confini) ml. 5,00 dai confini;
(dai fabbricati) ml. 10,00 dagli edifici;
- Parcheggi privati: mq. 1 ogni mc. 10 di costruzione.

Zona B1.d:

- Lotto minimo: libero;
- Indice di Fabbricabilità: 0,60 mc./mq;
- Rapporto di Copertura: 25%;
- Altezza massima: 10,50;
- Numero dei piani: 3;
- Distanze: (dai confini) ml. 6,00;
(dai fabbricati) ml. 12,00 dagli edifici;
- Parcheggi privati: mq. 1 ogni mc. 10 di costruzione

Zona B1.e:

Il P.R.G. impone l'obbligo di conservare gli edifici esistenti per i quali è consentita la MO, MS, R, RC, RE, fatto salvo quanto previsto al successivo comma.

Sono consentite modifiche ed ampliamenti unicamente finalizzati alla necessità di soddisfare gli standard relativi ai parcheggi secondo quanto specificato nella scheda allegata, da attuare mediante la presentazione di un progetto unitario che consideri anche la soluzione degli accessi e risulti vincolante per tutti gli edifici interessati.

Art. 4.04 - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO B2.

(Con P. di L. adottato o di fatto)

Le Zone B2 sono zone residenziali di completamento dell'edificazione esistente.

In esse sono ammessi tutti gli usi urbano-residenziali.

Il P.R.G. si attua per Intervento Edilizio Diretto.

Per le zone realizzate con Piano di Lottizzazione ai sensi della Legge 765/'67 si applicano gli indici e le prescrizioni del vigente o previgente Piano di Lottizzazione.

Per le zone con Piano di Lottizzazione di fatto, il Piano si attua ugualmente per Intervento Edilizio Diretto previa presentazione di un Piano Complessivo relativo alle opere di urbanizzazione primarie mancanti e secondo gli indici del presente articolo. Comprendono le Zone B2.a, B2.b, B2.c, B2.d.

Zona B2.a:

- Superficie minima del lotto: libera;
- Indice di Fabbricabilità Fondiaria: 2,00 mc./mq.;
- Rapporto di copertura: 20%;
- Altezza Massima: H Max = ml. 10,50;
- Numero dei piani: 3;
- Distanze: (dai confini) ml. 6,00;
(dai fabbricati) ml. 12,00 dagli edifici;
- Parcheggi privati: mq. 1 ogni mc. 10 di costruzione.

Zona B2.b:

- Superficie minima del lotto: libera;
- Indici di Fabbricabilità Fondiaria: 1,50 mc./mq.;
- Rapporto di Copertura: 20%;
- Altezza massima: ml. 10,50;
- Numero dei piani: 3 + piano seminterrato;
- Distanze (dai confini): ml. 6,00;
(dai fabbricati): ml. 12,00 dai fabbricati;
- Parcheggi privati: mq. 1 ogni mc. 10 di costruzione.

Nella zona residenziale in località Cà Bramante (tav. 5.2.16), pur mantenendo la prevista destinazione urbanistica, l'eventuale nuova edificazione dovrà avvenire al di fuori dell'ambito di tutela "area esondabile in piena monosecolare" individuato nella tav. 3.3A.

Zona B2.c:

- Superficie minima del lotto: libera;
- Indice di Fabbricabilità Fondiaria: 1,00 mc./mq.;
- Rapporto di Copertura: 20%;
- Altezza Massima: ml. 10,50;
- Numero dei piani: 3 + piano seminterrato;
- Distanze (dai confini): ml. 6,00;
(dai fabbricati) ml. 12,00 dagli edifici;

- Parcheggio privati: mq. 1 ogni mc. 10 di costruzione.

Zona B2.d:

- Superficie minima del lotto: libera;
- Indici di Fabbricabilità Fondiaria: 0.60 mc./mq.;
- Rapporto di Copertura: 20%;
- Altezza massima: ml. 7,00;
- Numero dei piani: 2 + piano seminterrato;
- Distanze (dai confini): ml. 6,00;
(dai fabbricati): ml. 12,00
(dalla strada Piobbichese): ml. 20,00
- Parcheggio privati: mq. 1 ogni mc. 10 di costruzione.

Nella zona B2.d lungo la str.Piobbichese, dovrà essere mantenuta una fascia di ml.10,00 adiacente alla S.P. per eventuale miglioramento e/o ampliamento della viabilità carrabile e ciclo-pedonale, con le modalità di cessione che il Comune riterrà più opportune (cessione gratuita o prezzo di area agricola). (Tale fascia di ml.10,00 non determina alcuna capacità edificatoria)

Le recinzioni lungo la strada Piobbichese dovranno essere posizionate alla distanza di ml.10,00 ad eccezione di quelle di tipo leggero senza opere edilizie (rete e paletti) che potranno essere posizionate a distanza regolamentare rispetto a quanto indicato dal Codice della Strada

Per i lotti esistenti alla data di adozione del vigente PRG e parzialmente edificati, è ammesso, in alternativa a quanto consentito dalla norma generale, l'incremento "una tantum" fino al 50% della potenzialità edificatoria residua, per la realizzazione di uova edificazione, quest'ultima comunque non superiore a 500 mc.³

**Art. 4.05 - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO B3
(Senza incremento di volume)**

Le Zone B3 sono zone residenziali di completamento dell'edificazione esistente, nelle quali gli interventi edificatori non determinano un incremento del volume dei fabbricati esistenti.

In esse sono ammessi gli usi UR1, UR4, UR7, UR8, UR9.

Il P.R.G. si attua per Intervento Edilizio Diretto mediante la predisposizione di un Piano Planivolumetrico, esteso a tutta l'area perimetrata applicando i seguenti indici:

- Altezza Massima: H Max = ml. 7,00;
- Distanze: ai sensi dell'art. 61 del R.E. vigente;
- Parcheggio privati: mq. 1 ogni mc. 10 di costruzione.

Il Piano Planivolumetrico può prevedere la demolizione dei fabbricati esistenti; la ricostruzione potrà essere realizzata anche con una diversa organizzazione planivolumetrica, ma senza incremento di volume e al di fuori degli ambiti di tutela individuati.

In assenza di Piano Planivolumetrico sono ammessi esclusivamente interventi di MO, MS.

³ In grassetto: modifica a seguito prescrizioni delibera G.P. nr. 03/2004 (cfr. fascicolo 06)

Art. 4.06 - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO B4

(Di mantenimento volumetrico).

Le Zone B4 sono zone residenziali di completamento dell'edificazione esistente, nelle quali gli interventi edificatori non determinano, tranne nei casi consentiti dalla norma, un incremento del volume dei fabbricati esistenti.

In esse sono ammessi gli usi UR1, UR8, UR9.

Il P.R.G. si attua per Intervento Edilizio Diretto con interventi di MO, MS, RE. E' ammessa la demolizione; la ricostruzione, senza aumento di volume, tranne nei casi consentiti dalla norma (10%), sarà realizzata al di fuori degli ambiti di tutela individuati.

Nelle zone B4 è inoltre ammesso l'ampliamento degli edifici esistenti pari al 10% della superficie utile lorda esistente, finalizzata alla realizzazione di bagni, cucine e per soluzioni concernenti il superamento delle barriere architettoniche; in alternativa a quanto sopra, sono ammessi quegli interventi finalizzati al recupero di superficie utile lorda, compresa la realizzazione di nuovi solai e/o la chiusura di logge e porticati, regolarmente autorizzati prima della data di adozione della presente variante e qualora coerenti con la tipologia edilizia e costruttiva, strettamente funzionali con le esigenze abitative degli alloggi esistenti, non in contrasto con i caratteri architettonici del fabbricato e con i requisiti igienico-sanitari indicati da leggi e regolamenti comunali.

Tutti gli interventi devono essere realizzati applicando i seguenti indici:

Altezza Massima: uguale a quella dell'edificio più alto ubicato all'interno della Zona;
Distanze: ai sensi dell'art. 61 del R.E. vigente;
Parcheggi privati: mq. 1 ogni mc. 10 di costruzione.

Nella zona B4.a sono ammessi soltanto gli interventi di MO, MS, R, R.E.

Nella zona B4.b in loc.tà Cà La Madonna, fermo restando quanto indicato ai commi precedenti, la ricostruzione, senza aumento di volume, sarà realizzata al di fuori degli ambiti di tutela individuati dal fosso esistente (ml 20.00 per lato), non dovrà comportare movimentazioni ed alterazioni sostanziali della morfologia del terreno e l'altezza massima dei fabbricati non dovrà superare ml 6,50. ml; le falde di copertura non potranno avere una pendenza superiore al 35%. **E' obbligatorio che la nuova edificazione non comporti alcun incremento della volumetria esistente e che tali interventi debbano porre particolare cura nell'uso dei materiali e della tipologia delle forme tipiche dell'edilizia rurale della zona.**⁴

⁴ In grassetto: modifica a seguito prescrizioni delibera G.P. nr. 03/2004 (cfr. fascicolo 16)

Art. 4.07 - ZONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B5

(Di ristrutturazione urbanistica)

Le Zone B5 sono zone residenziali di completamento dell'edificazione esistente, nelle quali la ristrutturazione urbanistica è finalizzata alla riqualificazione funzionale e formale delle zone medesime.

In esse sono ammessi gli usi UR1, UR2, UR4, UR5.

Il P.R.G. si attua mediante la predisposizione di un Piano Planivolumetrico esteso alle singole aree perimetrate, applicando i seguenti indici:

- Altezza Massima: $h_{max} = m. 6,50$;
- Distanze: ai sensi dell'art. 61 del R.E. vigente;
- Parcheggi privati: mq. 1 ogni mc. 10 di costruzione.

Il Piano Planivolumetrico può prevedere un diverso assetto distributivo e degli spazi liberi e può prevedere la demolizione dei fabbricati esistenti; la ricostruzione potrà essere realizzata anche con una diversa organizzazione planivolumetrica, ma senza incremento di volume e al di fuori degli ambiti di tutela individuati.

In assenza di Piano Planivolumetrico sono ammessi esclusivamente interventi di MO, MS.

Nella Zona B5.a è ammessa anche la RE, purchè l'intervento garantisca il mantenimento delle parti caratterizzanti il complesso dal punto di vista della sua identità architettonica e del suo valore di memoria storica.

Nella zona B5.b di MADONNA DEL SASSO e CA' PELVENTOSO il Piano si attua per Intervento Edilizio Diretto applicando i seguenti indici :

- Lotto minimo : libero
- Indice di utilizzazione fondiaria : 2mc/mq
- Altezza massima : mt. 10.50
- Distanze : (dai confini) : mt. 5.00
(dai fabbricati) : mt. 10.00

ZONE RESIDENZIALI DI ESPENSIONE C

Art. 4.08 - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE C1.

Le Zone C1 zone residenziali di espansione non ancora urbanizzate.

In esse sono ammessi gli usi UR1, UR2, UR4, UR5, UR7, UR8, UR9, UR10.

Il P.R.G. si attua mediante Strumento Urbanistico Esecutivo (vedi art. 2.06), applicando i seguenti indici:

- Superficie di intervento: individuata negli elaborati di P.R.G.;
- Indici di fabbricabilità territoriale: 0,60 mc./mq.;
- Altezza Massima: ml. 6,50;
- Distanze: ai sensi dell'art. 61 del R.E. vigente;
dalla str. prov./le Piobbichese ml. 20.00
- Aree di uso pubblico: mq. 21 per abitante insediabile;
- Parcheggi pubblici: mq. 1 ogni mc. 40 di costruzione;
- Parcheggi privati: mq. 1 ogni mc. 10 di costruzione;

In tali zone è prescritto un unico accesso dalle strade di livello superiore a quelle comunali.

Nella Zona C1.b lo S.U.E. deve prevedere, in aggiunta agli indici urbanistici previsti dal presente articolo, una superficie a Parcheggio Pubblico non inferiore a mq. 800 (ottocento) da ubicarsi in prossimità della via Madonna del Latte.

Nella Zona C1.c i volumi esistenti si intendono in aggiunta alla cubatura edificabile; lo S.U.E. può prevederne la loro demolizione e la loro ricostruzione anche con una diversa organizzazione planimetrica; lo S.U.E. dovrà inoltre prevedere un collegamento stradale raccordato alle zone limitrofe e funzionale alle esigenze della vicina zona cimiteriale .

Nella zona C.1 lungo la str.Piobbichese:

- **una fascia di ml. 10.00 fronteggiante la strada Piobbichese, all'interno dell'area perimetrata nelle tavole di PRG**, non potrà essere interessata dalla realizzazione di costruzioni di qualsiasi genere; potrà essere destinata solo ad aree ad uso pubblico, a verde, come standard aggiuntivo a quello stabilito dall'art.4.08;
- è fatto obbligo inoltre in fase di approvazione del SUE e di stipula della convenzione l'obbligo da parte del lottizzante a cedere in aggiunta agli standard pubblici indicati dall'art.4.08, per esigenze di interesse pubblico legate al miglioramento, razionalizzazione, ampliamento della viabilità carrabile e ciclo-pedonale, una fascia di 10.00 ml adiacente la strada;
- in tale zona dovranno essere ridotte al minimo le movimentazioni plano-altimetriche sia di sbancamento che di riporto, privilegiando ogni soluzione progettuale che si adegui alla morfologia del terreno;
- lungo la str. Piobbichese le tipologie edilizie dovranno essere caratterizzate da tipologie a villetta prevalentemente mono e bifamiliari evitando fronti eccessivamente lunghi e privilegiando coperture a falde fronteggianti la strada Piobbichese.

▪ **Nell'area interna alla lottizzazione indicata dal PAI come frana P3 – Pericolosità elevata, ed in un significativo intorno (da stabilire in sede di piano attuativo a seguito delle indagini previste dal D.M. LL.PP. 11.03.1988) dovrà essere evitata ogni tipo di edificazione.⁵**

Nella zona C.1d lungo via XXIII Gennaio l'accesso dovrà essere previsto in prossimità dello svincolo indicato dal PRG (rotatoria) ; si applicano i parametri edilizi indicati per le zone C1, ad esclusione:

Indice di fabbricabilità territoriale: 0.50 mc/mq
Altezza massima: 5.50 ml (misurata all'intradosso dell'ultimo solaio); le falde di copertura non potranno avere una pendenza superiore al 35%

Nella zona C.1d lungo via XXIII Gennaio in sede di S.U.E. dovrà evitarsi di prevedere l'edificazione delle aree soggette a vincolo di tutela del PPAR, che potranno essere destinate eventualmente, solo ad aree a verde privato o qualora pubblico, come standard a verde aggiuntivo rispetto a quello indicato dall'art 4.08 delle presenti NTA.

La progettazione del relativo strumento attuativo, dovrà essere supportata da un puntuale studio geologico che valuti tra l'altro effettiva non interferenza con le aree in frana che insistono sulla zona, nonché corredato da verifiche di stabilità del pendio in condizioni statiche e dinamiche sui profili di progetto. Nella parte a monte, così come indicato nella relazione geologica allegata alla variante in oggetto, sbancamenti e riporti non dovranno superare i 2,5 ml.

Inoltre in sede di strumento urbanistico esecutivo dovrà evitarsi di prevedere l'edificazione nelle aree soggette a vincolo di tutela del P.P.A.R., che potranno essere destinate eventualmente, solo ad aree a verde privato o qualora pubblico, come standard a verde aggiuntivo rispetto a quello indicato dall'art. 4.08 delle presenti N.T.A.

E' obbligatorio dare preventivo avviso dell'inizio dei lavori (di qualsiasi genere) alla competente Soprintendenza Archeologica delle Marche

Ai fini dell'esatta perimetrazione dell'area oggetto dell'intervento si prescrive che lo stralcio planimetrico del lotto B4 sia riferito al frazionamento catastale (FOGLIO 11 – MAPPALE 378)⁶

⁵ In grassetto: modifica a seguito prescrizioni delibera G.P. nr. 03/2004 (cfr. fascicolo 15)

⁶ in grassetto: modifica a seguito prescrizioni Servizio 4.4. e delibera G.P. nr. 03/2004 (cfr. fascicolo 15)

Art. 4.09 - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE C2.

Le Zone C2 sono zone residenziali di espansione non ancora urbanizzate.

In essa sono ammessi gli usi: UR1, UR2, UR7.

Il P.R.G. si attua mediante Strumento Urbanistico Esecutivo (vedi art. 2.06), applicando i seguenti indici:

- Superficie di intervento: individuata negli elaborati di P.R.G.
- Indice di fabbricabilità territoriale: 0,80 mc./mq.;
- Altezza Massima: ml. 7,50;
- Distanze: ai sensi dell'art 61 del R.E. vigente;
da via Michelangelo:
la distanza dei fabbricati per la zona denominata C2.a (S.Caterina) sarà determinata dall'allineamento rispetto ai fabbricati esistenti , e comunque non potrà essere minore di ml. 10.00;
la distanza dei fabbricati per la zona C2.b (La Casina) non potrà essere minore di ml. 30.00.
- Area di uso pubblico: mq. 21 per abitante insediabile;
- Parcheggi pubblici: mq. 1 ogni mc. 40 di costruzione;
- Parcheggi privati: mq. 1 ogni 10 di costruzione;

Nella Zona residenziale di espansione C2.a denominata "S. Caterina di sopra" (tav 5.2.7), la potenzialità edificatoria derivabile dal previsto indice di fabbricabilità territoriale di 0.80 mc/mq, dovrà essere ridotta in modo proporzionale, escludendo dal calcolo della superficie territoriale le aree con pendenza superiore al 30%. Le aree con pendenze superiori al 30 % non potranno essere interessate né da interventi di edificazione né da interventi di urbanizzazione, in particolare modo per la viabilità, che per la realizzazione implicino modifiche all'assetto morfologico esistente; comunque dette aree dovranno essere destinate a verde di carattere ambientale e con funzioni di presidio, in aggiunta alle previste aree da cedere a standard, ad esclusione della quota parte (12 mq/ab.) dovuta per il verde.

Sull'area cartografata come "stagno" l'eventuale edificazione potrà avvenire solo successivamente alla bonifica dell'area nonché dietro l'elaborazione di uno studio di dettaglio in ordine alle caratteristiche geofisiche dell'area stessa.⁷

Per eventuali interventi di edificazione e di urbanizzazione che dovessero interessare l'area individuata nell' elaborato del P.R.G. 9.c3 " Indagine geologica di dettaglio" come " Area in frana" si dovranno seguire, nella fase attuativa, le seguenti prescrizioni :

⁷ in grassetto: modifica a seguito prescrizioni Servizio 4.4. Provincia e prescrizioni delibera G.P. nr. 03/2004 (cfr. fascicolo 15)

- scelta preventiva delle aree di drenaggio, reti fognarie, acque bianche e nere, esecuzione della viabilità di servizio all' area di lottizzazione con minime pendenze e minimi scavi;
- verifiche di stabilità nelle fasi provvisionali di costruzione, che devono essere eseguite per i singoli edifici, con riferimento alle norme di cui al D.M. 11.03.88, che impone, edificio per edificio, manufatto per manufatto, la relazione geologica e geotecnica che tenga conto della situazione di fatto e della stabilità anche nelle condizioni provvisionali;
- previsione, per il nuovo edificato, del piano di imposta fondale situato su terreni stabili;
- nell' analisi di stabilità del pendio, sia globali che locali, si dovranno considerare, come condizioni di calcolo, le situazioni più sfavorevoli; in tal caso si dovranno prendere in considerazione le seguenti condizioni a contorno: valori geotecnici residui, falda prossima al p.c. ; azioni sismiche tipiche per le zone di 2° categoria, valutazione e/o analisi dello stato tensionale indotto dagli interventi di urbanizzazione.

In fase di progetto dovranno essere valutate e prese in considerazione le seguenti indicazioni:

- corretta regimazione delle acque meteoriche ;
- i fronti di scavo dovranno essere minimi come anche le pendenze di progetto;
- in fase di urbanizzazione dovrà essere valutata l' eventualità di opere di contenimento.

Nella Zona residenziale di espansione C2.b in località via della Casina (tavv. 5.2.7 e 5.2.8), il P.R.G. potrà essere attuata con due distinti piani attuativi,divisi da via della Casina.

Relativamente alla parte a nord di via della Casina, la scelta urbanistica, per potere essere legittimata, a livello attuativo, dovrà implicare una revisione del vigente piano di recupero della cava. Solo qualora venga ridefinito tale Piano di recupero in modo compatibile con la scelta urbanistica prospettata, potranno essere corrette le tavole del P.R.G. onde eliminare l'attuale interferenza fra due destinazioni urbanistiche in zone diverse.

- Nelle Zone C2.a e C2.b l'altezza massima è di mt. 6,90.
- Nelle Zone C2.b e C2.c, il 25% dell'intervento edificatorio deve essere destinato al Edilizia Economica e Popolare ai sensi della Legge 18.04.1962, n°. 167.

Nella Zona C2.c in località "Bottrena II" (tavv. 5.2.7 e 5.2.3), oltre alla destinazione residenziale e/o turistico-residenziale, possono essere realizzati interventi per attrezzature pubbliche (strutture scolastiche, sedi amministrative ecc.) nonché per impianti per attività sportive e ricreative all'aria aperta, sia pubblici che privati. La quota di edificabilità riferita agli interventi a carattere residenziale e/o turistico-residenziale non dovrà essere superiore a 30.000 mc, al fine di poter garantire una adeguata potenzialità edificatoria per le attrezzature pubbliche nonché per gli impianti sportivi e ricreativi.

Sull'intera area si applica un indice di fabbricabilità territoriale di 0.80 mc/mq; per gli interventi residenziali e/o turistico-residenziali e per gli impianti sportivi e ricreativi è ammessa una altezza massima di ml. 7.50 mentre, limitatamente alle attrezzature pubbliche, è ammessa una altezza massima di ml. 12.00.

In sede di Piano Attuativo dovranno essere individuate all'interno della zona, le aree a specifica destinazione (aree residenziali e/o turistico-residenziali, aree per attrezzature pubbliche ed eventuali aree per impianti sportivi e ricreativi sia pubblici che privati).

Per favorire un adeguato inserimento degli interventi previsti nel contesto paesaggistico-ambientale esistente, per le aree residenziali e/o turistico-residenziali, si applica uno standard minimo di aree di uso pubblico di 24 mq/ab, di cui 15 mq/ab con destinazione a verde attrezzato.

Per le aree con destinazione ad attrezzature pubbliche ed impianti sportivi valgono, ad esclusione di quelli sopra precisati, i parametri di riferimento fissati negli artt. 4.22 e 4.23 delle N.T.A..

Il PRG si attua mediante Piano di Lottizzazione di iniziativa privata o Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica. In caso di Piano di Lottizzazione di iniziativa privata, il Comune, con Delibera C.C. dovrà preventivamente definire e delimitare le diverse destinazioni di zona dell'intera area, ai sensi di quanto sopra stabilito. Tale delibera, una volta adottata, dovrà essere pubblicata per le eventuali osservazioni secondo quanto previsto dalle vigenti norme urbanistiche e successivamente approvata definitivamente dall'Amministrazione Comunale.

Art. 4.10 - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE C3.

Le Zone C3 sono zone residenziali di espansione non ancora urbanizzate.

In esse sono ammessi tutti gli usi urbano residenziali.

Il P.R.G. si attua mediante Strumento Urbanistico Esecutivo (vedi art. 2.06), applicando i seguenti indici:

- Superficie di intervento: individuata negli elaborati di P.R.G.;
- Indice di fabbricabilità territoriale: 1,00 mc./mq.;
- Altezza Massima: m. 10,50;
- Distanze: ai sensi dell'art. 61 del R.E. vigente;
- Area di uso pubblico: mq. 21 per abitante insediabile;
- Parcheggi pubblici: mq. 1 ogni mc. 40 di costruzione;
- Parcheggi privati: mq. 1 ogni 10 di costruzione

Nella zona C3 in loc.ità "Il Fabbro" (tav. 5.2.15) il S.U.E. può essere limitato anche a singoli comparti edificatori (senza l'assenso di tutti i proprietari della zona), così come perimetrati ed individuati negli elaborati grafici con le seguenti denominazioni: C3.1 e C3.2. Il comparto che si attuerà per primo dovrà prevedere soluzioni di viabilità che possano garantire il collegamento, e quindi l'accesso, fra i due comparti. La sezione viaria carrabile di detto collegamento dovrà avere una dimensione di almeno sei metri oltre al marciapiede.⁸

Nella Zona residenziale di espansione C3.a in località "La Palazzina - Case Nuove" (tavv. 5.2.5 e 5.2.6), possono essere realizzati, nell'ambito dell'area in oggetto ed all'interno delle volumetrie in esso previste conseguentemente all'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale, anche interventi finalizzati all'edilizia scolastica di ogni ordine e grado. Le quantità eventualmente da attribuire a tale destinazione e a tale tipo di interventi, saranno definite in sede di approvazione dello strumento attuativo (Piano di Lottizzazione di iniziativa privata o Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica) con preventiva delibera di C.C. secondo le procedure fissate per la zona C2.a "Bottrina II".

Nell'area di nuova previsione in oggetto si dovranno individuare due comparti equivalenti, dove il comparto verso il Barco, avrà l'indice di fabbricabilità territoriale pari a 0.80 mc/mq e l'altezza massima dei fabbricati di ml. 8.50, mentre l'altro comparto avrà l'indice di fabbricabilità territoriale pari a 1.00 mc/mq e l'altezza massima pari a ml. 10.50.

Per eventuali strutture scolastiche saranno ammesse altezze sino ad un massimo di ml. 12.00 purché il progetto architettonico venga attentamente valutato nelle sue interferenze visive con la prospiciente struttura del Barco.

In sede di Piano Attuativo, dovranno essere individuate all'interno della zona le aree a specifica destinazione (aree residenziali ed eventuali aree per attrezzature scolastiche). Per le eventuali aree per attrezzature scolastiche valgono, ad esclusione di quelli già precisati, le norme e gli indici di riferimento fissati nell'art. 4.23 delle NTA.

⁸ Approvazione CC

In sede di progettazione si dovrà porre una particolare cura nelle interconnessioni con il contesto urbanizzato e con il contesto paesaggistico-ambientale ed inoltre, date le dimensioni dell'intervento, il Piano Attuativo potrà prevedere stralci funzionali con specifiche priorità di intervento.

Le aree a verde che dovranno essere cedute dai lottizzanti al Comune dovranno essere localizzate prevalentemente alle due estremità a nord e a sud in modo da rafforzare in termini di estensione le contermini zone di verde pubblico attrezzato. Si prescrive inoltre che venga realizzata, a carico dei lottizzanti, una passerella di collegamento pedonale e ciclabile con l'area attrezzata del Barco come possibile sviluppo futuro di una pista ciclabile che potrebbe collegare l'area attrezzata del Barco, l'area in oggetto e il contesto residenziale già esistente.

Nella Zona C3.a al fine di migliorare il collegamento con il tessuto urbano limitrofo e la funzionalità distributiva degli interventi edificatori previsti, la strada di progetto in prossimità del bivio per Peglio indicata nelle tavole di P.R.G. deve essere recepita nel redigendo Strumento Urbanistico Esecutivo e realizzata a carico dei lottizzanti. **Successivamente alla realizzazione della rotonda di via 23 Gennaio ed alla rettifica del tracciato della S.P. Peglio – Urbania, il tratto relativo al vecchio tracciato della S.P. dovrà essere utilizzato esclusivamente a servizio della zona A3.⁹**

Nella zona C3.a la demolizione del manufatto agricolo compreso tra l'ipotizzata variante strada per Peglio e la vicina zona A3, deve essere obbligatoriamente prevista in sede di stipula di convenzione tra i lottizzanti ed il Comune, ed essere definita in sede di progetto delle opere di urbanizzazione, con realizzazione a carico dei lottizzanti; dopo la demolizione, l'area di attuale pertinenza del manufatto, deve rimanere inedita. La ricostruzione del volume demolito può essere inserita nel disegno generale dello S.U.E., in aggiunta alla cubatura edificabile secondo gli indici di zona.

Nelle Zone C3.a, il 20% dell'intervento edificatorio deve essere destinato all'Edilizia Economica e Popolare ai sensi della Legge 18.04.1962, n. 167.

Nella Zona residenziale di espansione C3.b :

- il 25% dell'intervento edificatorio deve essere destinato all'Edilizia Economica Popolare ai sensi della Legge 18.04.1962, n. 167.
- I volumi edilizi dovranno evitare di essere collocati nella zona perimetrata nella planimetria allegata al parere Regione Marche Serv. Dec. OO.PP. e Difesa del Suolo di Pesaro, del 26.3.1998, prot. 76, parere nr. 8486 .

⁹ In grassetto: modifica a seguito prescrizioni delibera G.P. nr. 03/2004 (cfr. fascicolo 02)

Nella Zona residenziale di espansione in località "Pian di Durante" (tavv. 5.2.13 e 5.2.16), lo strumento urbanistico esecutivo dovrà essere corredato da indagini geologiche di dettaglio, al fine di valutare attentamente i fenomeni di instabilità evidenziati all'esterno dell'area in oggetto e di verificare eventuali rischi per l'intervento urbanistico.

In via cautelativa, prima dell'approvazione dello S.U.E., debbono essere effettuate delle ricognizioni, possibilmente sotto il controllo della Soprintendenza Archeologica, al fine di verificare l'eventuale esistenza di reperti archeologici di qualche significato.

CAPO TERZO: ZONE AD USO ECONOMICO PRODUTTIVO D

Art. 4.11 - NORME COMUNI ALLE ZONE D1, D2, D3, D4.

Nelle Zone Artigianali ed Industriali di Completamento e di Espansione, D1 - D2 - D3 - D4, gli interventi di ristrutturazione di ampliamento e di nuova edificazione sono subordinati alla messa a dimora, nelle superfici non edificabili dei lotti, di essenze autoctone di alto fusto ai sensi dell'art.1 della L.R. n. 8/87 nel rapporto di 1 pianta ogni 40 mq. di detta superficie.

Nelle zone di espansione, in base alle specifiche caratteristiche dei luoghi, in sede di redazione ed approvazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà essere indicato l'indice di impermeabilizzazione, avendo come riferimento il paragrafo 4.2.4. "Zone urbane produttive" del Documento di indirizzi in materia di pianificazione urbanistica del PTC.

Nelle zone di completamento, in sede di definizione del progetto e di rilascio della Concessione Edilizia, dovranno essere distinte le superfici impermeabili da quelle permeabili.

Nelle Zone di Espansione Artigianale ed Industriale non ancora a regime le aree che i P.d.L. o P.I.P. destinano a verde pubblico o verde attrezzato dovranno essere piantumate con le essenze autoctone di alto fusto specificate al punto precedente nel rapporto di 4 piante ogni 100 mq. di superficie destinate a verde. Inoltre:

- la viabilità di lottizzazione dovrà essere alberata con piante autoctone di alto fusto possibilmente a rapido accrescimento distanziate fra di loro per non più di mt. 20,00 circa;
- le recinzioni dei lotti dovranno essere schermate da siepi sempre verdi;
- i movimenti di terra effettuati dovranno essere limitati al minimo indispensabile e rinverditi; ad ultimazione dei lavori, detti movimenti di terra, dovranno essere adeguatamente rifiniti e modellati in modo tale da evitare brusche rotture nei punti di raccordo fra i piani di campagna preesistenti e quelli nuovi artificialmente creati.

L'attuazione degli interventi potrà essere regolamentata con atti unilaterali d'obbligo o con convenzione, precisando anche le modalità ed i criteri con cui assolvere alla manutenzione.

Per gli interventi che, per le qualità delle caratteristiche del paesaggio circostante e per la loro estensione, assumono un certo rilievo, l'Amministrazione Comunale si riserva di predisporre specifici progetti esecutivi da concordare con il Corpo Forestale dello Stato della Provincia di Pesaro e Urbino.

Le aree soggette a S.U.E. dovranno prevedere la utilizzazione delle superfici per ambiti programmati (comparti o stralci), in maniera da avere una gestione del suolo razionale e non dispersiva.

Art. 4.12 - ZONE ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO D1.

Le Zone D1 sono zone artigianali di completamento dell'edificazione esistente.

In esse sono ammessi gli usi: UP2, UP4, UP5, UP6, UP7, UP9, UP17.

In base alla L.R. 26/99 le attività commerciali all'ingrosso (UP5) e le attività commerciali al dettaglio (UP6), debbono essere distinte dalle aree artigianali, industriali e direzionali; tale separazione potrà essere fatta con una specifica variante da approvarsi da parte dell'Amministrazione Comunale. Le attività commerciali all'ingrosso (UP5) e le attività commerciali al dettaglio (UP6), dovranno soddisfare la dotazione di parcheggi prevista dalla L.R. 26/99.

In tali zone il P.R.G. si attua per Intervento Edilizio Diretto, applicando i seguenti indici:

- Superficie d'intervento: individuata negli elaborati di P.R.G.
- Lotto minimo: mq. 1.000 (tale quantità è richiesta solo nel caso che si intenda edificare le ammesse superfici residenziali)
- Rapporto di Copertura: 45%
- **Altezza massima: 9.00 ml.**

Eventuali deroghe fino a d un massimo ml. 10,50 sono ammesse previo parere favorevole della Commissione Edilizia Integrata e/o del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica.

Sono consentite altezze superiori per volumi tecnici di impianti connessi alla produzione previo parere favorevole della Commissione edilizia Integrata e /o del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica che non evidenzino problemi paesaggistici. ¹⁰

- Distanze: (dai confini) ml. 5,00; nella zona D1, a confine con la zona F4-B4.a la distanza minima delle costruzioni rispetto al confine del lotto denominato B4.a non dovrà essere inferiore a ml. 10.00; sarà obbligo prevedere nel lato a confine una adeguata schermatura a verde tramite la piantumazione di alberature ad alto fusto, nel rispetto delle distanze dettate dal codice civile.
 - (dai fabbricati) ml. 10,00;
 - (dalle strade) ml. 7,50;

- Area e Parcheggio di uso pubblico: ai sensi dell'art. 2.06 delle presenti NTA;

- Parcheggi privati: mq. 30/100 mq di superficie utile lorda.

Le aree destinate a Parcheggio devono essere convenientemente piantumate con almeno un albero ad alto fusto d'essenza tipica del luogo ogni mq. 25 di superficie.

- norme comuni : di cui all'art. 4.11

¹⁰ In grassetto: modifica a seguito prescrizioni delibera G.P. nr. 03/2004 (cfr. fascicolo 11)

Non è ammessa la destinazione residenziale. E' consentita la realizzazione di una S.U. non superiore a mq. 95 per ogni lotto da destinare esclusivamente alla residenza dell'artigiano o al personale di custodia, nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 3.02, ultimo comma, delle presenti N.T.A. .

I cambi di destinazione sono soggetti a preliminare assenso amministrativo ed all'adeguamento degli standards urbanistici.

Gli edifici residenziali esistenti, privi di una relazione con una superficie produttiva e regolarmente assentiti prima dell'entrata in vigore delle presenti norme continuano a mantenere la loro destinazione. Su detti edifici sono ammessi interventi di MO, MS, RE.

Nella zona D1 ricadente nell'area P2 del PAI potranno essere realizzati interventi ammessi dalla normativa di salvaguardia del PAI per tale livello di pericolosità (art. 2 comma 3), mentre nell'area oggetto di trasformazione da F4 a D1, sempre in base all'art 2), comma 3) delle norme di salvaguardia del PAI, non potrà essere ammessa alcuna edificazione e/o ampliamento. Infine per la parte di zona D1 ricadente nella fascia P3 potranno essere realizzati gli interventi ammessi dalla normativa di salvaguardia del PAI, all'art. 2), comma 4).¹¹

Art. 4.13 - ZONE ARTIGIANALI DI ESPANSIONE D2.

Le Zone D2 sono zone artigianali di espansione non ancora urbanizzate.

In esse sono ammessi gli usi UP2, UP4, UP7, UP9, UP17; sono ammessi gli usi UP5, UP6 nella misura del 30% della S.U.L. degli edifici solo se previsti in uno Strumento Urbanistico Esecutivo.

In base alla L.R. 26/99 le attività commerciali all'ingrosso (UP5) e le attività commerciali al dettaglio (UP6), debbono essere distinte dalle aree artigianali, industriali e direzionali; tale separazione potrà essere fatta con una specifica variante da approvarsi da parte dell'Amministrazione Comunale. Le attività commerciali all'ingrosso (UP5) e le attività commerciali al dettaglio (UP6), dovranno soddisfare la dotazione di parcheggi prevista dalla L.R. 26/99.

Il P.R.G. si attua mediante Strumento Urbanistico Esecutivo (vedi art. 2.06), esteso alle singole aree perimetrate.

Nella zona D2.a1 in loc.tà Cal Franco il S.U.E. può essere limitato anche a singoli comparti edificatori, così come perimetrati ed individuati negli elaborati grafici con le seguenti denominazioni: D2.a1.1, D2.a1.2 e D2.a1.3.

Comprende le Zone D.2a e le Zone D.2b.

¹¹ In grassetto: modifica a seguito prescrizioni delibera G.P. nr. 03/2004 (cfr. fascicolo 13)

Nella Zona D2.a il P.R.G. si attua per Intervento Urbanistico Preventivo, applicando i seguenti indici:

- Superficie d'intervento: individuata negli elaborati di P.R.G.
- Lotto minimo: libero;
- Indice di utilizzazione territoriale: 0,45 mq/mq
- Altezza Massima: 9.00 ml

Eventuali deroghe fino a d un massimo di ml. 10,50 sono ammesse previo parere favorevole della Commissione Edilizia Integrata e/o del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica.

Sono consentite altezze superiori per volumi tecnici di impianti connessi alla produzione previo parere favorevole della Commissione edilizia Integrata e /o del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica che non evidenzi problemi paesaggistici.¹²

- Distanze: (dai confini) ml. 6,00;
(dai fabbricati) ml. 12,00;
(dalle strade) ml. 7,50;
dalla strada della Scheggiola ml 20,00

- **Area e Parcheggio di uso pubblico: ai sensi dell'art. 2.06 delle presenti NTA;**
- Parcheggi privati: mq. 30/100 mq di superficie utile lorda.

Le aree destinate a Parcheggio devono essere convenientemente piantumate con almeno un albero ad alto fusto d'essenza tipica del luogo ogni mq. 25 di superficie.

- norme comuni : di cui all'art. 4.11

Non è ammessa le destinazione residenziale. E' consentita la realizzazione d'una S.U. non superiore a mq. 95 per ogni lotto da destinare esclusivamente alla residenza dell'artigiano o a personale di custodia, nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 3.02, ultimo comma, delle presenti N.T.A. .

Nella Zona D2.a1, in sede di SUE si dovrà:

- evitare di prevedere l'edificazione nelle aree soggette a vincolo di tutela del PPAR, che potranno essere destinate eventualmente, solo ad aree di uso pubblico.
- prevedere che gli standard pubblici, in particolar modo relativi agli spazi di parcheggio e le aree a verde, si relazionino ed integrino rispetto con la viabilità esistente, individuando appositi spazi di sosta in prossimità delle aree già parzialmente edificate.
- tenere conto nella edificazione della distanza delle costruzioni e delle relative recinzioni dalle strade, degli eventuali camminamenti pedonali, al fine di garantire la funzionalità complessiva dell'area produttiva di Cal Franco.

¹² In grassetto: modifica a seguito prescrizioni delibera G.P. nr. 03/2004 (cfr. fascicolo 05)

Nella Zona D2b, il P.R.G. si attua per Intervento Urbanistico Preventivo, applicando i seguenti indici:

- Superficie d'intervento: individuata negli elaborati di P.R.G.
- Lotto minimo: l'intera area individuata dal PRG;
- Indice di utilizzazione territoriale: 0,45 mq/mq
- Altezza Massima: ml. 7,50;
Sono consentite altezze superiori per volumi tecnici di impianti connessi con la produzione, previo parere favorevole della Commissione Edilizia Integrata che non evidenzi problemi paesaggistici.
- Distanze: (dai confini) ml. 6,00;
(dai fabbricati) ml. 12,00;
(dalle strade) ml. 7,50;

- Area e Parcheggio di uso pubblico: ai sensi dell'art. 2.06 delle presenti NTA;

- Parcheggi privati: mq. 30/100 mq di superficie utile lorda.

Le aree destinate a Parcheggio devono essere convenientemente piantumate con almeno un albero ad alto fusto d'essenza tipica del luogo ogni mq. 25 di superficie.

- norme comuni: di cui all'art. 4.11

E' ammesso il cambio di destinazione della attività ora esistente (fornace laterizi) subordinatamente alla predisposizione di un S.U.E. che lo preveda; in assenza di questo sono ammessi interventi di MO, MS, R, RE..

Inoltre è ammessa la RE dell'edificio principale, purché l'intervento garantisca il mantenimento delle parti caratterizzanti il complesso dal punto di vista della sua identità architettonica e del suo valore di memoria storica, con particolare attenzione, salvaguardia e tutela della ciminiera e del forno della fornace laterizi.

E' ammessa la demolizione e la ricostruzione degli edifici secondari mediante la predisposizione di un Piano Unitario Preventivo esteso anche all'edificio principale.

In presenza di S.U.E. sono ammessi gli usi: UP2, UP3 (esclusa l'attività di trasformazione chimica), UP7, UP16, UP17.

Art. 4.14 - ZONE INDUSTRIALI DI COMPLETAMENTO D3.

Le Zone D3 sono zone industriali di completamento dell'edificazione esistente. In esse sono ammessi gli usi UP1, UP4, UP7. Sono inoltre ammessi gli usi : UP5, UP6, UP9, UP11, nella misura del 30% della SUL degli opifici.

Nei lotti fronteggianti le arterie viarie principali (strade statali e provinciali) sono ammessi tutti gli usi sopra citati senza limitazioni.

Le attività commerciali all'ingrosso (UP5) e le attività commerciali al dettaglio (UP6), dovranno soddisfare la dotazione di parcheggi prevista dalla L.R. 26/99.

Il P.R.G. si attua per Intervento Edilizio Diretto, applicando i seguenti indici:

- Superficie d'intervento: individuata negli elaborati di P.R.G.
- Lotto Minimo: libero;
- Rapporto di Copertura: 45%
- Altezza Massima: **9.00 ml.**

Eventuali deroghe fino a d un massimo di ml. 10,50 sono ammesse previo il parere favorevole della Commissione Edilizia Integrata e/o del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica. Sono consentite altezze superiori per volumi tecnici di impianti connessi alla produzione previo parere favorevole della Commissione edilizia Integrata e /o del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica che non evidenzia problemi paesaggistici. ¹³

- Distanze: (dai confini) ml. 5,00;
(dai fabbricati) ml. 10,00;
(dalle strade) ml. 8,00; ml. 30.00 dalla str. statale 73/ bis

- Area e Parcheggio di uso pubblico: ai sensi dell'art. 2.06 delle presenti NTA;

- Parcheggi privati. mq. 30 ogni 100 mq di superficie utile lorda

Le aree destinate a Parcheggio devono essere convenientemente piantumate con almeno un albero ad alto fusto d'essenza tipica del luogo ogni mq. 25 di superficie.

- norme comuni: di cui all'art. 4.11

Non è ammessa la destinazione residenziale. E' consentita la realizzazione di una S.U. non superiore a mq. 95 per ogni lotto da destinare esclusivamente alla residenza dell'industriale o a personale di custodia, nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 3.02, ultimo comma, delle presenti N.T.A. .

Per gli usi amministrativi e/o di rappresentanza la cubatura realizzabile non può essere superiore a 2/5 del volume totale dell'impianto costruito, sempre nel rispetto della potenzialità massima insediabile .

Per quanto attiene la perimetrazione e la applicazione degli indici urbanistici della zona D3 di "S.Maria del Piano" (Tavv. 5.2.1 e 5.2.2), giusto quanto riportato al successivo art. 7.01, fino a quando non interverrà un nuovo S.U.E., per i lotti già insediati e per le parti già dotate di opere di urbanizzazione, si farà riferimento allo S.U.E. previgente.

¹³ In grassetto: modifica a seguito prescrizioni delibera G.P. nr. 03/2004 (cfr. fascicolo 12)

Art. 4.15 - ZONE INDUSTRIALI DI ESPANSIONE D4

Le Zone D4 sono zone industriali di espansione non ancora urbanizzate.

In esse sono ammessi gli usi: UP1, UP2, UP4, UP7.; sono ammessi gli usi: UP5, UP6, UP9 nella percentuale del 30% della SUL degli opifici, solo se previsti su indicazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo.

In base alla L.R. 26/99 le attività commerciali all'ingrosso (UP5) e le attività commerciali al dettaglio (UP6), debbono essere distinte dalle aree artigianali, industriali e direzionali; tale separazione potrà essere fatta con una specifica variante da approvarsi da parte dell'Amministrazione Comunale. Le attività commerciali all'ingrosso (UP5) e le attività commerciali al dettaglio (UP6), dovranno soddisfare la dotazione di parcheggi prevista dalla L.R. 26/99.

Il P.R.G. si attua mediante Strumento Urbanistico Esecutivo (vedi art. 2.06), applicando i seguenti indici:

- Superficie d'intervento: individuata negli elaborati di P.R.G.
Lotto Minimo: libero;
- Indice di utilizzazione territoriale: 0,60 mq/mq.
- Altezza massima: ml. 9,00;

Eventuali deroghe sino ad un massimo di ml. 12.00 sono ammesse previo parere favorevole della Commissione Edilizia Integrata e dal Consiglio Comunale.

Sono consentite altezze superiori per volumi tecnici di impianti connessi alla produzione previo parere favorevole della Commissione Edilizia Integrata che non evidenzia problemi paesaggistici.

- Distanze: (dai confini) ml. 5,00;
(dai fabbricati) ml. 10,00;
(dalle strade) ml. 8,00.
- Area di uso pubblico: mq. 10 /100 mq di superficie territoriale;
- Parcheggi pubblici: mq. 5 /100 mq. di superficie utile lorda;
- Parcheggi privati: mq. 30 /100 mq di superficie utile lorda.

Le aree destinate a Parcheggio devono essere convenientemente piantumate con almeno un albero ad alto fusto d'essenza tipica del luogo ogni mq. 25 di superficie.

- norme comuni: di cui all'art. 4.11

Non è ammessa la destinazione residenziale. E' ammessa la realizzazione di una S.U. non superiore a mq. 95 per ogni lotto da destinare esclusivamente alla residenza dell'artigiano o a personale di custodia, nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 3.02, ultimo comma, delle presenti N.T.A. .

Nella zona in località "San Giorgio", l'area può essere suddivisa in sub comparti e gli stessi possono essere attuati come stralci funzionali privilegiando temporalmente le zone collocate più a ridosso della strada provinciale. Il S.U.E. per attuare il sub-comparto deve essere firmato dai soli proprietari delle aree comprese nel sub-comparto stesso. Il primo sub comparto deve essere di Superficie Territoriale Minima di 60.000 m², coinvolgere le aree a ridosso della strada provinciale e le reti viarie e tecnologiche (energia elettrica, telefonia, metano, adduzione idrica e smaltimento liquami e acque meteoriche ecc.) devono essere progettate e

dimensionate tenendo conto dello sviluppo totale dell' area. I successivi sub-comparti dovranno essere progettati e realizzati tenendo conto delle reti tecnologiche realizzate dal primo sub-comparto.

Nello sviluppo del comparto D4 " San Giorgio" è vincolante, nello studio di sistemazione del comparto stesso, il convogliamento del traffico veicolare in un innesto sulla S.P. "dei Fangacci" che preveda la soluzione a rotatoria e che si armonizzi con l'attuale uscita della fronteggiante zona produttiva di completamento esistente.

Per un migliore funzionamento della Zona D4a è possibile realizzare collegamenti con le reti delle opere di urbanizzazione esistenti dell'attigua zona D3, compreso un allaccio stradale da individuare in sede di S.U.E.

Art. 4.16 - ZONE PER ATTREZZATURE COMMERCIALI e DIREZIONALI D5. (senza residenza)

Le Zone D5 sono zone destinate ad attrezzature commerciali, distributive e direzionali.

Comprendono le Zone (D5.a STRALCIATA), D5.b, D5.c, D5.d

Nella Zona D5.b, sono ammessi gli usi:

UP3, UP4, UP5, UP6, UP7, UP8, UP9, UP11, UP12, UP13, UP16, UP17.

In base alla L.R. 26/99 le attività commerciali all'ingrosso (UP5) e le attività commerciali al dettaglio (UP6), debbono essere distinte dalle aree artigianali, industriali e direzionali; tale separazione potrà essere fatta con una specifica variante da approvarsi da parte dell'Amministrazione Comunale. Le attività commerciali all'ingrosso (UP5) e le attività commerciali al dettaglio (UP6), dovranno soddisfare la dotazione di parcheggi prevista dalla L.R. 26/99.

Il P.R.G. si attua mediante Strumento Urbanistico Esecutivo, applicando i seguenti indici:

- Superficie di intervento: individuata negli elaborati di P.R.G.;
- Lotto minimo: libero
- Indice di Utilizzazione Territoriale: 060 mq/mq
- Altezza Massima: ml. 9,70;
- Distanze: ai sensi dell'art. 61 del R.E. vigente;
- **Area e Parcheggio di uso pubblico: ai sensi dell'art. 2.06 delle presenti NTA;**
- Parcheggi privati: mq. 30/100 mq di superficie utile lorda.

Le aree destinate a Parcheggio devono essere convenientemente piantumate con almeno un albero ad alto fusto d'essenza tipica del luogo ogni mq. 25 di superficie.

- norme comuni: di cui all'art. 4.11

Al fine di migliorare il collegamento con il tessuto urbano limitrofo e la funzionalità distributiva degli interventi edificatori previsti, la strada di progetto indicata nella tavola del P.R.G., deve essere recepita nel redigendo Strumento Urbanistico Preventivo e realizzata a carico dei lottizzanti.

Conformemente a quanto riportato all'art. 2.06), c.9) delle presenti norme, l'intera zona potrà realizzare solo un unico accesso di servizio sulla strada principale (S.P. Metaurense) e questo dovrà servire altresì anche la limitrofa

zona D.5.c come da schema riportato nelle tavole di P.R.G. ; realizzata tale viabilità, il Comune si impegna a chiudere l'esistente accesso sulla S.P. Metaurense posto fra le citate zone D.5.b e D.5.c.

Nella Zone D5.c sono ammessi gli usi:

UP3,UP4,UP5,UP6,UP7,UP8,UP9,UP11,UP12,UP13,UP16,UP17,UP18.

In base alla L.R. 26/99 le attività commerciali all'ingrosso (UP5) e le attività commerciali al dettaglio (UP6), debbono essere distinte dalle aree artigianali, industriali e direzionali; tale separazione potrà essere fatta con una specifica variante da approvarsi da parte dell'Amministrazione Comunale. Le attività commerciali all'ingrosso (UP5) e le attività commerciali al dettaglio (UP6), dovranno soddisfare la dotazione di parcheggi prevista dalla L.R. 26/99.

Il P.R.G. si attua mediante Strumento Urbanistico Esecutivo applicando i seguenti indici:

- Superficie di intervento: individuata negli elaborati di P.R.G.;
- Lotto minimo: libero
- Indice di Utilizzazione Territoriale: 0,60 mq/mq
- Altezza Massima: ml. 9,70;
- Distanze: ai sensi dell'art. 61 del R.E. vigente;
- **Area e Parcheggio di uso pubblico: ai sensi dell'art. 2.06 delle presenti NTA;**
- Parcheggi privati: mq. 30/100 mq di superficie utile lorda.

Le aree destinate a Parcheggio devono essere convenientemente piantumate con almeno un albero ad alto fusto d'essenza tipica del luogo ogni mq. 25 di superficie.

- norme comuni: di cui all'art. 4.11.

Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di MO, MS, RE; è ammessa la loro demolizione e ricostruzione; questa sarà realizzata secondo gli indici sopra riportati e al di fuori degli ambiti di tutela individuati

Nella zona in località "Ca Rombaldoni" in caso di nuovi interventi tramite demolizioni e ricostruzioni è fatta salva una distanza dalla scarpata fluviale di almeno 20 mt.

Nella Zone D5.d sono ammessi gli usi:

UP3, UP4, UP5, UP6, UP7, UP8, UP9, UP11, UP12, UP13, UP16, UP17.

In base alla L.R. 26/99 le attività commerciali all'ingrosso (UP5) e le attività commerciali al dettaglio (UP6), debbono essere distinte dalle aree artigianali, industriali e direzionali; tale separazione potrà essere fatta con una specifica variante da approvarsi da parte dell'Amministrazione Comunale. Le attività commerciali all'ingrosso (UP5) e le attività commerciali al dettaglio (UP6), dovranno soddisfare la dotazione di parcheggi prevista dalla L.R. 26/99.

Il P.R.G. si attua per Intervento Edilizio Diretto, applicando i seguenti indici:

- Superficie di intervento: individuata negli elaborati di P.R.G.;
- Lotto minimo: libero

- Indice di utilizzazione Territoriale: 0,60 mq/mq
- Altezza Massima: ml. 9,70;
- Distanze: ai sensi dell'art. 61 del R.E. vigente;
- **Area e Parcheggio di uso pubblico: ai sensi dell'art. 2.06 delle presenti NTA;**
- Parcheggi privati: mq. 30/100 mq di superficie utile lorda.

Le aree destinate a Parcheggio devono essere convenientemente piantumate con almeno un albero ad alto fusto d'essenza tipica del luogo ogni mq. 25 di superficie.

- norme comuni: di cui all'art. 4.11.

Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di MO, MS, RE.

E' ammessa la loro demolizione ricostruzione; questa sarà realizzata secondo gli indici sopra riportati e al di fuori degli ambiti di tutela individuati.

La Zona D5.d oltre alle norme generali dovrà tenere conto per l'attuazione delle seguenti specifiche di intervento:

- la parte in aggiunta rispetto alla precedente perimetrazione sarà denominata D5.d1 e non costituirà superficie di intervento al fine dell'utilizzo dell'indice di utilizzazione territoriale e della determinazione della relativa superficie edificabile;

- l'ampliamento potrà avvenire rispettando lungo il fronte stradale l'allineamento imposto dal fabbricato esistente all'interno dell'area;

in sede di rilascio da parte della concessione edilizia dovrà essere stipulato da parte del proprietario un atto unilaterale d'obbligo, regolarmente registrato, con il quale si impegna a cedere all'Amministrazione Comunale l'area di proprietà individuata dal PRG come zona F5, destinata a verde pubblico attrezzato, posta a confine con la parte di proprietà pubblica, secondo i tempi e le modalità da stabilire congiuntamente in sede di stipula dell'atto pubblico.

**Art. 4.17 - ZONE PER ATTREZZATURE COMMERCIALI e DIREZIONALI D6.
(con residenza)**

Le Zone D6 sono zone destinate ad attrezzature commerciali, distributive e direzionali. Comprendono le Zone D6.a e D6.b.

Nella Zona D6.a sono ammessi gli usi:

UP3,UP4,UP5,UP6,UP7,UP8,UP9,UP10,UP11,UP12,UP13,UP16,UP17.

In base alla L.R. 26/99 le attività commerciali all'ingrosso (UP5) e le attività commerciali al dettaglio (UP6), debbono essere distinte dalle aree artigianali, industriali e direzionali; tale separazione potrà essere fatta con una specifica variante da approvarsi da parte dell'Amministrazione Comunale. Le attività commerciali all'ingrosso (UP5) e le attività commerciali al dettaglio (UP6), dovranno soddisfare la dotazione di parcheggi prevista dalla L.R. 26/99.

Il P.R.G. si attua per **Intervento Urbanistico Esecutivo** (vedi art. 2.06), applicando i seguenti indici:

- Superficie di intervento: individuata negli elaborati di P.R.G.;
- Indice d'Utilizzazione Territoriale: **0,45 mq./mq.**;
- Altezza Massima: **m. 9,70;**
- Numero dei piani: **3;**
- Distanze: ai sensi dell'art. 61 del R.E. vigente;
- **Area e Parcheggio di uso pubblico: ai sensi dell'art. 2.06 delle presenti NTA;**
- Parcheggi privati: mq. 30/100 mq di superficie utile lorda.

Le aree destinate a Parcheggio devono essere convenientemente piantumate con almeno un albero ad alto fusto d'essenza tipica del luogo ogni mq. 25 di superficie.

- norme comuni: di cui all'art. 4.11

E' ammessa la destinazione residenziale per una percentuale fino al **70%** della **cubatura massima edificabile**.

Nella zona D6.a lo S.U.E. dovrà inoltre prevedere un collegamento stradale raccordato alle zone limitrofe e funzionale alle esigenze della vicina zona cimiteriale;

E' ammessa la realizzazione per stralci (comparti) che potranno essere realizzati in maniera autonoma (senza l'assenso di tutti i proprietari della zona) nel rispetto delle previsioni viarie previste nella cartografia di PRG e come di seguito descritte.

La dotazione di standard può essere realizzata, in parte, anche utilizzando le aree disponibile nella prospiciente area F1.a.

Nello sviluppo del comparto D6a (Comparto 1) e' infine vincolante il convogliamento del traffico veicolare nella rotatoria ad anello, mentre nello sviluppo della zona D6a (Comparti 2 e 3) è vincolante il convogliamento del traffico veicolare nella rotatoria così come previsto negli elaborati grafici di PRG.

Nella Zona D6.b sono ammessi gli usi:

UP3,UP4,UP5,UP6,UP7,UP8,UP9,UP10,UP11,UP12,UP13,UP16,UP17.

In base alla L.R. 26/99 le attività commerciali all'ingrosso (UP5) e le attività commerciali al dettaglio (UP6), debbono essere distinte dalle aree artigianali, industriali e direzionali; tale separazione potrà essere fatta con una specifica variante da approvarsi da parte dell'Amministrazione Comunale. Le attività commerciali all'ingrosso (UP5) e le attività commerciali al dettaglio (UP6), dovranno soddisfare la dotazione di parcheggi prevista dalla L.R. 26/99.

Il P.R.G. si attua mediante Strumento Urbanistico Esecutivo, applicando i seguenti indici:

- Superficie di intervento: individuata negli elaborati di P.R.G.;
- Indice d'Utilizzazione Territoriale: 0,6 mq./mq.;
- Altezza Massima: mt. 10,50;
- Numero dei piani: 3;
- Distanze: ai sensi dell'art. 61 del R.E. vigente;
- **Area e Parcheggio di uso pubblico: ai sensi dell'art. 2.06 delle presenti NTA;**
- Parcheggi privati: mq. 30/100 mq di superficie utile lorda.

Le aree destinate a Parcheggio devono essere convenientemente piantumate con almeno un albero ad alto fusto d'essenza tipica del luogo ogni mq. 25 di superficie.

- norme comuni: di cui all'art. 4.11

E' ammessa la destinazione residenziale per una percentuale fino al 30% della cubatura costruita.

Nella Zona D6.b, "Bivio Peglio", al fine di migliorare il collegamento con il tessuto urbano limitrofo e la funzionalità distributiva degli interventi edificatori previsti, la strada di progetto in prossimità del bivio per Peglio indicata nelle tavole di P.R.G. deve essere recepita nel redigendo Strumento Urbanistico Esecutivo e realizzata a carico dei lottizzanti.

Successivamente alla realizzazione della rotatoria di via 23 Gennaio ed alla rettifica del tracciato della S.P. Peglio –Urbania, il tratto relativo al vecchio tracciato della S.P. dovrà essere utilizzato esclusivamente a servizio della zona A3.¹⁴

¹⁴ In grassetto: modifica a seguito prescrizioni delibera G.P. nr. 03/2004 (cfr. fascicolo 02)

Art. 4.18 - ZONE PER ATTREZZATURE TURISTICO-RICETTIVE D7.

Le Zone D7 sono zone destinate ad attrezzature turistico-ricettive.

Comprendono le Zone D7.a, D7.b, (D7.c stralciata), D7.d.

Nella Zona D7.a sono ammessi gli usi UP 13.

Il P.R.G. si attua per Intervento Edilizio Diretto mediante la predisposizione di un Piano Planivolumetrico, esteso alle singole aree, applicando i seguenti indici:

- Superficie d'intervento: individuata negli elaborati di P.R.G.;
- Indice di Utilizzazione Territoriale: 0,60 mq./mq.;
- Altezza Massima: ml. 10,50;
- Distanze: ai sensi dell'art. 61 del R.E. vigente;
- **Area e Parcheggio di uso pubblico: ai sensi dell'art. 2.06 delle presenti NTA;**
- Parcheggi privati: mq. 30/100 mq di superficie utile lorda.

Le aree destinate a Parcheggio devono essere convenientemente piantumate con almeno un albero ad alto fusto d'essenza tipica del luogo ogni mq. 25 di superficie.

- norme comuni: di cui all'art. 4.11

In assenza di Piano Planivolumetrico sui fabbricati esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di MO, MS. RE. Il Piano Planivolumetrico può prevederne la demolizione e ricostruzione; questa sarà realizzata secondo gli indici sopra riportati e al di fuori degli ambiti di tutela individuati.

Nella Zona D7.b, sono ammessi gli usi UP13.

Il P.R.G. si attua per Intervento Edilizio Diretto mediante la predisposizione di un Piano Planivolumetrico a tutta l'area perimetrata, applicando i seguenti indici:

- Superficie d'intervento: individuata negli elaborati di P.R.G.;
- Indice di Utilizzazione Territoriale: 0,60 mq./mq.;
- Altezza Massima: ml. 10,50;
- Distanze: ai sensi dell'art. 61 del R.E. vigente;
- **Area e Parcheggio di uso pubblico: ai sensi dell'art. 2.06 delle presenti NTA;**
- Parcheggi privati: mq. 30/100 mq di superficie utile lorda.

Le aree destinate a Parcheggio devono essere convenientemente piantumate con almeno un albero ad alto fusto d'essenza tipica del luogo ogni mq. 25 di superficie.

- norme comuni: di cui all'art. 4.11

Il Piano Planivolumetrico deve essere esteso sino a comprendere l'area dell'attrezzatura ricettiva esistente; il volume di questa deve essere computato nel calcolo della cubatura da edificare e degli standards urbanistici.

E' esclusa comunque, dal calcolo del volume potenzialmente edificabile, l'area di sedime della sede stradale esistente, individuata nella cartografia del presente P.R.G. .

In assenza di Piano Planivolumetrico sui fabbricati esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di MO, MS. RE.

Il Piano Planivolumetrico può prevederne la demolizione e ricostruzione; questa sarà realizzata secondo gli indici sopra riportati e al di fuori degli ambiti di tutela individuati.

Nella Zone D7.d sono ammessi gli usi UP 13.

Il P.R.G. si attua per Intervento Edilizio Diretto mediante la predisposizione di un Piano Planivolumetrico, esteso alle singole aree, applicando i seguenti indici:

- Superficie d'intervento: individuata negli elaborati di P.R.G.;
- Indice di Utilizzazione Territoriale: 0,60 mq./mq.;
- Altezza Massima: ml. 7,50;
- Distanze: ai sensi dell'art. 61 del R.E. vigente;
- **Area e Parcheggio di uso pubblico: ai sensi dell'art. 2.06 delle presenti NTA;**
- Parcheggi privati: mq. 30/100 mq di superficie utile lorda.

Le aree destinate a Parcheggio devono essere convenientemente piantumate con almeno un albero ad alto fusto d'essenza tipica del luogo ogni mq. 25 di superficie.

- norme comuni: di cui all'art. 4.11

Art. 4.19 - ZONE PER CAMPEGGIO D8

Le Zone D8, che dovranno essere ubicate all'interno dell'area F2a in località Cà Bertoldo (vedi art. 4.23), sono zone destinate ad esercizi ricettivi per la sosta e il soggiorno di turisti di norma provvisti di tende o di altri mezzi autonomi di pernottamento.

Il P.R.G. si attua mediante Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica previa predisposizione di un Piano Planivolumetrico, esteso a tutta l'area perimetrata, che tenga conto delle particolari caratteristiche ambientali della zona. Non sono ammessi bungalow e strutture turistico-ricettive fisse.

E' ammessa esclusivamente la realizzazione di strutture in legno da destinare a servizi realizzati secondo le caratteristiche tipologiche locali; i servizi strettamente funzionali per l'esercizio dell'attività, dovranno essere realizzati secondo le quantità ricavabili dalla normativa regionale vigente.

L'edificazione avviene applicando i seguenti indici:

- Altezza massima: ml. 4.00;
- Distanze: ai sensi dell'art. 61 del R.E. vigente;
- La messa a dimora di una pianta autoctona ogni mq 25 di superficie fondiaria;

Lo Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà essere corredato da uno specifico Piano del Verde la cui attuazione è vincolante per il rilascio delle relative autorizzazioni o concessioni nonché per l'agibilità.

Art. 4.20 - ZONE PER ATTREZZATURE ESTRATTIVE D9

Le Zone D9 sono zone destinate alle attività di ricerca e coltivazione in materia di cave e frantoiazione .

Si precisa che nelle tavole di PRG, la perimetrazione di tale destinazione urbanistica è legittimata solamente per le aree regolarmente autorizzate dagli Enti competenti ai sensi della vigente normativa di settore.

L'attività di coltivazione delle sostanze minerali estraibili nelle cave, inclusa l'estrazione di sabbie e ghiaie nei terreni alluvionali, viene esercitata in base e nel rispetto delle Norme di settore vigenti previa autorizzazione degli Enti Competenti. Tali interventi devono essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche di tutela ambientale, di cui all'Art. 6.03 e del successivo Titolo Sesto delle presenti Norme ed essere altresì compatibili con il progetto di recupero ambientale della cava.

Le strutture e gli impianti funzionali all'attività estrattiva o di frantoiazione, devono essere realizzati applicando i seguenti indici:

- distanza dai confini : m. 20;
- Indice d'Utilizzazione Territoriale: 0,2 mq./mq.

CAPO QUARTO: ZONE A USO PUBBLICO ED INTERESSE COLLETTIVO F

Art. 4.21 - NORME COMUNI ALLE ZONE F

Le aree ad uso pubblico sono suddivise in:

- Aree ad uso pubblico di servizio alla residenza;
- Aree destinate a verde;
- Aree ad uso pubblico per la viabilità.

Le aree d'uso pubblico sono di proprietà pubblica o preordinate all'esproprio da parte del Comune e degli Enti Competenti, con esclusione della Zona F3 che è a gestione privata.

In conformità a quanto previsto dal 4° comma della L. 3.1.78, n°1 e successive modificazioni ed integrazioni, il Consiglio Comunale, approvando i progetti delle varie opere pubbliche, potrà variare la loro localizzazione all'interno delle varie Zone F, ad esclusione delle F6 ed F7.

La realizzazione delle attrezzature e degli impianti di interesse pubblico potrà essere altresì consentita, in casi particolari, ad altri soggetti, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, a condizione che l'intervento sia compatibile con gli indirizzi generali e con i programmi comunali, e sia inserito in uno studio urbanistico sufficientemente esteso ed organico.

Le modalità di realizzazione ed eventualmente di cessione al Comune delle aree e delle opere saranno determinate con apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale.

L'edificazione delle singole zone "F" avverrà secondo le leggi ed i regolamenti specifici emanati dalle autorità competenti in ciascuna materia ed , inoltre, nel rispetto delle prescrizioni contenute nei seguenti articoli.

Comprendono le Zone F1, F2, F3, F4, F5, F6, F7, F8.

Art. 4.22 - ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE F1.

Le Zone F1 sono zone destinate alla conservazione e alla realizzazione d'attrezzature e servizi pubblici.

In esse sono ammessi gli usi US2, US3, US6, US7, US8, US9, US10.

Il P.R.G. si attua per Intervento Edilizio Diretto nelle Zone F1.

Si attua per Intervento Edilizio Diretto mediante la predisposizione di un Piano Planivolumetrico nelle Zone F1.a.

In tali zone si applicano i seguenti indici:

- Indice di Utilizzazione Territoriale: 0,40 mq./mq.;
- Altezza Massima: ml. 12,00;
- Distanze: ai sensi dell'art. 61 del R.E. vigente;
- Parcheggi: ai sensi del D.M. 1444/68.
- La messa a dimora di 5+10 piante autoctone ogni mq. 500 di superficie fondiaria è vincolante per il rilascio dell'autorizzazione edilizia comunale.

Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di MO, MS, RE; è ammessa la loro demolizione e la ricostruzione; questa sarà realizzata secondo gli indici sopra riportati e al di fuori degli ambiti di tutela individuati.

Nella Zona F1 "Cimitero" (tav. 5.2.10), dovrà essere mantenuto un ambito di tutela integrale del corso d'acqua di almeno 15 mt. per lato, fatti salvi comunque i pareri di fattibilità del Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Suolo nonché degli Enti Competenti in materia di vincoli cimiteriali.

Va inoltre evitata ogni manomissione delle sponde ripariali del fosso, che dovrà conservare le sue caratteristiche fisiche ed ambientali.

L' utilizzazione di tale area, destinata ad espansione del cimitero del capoluogo, e' subordinata alla richiesta di preventivo parere di fattibilità, da sottoporsi all' esame del Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Suolo di Pesaro

Nella Zona F1.a Campo Sportivo - Via Michelangelo si applicano i seguenti indici:

- Indice di Utilizzazione Territoriale: 0,20 mq./mq.;
- Altezza Massima: ml. 7,00;
- Distanze: ai sensi dell'art. 61 R.E. vigente;
- Parcheggi: ai sensi del D.M. 1444/68.

Nella Zona F1.b sono ammessi esclusivamente interventi per la realizzazione di aree verdi, di piazze e di parcheggi pubblici all'aperto; e ammessa altresì la realizzazione di garage interrati da cedere a privati, con diritto di prelazione per gli attuali proprietari delle aree.

Art. 4. 23 - AREE PER ATTREZZATURE RICREATIVE E SPORTIVE F2.

Le Zone F2 sono zone destinate alla conservazione e alla realizzazione d'attrezzature per il tempo libero e lo sport (anche agonistico).

In esse sono ammessi gli usi US3, US4, UP15.

Il P.R.G. si attua per Intervento Edilizio Diretto nelle Zone F2; si attua per Intervento Edilizio Diretto mediante la predisposizione di un Piano Planivolumetrico nelle Zone F2.a.

In tali zone si applicano i seguenti indici:

- indice di Utilizzazione Territoriale: 0,40 mq./mq.;
- Altezza Massima: ml.12.00;
- Distanze: ai sensi dell'art. 61 del R.E. vigente;
- Parcheggi: ai sensi del D.M. 444/68.
- La messa a dimora di 5÷10 piante autoctone ogni mq. 500 di superficie fondiaria è vincolante per il rilascio dell'autorizzazione edilizia comunale.

Nella zona F2a di "Cà Bertoldo" (tavv. 5.2.11 e 5.2.14), la previsione urbanistica dovrà attuarsi con un Piano Attuativo di iniziativa pubblica; in tale sede il Comune potrà definire l'area di pertinenza di un eventuale campeggio (da realizzarsi secondo le norme fissate dall'art. 4.19 delle NTA) che ovviamente, in quanto area D8, non andrà computata nelle quote di aree a Standard previste dal PRG. Limitatamente alle attrezzature ricreative e sportive, e' ammessa una altezza massima di ml. 12.00.

Art. 4.24 - ZONE PER ATTREZZATURE PRIVATE D'INTERESSE COLLETTIVO F3.

Le Zone F3 sono zone comprendenti immobili, attrezzature ed impianti a gestione e/o a proprietà privata, ma destinati a finalità d'uso collettivo.

In esse sono ammessi gli usi UR3, UR5, UP10, UP12, UP13, UP16.

Nelle Zone F3 sono ammessi interventi di MO, MS, R, RE.

Nella Zona F3.a (Via Mazzini) il P.R.G. si attua per Intervento Edilizio Diretto, applicando i seguenti indici:

- Indice di Utilizzazione Fondiaria: 0,60 mq./mq.;
- Altezza Massima: ml.10.50;
- Distanze: ai sensi dell'art. 61 del R.E. vigente;
- Parcheggi: ai sensi del D.M. 1444/68.

Nella Zona F3.a1 adiacente la zona F3.a, lungo Via Mazzini, l'area potrà essere destinata solo ad uso parcheggio e non costituirà superficie fondiaria ai fini della determinazione della superficie edificabile. L'attuazione del parcheggio costituisce opera di urbanizzazione primaria soggetta ad approvazione comunale; è fatto obbligo nella redazione del progetto trovare soluzioni adeguate e migliorative per gli accessi, sia in ingresso che in uscita dall'area rispetto alla strada provinciale, mediante opportune corsie di canalizzazione veicolare parallele al tracciato della strada provinciale Metaurense; è consentito in alternativa individuare soluzioni che tengano conto anche dell'accesso prospiciente a monte (all'area produttiva di stoccaggio), mediante la previsione di una rotatoria centrale che risolva il problema sia delle intersezioni stradali che della sicurezza della viabilità carrabile.

Nella Zona F3.a2 lungo Via Mazzini l'area potrà essere destinata solo ad uso parcheggio privato ad uso pubblico a servizio dell'attività florovivaistica presente in zona e non costituirà superficie fondiaria ai fini della determinazione della superficie edificabile.

Art. 4.25 - ZONE DESTINATE A VERDE PUBBLICO F4.

Le Zone F4 sono destinate alla sistemazione, conservazione e miglioramento del verde pubblico.

Il P.R.G. si attua mediante Strumento Urbanistico Esecutivo nelle Zone F4.a.

Si attua per Intervento Edilizio Diretto in tutte le altre zone.

Nelle Zone F4 non sono consentite nuove costruzioni ad eccezione di quelle destinate a servizi igienici, ed accessori per il ricovero d'attrezzi, ed impianti tecnologici.

Sono esclusivamente ammessi interventi di sistemazione del verde esistente e di messa a dimora di nuove essenze arboree, nonché di organizzazione funzionale di piazzole e spazi liberi per la sosta ed il riposo; è consentita la riqualificazione funzionale dei volumi esistenti.

Sono ammessi, oltre gli usi pubblici, attività commerciali al minuto e pubblici esercizi, utilizzando esclusivamente gli edifici esistenti .

Art. 4.26 - ZONE DESTINATE A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO F5.

Le Zone F5 sono zone che rappresentano il tessuto connettivo dei servizi alla residenza; sono destinate a parchi naturali ed a parchi pubblici con attrezzatura per il gioco, lo svago, il tempo libero.

La caratteristica di queste aree è la prevalenza assoluta dell'impianto del verde, in esse possono realizzarsi costruzioni a carattere provvisorio o permanente ad esclusivo servizio di attività pubbliche, con occupazione del suolo marginale, come centri culturali e sociali, attrezzature per il ristoro, spogliatoi, ecc.

Il P.R.G. si attua per Intervento Edilizio Diretto nella Zona F5; si attua per Intervento Edilizio Diretto mediante la predisposizione di un Piano Planivolumetrico nelle Zone F5.a.

In tali zone si applicano i seguenti indici:

- Indice di Utilizzazione Territoriale: 0,10 mq./mq.;
- Altezza Massima: ml. 4.00;
- Distanze: ai sensi dell'art. 61 del R.E. vigente;
- Parcheggi: ai sensi del D.M. 1444/68.

Sono ammessi interventi di sistemazione del verde esistente e di messa a dimora di nuove essenze arboree, nonché d'organizzazione funzionale di piazzole e spazi liberi per la sosta e il riposo.

E' consentita la riqualificazione funzionale dei volumi esistenti.

Relativamente all'area per Attrezzature Urbane Pubbliche di via Montessori, in sede di attuazione dell'area di "Case Nuove", previsione di oltre 17 ha, parte del verde che dovrà essere ceduto al comune, dovrà andare a rafforzare in termini di estensione il verde previsto dalla attuale F5 (ex M1), e solo in tale prospettiva potrà essere ammessa la realizzazione di parcheggi funzionali al contesto già urbanizzato, già previsti in sede di adozione.

Art.4.26/bis ZONE DESTINATE A PARCO NATURALE SCIENTIFICO F5.a

Le Zone F5 sono zone che rappresentano il tessuto connettivo dei servizi alla residenza; sono destinate a parchi naturali ed a parchi pubblici con attrezzatura per il gioco, lo svago, il tempo libero.

Le zone F5.a sono zone destinate:

- all'arricchimento e riqualificazione dell'offerta di attività didattiche ed ambientali, ricreative ed per il tempo libero, nell'ambito delle aree demaniali;
- alla promozione di usi innovativi del territorio compatibili con la conservazione e la valorizzazione delle risorse naturali e del paesaggio.

La caratteristica principale è la loro posizione all'interno delle aree demaniali di alto valore ambientale e paesaggistico; in esse si potranno realizzare costruzioni ad esclusivo servizio di attività pubbliche, con occupazione del suolo marginale, come centri di educazione ambientale, attrezzature per il ristoro ed il tempo libero, aule e laboratori per la didattica ambientale.

Il PRG si attua per Intervento Edilizio Diretto.

Sono ammessi oltre all'uso come attrezzature per la didattica ambientale, anche gli usi US3, US5.

In tali zone di applicano i parametri edilizi:

- Superficie utile lorda (SUL): 120 mq
- Altezza massima: 4.00 ml
(altezze maggiori saranno consentite previo parere della Commissione Edilizia integrata)
- Parcheggi:
Sono consentite solo quelle soluzioni che non alterino lo stato dei luoghi, ovvero le banchine delle strade bianche esistenti, i piazzali inerbiti dei fabbricati esistenti ed i prati-parcheggio.

Gli interventi di ampliamento, dovranno essere realizzati al di fuori degli ambiti di tutela del P.P.A.R., ed essere supportati da una relazione geologico-tecnica in fase di progettazione esecutiva.¹⁵

Sono ammessi gli interventi di miglioramento ambientale e le sistemazioni paesaggistiche nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi, l'organizzazione funzionale di piazzole e spazi liberi per la didattica ambientale, sosta ed il tempo libero.

E' consentita inoltre la riqualificazione funzionale dei volumi esistenti, attraverso interventi di risanamento conservativo nel rispetto della identità architettonica e memoria storica dei manufatti.

Art. 4.27 - ZONE DESTINATE A PARCO FLUVIALE F6.

Le Zone F6 sono zone destinate alla creazione di parchi urbani a carattere paesaggistico-ambientale.

Il P.R.G. si attua mediante Strumento Urbanistico Esecutivo esteso a tutta l'area perimetrata. Non è consentita l'edificazione.

Sono consentiti interventi di sistemazione delle sponde fluviali, di razionalizzazione e miglioramento del verde esistente, di messa a dimora di nuove essenze tipiche dell'ambiente e del paesaggio locale. Possono essere realizzate piccole attrezzature per il tempo libero e il ristoro (piazzole, panchine, barbecue, ecc.), previa la redazione di un progetto urbano d'intervento esteso a tutta l'area individuata negli elaborati di Piano.

Gli edifici esistenti all'interno di queste zone, fatte eccezione per quelli elencati nella Relazione Storico-Culturale, sono soggetti a interventi di MO, MS, RS, RE; non è ammessa la modifica dei volumi. Tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche architettoniche degli edifici esistenti, nonché dei valori paesaggistico-ambientali delle zone.

L'argine boscato dei fiumi, quando non viene classificato come "zona destinata a parco fluviale", deve intendersi come "Zona Agricola E". Sono ammessi interventi di sistemazione del verde esistente e di messa a dimora di nuove essenze arboree, nonché d'organizzazione funzionale di piazzole e spazi liberi per la sosta e il riposo.

E' consentita la riqualificazione funzionale dei volumi esistenti.

Oltre l'uso pubblico, sono ammesse attività commerciali al minuto e pubblici esercizi, negli edifici esistenti .

¹⁵ in grassetto: modifica a seguito prescrizioni Servizio 4.4. Provincia e prescrizioni delibera G.P. nr. 03/2004 (cfr. fascicolo 19)

Art. 4.28 - ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE F7.

Nelle zone di rispetto cimiteriale, così come perimetrata negli elaborati di piano, non è consentito costruire nuovi edifici o ampliare quelli esistenti a qualsiasi scopo adibiti, salvo le deroghe attuate con la procedura prevista dalle Leggi in vigore.

Il P.R.G. si attua per Intervento Edilizio Diretto.

E' ammessa la posa in opera di manufatti a carattere mobile adibiti a chioschi per la vendita di fiori, previa stipula di convenzione nella quale il concessionario si impegna a rimuovere in qualsiasi momento il chiosco su semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale, senza peraltro poter chiedere indennizzo alcuno.

Sono ammessi interventi di sistemazione del verde esistente e di messa a dimora di nuove essenze arboree, nonché d'organizzazione funzionale di piazzole e spazi liberi per la sosta e il riposo.

E' consentita la riqualificazione funzionale dei volumi esistenti.

Oltre l'uso pubblico, sono ammessi attività commerciali al minuto e pubblici esercizi, negli edifici esistenti .

E' ammessa l'attività agricola, con l'esclusione della costruzione di qualsiasi volume connesso all'esercizio di tale attività.

Art. 4.29 - ZONE DESTINATE ALLA VIABILITA' F8.

Le zone destinate alla viabilità comprendono:

- le strade;
- le fasce di rispetto.

Le strade indicate all'interno delle zone edificabili non hanno carattere vincolante e possono essere modificate in sede di redazione dei Piani Attuativi.

I rispetti stradali rappresentano lo spazio necessario alla realizzazione della rete stradale e all'ampliamento della stessa. Essi sono destinati alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti di carreggiate, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato naturale.

Ai sensi e per gli effetti della Circolare 30.12.1970 nr. 5980, relativa alle istruzioni sulle distanze da osservare nell'edificazione a protezione del nastro stradale, si specifica che quanto stabilito dal D.M. 01/04/1968 nr. 1404 e quanto indicato negli elaborati grafici del progetto urbanistico territoriale, prevale qualora in contrasto e/o incoerenti, sulle specifiche norme tecniche di attuazione riferite alle singole zone omogenee.

Le distanze minime delle costruzioni rispetto al nastro stradale, stabilite dal suddetto D.M. 1404/68 sono inderogabili, e la loro variazione costituisce variante allo strumento urbanistico generale.

Le prescrizioni di cui al suddetto comma si intendono riferite alla edificazione fuori dai centri abitati, così come indicato dal D.M. 1404/68.¹⁶

¹⁶ in grassetto: modifica a seguito prescrizioni delibera G.P. nr. 03/2004 (cfr. fascicolo 10.c)

La progettazione di nuove strade extra-urbane deve essere effettuata seguendo i criteri di compatibilità ambientale, di cui all'Art. 63/bis del P.P.A.R.. Ai sensi del Nuovo Codice della Strada (approvato con D.L. 30/04/1992 n. 285, integrato e corretto dal D.L. 10/09/1993 n. 360) e del Regolamento di esecuzione (approvato con DPR 16/02/1992 n. 495, integrato e corretto con DPR 26/04/1993 n.147) a seconda delle caratteristiche tecniche, costruttive e funzionali, le strade vengono classificate nella maniera seguente:

- A: autostrade;
- B: strade extraurbane principali;
- C: strade extraurbane secondarie;
- D: strade urbane di scorrimento;
- E: strade urbane di quartiere;
- F: strade locali (urbane - extraurbane).

All'interno del territorio comunale di Urbania si registra la presenza di strade, alle quali compete la classificazione di tipo B (superstrada Fano-Grosseto), tipo C (s.s. 73 bis), tipo E, tipo F.

Fino alla classificazione definitiva delle strade ai sensi del CdS occorre fare riferimento per quanto riguarda le distanze dell'edificato, al D.M. 1404/68 (fuori dai centri abitati), alle specifiche tecniche delle NTA ed al Regolamento Edilizio (all'interno dei centri abitati).¹⁷

La progettazione di nuove strade deve essere effettuata seguendo i criteri di compatibilità, di cui all'Art. 63/bis del P.P.A.R..

Le aree di rispetto sono inedificabili ad eccezione degli impianti per la distribuzione di carburanti, che siano collegati alla sede stradale con accessi a distanza non inferiore a quella prescritta per i vari tipi di strade.

Nell'ambito dell'organizzazione degli impianti di distribuzione dei carburanti, possono essere realizzati servizi per l'auto e servizi bar nel rispetto dei seguenti indici:

-) per distributori di carburanti:

SU = 150 mq.

P = 100 mq. ogni 100 mq. di SU

-) per stazioni di servizio:

SU = 250 mq.

P = 150 mq. ogni 100 mq. di SU

Le prescrizioni del presente comma si applicano anche ai distributori esistenti purché previsti del piano di settore relativo o autorizzati.

I distributori ubicati in punti critici della viabilità possono essere trasferiti e localizzati nelle aree di uso pubblico, previa convenzione con l'A.C. ove saranno definiti i criteri e i modi del trasferimento.

Le aree di rispetto pur rimanendo comunque inedificabili, sono computabili ai fini del calcolo degli indici UF e UT.

Gli spazi destinati di fatto a passaggio pubblico (marciapiedi, passi carrai, ecc.) non devono essere compresi ai fini delle potenzialità edificatorie di una zona.

¹⁷ in grassetto: aggiunta a seguito dei suggerimenti delibera G.P. nr. 03/2004 (cfr. fascicolo 10.c)

Gli edifici esistenti compresi, in tutto o in parte nelle aree di rispetto possono, semprechè ciò sia coerente con le prescrizioni di piano, essere oggetto di MO, MS, RS, RE ed essere ampliati nella parte opposta al lato prospiciente la viabilità esistente e prevista nel rispetto degli indici di zona previsti dal PRG. Non sono ammesse le nuove prescrizioni urbanistiche che interferiscono con le fasce di rispetto stradale di tutti gli assi viari di progetto e quindi non esistenti, compresa in particolare la SGC Grosseto-Fano ed i relativi svincoli.

Interventi sulle strade esistenti:

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

In tali zone, soltanto nel caso di Strumento Urbanistico Esecutivo, redatto per iniziativa pubblica si possono attuare quelle modifiche di tracciato e di destinazione che risultino legate al nuovo assetto viario in esso previsto.

Le strade esistenti in ogni punto del territorio possono subire ampliamenti ed altri interventi intesi a migliorarle, interessando aree laterali per una larghezza non superiore a m. 1,50 per lato.

In ogni punto del territorio comunale possono essere realizzate piste ciclabili e pedonali, poste in adiacenza a strade esistenti o di progetto di tipo B, C, E, F.

La sezione delle piste ciclabili dovrà essere multipla di m. 0,80, con una larghezza minima di m. 1,60.

La sezione minima delle piste pedonali, compresi i marciapiedi, dovrà essere di m. 1,20.

CAPO QUINTO: ZONE AD USO AGRICOLO

Art. 4.30 - DESTINAZIONE D'USO.

Ai fini della classificazione e zonizzazione di cui al D.M. 02/04/1968 n° 1444 e per la applicazione della L.R. n. 13/90 il territorio extra-urbano esterno al perimetro delle aree urbanizzate o da urbanizzare corrisponde alla zona E.

Gli usi ammessi sono quelli previsti dall'Art. 3.03 delle presenti Norme.

La nuova edificazione nelle zone agricole è consentita unicamente per le attività produttive e residenziali funzionali all'attività agricola dell'imprenditore singolo o associato con i requisiti previsti dalla legislazione vigente in materia, nel rispetto della L.R. 13/90. Le nuove costruzioni sono conseguentemente ammesse solo per le funzioni elencate all'art.3 della citata Legge e nel rispetto delle ulteriori specificazioni degli artt. 4.30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38 delle presenti Norme.

In particolare in tali zone sono consentite esclusivamente attività attinenti l'uso agricolo del suolo e gli interventi di trasformazione del territorio finalizzate all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alle silvocolture, all'allevamento del bestiame ed attività connesse, compreso l'agriturismo.

In tali aree si applicano inoltre norme di tutela con divieto di nuova edificazione al di fuori di quelle ammesse per l'uso agricolo, di abbattimento della vegetazione arbustiva e d'alto fusto esistente, di svolgimento di qualsiasi attività estrattiva se non prevista dai Piani Regionali, di realizzazione di qualsiasi discarica o deposito di materiale non agricolo, fatte salve quelle in atto purché regolarmente autorizzate.

Sono comunque fatte salve le vigenti normative regolanti le attività silvoculturali

In assenza di piani settoriali valgono le prescrizioni di legge esistenti.

Il P.R.G. promuove, altresì, il recupero o la valorizzazione del patrimonio edilizio, dei beni naturali, ambientali e storici del territorio agricolo e la tutela idrogeologica dei suoli.

Fatto salvo quanto disposto dall'art. 4 comma 5 della L.R. 13/90, gli appoderamenti ed i frazionamenti che risultano dalla stato di fatto catastale alla data di adozione delle controdeduzioni al P.R.G., costituiscono riferimento fondiario per l'applicazione delle presenti norme.

L'area asservita ai nuovi fabbricati ed agli interventi che prevedono aumento di SU, determinata in rapporto agli specifici parametri di edificabilità, deve essere espressamente indicata nella domanda di Concessione, anche ai fini dell'introduzione in mappa e delle verifiche previste dalle presenti Norme.

Il rilascio della Concessione per nuovi fabbricati e per interventi con aumenti di SU è subordinato alla sottoscrizione di un atto unilaterale di obbligo in cui risulti individuata l'area asservita all'edificazione, che non potrà essere ulteriormente computata a fini edificatori.

E' ammesso il cambio di destinazione da accessorio agricolo a residenza, ad esclusione di fienili aperti e serre, nel rispetto della normativa regionale per il territorio agricolo e dei seguenti limiti volumetrici:

- accessori fino a m³ 500 (il volume esistente è completamente recuperabile),
- accessori da m³ 500 a m³ 1000 (il volume esistente deve essere ridotto almeno del 25%, fatti salvi edifici di particolare pregio storico per i quali è previsto o ritenuto appropriato, ai fini della conservazione storica del patrimonio edilizio esistente, il mantenimento di sagoma e volume, sono comunque realizzabili 500 m³),
- accessori oltre m³ 1000 (il volume esistente deve essere ridotto almeno del 50%, sono comunque realizzabili 750 m³ con un limite massimo realizzabile di m³ 1250),

Gli interventi di ristrutturazione non potranno comunque prevedere un numero di unità immobiliari superiore a due.

Gli accessori così recuperati, se di altezza maggiore di mt 4.50, non potranno avere altezze superiori a quelle esistenti e dovranno contenere un alto grado di sostenibilità garantendo che l'energia termica ed elettrica previste ai punti 3.01 e 3.02 dell' "allegato 1" del R.E.C., siano rispettivamente pari al 70% del fabbisogno annuo e 3 kW per ciascuna unità abitativa.

L'adozione e la localizzazione dei sistemi utilizzati per la produzione da fonti energetiche rinnovabili, dovrà essere chiaramente riscontrabile sugli elaborati grafici.

Gli accessori così trasformati non possono essere sostituiti con altre volumetrie pertanto, il soggetto e l'azienda agricola intesa anche come entità territoriale che rinunciano a tali volumetrie, non possono presentare ulteriori domande di nuova edificazione nei successivi dieci anni dal rilascio del certificato d'agibilità degli alloggi derivanti dagli accessori trasformati.

Il divieto a nuove edificazioni, di cui sopra, vale anche nel caso di vendita degli accessori.

Non sono recuperabili tutti quegli accessori, ancorchè accatastati, che presentano evidenti caratteristiche di precarietà.

E' ammessa attività produttiva diversa dall'agricola negli accessori non più utilizzati per la conduzione del fondo aziendale, purché questi siano stati edificati prima del 01/09/1967 ed a condizione che non vi sia aumento di Sul e dell'altezza delle fronti oltre mt. 4,00 e a condizione che siano reperiti nell'area di pertinenza gli standard di legge.

E' altresì consentita la destinazione ricettivo-alberghiera di quegli edifici destinati all'abitazione agricola, non più utilizzati per la conduzione del fondo aziendale, purché questa nuova destinazione sia compatibile con le caratteristiche tecniche dei fabbricati e con gli usi previsti dall'Art. 3.03 e dal presente articolo delle presenti Norme e a condizione che siano reperiti nell'area di pertinenza gli standard di legge.

Art. 4. 31 - INTERVENTI EDILIZI

Gli interventi edilizi di:

- realizzazione di nuove abitazioni;
- ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti;
- recupero del patrimonio edilizio esistente;
- realizzazione d'attrezzature funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;

- realizzazione d'attrezzature per allevamenti zootecnici di tipo industriale e di lagoni di accumulo;
- realizzazione di serre;
- realizzazione d'attrezzature costruzioni per la lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e per industrie forestali oltre a opere di pubblica utilità che debbono sorgere necessariamente in zona agricola saranno realizzati ai sensi e nel rispetto delle Norme della L.R. n. 13/90.

Art. 4.32 - CARATTERISTICHE DEI VARI TIPI DI INTERVENTO.

Le nuove costruzioni, le costruzioni susseguenti ad una demolizione, gli ampliamenti, le ristrutturazioni, gli interventi di recupero e le sistemazioni esterne dovranno essere eseguite con tipologie e materiali tradizionali.

In particolare lo schema tipologico della casa colonica di tipo tradizionale può essere riproposto; tuttavia, in considerazione del fatto che le nuove normative tendono a scindere il volume abitativo da quello destinato ai servizi, e di una diversa attenzione al sito e soprattutto all'acclività dei terreni di parte del territorio comunale, si possono proporre anche nuove ipotesi di organizzazione compositiva della casa colonica e dei suoi accessori.

Debbono essere evitate, in presenza di forti acclività, eccessive trasformazioni del terreno per creare un sedime di nuove edifici.

Sono ammesse solo coperture a falde inclinate con manto di coppi.

Gli infissi saranno preferibilmente in legno o, ove adeguatamente motivati, in **metallo**. Sono ammessi negli edifici ad uso residenziale, serramenti esterni tipo scuroni o persiane; sono vietate le tapparelle avvolgibili.

Gli edifici intonacati dovranno essere tinteggiati con i colori delle terre e delle rocce presenti nella zona: sabbia, ocra, rosa mattone, grigio, nelle loro varie articolazioni cromatiche, con esclusione dei colori freddi in genere e del bianco in particolare.

Le costruzioni di servizio con le stesse caratteristiche della costruzione principale possono essere raccordate a questa con strutture porticate, pergolati od elementi nuovi atti a ricreare un nuovo concetto di aria.

Tra gli elaborati di progetto dovrà essere illustrata anche la sistemazione dello spazio esterno e delle essenze vegetali da mettere a dimora (piante autoctone).

Nel caso di demolizione con ricostruzione di corpi di fabbrica o parti di essi non recuperabili (quando non sia possibile usare i materiali del manufatto demolito) dovranno essere utilizzati i materiali ed osservate le prescrizioni indicate ai commi precedenti.

Non sono ammessi movimenti di terra che alterino in maniera sostanziale il profilo del terreno; l'apertura di strade di accesso dovrà essere realizzata in modo da ridurre al minimo la necessità di scarpate artificiali e di rilevati.

Gli eventuali muri di sostegno dovranno essere realizzati in pietrame, oppure adeguatamente rivestiti (mattoni, pietre); non potranno avere un'altezza superiore a ml. 2,00 e dovrà essere realizzata un'idonea schermatura a valle con elementi arborei ed arbustivi, salvo quanto previsto al successivo art. 4.35, 3° comma.

Tutte le recinzioni dovranno essere adeguatamente schermate con elementi arborei e/o arbustivi.

Art. 4. 33 - NORME COMUNI AI VARI TIPI D'INTERVENTO.

Tutte le costruzioni da realizzare in zone agricole devono rispettare le distanze dalle strade stabilite dal D.M.LL.PP. 01.04.1968, in relazione all'importanza delle stesse, salvo l'ipotesi di cui la L.R. n. 13/90, Art. 10, comma 2, punto primo, e i casi previsti dalla L.R. n. 34/75.

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

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

Si applicano in tal caso le disposizioni di cui al successivo Art. 4.34.

L'eventuale piano interrato degli annessi dovrà avere uno sviluppo planimetrico non superiore a quello della proiezione del perimetro di quello fuori terra. Nelle abitazioni, rispetto a quanto sopra definito, è ammesso uno sviluppo massimo del piano interrato, fuori da detta proiezione, pari al 10% del volume fuori terra.

Zona agricola a norma speciale

Area in prossimità del Barco Ducale

Comma 1

Nella zona in esame, restano in vigore le indicazioni di cui al capo 5° delle N.T.A. per le "zone ad uso agricolo" del P.R.G. (dall'art. 4.30 all'art. 4.40), fatte salve le precisazioni di cui ai successivi commi.

Comma 2

Si rende necessaria la revisione della zonizzazione stabilita nell'elaborato pertinente, secondo le indicazioni di variante allegate alle presenti N.T.A. riguardanti le aree indicate designate con F4 "zone a verde pubblico" F5 "zone a verde pubblico attrezzato"

Comma 3

Si dispone, per superiori ragioni di Pubblica Utilità, la demolizione del fabbricato rurale distinto nel N.C.U. della Provincia al F.7 mapp. 68 e la sua ricostruzione sul lotto adiacente F.7 mapp. 85, secondo la direttive riportate di seguito:

2. il fabbricato da demolire, sarà ricostruito della stessa consistenza di cubatura, in aderenza col fabbricato esistente al F.7 mapp. 85.

Sarà inoltre integrato con il sistema di porticato a tettoia esistente.

La tecnica costruttiva sarà in muratura portante con l'impiego rigoroso di materiali storicizzati del luogo, quali il mattone pieno in cotto, pietra locale, orditure in legno (castagno o rovere) per le coperture, coppo del tipo locale e quant'altro sarà ritenuto opportuno dal progettista in fase di realizzazione dello stesso.

3) In fase di progettazione ed adempimenti per le relative approvazioni e concessioni, l'Ufficio Tecnico Comunale, avrà il dovere e piena facoltà di controllo e supervisione delle operazioni (dal progetto, all'esecuzione e collaudo dell'opera) a garanzia del completo rispetto delle norme individuate e dello schema tipologico indicato nel planovolumetrico allegato.

Art. 4. 34 - NORME PER GLI EDIFICI RURALI ESISTENTI DI TIPO RESIDENZIALE

In linea generale, il PRG assume che tutti i fabbricati esistenti nel territorio, esterni alle aree urbanizzate e che risultino censiti al Cessato Catasto Pontificio (1875 circa) rivestano carattere significativo per quanto riguarda la struttura edilizia e morfologia dei luoghi su cui insistono.

Per tali edifici sono dunque previsti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio finalizzati alla valorizzazione delle strutture originarie e sono obbligatori quelli di conservazione e ripristino degli elementi caratteristici del paesaggio agrario e di quello naturale sulle aree di pertinenza..

Gli interventi edilizi di recupero andranno eseguiti, per quanto possibile e pertinente, seguendo le indicazioni fornite per gli interventi di recupero dei fabbricati nel Centro Storico di Urbania.

Le attività consentite sono quelle residenziali, ricettive, nonché quelle direttamente collegate alla produzione agricola, alla trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, all'artigianato artistico e/o tradizionale.

In sede di presentazione del progetto per la concessione o autorizzazione, in aggiunta a quanto già previsto dalle normative vigenti, occorrerà allegare:

- estratto di mappa del Catasto Pontificio;
- rilievo critico del fabbricato, con individuazione delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche, utilizzando preferibilmente la scheda tipo regionale;
- rilievo delle condizioni del fondo e delle aree di pertinenza del fabbricato con esauriente documentazione fotografica che evidenzii la presenza o meno degli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario storico;
- specifica, in relazione a quanto sopra, degli interventi di tutela e/o di trasformazione del paesaggio, anche in relazione alla morfologia del luogo, ed all'eventuale ripristino di condizioni di salvaguardia del suolo.

Qualora, dalla documentazione predisposta, risulti che il fabbricato o il manufatto in questione sia già stato sottoposto ad interventi edilizi che ne abbiano trasformato e/o manomesso le caratteristiche architettoniche, oppure che trattasi di fabbricato successivo e quindi non censito al Catasto Pontificio, questi potrà essere soggetto agli interventi di manutenzione e ristrutturazione. Il relativo progetto dovrà essere corredato dai seguenti documenti integrativi:

- mappa catastale, da cui risulta la specifica condizione richiamata;
- la segnalazione dei punti di vista da cui l'immobile in questione è percepibile, lungo le strade pubbliche e le aree confinanti, con contestuale lettura degli elementi più caratteristici del paesaggio agrario e di quello naturale propri dei vari coni ottici;

individuazione e conseguente progettazione degli elementi di schermatura (quali: filari, siepi, macchie, alberature isolate, ecc.) che consentano un più armonico rapporto con il paesaggio circostante.

Art. 4.35 - NORME PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVE ABITAZIONI IN ZONA AGRICOLA

La realizzazione di nuove abitazioni in zona agricola è disciplinata dalle disposizioni regionali in materia, ed è consentita nelle aree extraurbane laddove non in contrasto con le norme per la tutela del paesaggio.

La costruzione di nuove abitazioni non è comunque ammessa lungo versanti aventi pendenza assoluta superiore al 30%.

La volumetria massima realizzabile è quella derivante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità di 0.02 m³/m², con un massimo di m³ 750 e Hmax = 6.00 mt.

Non sono ammessi movimenti di terra che alterino in maniera sostanziale il profilo del terreno; l'apertura di strade e viali di accesso dovrà essere realizzata in modo da ridurre al minimo la necessità di scarpate artificiali e rilevati. Gli eventuali muri di sostegno dovranno essere realizzati in pietrame, oppure adeguatamente rivestiti (mattoni/pietra); si dovranno evitare muri di sostegno con altezza libera superiore a ml 2.00; altezze maggiori sono consentite solo con parere motivato della Commissione Edilizia, l'eccezionalità del caso e la impraticabilità di soluzioni alternative; dovrà essere sempre realizzata una idonea schermatura a valle con elementi arborei ed arbustivi.

I requisiti di cui ai due punti precedenti dovranno essere verificati e dimostrati da parte dei progettisti all'atto della richiesta della concessione. Il progetto dovrà essere corredato anche con un rilievo, in scala adeguata (1:500/1:200) dell'area entro cui la richiesta di nuova costruzione si situa.

Il relativo progetto dovrà essere corredato dai seguenti documenti integrativi:

la segnalazione dei punti di vista da cui l'immobile progettato risulterà percepibile, lungo le strade pubbliche e le aree confinanti, con contestuale lettura degli elementi più caratteristici del paesaggio agrario e di quello naturale, propri dei vari con ottici;

individuazione e conseguente progettazione degli elementi di schermatura (quali: filari, siepi, macchie, alberature isolate, ecc.) che consentano un più armonico rapporto con il paesaggio circostante.

Nella porzione di fondo vincolata ai fini della cubatura, il concessionario dovrà inoltre impegnarsi a realizzare barriere vegetali con alberature autoctone lungo i fossi di scolo, la viabilità di servizio anche privata, i confini che delimitano la superficie di pertinenza del fabbricato.

Art. 4. 36 - NORME RELATIVE AGLI ANNESSI AGRICOLI

Si considerano annessi agricoli quegli edifici o manufatti direttamente al servizio dell'attività agricola e dello stoccaggio, lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei relativi prodotti.

La nuova realizzazione o l'ampliamento di annessi agricoli esistenti nel territorio extraurbano, è disciplinata dalle disposizioni regionali in materia, e possono essere eseguiti solo se non in contrasto con le norme per la tutela del

paesaggio; in particolare le costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo industriale e relativi lagoni di accumulo sono vietate nelle aree soggette a tutela integrale ed orientata, negli scenari panoramici.

Gli annessi agricoli, laddove consentiti, possono essere realizzati nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria di 0.015 m³/m², in tale indice non sono da tenere in considerazione le volumetrie residenziali.

Nei casi in cui la copertura di tali annessi preveda l'installazione di pannelli fotovoltaici per oltre il 40% della superficie delle falde e comunque con produzione minima di almeno 3Kw, è possibile elevare tale indice a 0.02 m³/m²

Per quanto riguarda la tipologia edilizia, secondo cui realizzare gli annessi agricoli ove consentito, valgono le seguenti indicazioni:

Fabbricati destinati prevalentemente al ricovero bestiame, al deposito dei macchinari per la lavorazione della terra ed agli usi di cui al punto c) del 1° comma, art. 3 della L.R. 13/90:

- Numero dei piani: 1
- Altezza massima: ml 4,50 oltre agli eventuali camini di ventilazione o volumi tecnici
- Distanza minima dal fabbricato adibito ad abitazione: ml 20,00 per i ricoveri del bestiame e ml 10,00 negli altri casi
- Distanza minima da confini di proprietà: ml 20,00

Fabbricati destinati prevalentemente alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli: questi sono ammessi solo se i prodotti ivi trattati o raccolti provengono prevalentemente dalla stessa azienda che realizza l'impianto o da aziende associate (quest'ultima circostanza dovrà risultare dal piano aziendale da allegare alla richiesta di concessione edilizia). Saranno dimensionati sulla capacità produttiva dell'azienda singola o associata:

- Altezza massima: ml 4.50 oltre agli eventuali camini di ventilazione o volumi tecnici
- Distanza minima dai confini di proprietà: ml 20,00
- Distanza minima dal fabbricato adibito ad abitazione: ml 10,00

Fabbricati destinati prevalentemente allo stoccaggio del fieno o altri tipi di foraggio di cui alla lettera "c", comma 1 dell'art. 3 della L.R. 13/90

- Numero dei piani: 1
- Altezza massima: ml 4.50; nei terreni in declivio le costruzioni possono svilupparsi su una altezza max. di ml. 5.50 misurati a valle; è ammessa la tamponatura dell'immobile fino alla quota di ml. 4.00 dal piano di campagna
- Distanza minima dai confini di proprietà: ml 20,00
- Distanza minima dal fabbricato adibito ad abitazione: ml 10,00

Gli annessi agricoli da realizzarsi su proprietà fondiarie prive di residenza rurale dovranno limitarsi alla funzione di depositi per attrezzi e materiali, ed avere SUL non superiore a mq 30 e altezza massima ml. 3,50. Questo limite non si applica ai fondi staccati di proprietà aziendali non accorpate i quali, singolarmente, abbiano una superficie produttiva superiore a 5 ettari e, in generale ai fondi di superficie superiore a 5 ettari.

Tutti gli annessi sopra elencati saranno realizzati con struttura in mattoni oppure con intelaiatura metallica adeguatamente controventata; se realizzati con strutture in cemento armato, prefabbricate e non, queste dovranno essere adeguatamente rivestite (mattoni, pietra, ecc.) o intonacate e tinteggiate a calce.

La copertura edilizia sarà adeguata alla specifica destinazione d'uso in modo da non consentire trasformazioni che non siano ammesse dalla normativa vigente. Sono da privilegiare le coperture a falda con manto in laterizio di colorazione naturale.

Si applicano inoltre anche alla costruzione degli annessi agricoli le disposizioni previste per la realizzazione di nuove abitazioni in zona agricola.

Art. 4.37 - PROGRAMMA DI SVILUPPO AZIENDALE.

La necessità e la destinazione delle nuove costruzioni, di cui ai precedenti commi, devono risultare da un Programma Aziendale o Interaziendale ai sensi della Legislazione Regionale vigente da allegare alla domanda di Concessione Edilizia.

Il Piano di Sviluppo Aziendale dovrà contenere:

- la descrizione della situazione esistente con riferimento alle strutture, infrastrutture dotazioni aziendali, ordinamenti colturali, produzioni unitarie e lorde conseguite, numero degli addetti impegnati;
- gli interventi programmati ed i relativi tempi di attuazione;
- la descrizione della situazione prevedibile in termini di produzione, di occupazione e di investimenti operati.

Art. 4.38 - SOGGETTI ABILITATI A RICHIEDERE LA CONCESSIONE.

Gli atti abilitativi sono rilasciati o possono esser presentati in base a quanto previsto dall'art.13 della L.R.13/90.

Art. 4.39 - VINCOLI DI INEDIFICABILITA' E DESTINAZIONE.

Il rilascio della Concessione Edilizia per gli interventi di cui ai precedenti Art. 4.34 e 4.35 è subordinato all'istituzione di un vincolo a "non edificandi" su tutte le aree dell'azienda anche ricadenti in Comuni diversi ai sensi della L.R. n. 13/90, Art. 2, utilizzate ai fini edificatori con esclusione dell'area iscritta al Catasto per l'edificio rurale oggetto della Concessione.

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

Il rilascio della Concessione Edilizia per gli interventi di cui ai precedenti Art. 4.36, è subordinato alla istituzione di un vincolo che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola.

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso nel caso che quest'ultimo risulti compatibile con le destinazioni d'uso del precedente Art. 4.30 ed alla condizione che vengano rispettate le norme e gli indici previsti dalle Norme vigenti al momento.

I vincoli di cui al presente articolo sono trascritti a cura delle Amministrazioni Comunali interessate ed a spese del Concessionario, nei registri delle proprietà immobiliari.

E' ammesso il cambiamento di destinazione d'uso purchè compatibile con quelli previsti dall'Art. 4.30:

- nei casi di morte od invalidità del concessionario;
- nei casi di abbandono, imposto da espropriazione per pubblica utilità o da altre cause di forza maggiore, dell'attività agricola da parte di chi ha sottoscritto l'atto di impegno;
- nei casi in cui il concessionario si trovi nelle ipotesi di cui la L.R. n. 42/77, Art. 33 e seguenti.

Non comporta, in ogni caso, mutamento di destinazione ed obbligo di chiedere la Concessione Onerosa, la prosecuzione del concessionario nell'ipotesi del punto primo del comma precedente; e da parte del concessionario e dei suoi famigliari nell'ipotesi del punto secondo e terzo dello stesso comma.

Per quanto riguarda edifici realizzati ex-novo gravati da vincolo di destinazione d'uso, gli stessi non possono subire modifica di destinazione nemmeno se le nuove destinazioni risultassero compatibili con quelle previste per le zone agricole.

Tale divieto permane fino al termine di validità del vincolo stesso (dieci anni dal conseguimento dell'agibilità).

Art. 4.40- ELEMENTI DEL PAESAGGIO AGRARIO.

Strade, fossi, filari ed alberate, recinzioni, edicole e tabernacoli, fonti, lavatoi, ecc. sono considerati elementi strutturali il territorio rurale, dovranno pertanto essere osservate le seguenti prescrizioni:

- Strade rurali bianche: dovranno essere adeguatamente mantenute conservando le caratteristiche originarie esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.: è ammesso solo in via eccezionale per i casi dove sussistono oggettivi problemi di ordine manutentorio, accertati dall'UfficioTecnico Comunale e previo parere vincolante della Commissione Edilizia Integrata, l'uso del conglomerato bituminoso eseguito con mescole che ne garantiscono una tonalità di adeguata integrazione ambientale;
- Fossi e corsi d'acqua: mantenimento dell'ampiezza e dell'andamento degli alvei senza opere di colmata;
- Filari e alberate: mantenimento, incremento e sostituzione di alberi in caso di morte lungo le strade comunali ed i corsi d'acqua, mantenimento delle siepi lungo le scarpate, nel caso di nuove piantumazioni la fascia alberata va collocata ad una distanza dal confine stradale o sul bordo esterno delle scarpate a norma del vigente Codice della Strada;
- Colture: è il cambiamento di colture in atto e l'introduzione di nuove.

Qualora queste alterino il carattere degli elementi strutturanti il territorio(filari lungo strade e corsi d'acqua, filari ed alberate nei campi coltivati)dovrà essere richiesta l'autorizzazione della Commissione Edilizia Integrata;

- Edicole, fonti, lavatoi, croci, grotte: devono essere conservati come luoghi legati alle tradizioni popolari e pertanto elementi significativi del territorio;

eventuali recinzioni delle proprietà devono preservarne gli usi civili e quindi l'accesso. Detti manufatti sono soggetti solo ad interventi di restauro conservativo mentre l'ambito immediatamente circostante per un raggio di almeno ml. 20,00 è sottoposto a tutela integrale;

- Recinzioni: le recinzioni in zona agricola sono ammesse solo se realizzate in rete metallica plastificata verde, in legno o in muratura tradizionale tipica dei luoghi: Le recinzioni in muratura sono ammesse solo se di pertinenza di edifici residenziali e comunque dovrà essere sempre associata la messa a dimora di siepi sempreverdi e di essenze arboree d'alto fusto autoctone;

- Serbatoi di gas per uso domestico: la messa in opera di serbatoi di gas per uso domestico (bomboloni) in zona agricola è sottoposta a regime di autorizzazione edilizia comunale o equivalente a norma di Legge, e fatte salve le norme tecniche vigenti che ne regolano l'installazione ed il corretto funzionamento, si dovrà privilegiare la scelta di depositi interrati ed eccezionalmente per comprovate impossibilità di soluzioni alternative, di siti poco visibili e soluzioni progettuali di schermatura vegetale e mimetizzazione tramite uso di colori intonati all'ambiente. In ogni caso, prima di presentare richiesta di autorizzazione al comune, occorrerà premunirsi del parere favorevole del Comando Vigili del Fuoco competente per territorio, da allegare alla richiesta stessa .

Art. 4.41- RECUPERO FABBRICATI ESISTENTI IN CONDIZIONI DI "RUDERI".

In zona agricola è ammesso il recupero di fabbricati che si trovano in condizioni di ruderi, per i quali sia leggibile in sito almeno la consistenza planimetrica. L'intervento risulta subordinato alla presentazione di documentazione fotografica, catastale e/o documentazione cartacea (progetti o altro)presenti negli archivi pubblici o privati, comunque aventi carattere di documento storico, attestanti la consistenza volumetrica dell'edificio, la tipologia, i materiali costruttivi, gli eventuali elementi decorativi. La ricostruzione (ristrutturazione) dovrà avvenire tenendo conto delle caratteristiche tipologiche, dei materiali, delle forme e dell'architettura rurale tipica del territorio

TITOLO QUINTO: NORME VARIE

Art. 5.01 – TINTEGGIATURE.

In tutti i nuovi interventi edilizi, compresi quelli a carattere agricolo e industriale-artigianale, industriale-artigianale, dovranno essere adottate tinteggiature con colori intonati all'ambiente, **in particolare per le zone del nucleo antico valgono le previsioni del Piano Particolareggiato del Centro Storico, per le zone agricole valgono le indicazioni del P.T.C. provinciale (par. 4.1). Al di fuori delle zone sopra citate si deve fare riferimento a colori (tutti) previsti nella tavolozza del P.T.C. provinciale, variazioni a tali previsioni dovranno essere previste nei piani attuativi o sottoposte al preventivo parere della Commissione Edilizia Comunale.**

Art. 5.02 - PIANI INTERRATI.

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

- altezza max 3.20 mt.;
- aerazione possibile solo attraverso aperture a "bocca di lupo";
- sopra il piano interrato nella parte libera del fabbricato sovrastante dovrà essere riportato il terreno onde creare una zona a verde ove possibile;
- la destinazione d'uso di tale piano interrato potrà essere solo quella di cantine, magazzini e depositi, autorimesse, previa approvazione dei Vigili del Fuoco, nei casi richiesti da leggi specifiche.

Art. 5.03 – NEGOZI.

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

Nelle zone residenziali di espansione il volume per attività commerciali non può superare il 30% di quello complessivamente costruibile. L'altezza minima per i vani da destinare ad attività commerciali è fissata in mt. 3.00; per esercizi superiori a mq. 200 l'altezza minima è fissata in m. 3.50; è ammessa deroga ai limiti suddetti per gli esercizi esistenti e per quelli ubicati nelle zone storiche. La superficie di ogni unità negozio non deve essere inferiore ai 25 mq.; è ammessa deroga a tale limite per gli esercizi ubicati nelle zone storiche, o autorizzati prima della adozione delle presenti norme .

Per i parcheggi: vedi Art. 62 Titolo XII del R.E.

Sono fatte salve le norme più restrittive previste dal Piano Commerciale vigente.

Art. 5.04 – COPERTURE.

Nelle zone extraurbane saranno di norma utilizzate coperture a falde inclinate, secondo le pendenze usuali (30/35%) con manto in laterizio. Diverse soluzioni saranno possibili nelle zone destinate ad attività produttive e, in ambito urbano, nelle zone di completamento e di espansione fermo restando, in

queste ultime, la necessità di previsioni che conferiscano un carattere unitario all'intervento.

L'accettazione di coperture diverse da quelle a falde inclinate, ove consentito, dovrà essere di volta in volta espressamente motivata dalla Commissione Edilizia.

Art. 5.05 - OPZIONI PER LA CESSIONE DELLE AREE RELATIVE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA E IL PAGAMENTO DEGLI ONERI RELATIVI.

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

Il trasferimento delle superfici relative alle urbanizzazioni secondarie non può interessare più dei 2/3 della quantità totale delle aree per opere di urbanizzazione secondaria.

Art. 5.06 - PARCHEGGI E SOSTA AUTO.

Le aree destinate al parcheggio e alla sosta di automobili aventi capacità superiore a 10 stalli, dovranno essere costruite con pavimentazioni che consentano la massima permeabilità del suolo e la crescita dell'erba e della vegetazione (lastre, cubetti, ciottoli di pietra posati su letto di ghiaia e sabbia, masselli autobloccanti a griglia ecc.) adottando altresì tutti gli accorgimenti per evitare che le aree dei parcheggi siano di ostacolo ad altri utilizzatori della strada e non limitino la percezione delle bellezze naturali e architettoniche degli spazi urbani ed extraurbani.

Va inoltre tenuto conto di quanto contenuto nell'elaborato 4 del PTC "Documenti di indirizzi in materia di pianificazione urbanistica" relativamente agli indirizzi per la disciplina per gli interventi di trasformazione del territorio relativi agli indici di impermeabilizzazione delle zone urbane residenziali di espansione, delle zone urbane produttive e dei parcheggi.

Art. 5.07 - ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE NEGLI SPAZI PUBBLICI.

I progetti esecutivi, nell'elaborare le soluzioni di intervento, dovranno osservare la disciplina di settore vigente.

Art. 5.08 - RETE DEI PERCORSI CICLABILI.

Gli ambiti di intervento edilizio con potenzialità insediativa superiore a 12.000 mc soggetti a S.U.E. riferiti alle zone residenziali, produttive, direzionali e commerciali, dovranno prevedere la realizzazione anche di idonei e funzionali percorsi pedonali e ciclabili, fisicamente distinti, posti in prossimità degli assi viari principali. Detti percorsi pedonali e ciclabili dovranno connettersi

funzionalmente a quelli esistenti o previsti, nelle adiacenze, secondo le prescrizioni che il Comune a tal riguardo può fornire.

Art. 5.09 - AREE ATTREZZATE PER IL PARCHEGGIO DI CAMION E AUTOCARRI.

L'individuazione di un'area per il parcheggio di camion e autoarticolati, tenuto conto della limitata necessità che la realtà locale a tal riguardo pone, sarà risolta in sede di S.U.E. delle zone produttive "D" essendo in quelle consentita la realizzazione di aree attrezzate per mezzi pesanti (USO UP1).

Art. 5.10 - ANTICIPAZIONE DELLE SISTEMAZIONI VEGETALI

Le convenzioni per la attuazione delle previsioni contenute negli S.U.E., dovranno prescrivere l'obbligo dei lottizzanti a mettere a dimora le essenze vegetali delle aree verdi previste già in sede di approvazione degli S.U.E. entro e non oltre 12 mesi dalla data di stipula in maniera che, alla successiva data di consegna delle aree verdi attrezzate al Comune, questo possa disporre di un patrimonio vegetale già con sviluppo avviato.

Art. 5.11 – INCENTIVI PER INTERVENTI DI EDILIZIA SOSTENIBILE

• Ai fini di incentivare il raggiungimento dei requisiti prestazionali facoltativi, così come definiti nell' "allegato 1" del Regolamento Edilizio Comunale, si prevede lo scomputo della quota degli oneri di urbanizzazione articolata secondo la tabella seguente:

| | (punti % su quota oo.uu.) |
|---|---------------------------|
| (Riferimento R.E.C. 1.06) Materiali ecosostenibili | punti 5 |
| (Riferimento R.E.C. 1.07) Isolamento acustico | punti 2 |
| (Riferimento R.E.C. 1.08) Tetto verde | punti 1 |
| (Riferimento R.E.C. 2.04) Sistemi a bassa temperatura | punti 5 |
| (Riferimento R.E.C. 2.07) Inquinamento elettromagnetico | punti 1 |
| (Riferimento R.E.C. 3.04) Sistemi solari passivi | punti 1 |
| (Riferimento R.E.C. 4.03) Recupero acque piovane e rete duale | punti 5 |

Il raggiungimento di tale requisiti, dovrà essere dimostrato in fase di presentazione del progetto.

Entro il termine di validità dell'atto abilitativo il richiedente lo scomputo dovrà aver raggiunto tali requisiti prestazionali, per tale motivo eventuali richieste di proroghe per lavori non ultimati in tempo, faranno decadere la possibilità di scomputo.

Nel caso di mancata realizzazione degli interventi nei modi e nei tempi sopradescritti, la quota scomputata verrà recuperata con l'aggiunta degli interessi legali.

• Per il ricovero automezzi nelle zone omogenee di tipo D, in deroga a quanto eventuale previsto per la zona in termini di distacco dai confini, è possibile installare tettoie aperte su tutti i lati nell'area pertinenziale a distanza dai confini di mt. 1,50 a condizione che tali manufatti siano dotati di pannelli per la produzione di energia elettrica integrati nelle strutture di copertura.

Tali strutture saranno costituite da un modulo base di 18 m² ogni 50m² di superficie dell'edificio a cui sono asservite, potranno avere altezza massima di mt. 2.60 e dovranno contenere un alto grado di sostenibilità con copertura interamente in pannelli fotovoltaici.

Tali manufatti, dovranno essere censiti in base alla specifica normativa catastale in vigore.

Tali manufatti non hanno rilevanza al fine del rispetto degli indici urbanistici (volumetrici/copertura) ma contribuiscono al calcolo degli oneri concessori come quota di SNR.

Art. 5.12 – BARRIERE ARCHITETTONICHE (abbattimento ed incentivi)

Le disposizioni contenute nelle presenti norme sono automaticamente derogate per consentire l'applicazione della normativa vigente per il superamento delle barriere architettoniche.

Oltre al rispetto della vigente legislazione, in tutti i casi di nuova costruzione l'accesso al piano terreno deve essere privo di ostacoli architettonici, salvo evidente impossibilità tecnico esecutiva.

L'Amministrazione Comunale procederà gradualmente ad adeguare il territorio municipale per garantire e comunque migliorare la mobilità e l'accessibilità alle persone disabili. A tal fine nei casi di interventi edilizi potranno essere scomputati, anche in parte, gli oneri di urbanizzazione secondaria quando il progetto preveda opere di eliminazione di barriere architettoniche in spazi ed aree pubbliche o di uso pubblico in prossimità dell'edificio oggetto d'intervento edilizio. Tale scomputo dovrà essere preventivamente autorizzato dal Comune.

TITOLO SESTO: INTERVENTI DI TUTELA

Art. 6.01 - PROTEZIONE DEL TERRITORIO DA INQUINAMENTI.

In tutto il territorio, le attività di qualunque tipo che presentino emissioni areiformi in atmosfera, comunque derivanti da processo produttivo, devono attenersi rigorosamente alle disposizioni emanate dal Comitato Regionale contro l'Inquinamento atmosferico stabilite per le Zone A e B ai sensi della Legge n. 615/56.

Tali attività, comunque, devono essere dotate di opportuni impianti di abbattimento, che facciano rientrare le emissioni stesse nei più ristretti limiti che la tecnica consenta.

Ai fini della protezione del territorio dagli scarichi d'acqua di rifiuto, tutti i titolari di scarichi di qualsiasi tipo provenienti da "insediamenti civili e/o complessi produttivi" che hanno recapito in acque superficiali, in fognatura pubblica, sul suolo e nel sottosuolo, sono tenuti alla richiesta preventiva di autorizzazione dello scarico ai sensi della Legge n. 319/76 e successive modifiche ad integrazioni.

Ai fini dell'obbligatorietà della richiesta preventiva di autorizzazione allo scarico, sono per legge considerati insediamenti e/o complessi produttivi quelli costituiti da uno o più edifici o installazioni collegate tra di loro in un'area determinata, dalla quale abbiano origine una o più scarichi termali, e nella quale si svolgano prevalentemente, con carattere di preminenza e di stabilità, attività di produzione di beni.

In particolare sono quindi tenuti alla richiesta della prescritta autorizzazione allo scarico tutti gli impianti produttivi che nel territorio agricolo svolgono attività di manipolazione e trasformazione dei prodotti, attività zootecniche, attività di servizio e complementari che diano luogo a scarichi di processo. Le attività artigianali, complementari e di servizio, rientrano fra quelle obbligate quando danno luogo a scarichi di processo non assimilabili a quelli degli insediamenti civili. Tale accertamento è di competenza dell'Ufficiale Sanitario del Comune.

Il Sindaco rilascia al titolare dello scarico un'autorizzazione che è comunque provvisoria fino a quando lo scarico stesso non rispetti i limiti di accettabilità previsti dalle Tabelle C ed A della Legge n. 319/76 e successive modifiche ed integrazioni, e che contiene le prescrizioni derivanti dall'applicazione delle disposizioni qualitative e temporali della legge stessa.

Inoltre, ai sensi della Legge n. 319/76, Art. 26, possono essere previsti anche più restrittivi interventi da parte dell'Autorità Sanitaria per questioni relative agli usi potabili delle acque e alla salute pubblica.

L'Autorità competente ha facoltà, oltre che di revocare in ogni momento, di non concedere l'autorizzazione richiesta, nei casi in cui possano essere perseguite modalità di smaltimento più opportune e più sicure di quelle previste dal richiedente.

Analogamente, lo scarico di residui industriali, tossici o comunque inquinanti, può essere negato qualora esista la possibilità di un loro riutilizzo nel ciclo

produttivo, ovvero di una loro migliore depurazione. Nell'autorizzazione allo scarico riguardante insediamenti produttivi, l'Autorità competente può inoltre ordinare l'impianto di campionatori automatici, di registratori continui di portata e di analizzatori a registrazione continua.

L'autorizzazione sarà rilasciata in forma definitiva quando gli scarichi rispettino completamente i limiti di accettabilità previsti.

• Classificazione del territorio per zone acustiche :

la legge 447/95 "Legge quadro sull'inquinamento acustico" stabilisce, come competenza dei Comuni, all'art. 6 comma 1 "Sono di competenza dei Comuni, secondo le leggi statali e regionali ed i rispettivi statuti :

a) la classificazione del territorio comunale secondo i criteri previsti dall'art. 4, comma 1, lettera a);

b) il coordinamento degli strumenti urbanistici già adottati con le determinazioni assunte ai sensi della lettera a) ;

Il Comune adotterà pertanto tali provvedimenti con i tempi e le modalità previste dalle leggi vigenti, ma con atti autonomi dal presente P.R.G.

• inquinamento da campi elettromagnetici :

in attesa che venga approvata dal Parlamento la nuova disciplina dei campi elettromagnetici in alta e bassa frequenza, si fa riferimento alla normativa stabilita dal D.P.C.M. 23.04.1992.

Art. 6.02 - TUTELA AMBIENTALE DEL TERRITORIO.

In tutto il territorio comunale sono escluse le attività di discarica, deposito e magazzinaggio di materiali di rifiuto, di rottami e di altri materiali che non hanno attinenza con le operazioni e le produzioni agricole.

Eventuali discariche controllate possono avvenire solo nelle sedi organizzate dalla Pubblica Amministrazione. Per i soli materiali privi di carattere molesto, nocivo o inquinante, può inoltre essere prevista la discarica nell'ambito del progetto di ripristino di aree già sottoposte ad attività estrattive, con gli accorgimenti e le limitazioni del caso.

Inoltre, per particolari documentate esigenze, e comunque nei soli casi in cui trattasi di materiali sicuramente privi di carattere molesto, nocivo o inquinante, il Comune può rilasciare - a titolo precario e solo in zona agricola - un'autorizzazione convenzionata al deposito all'aperto dei materiali.

Tale autorizzazione:

- non può consentire la realizzazione di pavimentazioni, nè di recinzioni che non abbiano carattere precario, leggero e trasparente;
- non può essere rilasciata per un periodo superiore a cinque anni, salvo rinnovo;
- viene rilasciata sulla base di un progetto di utilizzazione dell'area destinata al deposito; tale progetto deve prevedere:
 - a) il rispetto delle distanze dai confini e dalle strade per quanto concerne la sistemazione dei materiali;
 - b) la corretta utilizzazione dell'area in rapporto all'esigenza di limitare al massimo lo spreco di superficie agricola e la compromissione del paesaggio;

- c) gli eventuali allacciamenti provvisori ai servizi tecnologici necessari e gli altri provvedimenti per un corretto esercizio del deposito;
- viene rilasciata sulla base di una convenzione regolarmente stipulata, nella quale il richiedente si impegna:
 - a) a garantire in ogni momento l'igiene del suolo e il decoro dell'ambiente, delle reti irrigue e scolanti, degli eventuali edifici ed alberature di pregio, nonché delle colture agrarie circostanti;
 - b) a provvedere ad una congrua schermatura visiva dei materiali di deposito, circondando il deposito stesso di un adeguato filare di alberi con siepe sottostante;
 - c) agli oneri e alle garanzie finanziarie pattuiti fra le parti; d) a restituire il terreno ripristinando le caratteristiche originarie.

Il conferimento, la demolizione, l'eventuale recupero di parti e la rottamazione di veicoli a motore, di rimorchi e simili può essere consentito solo nelle aree che l'Amministrazione Comunale predisporrà secondo le disposizioni di legge.

Art. 6.03 - ATTIVITA' ESTRATTIVE

Ogni prelievo dalle falde idriche ed ogni tipo di coltivazione di cave deve ottenere l'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, alla quale è demandata anche la sorveglianza delle attività di prelievo secondo la normativa di settore vigente; in particolare dovranno essere rispettate le disposizioni della L.R. 71/97 e delle successive modifiche ed integrazioni. L'autorizzazione conterrà disposizioni e prescrizioni sulla quantità massima estraibile, nonché sui modi e i criteri di misura e valutazione, indicando eventualmente i mezzi tecnici mediante i quali si potrà procedere all'estrazione e l'eventuale installazione di apparecchiature e strumenti di prova che si ritengono utili alla salvaguardia delle risorse naturali.

L'autorizzazione potrà essere revocata dall'Amministrazione Comunale qualora per circostanze impreviste si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idrogeologico.

Le attività relative alla coltivazione di cave possono essere esercitate solo se previste nei relativi piani comunali, provinciali o regionali e nel rispetto delle norme vigenti.

In assenza di tali piani valgono le prescrizioni di Legge.

Art. 6.04 - DISCARICHE PER LO SMALTIMENTO DEI RIFIUTI

Sono realizzate e gestite dal Comune su aree di proprietà pubblica sulla base di un progetto unitario di utilizzo. In ogni caso dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti ed eseguite tutte le opere necessarie per evitare l'inquinamento delle acque superficiali e dell'aria.

In particolare dovrà essere garantita l'impermeabilità dello scavo e dovranno essere predisposte le attrezzature necessarie per il preventivo trattamento del percolato prima della sua immissione nei recapiti naturali e nel terreno.

Art. 6.04/bis – RECUPERO E RIUTILIZZO DI INERTI DA ATTIVITA' PRIVATE DIVERSE DALLA DEMOLIZIONE.¹⁸

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

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

Art. 6.05 - VINCOLI NATURALISTICI.

I vincoli derivanti da leggi nazionali e regionali in vigore operano a tutti gli effetti sul territorio comunale anche nei casi in cui costituiscono modifica alle previsioni di Piano.

Nelle aree di rispetto individuate dal P.R.G. sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione edilizia sugli edifici ivi ubicati.

Nelle aree di rispetto cimiteriale, oltre agli interventi di recupero degli edifici esistenti, sono ammesse le edicole per la vendita dei fiori e degli oggetti di culto od onoranze funebri e attrezzature di parco pubblico; non sono ammessi interventi edilizi per l'uso agricolo del suolo.

Sono ammessi la realizzazione di serre e interventi per il mantenimento di attrezzature pubbliche esistenti.

Per gli edifici esistenti, con esclusione di quelli di tipo residenziale, che insistono in aree preordinate all'esproprio sono consentiti inoltre i miglioramenti igienici e tecnologici atti ad abbattere i fattori inquinanti e a migliorare le condizioni di lavoro.

¹⁸ In grassetto: aggiunta a seguito prescrizioni delibera G.P. nr. 03/2004 (p.to 4 – determinazioni finali)

Art. 6.06 - ARTICOLAZIONE DELLA TUTELA PAESAGGISTICO-AMBIENTALE

Nell'ambito del territorio urbano ed extra-urbano il P.R.G. definisce le seguenti tutele che si sommano tra loro e si sovrappongono, con carattere di prevalenza, alle prescrizioni e alle indicazioni di piano:

- tutela del sottosistema geomorfologico;
- tutela del sottosistema botanico-vegetazionale;
- tutela del sottosistema storico-culturale.

Ai sensi della legge le prescrizioni di tutela di cui al presente Titolo non si applicano per le aree, opere e strumenti urbanistici di cui l'Art. 60 delle N.T.A. del P.P.A.R.

La verifica di compatibilità paesistico-ambientale prevista dalla normativa regionale, dovrà essere fornita dagli interessati e approvata contestualmente al progetto d'intervento secondo le modalità prescritte dalla L.R. stessa. Tale norma decade con l'entrata in vigore della valutazione d'impatto ambientale.

La dichiarazione di compatibilità paesistico-ambientale degli interventi di trasformazione ammissibili negli ambiti assoggettati a tutela deve essere formulata dalla Giunta Municipale prima del rilascio della relativa concessione edilizia e comunque prima dei necessari atti autorizzativi.

Per le opere ricadenti nelle categorie di cui al D.P.C.M. 10.08.1988, n. 377, si applicano le disposizioni ivi contenute, nonché quelle del D.P.L.M. 27.12.1988 ed eventuali successive integrazioni e modificazioni.

Ai sensi della normativa regionale, le tutele previste costituiscono direttive vincolanti per il rilascio dell'autorizzazione paesistica di cui alla Legge 1497/89, Art. 27.

In caso di contestazione del perimetro dei vari ambiti di tutela valgono quelli definiti in scala superiore, trascritti secondo le prescrizioni del P.P.A.R. e del P.R.G. sulla base di rilievi e documenti topografici redatti a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 6.07 - TUTELA DEL SOTTOSISTEMA GEOMORFOLOGICO: EMERGENZE GEOLOGICHE, GEOMORFOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE.

Al riguardo sono state acquisite le indicazioni cartografiche dell'indagine geologia e geomorfologica, condotta ai sensi del P.P.A.R., preliminare alla stesura del P.R.G., e riportate negli elaborati di Piano.

Tali indicazioni costituiscono elemento di vincolo come di seguito definito.

Inoltre, le emergenze geologiche e geomorfologiche, individuate dal PRG, sono tutelate così come stabilito dall'art. 28 delle NTA del PPAR ed inoltre, per le aree GB di rilevante valore geologico e GC di qualità geologica diffusa, valgono gli indirizzi generali di tutela di cui all'art. 9 delle NTA del PPAR.

Per le aree interessate da trasformazioni urbanistiche e sottoposte ad indagine geologica di dettaglio (elab. 9.c3 "Aree di dettaglio") dovranno essere applicate le prescrizioni contenute nell'elaborato 9.a "Indagine geologica di dettaglio : Relazione" in merito alle indagini geologiche e geognostiche richieste in sede di redazione degli strumenti urbanistici esecutivi.

- *VINCOLI DI ORDINE GEOLOGICO GEOMORFOLOGICO*

Pericolosità geologica

Lo studio geologico del territorio comunale, eseguito ai sensi della circolare Regionale n.14/90, ha definito la carta di sintesi del citato studio in cui sono definite le aree territoriali che presentano diversi livelli di pericolosità geologica, articolati nei seguenti:

- a. - elevata pericolosità geologica
- b. - assenza di pericolosità geologica

In relazione alle citate condizioni di pericolosità geologica, si sono definite norme di limitazione alla utilizzazione di tali aree, sulla base della seguente normativa:

a) - aree di elevata pericolosità geologica

Le aree ad elevata pericolosità geologica (aree interessate da frane recenti o antiche, calanchi, erosione accelerata, franosità diffusa, erosione fluviale di fondo e/o laterale, ecc.) individuate nelle tavv. 3.3A, 3.3B ed 8g nonché le aree esondabili con piena monosecolare individuate nelle tavv. 3.3A e 3.3B, sono sottoposte a tutela integrale, di cui agli artt. 26 e 27 delle NTA del PPAR. Le aree Za "Aree potenzialmente franose" (aree caratterizzate da indizi di instabilità superficiale e da circolazione idrica diffusa; aree con copertura detritica e interessate da erosione al piede; aree eccessivamente acclivi in rapporto al substrato roccioso, al suo stato fisico e alle condizioni di giacitura degli strati), individuate nella tav. 8g "Carta delle pericolosità geologiche e degli scenari sismici" sono sottoposte alla seguente forma di tutela: " Si sconsiglia ogni intervento antropico (edificazione ecc). Nell'ipotesi che debbano necessariamente essere eseguiti interventi, si richiedono approfondite indagini morfologiche, geologiche, geotecniche e geofisiche a confutazione del citato studio e/o progetti operativi di presidio delle aree e/o annullamento del pericolo risultante dal sempre citato studio.

b) - aree con assenza di pericolosità geologica

In tali aree, che presentano condizioni geologiche definibili "normali", si richiedono indagini geologiche conformi alla normativa vigente.

Pericolosità sismica

Lo studio geologico del territorio comunale, eseguito ai sensi della circolare Regionale n.14/90, ha definito la carta delle zone a maggiore pericolosità sismica locale. Tale elaborato fornisce l'articolazione dei problemi particolari che si possono manifestare in occasione di un terremoto e una prima indicazione su quali approfondimenti possono essere opportuni in alcune aree. Pertanto i progetti d'intervento dovranno, in relazione all'ubicazione degli stessi nelle diverse situazioni tipologiche, attuare indagini specifiche al fine della definizione locale del fenomeno, e prevedere l'ubicazione ed il dimensionamento dell'intervento in relazione alle problematiche sismiche risultanti dalle analisi.

• *VINCOLI DI ORDINE IDROGEOLOGICO DI SORGENTI E POZZI
(EMERGENZE IDRICHE)*

A - Aree di tutela assoluta

L'ambito zona di tutela assoluta è definito come ambito geometrico di 10 mt. di raggio intorno all'emergenza idrica ed è relativa esclusivamente alle opere di presa (sorgenti o pozzi). Tale area deve essere recintata e provvista di opere di regimazione idraulica per le acque meteoriche, per evitare infiltrazioni inquinanti.

L'estensione della zona di tutela assoluta può essere adeguatamente ampliata in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa.

B - Area di tutela delle emergenze idriche

Gli ambiti di tutela idrogeologica delle sorgenti o pozzi sono stati delimitati, in relazione alle risorse idriche da tutelare e nel rispetto della normativa specifica, con una estensione di raggio non inferiore a 200 metri rispetto al punto di captazione. L'ambito di tale estensione è stato definito in relazione al bacino idrogeologico dell'emergenza idrica ed alle caratteristiche idrogeologiche del bacino stesso che determina diversificate situazioni locali di vulnerabilità e rischio della risorsa.

Negli ambiti di tutela idrogeologica sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- accumulo di concimi organici;
- dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- spandimenti di pesticidi e fertilizzanti;
- apertura di cave;
- apertura di pozzi (l'eventuale autorizzazione per l'esecuzione di un'opera di presa idrica può essere rilasciata solo se un accurato studio idrogeologico dimostra la non relazione con il pozzo oggetto di tutela);
(Al fine di meglio tutelare le sorgenti e i pozzi di approvvigionamento di pubblico interesse, il Comune provvederà ad individuare su base catastale gli ambiti soggetti a vincolo, pur tenendo in debito conto le eventuali interferenze delle previsioni urbanistiche che venissero a rilevarsi con il censimento dei pozzi da effettuarsi in base alla L. 275/93.)
- scariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- impianti di trattamento di rifiuti;
- pascolo e stazzo di bestiame.

Negli ambiti di tutela idrogeologica è vietato l'insediamento di fognature e pozzi perdenti; per quelle esistenti si dovranno adottare, ove possibile, misure atte al loro allontanamento.

• **MODALITA' DI ATTIVAZIONE OPERE DI PRESA**

Nella progettazione e esecuzione di opere di captazione di acque superficiali si dovranno applicare le norme di cui ai comma precedenti, curando in particolare le opere di protezione e sistemazione di pendici e sponde, al fine di prevenire dissesti idrologici, nonché la deviazione, a valle delle opere di presa, delle acque meteoriche e di quelle provenienti da scarichi.

Art. 6.08 - ACQUEDOTTO DI INTERESSE COMUNALE

Il PRG individua il tracciato dell'acquedotto di interesse intercomunale denominato - Acquedotto del Consorzio idrico " M.te Nerone " -.

Per mt. 3,00 su ogni lato dell'acquedotto è vietata ogni edificazione o modifica del territorio che possa causare danni all'acquedotto.

Ove ne ricorrano motivate necessità può proporsi la modifica del tracciato dell'acquedotto, con esenzione di ogni spesa ed onere da parte del Comune, a condizione che ci si munisca del parere favorevole dell'Ente preposto alla tutela e gestione dell'acquedotto (ora Consorzio idrico di Urbino).

Nel caso di controversie sulla corretta individuazione del tracciato dell'acquedotto prevale lo stato di fatto oggettivamente rilevabile in sito.

Art. 6.09 - TUTELA DEL SOTTOSISTEMA GEOMORFOLOGICO: CORSI D'ACQUA

Per i corsi d'acqua il PRG definisce l'ambito di tutela facendo proprie le prescrizioni del P.P.A.R..

In fase di adeguamento dei vincoli prescritti dal P.P.A.R. a tutela dei corsi d'acqua, il P.R.G. definisce i vincoli definitivi, così come indicati negli elaborati di Piano.

Negli ambiti di tutela così determinati sono vietati:

- ogni nuova edificazione e l'ampliamento degli edifici esistenti;
- l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale. Resta salvo quanto regolato dalla L.R. n. 8/87 e successive integrazioni e modificazioni, nonché quanto previsto dalla L.R. n. 34/87 per il solo miglioramento delle tartufaie controllate;
- 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;
- l'allestimento di impianti, di percorsi e di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;
- l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla Circ. Ministero LL.PP. 09.02.1979, n. 400;
- la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli;

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

Negli ambiti definitivi di tutela dei corsi d'acqua, individuati nelle tavv. 3.1A e 3.1B, viene applicata la tutela integrale di cui agli artt. 26 e 27 delle NTA del PPAR integrato con le prescrizioni di base permanenti di cui all'art. 29 delle NTA del PPAR.

Nelle aree interessate dalla cave dismesse sono ammessi Progetti di Recupero Ambientale.

Sono comunque fatte salve le vigenti norme regolanti le attività selvicolturali.

Art. 6.10 - TUTELA DEL SOTTOSISTEMA GEOMORFOLOGICO:

CRINALI

In fase di adeguamento dei vincoli prescritti dal P.P.A.R. a tutela dei crinali, il P.R.G. definisce gli ambiti di tutela dei medesimi assumendo quelli corrispondenti agli ambiti definiti ai sensi dell'art. 30 N.T.A. del P.P.A.R. così come riportato negli elaborati di P.R.G.

In tali ambiti di tutela valgono le seguenti prescrizioni e limitazioni:

- nei fabbricati indispensabili allo svolgimento delle attività agricole e aziendali e negli impianti per la produzione, lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e di ristrutturazione edilizia; per gli stessi fabbricati e impianti di nessun valore sono ammessi interventi di recupero edilizio;

Per necessità aziendali gli ampliamenti sono ammessi secondo quanto stabilito dall'art. 60 del PPAR al punto 10) per le abitazioni rurali e al punto 1c) per gli edifici agricolo-produttivi.

- sono vietati gli interventi relativi a fabbricati per l'allevamento zootecnico di tipo industriale;
- le opere di mobilità, le opere fluviali, le opere tecnologiche, le opere di trasformazione e di bonifica agraria alla data di adozione delle presenti norme possono essere adeguate a esigenza di funzionalità dell'infrastruttura. Tali interventi sono ammessi se previsti in progetti di ristrutturazione suddivisi in lotti funzionali e se compatibili con le esigenze di salvaguardia del paesaggio e idrogeologica. Nel caso di raccordi con la viabilità di crinale, le scarpate devono essere piantumate con essenze autoctone atte a ricreare gli elementi del paesaggio collinare; come pure devono essere ricostruite le siepi, ove mancanti, per i tratti di viabilità di crinale confinante con le proprietà interessate dall'intervento edilizio;
- le opere di rilevante trasformazione di cui all'Art. 45 delle N.T.A. del P.P.A.R., previste dal P.R.G., potranno essere realizzate per lotti funzionali se compatibili con l'esigenza di salvaguardia del paesaggio e idrogeologica per mezzo dei contenuti progettuali e le disposizioni generali di cui al Titolo Quinto

delle N.T.A del P.P.A.R. Sono fatte salve le opere relative ai progetti di recupero e valorizzazione ambientale di cui all'Art. 57 delle N.T.A. del P.P.A.R.

Per tutti gli ampliamenti deve essere conservato l'allineamento a monte con l'edificio esistente, come pure deve essere conservata l'altezza delle fronti esistenti; il progetto deve anche indicare l'impianto di vegetazione atto ad integrare l'edificio nell'ambito collinare.

In presenza di un agglomerato di case rurali allineate è ammessa l'edificazione di nuovi edifici abitativi rurali, se tale agglomerato è intervallato da uno più lotti liberi.

Negli ambiti definitivi di tutela dei crinali, individuati nelle tavv. 3.1A e 3.1B, vengono applicate le prescrizioni di base permanenti di cui all'art. 30 delle NTA del PPAR.

Art. 6.11- TUTELA DEL SOTTOSISTEMA GEOMORFOLOGICO: VERSANTI

Sulle aree di versante avente pendenza assoluta superiore al 30% sono vietati gli interventi edilizi, nonché qualsiasi impedimento al deflusso delle acque, riporti e movimenti di terreno che alterino in modo sostanziale il profilo del terreno stesso, salvo le opere relative ai progetti di recupero ambientale di cui all'Art. 57 delle N.T.A. del P.P.A.R.

In fase di richiesta di concessione edilizia dovrà essere eseguito un rilievo topografico di dettaglio e cartografato il relativo piano quotato per un ambito di 30 ml. su ogni lato dell'ingombro dell'intervento previsto dal progetto.

E' ammessa l'edificazione in aree con pendenza inferiore al 30% se queste hanno estensione almeno pari all'ingombro del nuovo edificio più una fascia circostante di mt. 30.

Art. 6.12 - TUTELA DEL SISTEMA BOTANICO-VEGETAZIONALE.

Per la tutela delle specifiche categorie del patrimonio botanico-vegetazionale individuate nelle cartografie di piano tavv. 3.4A e 3.4B, "Ambiti definitivi delle emergenze botanico-vegetazionali" e sottoposte a tutela integrale, vanno applicate, oltre alle tutele dei commi successivi, anche le relative prescrizioni di base permanenti stabilite dalle NTA del PPAR, all'art. 33 per le aree floristiche, all'art. 34 per le foreste demaniali ed i boschi, all'art. 35 per i pascoli, all'art. 53 per i parchi naturali regionali ed all'art. 54 per le riserve naturali regionali.

In tali ambiti valgono le stesse norme e prescrizioni di tutela già previste per la tutela dei Corsi d'Acqua (Art. 6.09, Comma 3, delle presenti Norme).

In particolare:

- in presenza di specie protette d'alto fusto il Piano individua un ambito di tutela integrale pari a due volte l'altezza dell'asse della pianta;
- in presenza di siepi, di cespugli o comunque di vegetazione bassa, il Piano individua un ambito di tutela integrale pari a m. 5 dell'asse ideale, "centrale", dell'arbusto.

Sono comunque fatte salve le vigenti norme regolanti le attività selvicolturali.

Per i boschi resta ferma la validità delle norme regolanti le utilizzazioni forestali (Prescrizioni di massima e Polizia forestale di cui al R.Di, n° 3267/23, Delibera di G.R. n° 3712 del 03.10.94 - L.R. n° 7/85 e s.m.).

Gli elementi diffusi del paesaggio agrario, individuati nelle tavv. 6b1 e 6b2, sono tutelati ai sensi dell'art. 37 delle NTA del PPAR.

I boschi, anche se non cartograficamente delimitati, che presentano le caratteristiche di cui all' art. 5 della L.R. n° 7/85, modificato e integrato con L.R. n° 8/87, sono sottoposti alla tutela integrale del P.P.A.R. ed alle vigenti normative di settore.

Art. 6.13 - TUTELA DEL SOTTOSISTEMA STORICO- CULTURALE: NUCLEI ED EDIFICI EXTRA URBANI DI VALORE ARCHITETTONICO-AMBIENTALE.

Il Piano definisce i Nuclei Storici e gli Edifici Extraurbani di valore Architettonico-ambientale da sottoporre a tutela, stabilendo per essi le modalità di recupero edilizio e i relativi ambiti di tutela, in considerazione del fatto che questi sono in relazione significativa con il bene da tutelare e il paesaggio circostante.

In tali ambiti gli interventi ammessi devono evidenziare gli elementi che costituiscono la morfologia dei luoghi sia naturali che antropici, vincolandone la loro manutenzione al fine di garantire un adeguato assetto ambientale ed estetico per una migliore fruizione del bene interessato e perseguendo il restauro, il ripristino e la ricostituzione delle strutture a verde, quali pergolati, serre, fontane, ecc. In tali ambiti sono vietati:

- 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;
- l'abbattimento della vegetazione arbustiva di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale. Resta salvo quanto regolamentato della L.R. n. 8/87 e successive integrazioni e modificazioni, nonchè quanto previsto dalla L.R. n. 34/87 per il solo miglioramento delle tartufaie controllate;
- l'apertura di nuove cave.
- (Per quelle esistenti valgono le norme dell'Art. 6.09 delle presenti Norme);
- la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli.

E' ammesso il taglio del bosco ceduo e le attività ad esso connesse.

Nell'ambito di tutela del centro storico di Urbania, perimetrato nella tav. 3.5A, vengono applicate le prescrizioni di base permanenti di cui all'art. 39 "Centri e nuclei storici" delle NTA del PPAR; inoltre, al di fuori delle aree urbanizzate o di prevista urbanizzazione si applica la tutela integrale di cui agli artt. 26 e 27 delle NTA del PPAR.

Per gli edifici extra-urbani di valore storico-ambientale individuati nell'elaborato 7.c "Schede beni architettonici extraurbani e documentazione fotografica" si mantiene, nei casi in cui l'ambito sia stato ridotto, un ambito provvisorio di tutela integrale di ml. 150 di raggio come previsto dall'art. 40 delle NTA del PPAR; a tale vincolo si potrà derogare fatti salvi i limiti minimi inderogabili fissati dalle schede dell'elaborato 7.c per ogni singolo bene architettonico extraurbano, tramite specifico parere della Commissione Edilizia Integrata e delibera di Consiglio Comunale.

Agli edifici extraurbani di valore storico-ambientale individuati nell'elaborato 7.c si applicano, oltre alle prescrizioni contenute nel presente articolo, anche le prescrizioni di base permanenti del citato art. 40 delle NTA del PPAR.

Data la rilevanza storico-architettonica di tutti gli elementi schedati, all'interno dei limiti minimi inderogabili dagli ambiti di tutela, fissati dalle schede dell'elaborato 7.c, si applica la tutela integrale.

Art. 6.14 - PAESAGGIO AGRARIO DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE

Il Piano definisce le aree relative al paesaggio agrario di interesse storico-ambientale ove permangono elementi e tracce dei modi tradizionali di coltivazione unitamente a diffusi manufatti agricoli e vegetazione abbondante anche spontanea da sottoporre a tutela speciale.

In tali ambiti è vietato:

- a) l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, ivi comprese le testimonianze di particolari tecniche agricole-produttive e storiche, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale. Resta salvo quanto regolamentato dalle LL.RR. n. 8/87 e n. 34/87 e successive integrazioni e modificazioni, nonché dalle normative silvo colturali vigenti;
- b) l'inizio delle nuove attività estrattive. Per le cave esistenti, in atto o dismesse, sono ammessi gli interventi di recupero ambientale, di cui agli artt. 57 e 63 bis e con le procedure, di cui agli artt. 27 e 63 ter del PPAR;
- c) 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 del PPAR;
- d) la demolizione dei manufatti agricoli che costituiscono bene culturale ai sensi dell'art.15, punti 3 e 5 del PPAR, individuati sulla base della cartografia IGM 1892.1995, salvo verifica puntuale del bene, del suo attuale carattere extraurbano e della sua persistenza.

In analogia a quanto contenuto nella circolare della G.R. 212 del 27.1.1997, ed a valere, però, per tutte le strutture ricettive così come definite dalla L.R. vigente è consentita la realizzazione delle attrezzature sportive e ricreative di servizio, quando queste non sono edifici o comunque manufatti aventi forma e funzioni di edifici propriamente detti (per la definizione di "edificio" vedi l'art. 13, lett. b) del Regolamento Edilizio Tipo). Pertanto, il divieto di nuova edificazione non concerne, ad esempio, piscine, campi da tennis, pavimentazioni, piazzole, ad usi vari e simili .

In tali contesti la elaborazione progettuale dovrà tenere in particolare conto la necessità di ubicare detti manufatti in ambiti defilati ed in maniera da non alterare il paesaggio ed il valore architettonico degli edifici .

Negli ambiti individuati come paesaggio agrario di interesse storico-ambientale non può essere ammessa la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli.

Art. 6.15 - TUTELA DELLE AREE ARCHEOLOGICHE.

Sono soggette a tutela orientata, di cui alle NTA-PPAR, le "aree archeologiche ed i percorsi storici" che risultano sul territorio e definite nella cartografia di progetto, e che per la loro caratteristica di scarsa consistenza ed episodicità dei ritrovamenti e la mancanza di strutture definite, consigliano di individuare solo in via cautelativa la specifica condizione di rischio.

In tali aree le eventuali trasformazioni d'uso dei suoli consentite dovranno essere precedute da ricognizioni sulla eventuale ulteriore presenza di manufatti archeologici; tali ricognizioni dovranno essere attuate con la collaborazione di Istituti Scientifici, e potranno essere del tipo diretto (scavi o sondaggi, ecc.) o con indagini di tipo georadar o simili abilitati per l'individuazione in profondità delle strutture eventualmente preesistenti.

Art. 6.16 - PUNTI E STRADE PANORAMICHE.

La viabilità individuata nelle tavole di Piano costituisce elemento caratterizzante la morfologia del territorio e assume, rispetto a questa, un valore di particolare interesse in ordine ai fattori visuali. E' quindi necessario che siano garantiti tutti gli aspetti atti a migliorare il godimento del bene.

Lungo le strade panoramiche è vietata l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di modeste dimensioni, ai sensi della Circ. Min. n. 400/79.

Nella fase di realizzazione di impianti tecnologici urbani e/o territoriali (elettrici, di gas, ecc.), qualora (per necessità tecnico-costruttive connesse con la funzionalità e la realizzabilità degli stessi) si ponesse il problema negli ambiti di tutela sopradescritti, l'Amministrazione, sulla base di un attento esame tendente ad accertare la correlazione dell'area richiesta con la reale fattibilità del progetto, può concederne l'utilizzazione, dopo aver chiesto ed ottenuto l'autorizzazione da parte dell'Amministrazione competente.

Art. 6.17 - ZONE A VINCOLO SPECIALE.

Nelle aree a vincolo speciale perimetrate che individuano gli ambiti collinari di contorno al centro abitato, è vietata la nuova edificazione di residenze rurali e di ogni altro manufatto anche se necessario per l'esercizio dell'attività agricola. Per i volumi esistenti sono consentiti interventi di MO, MS, R, RC. E' ammessa la demolizione di elementi diacronici e di superfettazioni non coerenti con il linguaggio architettonico del sito. Gli ambiti compresi all'interno di questo vincolo possono essere computati con l'utilizzo dell'indice fondiario 0,03 mc/mq, così come previsto per la zona agricola, purchè i relativi volumi vengano ubicati in zone esterne a detto vincolo.

Art. 6.18 – ESENZIONI.

Nelle aree di tutela integrale sono vietate le attività incompatibili, elencate dal PPAR della Regione Marche, con le seguenti specificazioni ed esenzioni:

- a) è consentito l'ampliamento delle abitazioni rurali fino al 20% della volumetria dell'edificio esistente alla data di adozione del PRG, purchè ricorrano le condizioni previste al precedente articolo 4. 25, con le modalità lì indicate, oltre che le norme di cui alla L.r. 13/90;
- b) le opere pubbliche, i metanodotti e le opere connesse, quelle di interesse pubblico realizzate dalla SIP e dall'ENEL; nonchè quelle necessarie per installare e realizzare ripetitori, antenne, ecc.; possono essere autorizzate previa verifica di compatibilità ambientale eseguita secondo quanto previsto all'art. 63 bis e ter del PPAR;
- c) gli impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, centrali e containers telefonici, cabine di decompressione del gas e simili possono essere eseguiti, e la Commissione Edilizia detterà specifiche disposizioni circa gli accorgimenti da adottarsi per la localizzazione e la realizzazione di detti impianti.
- d) interventi ed opere di cui ai punti 1/c, 2, 3/c, 3/d, 3/e, 3/f, 3/g, 4, 5, 6 dell'art.60 delle N.T.A. del PPAR previa verifica di compatibilità ambientale.
- e) non sono consentiti i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o permanente il profilo del terreno.

TITOLO SETTIMO: NORME TRANSITORIE

Art. 7.01 - STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

Gli strumenti urbanistici esecutivi confermati dal piano, approvati o adottati alla data di adozione definitiva del PRG (delibera controdeduzioni alle osservazioni), rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata della loro efficacia.

Scaduto tale periodo, per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi nel rispetto del volume o della superficie utile esistente.

Gli usi consentiti sono quelli complessivamente ammessi nelle aree di PRG in cui tali edifici ricadono.

Nel caso in cui il PRG non preveda una destinazione diversa dallo Strumento Urbanistico Esecutivo previgente, per le parti non ancora edificate permangono valide le indicazioni grafiche e le prescrizioni normative contenute nello strumento urbanistico esecutivo.

In caso di previsioni del PRG diverse rispetto ai contenuti di detti strumenti urbanistici esecutivi, queste iniziano ad avere efficacia alla scadenza della validità di detti S.U.E..

Per le aree cedute al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'intervento dello Strumento Urbanistico Esecutivo previgente, per il quale il PRG ne preveda un utilizzo diverso, le previsioni del PRG prevalgono su quelle dello Strumento Urbanistico Esecutivo in oggetto.

Per gli edifici esistenti ricadenti in aree da realizzare tramite Strumento Urbanistico Esecutivo, e comunque ricadenti in aree con destinazione d'uso diversa, in attesa della realizzazione delle previsioni di PRG, è ammessa la sola ordinaria manutenzione.