

COMUNE DI SAN COSTANZO

Provincia di Pesaro-Urbino

Piano Regolatore Generale

progettista:
Pierluigi Floris architetto

indagini geologiche:
Massimo Sergenti geologo

indagini botanico - vegetazionali:
Giuseppe Stefanelli dottore agronomo
Carlo Urbinati dottore forestale

collaboratori:
Maria Carla Di Iorio
Mariangela Giommi
Serena Nesti
Laura Savelli
architetti

collaboratori:
Elena Falcioni
geologo

TESTO AGGIORNATO

Variante 1999 - Approvata con deliberazione C.C. n. 40 del 07/06/1999

Variante 2002 - Approvata con deliberazione C.C. n. 3 del 27/02/2003

Variante 2003 - Approvata con deliberazione C.C. n. 14 del 23/03/2004

Variante 2005 - Approvata con deliberazione C.C. n. 30 del 27/06/2007

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Novembre 1996

TITOLO I**DISPOSIZIONI GENERALI**

Art. 1 Finalità del PRG e suoi elaborati	pag.	2
Art. 2 Validità ed efficacia	pag.	4
Art. 3 Norme per l'edificabilità.....	pag.	4
Art. 4 Attuazione del PRG	pag.	4
Art. 5 Zone sottoposte a Piano Attuativo	pag.	5
Art. 6 Intervento diretto.....	pag.	6
Art. 7 Edificazione dei lotti	pag.	6
art. 8 destinazione d'uso.....	pag.	7
Art. 9 Standard residenziale per abitante.....	pag.	7
Art. 10 Classificazione dello standard per parcheggi.....	pag.	8
Art. 11 Definizione delle categorie d'intervento.....	pag.	9

TITOLO II**INDICI E PARAMETRI URBANISTICI**

Art. 12 Definizione degli indici.....	pag.	10
Art. 13 Applicazione degli indici e dei distacchi	pag.	16
Art. 14 Regole generali di progettazione del verde.....	pag.	19

TITOLO III**ZONIZZAZIONE**

Art. 15 Divisione del territorio comunale in zone omogenee	pag.	20
--	------	----

CAPITOLO 1 ZONE RESIDENZIALI

Art. 16 Caratteri e destinazioni d'uso delle zone residenziali	pag.	21
Art. 17 Centri storici A.....	pag.	22
Art. 18 Zone residenziali di completamento	pag.	23
Art. 18 bis Validità ed efficacia della LR n° 31/79 e LR 8/81	pag.	23
Art. 19 Zone residenziali di completamento B1.....	pag.	24
Art. 20 Zone di completamento estensive B2	pag.	25
Art. 21 Zone residenziale in area agricola B3	pag.	26
Art. 21.1 Tessuti residenziali diffusi extra-urbani	pag.	27
Art. 22 Zone residenziali di espansione C.....	pag.	28

CAPITOLO 2 ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA**SECONDARIA E TERZIARIA**

Art. 23 Norme comuni	pag.	30
Art. 24 Zone artigianali di completamento D1.....	pag.	31
Art. 25 Zone per insediamenti misti artigianale, commerciale e residenza D2.....	pag.	32
Art. 26 Zona per insediamenti misti artigianale, commerciale D3.....	pag.	34
Art. 26.1 Zona per insediamenti artigianali D3.1	pag.	35
Art. 27 Zona per insediamenti direzionali e uffici D4	pag.	36
Art. 28 Zona distributori di carburante D5.....	pag.	37

CAPITOLO 3 ZONE A DESTINAZIONE AGRICOLA

Art. 29 Generalità.....	pag.	38
Art. 30 Norme comuni	pag.	39
Art. 31 Cambiamento di destinazione d'uso in zona agricola.....	pag.	39
Art. 32 Concessioni edilizie e vincoli di inedificabilità	pag.	40
Art. 33 Indirizzi architettonico compositivi per l'edilizia rurale.....	pag.	41
Art. 34 Nuove abitazioni in zona agricola.....	pag.	42
Art. 35 Ampliamenti e ricostruzioni in zona agricola	pag.	42
Art. 36 Recupero del patrimonio edilizio esistente in zona agricola.....	pag.	43
Art. 37 Attrezzature ed infrastrutture necessarie per l'attività agricola	pag.	44
Art. 38 Costruzioni per allevamenti Zootecnici di tipo industriale e lagoni di accumulo.....	pag.	45
Art. 39 Serre	pag.	46

Art. 40 Costruzioni per la lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e per industrie forestali	pag.	47
Art. 41 Edilizia rurale di valore storico e architettonico	pag.	48
Art. 42 Attività agrituristica	pag.	49
Art. 43 Zone agricole di particolare interesse paesistico ambientale	pag.	50
CAPITOLO 4 ZONE TURISTICHE		
Art. 44 Norme generali.....	pag.	51
Art. 45 Zone turistico residenziali esistenti M1	pag.	51
Art. 46 Zone turistico estensive M2	pag.	52
Art. 47 Aree per campeggi esistenti M3.....	pag.	53
Art. 48 Aree per campeggi di nuovo impianto M4	pag.	54
CAPITOLO 5 ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE		
Art. 49 Attrezzature per l'istruzione I	pag.	55
Art. 50 Attrezzature di interesse comune F	pag.	55
Art. 51 Verde pubblico Vp.....	pag.	57
Art. 52 Verde attrezzato per lo sport Vs.....	pag.	57
CAPITOLO 6 ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE		
Art. 53 Zone per attrezzature pubbliche di interesse generale	pag.	58
Art. 54 Zone per la viabilità	pag.	58
Art. 55 Zone cimiteriali T1	pag.	59
Art. 56 Acquedotti, depuratori ed impianti assimilati	pag.	59
CAPITOLO 7 ZONE AVINCOLO SPECIALE		
Art. 57 Zone a verde di arredo stradale Vas.....	pag.	60
Art. 58 Zone di conservazione volumetrica Vv	pag.	60
Art. 59 Zone di rispetto stradale H1	pag.	60
Art. 60 Zone di rispetto cimiteriale h2.....	pag.	61
Art. 61 Zone di rispetto dei pozzi comunali.....	pag.	61
TITOLO IV NORMATIVA DI TUTELA PAESISTICO AMBIENTALE		
CAPITOLO 1 DISPOSIZIONI GENERALI		
Art. 62 Obiettivi della tutela.....	pag.	62
Art. 63 Definizione degli ambiti di tutela	pag.	62
Art. 64 Articolazione dei livelli di tutela.....	pag.	62
Art. 65 Prescrizioni generali per gli ambiti di tutela diffusa	pag.	63
Art. 66 Prescrizioni generali per gli ambiti di tutela orientata	pag.	65
Art. 67 Prescrizioni generali per gli ambiti di tutela integrale	pag.	65
Art. 68 Unità di paesaggio	pag.	66
Art. 69 Tutela particolare degli elementi diffusi del paesaggio agrario comunale.....	pag.	67
CAPITOLO 2 CATEGORIE DELLA STRUTTURA GEOMORFOLOGICA		
Art. 70 Corsi d'acqua	pag.	68
Art. 71 Crinali	pag.	69
Art. 72 Versanti	pag.	69
Art. 73 Versante costiero.....	pag.	70
Art. 73 bis Aree a pericolosità Geologico-Sismica	pag.	70
CAPITOLO 3 CATEGORIE DEL PATRIMONIO BOTANICO VEGETAZIONALE		
Art. 74 Sistemi vegetazionali censiti.....	pag.	71
CAPITOLO 4 CATEGORIE DEL PATRIMONIO STORICO CULTURALE		
Art. 75 Centri storici	pag.	72
Art. 76 Edifici e manufatti storici.....	pag.	72
Art. 77 Zone archeologiche.....	pag.	72
ALLEGATI		
Censimento dei beni architettonici del comune di San Costanzo		
Tabelle dimensionali per zone di espansione		
Adeguamento della cartografia		

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Finalità del PRG e suoi elaborati

1- Il Piano Regolatore Generale (PRG) disciplina l'uso e la trasformazione dell'intero territorio comunale, ai sensi della L 1150/1942 e successive modificazioni e integrazioni, della LR 34/1992 e del Piano Paesistico Ambientale Regionale (PPAR), nonché delle rimanenti disposizioni legislative tanto dello Stato che della Regione Marche, che regolano la legislazione urbanistica.

Il PRG è costituito dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA) e dagli altri elaborati di piano che sono:

- | | | |
|---|-------|-----------|
| – Relazione illustrativa; | | |
| – Tav. 01 Inquadramento territoriale | scala | 1:100.000 |
| – Tav. 02 Infrastrutture di collegamento | scala | 1:25.000 |
| – Tav. 03 Trasposizione dei vincoli provvisori di PPAR | scala | 1:10.000 |
| – Tav. 04 Carta tipologica dei sottosistemi
botanico-vegetazionale e storico culturale | scala | 1:10.000 |
| – Tav. 05 Carta dei vincoli definitivi ex art. 27 bis N.T.A. di P.P.A.R. | scala | 1:10.000 |
| – Tav. 06 Carta dei vincoli definitivi sottosistemi
botanico-vegetazionale e storico culturale | scala | 1:10.000 |
| – Tav. 07 Zonizzazione generale | scala | 1:5.000 |
| – Tav. 08 Zonizzazione e vincoli definitivi, San Costanzo | scala | 1:2.000 |
| – Tav. 09 Zonizzazione e vincoli definitivi, Cerasa | scala | 1:2.000 |
| – Tav. 10 Zonizzazione e vincoli definitivi, Solfanuccio | scala | 1:2.000 |
| – Tav. 11 Zonizzazione e vincoli definitivi, Santa Croce | scala | 1:2.000 |
| – Tav. 12 Zonizzazione e vincoli definitivi, Stacciola, Ponte Rio, S.P. Orcianese | scala | 1:2.000 |
| – Tav. 13 Zonizzazione e vincoli definitivi, Monte Barile | scala | 1:2.000 |
| – Tav. 14 Zonizzazione e vincoli definitivi, Santa Vittoria | scala | 1:2.000 |

Studio geologico, geomorfologico, idrogeologico redatto dal geologo Massimo Sergenti e composto dei seguenti elaborati:

- | | | |
|---|-------|----------|
| – Relazione; | | |
| – Tav. G.1 Trasposizione dei vincoli provvisori e permanenti del PPAR | scala | 1:10.000 |
| – Tav. G02 Carta Geologica | scala | 1:10.000 |
| – Tav. G03 Carta Geomorfologica | scala | 1:10.000 |
| – Tav. G04 Carta Litologico-Tecnica | scala | 1:10.000 |
| – Tav. G04.1 Carta Litologico-Tecnica dei centri urbanizzati | scala | 1:5.000 |
| – Tav. G05 Carta Idrogeologica | scala | 1:10.000 |
| – Tav. G06 Carta delle pericolosità Geologiche e delle zone
a maggiore pericolosità sismica locale | scala | 1:10.000 |

Analisi degli aspetti botanico vegetazionali del comune realizzata dal Dott. Agronomo Giuseppe Stefanelli e dal Dott. Forestale Carlo Urbinati composta dai seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa;
- Relazione tecnica relativa a studi di dettaglio in parte del territorio comunale;
- Schede censimento;

Indagine demografica redatta dal “Centro statistica Aziendale” di Firenze, composta dai seguenti elaborati:

- San Costanzo in cifre;
- Appendice statistica;
- Elementi per una valutazione del fabbisogno edilizio.

Adeguamento del PRG alle osservazioni:

- allegato 1;
- allegato 2 parte descrittiva;
- allegato 3 parte grafica.

Le modifiche introdotte per l'accoglimento delle osservazioni e delle prescrizioni del CPT sono riportate in carattere *CORSIVO*.

Art. 2
Validità ed efficacia

1- Le prescrizioni ed i vincoli contenuti nel PRG hanno efficacia nei confronti dei privati e delle Amministrazioni pubbliche, nei limiti previsti dalla legislazione nazionale e regionale in Materia.

In virtù dell'adozione ed approvazione del PRG la disciplina urbanistica del territorio comunale sarà regolata dalle norme seguenti e dai suoi allegati, unitamente agli elaborati grafici che dettano prescrizioni e vincoli in termini dimensionali, morfologici e di destinazione d'uso, sia per la disciplina diretta delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio comunale, sia per la redazione dei piani urbanistici attuativi.

2- In caso di discordanza tra rappresentazioni grafiche riguardanti una stessa zona, valgono le indicazioni contenute nella tavola redatta alla scala di rappresentazione con denominatore minore; con la sola eccezione per le residenze diffuse in area agricola, che sono state evidenziate con area circolare solamente nella Tav. 15/A e nella Tav. 15/B in scala 1:5000.

Art. 3
Norme per l'edificabilità

1- La destinazione dei suoli a zone edificabili, anche a regime di intervento diretto, secondo le previsioni di Piano e delle presenti norme, non conferisce il titolo di edificabilità per le aree che manchino delle opere di urbanizzazione primaria, ai sensi dell'art. 10 della L. n° 765/1967, a meno che i richiedenti la trasformazione si impegnino, con apposito atto, a realizzarle a proprie cure e spese, secondo le prescrizioni comunali.

2- *Deve essere garantito un adeguato processo depurativo degli scarichi derivanti da nuovi insediamenti, ed analoga valutazione dovrà essere condotta in relazione alle necessità idriche degli insediamenti previsti.* (in acc.to parere ASL n°3 di Fano)

3- *I progetti da presentare agli appositi Uffici Comunali dovranno essere corredati da interventi di bonifica per quei terreni su cui insistono o insistevano laghetti ad uso irriguo; inoltre la loro eventuale chiusura dovrà essere comunicata al Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Suolo di Pesaro.*

Gli interventi edilizi, la cui esecuzione resta subordinata all'osservanza degli adempimenti previsti dalle LL RR 33/84 e 18/87, dovranno risultare rispondenti alle disposizioni di cui alla L 64/74. (in acc.to parere Servizio Dec.to O.P. e Difesa del Suolo)

4- Le concessioni ed autorizzazioni rilasciate e ritirate in data antecedente l'adozione del presente strumento rimangono in vigore fino alle scadenze previste dalla legislazione urbanistica vigente.

Decorso il periodo di validità senza che sia dato inizio ai lavori, qualora non conformi alle presenti norme, non possono essere rinnovate.

Art. 4
Attuazione del P.R.G.

1- Il PRG si attua per intervento diretto, secondo le prescrizioni e gli indici di zona stabiliti dalle presenti norme, oppure, ove prescritto, previa

approvazione di un piano urbanistico attuativo, redatto nel rispetto della legislazione nazionale e regionale.

I piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata comprendono:

- Piano Particolareggiato di cui all’art. 13 della L 1150/1942, (PP);
- Piano per l’Edilizia Economico Popolare, di cui alla L 167/1962, e successive modificazioni ed integrazioni, (PEEP);
- Piano per gli Insediamenti Produttivi, di cui all’art. 27 della L 865/1971, (PIP);
- Piano di Recupero, di cui all’art. 28 L. 457/1978, (PR);
- Piano di Lottizzazione d’ufficio, di cui all’art. 8 della L 765/1967, (PLU);
- Piano di Lottizzazione convenzionata, di cui all’art. 8 della L 765/1967, (PL);
- ogni altro strumento di iniziativa pubblica o privata che abbia valore di piano attuativo secondo la legislazione nazionale e regionale in materia.

Art. 5

Zone sottoposte a piano attuativo

1- Sono sottoposte a Piano Particolareggiato le seguenti zone:

- Centro storico di San Costanzo;
- Centro storico di Cerasa;
- Centro storico di Stacciola.

Il perimetro di tali zone, definito ai sensi dell’art. 39 delle NTA del Piano Paesistico Ambientale Regionale (PPAR), è indicato nelle tavole di zonizzazione 1:2000.

2- Sono obbligatoriamente sottoposte a piano urbanistico attuativo le seguenti zone:

- Zone residenziali di espansione,
- Zone turistiche di espansione;
- Zone artigianali di espansione.

3- Le zone di espansione sono articolate in comparti, contraddistinti da un codice alfanumerico, il perimetro dei comparti stessi è indicato nelle planimetrie di piano con apposita simbologia.

Per tali aree il rilascio della concessione edilizia e subordinato, come ora detto, alla preventiva approvazione di un Piano di Lottizzazione, esteso all’intero comparto perimetrato, nonché alla stipula tra, l’Amministrazione Comunale e la proprietà interessata, di una convenzione ai sensi dell’art. 28 L 1150/1968 e dell’art. 33 LR 34/1992.

Il contenuto dei Piani di Lottizzazione e gli elaborati di progetto dovranno essere redatti in conformità alla legislazione nazionale, alla LR 34/1992 e all’art. 52 del Regolamento Edilizio Comunale.

4- *Inoltre il contenuto dei Piani Attuativi dovrà essere corredato da indagini geognostiche di dettaglio, ai sensi del DM 11/03/1988. (in acc.to parere Servizio Dec.to O.P. e Difesa del Suolo)*

5- Inoltre nel caso di gruppi di edifici o costruzioni che formino oggetto di lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate dalle presenti norme tecniche.



6- Il progetto deve essere esteso a tutta l'area perimetrata, tuttavia i comparti possono dare luogo a sub-comparti, in relazione ad eventuale esecutività frazionata, da definirsi in progetto e da citare in convenzione.

Ogni progetto deve rispettare , per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, attrezzature impianti, servizi, verde pubblico, gli standard minimi fissati dalle presenti norme.

Le aree da cedere all'amministrazione comunale per il soddisfacimento degli standard sono da computarsi sempre al netto delle aree stradali.

Il disegno della viabilità, così come riportato nelle tavole di zonizzazione, come il resto dell'impianto urbanistico, può subire lievi modifiche e va intesa come viabilità di lottizzazione a cura e spese del lottizzante.

- Le aree di parcheggio vanno sempre alberate come descritto nell'art. 10 delle presenti norme;
- Le aree pavimentate non carrabili vanno realizzate con materiale drenante, fatte salve le piazze che potranno essere realizzate in pavimentazioni di tipo tradizionale, cotto, ciottolato, pietra locale ecc.

Le strade di lottizzazione vanno sempre previste con i marciapiede da entrambi i lati e le piantumazione vanno in primo luogo distribuite lungo tali collegamenti (vedi anche art.li 10 e 54).

Art. 6 Intervento diretto

1- In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto un piano attuativo, si applica l'intervento diretto. *Ogni intervento diretto è subordinato ad una comunicazione, dichiarazione di inizio attività, autorizzazione o concessione.* (in acc.to parere CPT). La concessione salvo espressa deroga prevista dalla legislazione vigente, è subordinata all'assunzione degli oneri di urbanizzazione indotti dall'opera.

2- *Qualora l'intervento preveda una cubatura superiore a mc. 15.000, l'A.C. ha facoltà di predisporre un progetto di massima planivolumetrico da adottare con apposita delibera di Giunta.* (in acc.to parere CPT e oss.ne n°73). Tali interventi, qualora dovessero essere articolati per comparti, soggetti a singole concessioni edilizie, avverrà previa stipula di una convenzione riguardante le modalità e i tempi di attuazione.

L'intervento diretto può esser attuato da operatori pubblici, e da privati alle condizioni previste dalle presenti norme , dal Regolamento Edilizio e dalla legislazione vigente.

Art. 7 Edificazione dei lotti

1- L'utilizzazione massima degli indici su una determinata superficie fondiaria o territoriale esclude la possibilità di ulteriori successive richieste di concessioni edilizie con la sola eccezione dei casi di demolizione e ricostruzione. *È permessa la costruzione in aderenza salvo diritti di terzi.* (in acc.to oss.ne n° 73)

2- All'atto del rilascio della concessione edilizia verrà posto un vincolo a *non aedificandi* delle superfici fondiarie utilizzate a fini edificatori, con esclusione dell'area, iscritta a catasto, su cui giace l'edificio oggetto della concessione.

3- Nel caso di lotto edificabile di risulta da un lotto edificato, senza vincolo ed indiviso alla data di adozione del PRG , si considera il lotto che risulta individuato dai confini posti ad una distanza uguale alla metà dell'altezza dei fabbricati esistenti, con un minimo di ml. 5.

4- I vincoli di cui ai precedenti commi sono trascritti, a cura e spese del concessionario, nei registri delle proprietà immobiliari.

Art. 8 **Destinazione d'uso**

1- Nei progetti, relativi sia agli interventi diretti che negli interventi urbanistici preventivi, deve essere indicata la destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati, secondo quanto prescritto dalle presenti norme.

2- L'eventuale variazione di destinazione d'uso di fabbricati esistenti o parte di essi, mediante l'esecuzione di opere edilizie, purché compatibile con le destinazioni di zona cui appartiene il suolo o l'edificio, è soggetta a preventiva concessione edilizia.

Le altre modificazioni di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 6 della LR. 14/1986, sempre se compatibili come sopra descritto, sono soggette ad autorizzazione da parte del Comune, onde verificare se la nuova destinazione sia conforme a tutte le normative vigenti applicabili ad essa, in particolar modo quelle relative alla sicurezza statica, antincendio ed igienica, nonché se la nuova destinazione comporti la corresponsione del contributo di cui all'art. 3 della L. 10/ 1977.

Art. 9 **Standard residenziale per abitante**

1- Il PRG assume come standard residenziale la superficie utile lorda per abitante (**SUL/ab**).

Ai fini del calcolo del fabbisogno di aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria al servizio della residenza, la capacità insediativa teorica si calcola attribuendo ad ogni abitante da insediare 40 mq di **SUL**, pari a 120 mc di **V**. Per le aree con destinazione turistica o turistico-residenziale la quantità è ridotta a 25 mq per insediato, pari ad 80 mc di **V**.

Art. 10**Classificazione dello standard per parcheggi**

1- Le presenti norme determinano la seguente classificazione delle aree a parcheggio in rapporto alla residenza ed alle altre attività non residenziali:

P - I parcheggi pubblici o di uso pubblico: sono le aree indicate nelle planimetrie di piano o prescritte come parcheggi di urbanizzazione primaria nell'ambito degli interventi ammessi nelle diverse zone.

P1 - Parcheggi di pertinenza degli edifici.

Residenza

- I parcheggi di tipo **P**, in sede di lottizzazione devono essere ubicati esternamente all'area di pertinenza dei fabbricati, antistanti o in un raggio di distanza congruo con la soluzione urbanistica proposta, nella misura non inferiore ad **1 mq** ogni **40 mc** di **V**. In ogni caso la dotazione minima dei parcheggi pubblici **P** dovrà garantire un posto macchina per ogni alloggio.
- I parcheggi di tipo **P1**, di pertinenza alle costruzioni, devono essere dimensionati nella misura di **1 mq** ogni **10 mc** di **V**, deve comunque essere garantito un posto macchina per ogni alloggio.

Produttivo artigianale o industriale

- I parcheggi di tipo **P** saranno dimensionati nella misura di **20 mq** ogni **100 mq** di **SUL**.
- *I parcheggi di tipo **P1** saranno dimensionati nella misura di **1 mq** ogni **10 mc** di **V**. (in acc.to parere CPT)*

Commerciale e direzionale

- I parcheggi di tipo **P** saranno dimensionati nella misura di **40 mq** ogni **100 mq** di **SUL**.
- *I parcheggi di tipo **P1** saranno dimensionati nella misura di **1 mq** ogni **10 mc** di **V**. (in acc.to parere CPT)*

Turistico e turistico-residenziale

- *Per le attrezzature alberghiere o similari i parcheggi di tipo **P** saranno dimensionati nella misura di **40 mq** ogni **100 mq** di **SUL**; deve comunque essere garantito un posto auto per ogni camera o unità abitativa o piazzola e debbono essere collocati in adiacenza alla struttura ricettiva. (in acc.to parere CPT)*
- I parcheggi di tipo **P1** saranno dimensionati nella misura di **1 mq** ogni **10 mc** di **V**.

2- Per parcheggi si intendono gli spazi necessari tanto alla sosta quanto alla manovra ed all'accesso dei veicoli.

Nella realizzazione di parcheggi deve essere riservata una superficie minima pari al 20% dell'area per le sistemazioni a verde, sul perimetro e all'interno dell'area stessa, ad eccezione degli spazi di sosta situati sui margini delle carreggiate stradali.

Le pavimentazioni degli spazi di sosta, ad eccezione di quelli che occupano gli spazi stradali, devono essere realizzati con materiale drenante, *si esclude comunque l'utilizzo di materiali quali asfalti drenanti o simili* (in acc.to oss.ne n°73), limitando alle corsie di manovra le superfici impermeabili asfaltate, salvo casi particolari per i quali occorre presentare documentazione giustificativa.

3- AUTOPARCO: *In accoglimento dell'osservazione n° 59 presentata da Marzi Sicolo, viene definita un'area destinata a parcheggio attrezzato con possibilità di gestione della struttura a seguito di convenzione da sottoscrivere con l'A.C.; in questa particolare attrezzatura si prevede la possibilità di edificare semplici strutture necessarie alla conduzione dell'autoparco: **SUL** realizzabile **MAX 300 mq**; **HMAX 3,5 mt**; il **15%** della **ST** deve essere destinato a sistemazioni a verde con piantumazioni ad alto fusto da distribuirsi soprattutto sui confini dell'area.*

Art. 11

Definizione delle categorie d'intervento

1- Il Piano per quanto riguarda le categorie di intervento, fa riferimento alle definizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale, si riassumono di seguito le più frequenti:

INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

- a) Manutenzione ordinaria
- b) Manutenzione straordinaria
- c) Restauro e Risanamento conservativo
- d) Ristrutturazione edilizia
- e) Ristrutturazione urbanistica

INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE

- f) Ampliamento
- g) Demolizione con ricostruzione
- h) Demolizione senza ricostruzione
- i) Nuova edificazione: l'intervento consiste nella edificazione di qualsiasi manufatto entro e fuori terra, realizzato in muratura o con l'impiego di altro materiale, che indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità ed incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitabile o agibile.

TITOLO II

INDICI E PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Art. 12 Definizione degli indici

1- L'edificazione e l'urbanizzazione delle varie zone omogenee è regolata dai rispettivi indici e parametri edilizi ed urbanistici.

Gli indici e i parametri edilizi e urbanistici sono definiti dall'art. 13 del Regolamento Edilizio Comunale, come integrato nel modo seguente, per le voci non previste in tale articolo si rimanda a tale normativa nonché alla legislazione nazionale in materia urbanistica ed edilizia.

ST Superficie territoriale

E' l'area complessiva interessata da un intervento urbanistico attuativo, comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria (**S1**) e secondaria (**S2**) e le aree destinate per l'edificazione (**SF**).

SF Superficie fondiaria

E' l'area destinata all'edificazione, che risulta dalla **ST** sottraendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria (**S1**) e secondaria (**S2**).

S1 Superficie opere di urbanizzazione primaria

E' rappresentata dalla somma delle superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria secondo le quantità minime previste dalle leggi vigenti e secondo quanto previsto dalle presenti norme e da riservare in particolare a:

- strade residenziali e percorsi pedonali;
- spazi di sosta e parcheggi;
- fognature;
- rete idrica;
- rete distribuzione dell'energia elettrica, del gas e rete telefonica;
- pubblica illuminazione;
- spazi a verde attrezzato.

S2 Superficie opere di urbanizzazione secondaria

E' rappresentata dalla somma delle superfici destinate agli spazi pubblici così come definiti dagli articoli 3 e 5 del DM 1444/1968 (esclusi i parcheggi), e da riservare in particolare a:

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo;
- mercati di quartiere;
- delegazioni comunali;
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;
- centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- aree verdi di quartiere;
- tutte le altre attrezzature ed impianti di interesse collettivo.

SM Superficie minima d'intervento

Indica l'area minima prescritta per ogni intervento edilizio o urbanistico (Piano d'attuazione).

SUL Superficie utile lorda

E' la somma delle superfici lorde di ciascun piano dell'edificio, comprese entro il perimetro esterno delle murature, includendo "bow window", scale e ballatoi di accesso, vani ascensori, cavedi per impianti tecnici, nonché il sottotetto qualora abitabile o utilizzabile (come indicato nel regolamento edilizio comunale).

Contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda, con una quota pari al 50% della loro entità, i porticati di uso condominiale ed il piano seminterrato (come definito nel regolamento edilizio comunale)

- Non contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda:
- i piani completamente interrati (come definiti nel regolamento edilizio comunale);
- i porticati pubblici o d'uso pubblico;
- i volumi tecnici emergenti dalla copertura piana o dalle falde del tetto, destinati ad extracorsa degli ascensori, scale di accesso alla copertura, locali strettamente necessari per impianti, serbatoi, vasi di espansione o canne fumarie;
- scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, nonché qualsiasi rampa esterna di scala non coperta, terrazze e logge aperte.

V Volume

E' la somma dei prodotti della superficie lorda di ciascun piano per l'altezza dello stesso piano, misurata tra le quote di calpestio del piano stesso e del piano superiore.

Qualora nello stesso piano siano presenti superfici (vani o porzioni di vani) con altezza non uniforme, il volume del piano è la somma dei prodotti delle singole parti di superficie utile lorda (**SUL**) per le altezze (o altezze medie, in caso di altezze variabili linearmente) corrispondenti.

Per l'ultimo piano, l'altezza è quella compresa tra la quota di calpestio e l'intradosso del solaio piano o, per coperture a falde, l'altezza media dell'intradosso relativa alla superficie lorda computata.

IT Indice di fabbricabilità territoriale

E' il rapporto tra il volume (**V**) massimo realizzabile in una determinata zona e la superficie territoriale (**ST**) della zona stessa.

UT Indice di utilizzazione territoriale

E' il rapporto tra la superficie utile lorda (**SUL**) massima realizzabile in una determinata zona e la superficie territoriale (**ST**) della zona stessa.

IF Indice di fabbricabilità fondiaria

E' il rapporto tra il volume (**V**) e la superficie fondiaria (**SF**).

UF Indice di utilizzazione fondiaria

E' il rapporto tra la superficie utile lorda (**SUL**) e la superficie fondiaria (**SF**).

SC Superficie coperta

E' la proiezione orizzontale delle superfici lorde fuori terra.

IC Indice di copertura

E' il rapporto tra superficie coperta (**SC**) e la superficie fondiaria (**SF**).

H Altezza delle fronti

E' l'altezza di ogni parte di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurata dalla linea di terra alla linea di copertura computando i corpi arretrati qualora con compresi.

La linea di terra è definita dall'intersezione della parete del prospetto con il piano stradale o il piano del marciapiede o il piano del terreno a sistemazione definitiva.

La linea di copertura è definita, nel caso di copertura piana, dall'intersezione della parete del prospetto con il piano corrispondente allo estradosso del solaio di copertura; nel caso di copertura a falde, dall'intersezione della parete di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura.

Salvo diversa specifica prescrizione dei singoli strumenti urbanistici, la misura dell'altezza non tiene conto del vano scala, dell'ascensore e di canne fumarie, né delle maggiorazioni corrispondenti a bocche di lupo o agli accessi esterni, carrabili e pedonali, al piano seminterrato, purché gli accessi stessi, realizzati in trincea rispetto alla linea di terra, non siano di larghezza superiore a ml. 3,00.

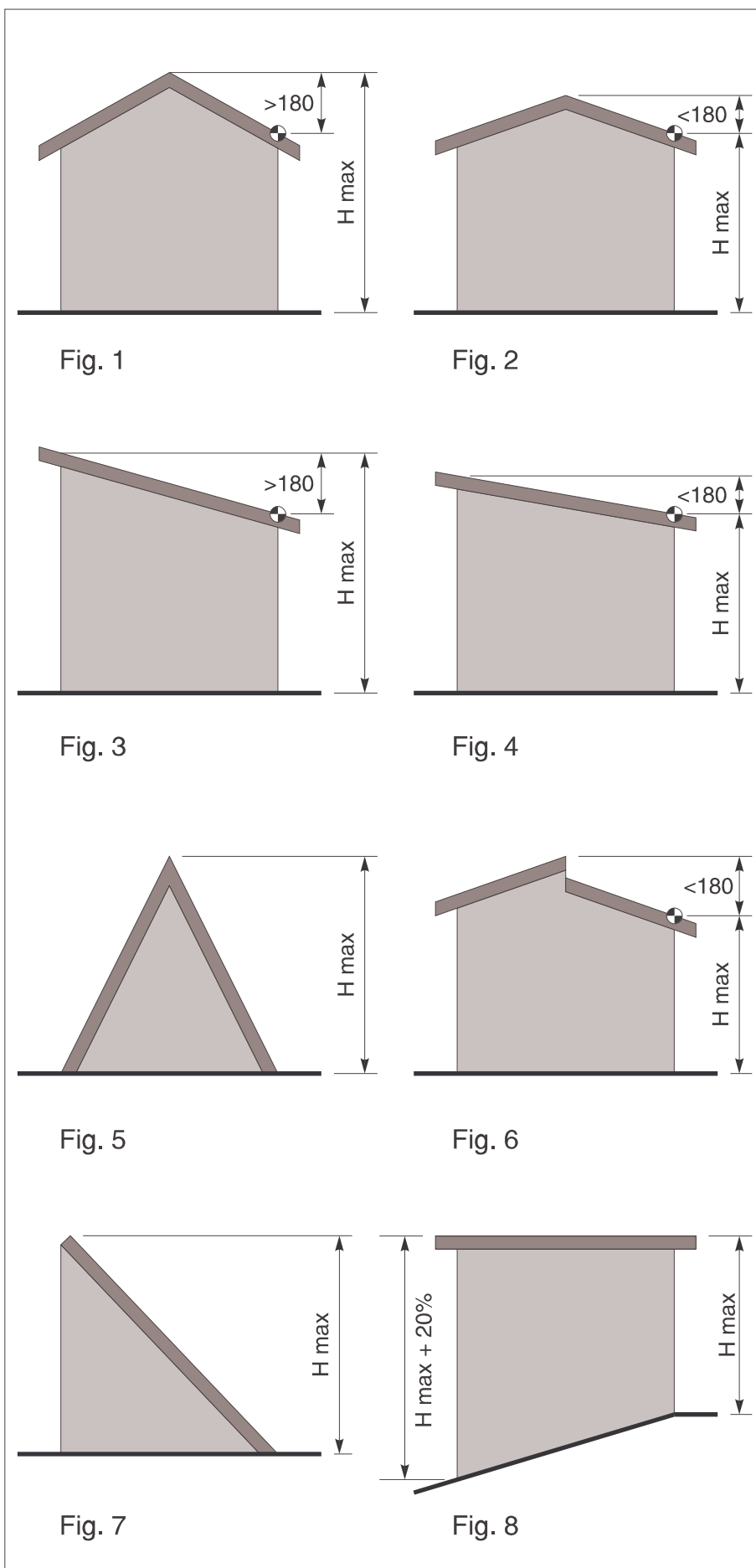
HMAX Altezza massima degli edifici

E' la massima tra le altezze delle diverse parti di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurate come alla precedente voce "**Altezza delle fronti**".

Nel caso di prospetti in cui siano presenti falde inclinate di tetti (a capanna, sfalsati o ad unico spiovente), per altezza massima si considera quella corrispondente all'intersezione delle pareti di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura purché il colmo non superi di **ml. 1,80** l'altezza così misurata (**figg. 2-4-6**); in caso diverso l'altezza massima va misurata alla linea di colmo (**figg. 1-3**).

Nel caso che le falde di copertura coincidano con le pareti inclinate dei prospetti, l'altezza massima va sempre misurata alla linea di colmo (**figg. 5-7**).

Per edifici ubicati su terreni con pendenza naturale superiore al 15%, l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici, salvo prescrizioni più restrittive definite dalle presenti norme (dove viene specificato che l'altezza massima consentita è da misurarsi a valle), può essere superata del 20% nelle parti a valle dei prospetti, con un massimo assoluto di **ml. 2,00** (**fig. 8**).



DF Distacco tra gli edifici

E' la distanza (minima) tra le pareti antistanti gli edifici, o corpi di fabbrica degli stessi, salvo le pareti prospettanti sugli spazi interni definiti successivamente nel presente articolo, misurata nei punti di massima sporgenza.

La distanza **DF** si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

Due pareti si intendono prospicienti quando l'angolo formato dal prolungamento delle stesse è inferiore ai 70 gradi sessagesimali e la sovrapposizione è superiore a 1/4 della distanza minima tra le pareti stesse.

Nella misurazione del distacco **DF** non si tiene conto di eventuali gronde, cornicioni e di elementi ornamentali presenti.

Per gli edifici gradonati la distanza viene misurata in corrispondenza di ogni arretramento.

DC Distacco dai confini

E' la distanza tra la proiezione verticale della parete dell'edificio e la linea di confine, misurata nel punto di massima sporgenza.

Nella misurazione del distacco **DC** non si tiene conto di eventuali gronde, cornicioni e di elementi ornamentali presenti.

Si intende come confine, oltre che la linea di separazione delle diverse proprietà esistenti o la linea che definisce i diversi lotti o comparti dei piani attuativi, anche la linea di delimitazione di aree pubbliche per servizi o attrezzature individuata negli strumenti urbanistici, nonché i limiti di zona omogenea.

DS Distanza dalle strade

E' la distanza tra la proiezione verticale della parete dell'edificio ed il confine della sede stradale, comprensiva di marciapiede e delle aree pubbliche di parcheggio e di arredo stradale.

W Indice di visuale libera

Indica il rapporto che deve esistere fra la distanza minima delle varie fronti dei fabbricati dai confini di lotto, dai cigli stradali e l'altezza delle fronti stesse.

N Numeri dei piani

E' il numero dei piani fuori terra, compreso l'ultimo eventuale piano in arretramento ed escluso il piano seminterrato anche se abitabile o agibile.

Fronte dell'edificio

Si intende il tratto visibile, da un punto di vista ortogonale, di un edificio indipendentemente dall'andamento planimetrico delle pareti che lo delimitano, e, quindi, la fronte viene calcolata secondo la distanza in metri tra due punti estremi dell'intero prospetto.

Fabbricato o edificio

Si intende qualsiasi costruzione coperta, comunque infissa al suolo con le più svariate tecnologie, isolata da vie e spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri maestri che si elevano, senza soluzioni di continuità, dalle fondamenta del tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via e abbia una o più scale autonome.

Per il fabbricato residenziale si intende quel fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente o prevalentemente ad abitazione; per fabbricato non residenziale si intende quel fabbricato o quella parte di fabbricato destinata esclusivamente o prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale.

Ampliamento

Si intende l'ulteriore costruzione in senso orizzontale o verticale di abitazioni o di vani in un fabbricato già esistente.

- 1) Per abitazione (appartamento, alloggio) si intende un insieme di vani o anche un solo vano utile, destinato all'abitare per famiglia, che disponga di un ingresso indipendente sulla strada o su pianerottolo, cortile, terrazza;
- 2) Per vano si intende lo spazio scoperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno o vetro), anche se qualcuna non raggiunge il soffitto. La parte interrotta da notevole apertura (arco e simili) deve considerarsi come divisorio di due vani, salvo che uno di essi, per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro;
- 3) Per stanza (vano utile) si intende il vano compreso nell'abitazione, che abbia luce ed aria dirette ed un'ampiezza sufficiente a contenere almeno un letto (camera da letto, sale da pranzo, studi, salotti, ecc.), nonché la cucina ed i vani ricavati dalle soffitte, quando abbiano i requisiti di cui sopra;
- 4) Per vani accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni destinati ai disimpegni, bagni, anticamere, corridoi, ecc., nonché la cucina quando manchi di uno dei requisiti sopracitati per essere considerata stanza.

Art. 13

Applicazione degli indici e dei distacchi

1- Gli indici territoriali si applicano per l'edificazione delle aree sottoposte a Piano urbanistico attuativo.

Gli indici fondiari si applicano per l'edificazione nei singoli lotti delle zone che non richiedono l'intervento urbanistico preventivo. In questo caso la superficie fondiaria corrisponde alla superficie del lotto edificabile.

2- Le distanze minime fra pareti finestrate di edifici antistanti (DF), le distanze minime tra i fabbricati fra i quali siano interposte strade e le distanze minime fra edifici e confini di proprietà (DC) sono definite dall'art. 61 del Regolamento Edilizio e dall'art. 21, della LR 34/1994, fatte salve le maggiori distanze eventualmente prescritte per le singole zone omogenee, nel modo seguente:

- a) nelle operazioni di risanamento conservativo e nei restauri eseguiti nei centri storici e nelle zone di completamento, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computate senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;
- b) nelle zone **C** di espansione, di cui all'art. 2 del D.M. 1444/1968, tra pareti finestrate di edifici antistanti è prescritta una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a ml. 10; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a **ml. 12**; in dette zone la distanza dai confini deve essere pari alla metà dell'altezza massima consentita e comunque non inferiore a **ml. 5**;
- c) per tutti gli interventi edilizi ricadenti in altre zone, sono prescritte le seguenti distanze minime:
- | | | |
|--|-----------|--------------|
| – tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti di cui almeno una finestrata (DF): | ml | 10,00 |
| – dai confini (DC): | ml | 5,00 |
- d) le distanze minime tra i fabbricati fra i quali siano interposte strade, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, debbono corrispondere, fatte salve le maggiori distanze eventualmente prescritte per le singole zone omogenee, alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
- | | | |
|--|-----------|-----------------------|
| – per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00 | ml | 5,00 per lato |
| – per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15 | ml | 7,50 per lato |
| – per strade di larghezza superiore a ml 15 | ml | 10,00 per lato |
- e) sono ammesse distanze tra fabbricati inferiori a quelle indicate nei precedenti punti nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di interventi urbanistici previsti da piani attuativi con previsioni planivolumetriche, compresi i piani di recupero di cui alla L 457/1978.

3- *Nelle zone contraddistinte come BI*, individuate nel presente piano, in deroga alle distanze prescritte dai precedenti commi, è ammessa in caso di demolizione con ricostruzione la possibilità di edificare il fronte su strada in allineamento con i fronti dei preesistenti edifici adiacenti. (in acc.to parere CPT)*

4 - E' sempre ammessa la costruzione a confine nel caso di presentazione di progetto unitario comprendente più lotti o in aderenza nel caso di costruzioni contermini già esistenti a confine; in quest'ultimo caso e in assenza di progetto unitario esteso ai lotti interessati, la costruzione in aderenza non deve eccedere la profondità dell'edificio conterminante esistente.

5 - Le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere, ai sensi del DM 1404/1968, del DL 285/1992 (Nuovo Codice della Strada) e del DPR 495/1992 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della Strada) e successive modificazioni e/o integrazioni, inferiori a:

a) fuori dai centri abitati:		
– strade di tipo A (autostrade)	ml	60,00
– strade di tipo B (strade extraurbane principali)	ml	40,00
– strade di tipo C (strade extraurbane secondarie)	ml	30,00
– strade di tipo F (strade locali)	ml	20,00
– strade di tipo F (strade vicinali)	ml	10,00
b) fuori dai centri abitati ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi:		
– strade di tipo A (autostrade)	ml	30,00
– strade di tipo B (strade extraurbane principali)	ml	20,00
– strade di tipo C (strade extraurbane secondarie)	ml	10,00
– strade di tipo F (strade locali)	ml	non stabilito
c) all'interno dei centri abitati:		
– strade di tipo A (autostrade)	ml	30,00
– strade di tipo D (strade urbane di scorrimento)	ml	20,00
– strade di tipo E (strade urbane di quartiere)	ml	non stabilito
– strade di tipo F (strade locali)	ml	non stabilito

6 - Per gli interventi edilizi, le cui distanze dalle strade non sono stabilite, nel comma precedente si applicano le norme di cui ai commi 3 e 4, ai sensi dell'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444.

7 - Sono fatte salve in ogni caso le norme in materia di distanze dettate in attuazione della Legge 2 febbraio 1974 n° 64.

8 - Ai sensi del D.M. 01.04.1968 n° 1404, del Decreto Legislativo 30.04.1992 n° 285 (Nuovo Codice della Strada) e del DPR 16.12.1992 n° 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della Strada) e successive modificazioni e/o integrazioni, le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade non possono essere inferiori a:

f) fuori dai centri abitati:		
– strade di tipo A (autostrade)	ml	5,00
– strade di tipo B (strade extraurbane principali)	ml	5,00
– strade di tipo C (strade extraurbane secondarie)	ml	3,00
– strade di tipo F (strade locali)	ml	3,00
g) all'interno dei centri abitati:		
– strade di tipo A (autostrade)	ml	3,00
– strade di tipo D (strade urbane di scorrimento)	ml	2,00
– strade di tipo E (strade urbane di quartiere)		non stabilito
– strade di tipo F (strade locali)		non stabilito

9 - Per la costruzione o ricostruzione di muri di cinta, le cui distanze dalle strade non sono stabilite nel comma precedente, si applicano le norme di cui al Codice Civile, fatta salva la possibilità da parte del Comune di stabilire una distanza diversa in caso di pubblico interesse.

10 - Per i manufatti destinati a cabine elettriche di trasformazione e simili, questi potranno essere realizzati in tutte le zone a distanza di ml. 5,00 dalla strada e di ml. 3,00 dai confini di proprietà. E' ammessa una distanza inferiore dalla strada previo nullaosta delle amministrazioni competenti, l'abbinamento di due manufatti ed anche la costruzione sul confine previo consenso della proprietà limitrofa.

Art. 14**Regole generali di progettazione del verde**

1- In tutti i progetti presentati le piante legnose (alberi e arbusti) esistenti dovranno essere rigorosamente rilevate ed indicate su apposita planimetria corredata da documentazione fotografica.

2- Eventuali abbattimenti di alberature esistenti per l'edificazione devono essere espressamente autorizzati nella concessione edilizia a seguito di motivata richiesta.

3- In particolare negli appezzamenti e nei lotti privi di idonee alberature dovranno essere poste a dimora, all'atto della edificazione e in forma definitiva, nuove alberature di alto fusto, organizzate secondo un "Progetto della sistemazione a verde", parte integrante del progetto di intervento edilizio diretto che dovrà seguire le seguenti regole:

- E obbligatorio, in caso di nuova edificazione, compresa anche la demolizione con ricostruzione, mettere a dimora un albero ogni 200 mc di volume edificato.
- Almeno l'80% delle essenze messe a dimora dovrà essere costituito da essenze arboree autoctone, scelte fra quelle dell'elenco allegato. Sono fatte salve le diversità da tale linea per specifici scopi ornamentali o di studio.
- Il 70% della superficie del lotto, esclusa l'area edificata, dovrà essere permeabile. S'intende per permeabile anche una pavimentazione con non più del 50% di superficie impermeabile.

4- Nelle zone sottoposte a piano attuativo gli elaborati di progetto dovranno contenere delle specifiche indicazioni per le aree da destinarsi a verde pubblico per il soddisfacimento dello standard:

il nucleo elementare di verde in zona residenziale deve avere l'estensione minima di 500 mq; *sono fatte salve le specifiche situazioni, da giustificare in progetto, dove, per la limitata superficie del comparto, ciò non sia possibile.* (in acc.to oss.ne n°73)

Le parti pavimentate devono essere ridotte al minimo indispensabile e sono invece da ottenere possibili spazi a prato accorpati, non interrotti da parti pavimentate, di forma e dimensione e con esposizione e pendenza adatte al gioco all'aperto. gli alberi e i cespugli dei giardini sono da scegliere nel novero delle essenze autoctone (vedi elenco allegato) per almeno l'80%, sono da disporre prevalentemente sul contorno sia per ragioni funzionali che per ragioni igienico sanitarie.

La quantità di essenze da piantumare negli interventi di lottizzazione dovrà essere al minimo pari ad un albero ad alto fusto ogni 100 mc di Volume edificato.

Inoltre le strade di lottizzazione vanno sempre alberate su entrambi i lati.

TITOLO III

ZONIZZAZIONE

Art. 15

Divisione del territorio comunale in zone omogenee

1- Il Piano Regolatore Generale suddivide il territorio comunale ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/1968 nelle seguenti zone:

ZONE RESIDENZIALI

- Centri e nuclei storici **A**
- Zone residenziali di completamento **B1**
- Zone residenziali di completamento estensivo **B2**
- Zone residenziali in area agricola **B3**
- Zone residenziali di espansione **C**

ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA SECONDARIA E TERZIARIA

- Zone artigianali di completamento **D1**
- Zona per insediamenti misti artigianale, commerciale e residenza **D2**
- Zona per insediamenti misti artigianale e commerciale **D3**
- Zone per insediamenti direzionali ed uffici **D4**
- Zone per distributori di carburante **D5**

ZONE AGRICOLE

- Zone agricole **E1**
- Zone agricole di particolare interesse paesistico ambientale **E2**

ZONE TURISTICHE

- Zone turistico residenziali esistenti **M1**
- Zone turistico estensive di espansione **M2**
- Zone per campeggi esistenti **M3**
- Zone per campeggi di nuovo impianto **M4**

ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO DI QUARTIERE O DI COMPLESSO INSEDIATIVO

- Attrezzature per l'istruzione **I**
- Attrezzature di interesse comune **F**
- Verde pubblico **Vp**
- Verde attrezzato per lo sport **Vs**

ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE

- Zone per la viabilità
- Zone cimiteriali **T1**
- Acquedotti, depuratori e impianti assimilati **T2**

ZONE A VINCOLO SPECIALE

- Zone a verde di arredo stradale **Vas**
- Zone di conservazione volumetrica **Vv**
- Fasce di rispetto stradale **H1**
- Fasce di rispetto cimiteriale **H2**
- Zone di rispetto dei pozzi comunali **H3**

CAPITOLO 1 ZONE RESIDENZIALI

Art. 16

Caratteri e destinazioni d'uso delle zone residenziali

1- Le zone residenziali del Piano sono concepite come prevalentemente residenziali, costituite cioè da abitazioni vere e proprie a cui si integrano ragionatamente attività terziarie e di servizio complementari.

Gli usi complessivamente ammessi (salvo le eventuali diverse e specifiche prescrizioni previste per le singole zone) nelle zone residenziali sono i seguenti:

- abitazioni
- attività ricettive
- abitazioni collettive
- attività commerciali al dettaglio
- pubblici esercizi
- cinema e teatri
- piccoli uffici e studi professionali
- artigianato di servizio
- artigianato produttivo compatibile
- parcheggi attrezzati
- servizi sociali di quartiere
- attrezzature per il verde
- attrezzature sociosanitarie
- attrezzature culturali

2- Sono invece sempre escluse da tali zone:

- le attività commerciali e terziarie, fatte salve le eccezioni di cui al precedente elenco
- depositi e magazzini di vendita di merce all'ingrosso
- le caserme e gli istituti di pena
- i mattatoi
- le industrie
- le strutture per autotrasportatori con mezzi superiori ai 50 q.li
- i laboratori artigianali di servizio qualora tali destinazioni rechino disturbi, rumori, esalazioni nocive e comunque alterino le caratteristiche residenziali della zona
- i depositi di combustibili
- i ricoveri di animali e simili;
- gli ospedali e le case di cura
- nonché ogni nuovo insediamento destinato ad attività in contrasto con il carattere residenziale

3- Per gli edifici esistenti, qualora non si adeguino alle prescrizioni di zona, sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. *Nelle zone prossime ai centri Storici di San Costanzo, Cerasa e Stacciola si suggerisce l'impiego di tipologie, materiali, finiture e colori dell'edilizia tradizionale locale, escludendo in via generale coperture piane e/o a terrazza.* (in acc.to parere CPT)

4- Per le quote di edificazione a carattere non residenziale è prescritta una quota di parcheggio pubblico o di uso pubblico **P** pari a **40 mq** ogni **100 mq** di **SUL** a destinazione non residenziale.

Art. 17
Centri storici A**A**

1- Tali zone comprendono le parti del territorio comunale interessate da agglomerati insediativi e complessi edilizi che rivestono carattere specifico di documento storico-tipologico e di valore architettonico-ambientale, ivi comprese le aree circostanti e gli spazi di pertinenza che possono considerarsi loro parti integranti.

2- Nelle tavole di zonizzazione 1/2000 sono stati individuati il centro di San Costanzo (capoluogo) e i nuclei di Cerasa e Stacciola.

3- Nell'ambito delle zone omogenee "A" il PRG persegue la preservazione del patrimonio edilizio-urbanistico e del relativo tessuto viario, nonché il mantenimento e/o il recupero della funzione residenziale e delle attività tradizionali, migliorando il livello qualitativo della funzione abitativa e la dotazione di servizi pubblici e sociali.

4- In tali zone il Piano si attua sulla base delle norme del piano particolareggiato dei Centri Storici: San Costanzo, Cerasa, Stacciola, approvato definitivamente dal consiglio Comunale con delibera n° 41 del 27 Maggio 1983. Per le zone del territorio Comunale di nuovo inserimento in zona omogenea A, in attesa della revisione del Piano Particolareggiato, sono consentiti soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché quelli di restauro e risanamento conservativo come definiti da Regolamento Edilizio comunale. In tali aree valgono inoltre le seguenti disposizioni:

- a) Non è consentita la pavimentazione di aree scoperte adibite ad orti e giardini, salvo che per la formazione di marciapiedi a protezione degli edifici o per la creazione di percorsi pedonali, da realizzare comunque con sistemi drenanti. Non è consentita l'asfaltatura di pavimentazioni esistenti in ciottoli, pietra o cotto. Non sono ammesse demolizioni che modificano tracciati stradali esistenti.
- b) Tutte le aree risultanti da eventuali crolli, parziali o totali verificatesi dopo l'adozione del presente PRG, potranno essere utilizzate a scopo edilizio solo nell'ambito di un progetto di recupero redatto tenendo conto delle caratteristiche dell'edificio preesistente. Qualora nel corso di un intervento si verifichi il crollo di una porzione dell'immobile, la parte crollata dovrà essere ripristinata nel rispetto di quanto previsto dalla concessione o autorizzazione rilasciata.
- c) Non è ammessa la sostituzione dei materiali e delle finiture tradizionali con intonaci plastici, rivestimenti ed infissi in plastica o alluminio anodizzato, manti di copertura in cemento, lamiera o materiali plastici, sono esclusi gli avvolgibili di ogni genere; *si prevede comunque la possibilità di utilizzare infissi in altro materiale oltre al legno, sempreché questi siano, per partitura, per dimensioni di telai e cornici e per colore in tutto identici a quelli di disegno tradizionale che si andranno a sostituire.* (in acc.to oss.ne n° 67)
 - Gli interventi sulle coperture dovranno in qualsiasi caso evitare alterazioni o innovazioni che possano compromettere il carattere tipico e tradizionale del centro storico e dei centri storici minori. A tale fine valgono le seguenti prescrizioni:

- Non è consentita la sostituzione di coperture a falda con coperture piane, se non nel caso di corpi edilizi minori, estranei al tessuto più antico ed ubicati a quota nettamente inferiore rispetto a quella della gronda dell'edificio principale e sempre che non prospettino sulla pubblica via.

Nel caso di realizzazione di volumi tecnici ed impianti tecnologici in copertura, i progetti dovranno prevedere posizioni e tecniche esecutive tali da minimizzare l'alterazione delle coperture.

Art. 18

Zone residenziali di completamento

1- Sono classificate dal Piano come tali le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale e riconducibili alle zone territoriali omogenee "B" del D.M. 1444/68 e si dividono in:

- Zone residenziali di completamento **B1**;
- Zone residenziali di completamento estensivo **B2**;
- Zone residenziali in aree agricole **B3**.

2- E' fatto salvo quanto previsto per gli edifici individuati ai sensi della LR 31/1979.

Art. 18 bis

Validità ed efficacia della LR n° 31/79 e LR 8/81

1- È fatta salva l'applicazione delle previsioni e delle prescrizioni normative e regolamentari del piano approvato a norma della LR 31/79, come rinnovato con LR 8/81 per le parti di esso ancora non attuate come risultanti dalla rivisitazione, con apposita deliberazione comunale, delle singole fattispecie individuate, fino alla scadenza fissata dalla legge per detto strumento derogatorio.

2- Alla scadenza del termine di validità ed efficacia del piano di cui alle precedenti leggi regionali, fatti salvi eventuali rinnovi o proroghe, gli interventi individuati nello strumento revisionato saranno assoggettate alla normativa dettata dalle presenti norme. (in acc.to oss.ne n° 4 Amm. Com.)

Art. 19

Zone residenziali di completamento B1

1- Le zone B1 corrispondono a tessuti edilizi privi di valore architettonico e ambientale specifico, a densità media o medio bassa, caratterizzati dalla prevalenza del tipo edilizio mono o bifamiliare a due o tre piani e dalla presenza di spazi di pertinenza destinati a giardino e visibili dalla strada.

B1

2- In tali zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto e sono ammessi i seguenti interventi:

- tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente previsti dalle presenti norme;
- la nuova edificazione, preceduta o meno da demolizione di edifici esistenti.

3- L'edificazione è regolata dall'applicazione dei seguenti parametri urbanistici:

UF = 0,7 mq/mq
HMAX = 8,5 mt
W = 0,5
DC = 5 mt
DS = vedi art. 13 p. 2 comma d
DF = 10 mt
P1 = 1 mq/10 mc

4- *L'utilizzo a scopi urbanistici dell'area oggetto di variante 2006 sita in Via A. Moro, è subordinato al rispetto delle prescrizioni del Servizio 4.4 dell'Amm. Provinciale.*

5- *Nelle aree oggetto di variante 2006, site rispettivamente in Via A.Moro, in Viale della Libertà ed in Via Stacciola, dovranno essere adottate tipologie edilizie e materiali di tipo tradizionale, vietando in particolare l'utilizzo di coperture piane e a terrazza.*

6- Interventi nei tessuti di edilizia storica esistente.

Negli isolati contrassegnati dall'asterisco *, che comprendono tessuti urbani tipologicamente interessanti dal punto di vista, storico-documentale della tradizione locale del costruire la città, le eventuali demolizioni dovranno portare ad una nuova edificazione che si integri per materiali, ritmo e proporzione delle aperture, fasce marcapiano, tipo di coperture ecc. agli edifici adiacenti.

L'edificazione in questi lotti è regolata dagli indici suddetti integrati dai seguenti:

UF = 1 mq/mq
H= Pari all'altezza maggiore degli edifici adiacenti riferita alla quota di gronda.

B1*

In ogni caso negli interventi di demolizione con ricostruzione, non è concesso l'arretramento rispetto al filo delle fronti degli edifici in aderenza che costituiscono la cortina edilizia, sono fatte salve in ogni caso le maggiori distanze che l'amministrazione vorrà imporre per la riedificazione in caso di preminente interesse pubblico.

Art. 20

Zone di completamento estensive B2

1- Le zone **B2** corrispondono a tessuti edilizi a bassa densità, caratterizzati dalla prevalenza del tipo edilizio mono o bifamiliare ad uno o due piani con spazi di pertinenza molto ampi e normalmente non definiti da recinzioni o muri perimetrali.

B2

2- In tali zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto e sono ammessi i seguenti interventi:

- tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente previsti dalle presenti norme;
- la nuova edificazione , preceduta o meno da demolizione di edifici esistenti.

3- L'edificazione è regolata dall'applicazione dei seguenti parametri urbanistici:

UF = 0,35 mq/mq

HMAX = 7,5 mt

W = 0.5

DC = 5 mt

DS = vedi art. 13 p. 2 comma d

DF = 10 mt

P1 = 1 mq/10 mc

Art. 21

Zone residenziali in area agricola B3

B3

1- Le zone **B3** corrispondono a parti del territorio comunale assoggettate ad un consistente processo di edificazione, che hanno perso la loro originaria funzione di servizio al territorio agricolo e si sono trasformate in modo irreversibile in aggregati residenziali ad edificazione discontinua di bassa densità, caratterizzati dalla prevalenza dei tipi edilizi mono e bifamiliari ad uno e due piani.

2- In tali zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto e sono ammessi i seguenti interventi:

- tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente previsti dalle presenti norme, più l'ampliamento e la demolizione con ricostruzione; (in acc.to oss.ne n° 73)
- tali interventi non possono portare alla formazione di nuovi fabbricati, in quanto gli indici si applicano ai soli lotti già edificati, intendendosi che in tali zone non sono ammesse nuove costruzioni ma solo ristrutturazioni, ampliamenti ed eventuali demolizioni con ricostruzione.
- Le superfici utili lorde (**SUL**), eventualmente aggiunte su ciascun lotto, a quelle esistenti alla data di adozione delle presenti norme non possono eccedere in nessun caso i **130 mq**.

Per lotto si intende la superficie fondiaria che individua una proprietà distinta, così esistente alla data di approvazione definitiva del PRG attualmente vigente. Intendendo che tale norma non può trovare applicazione su aree derivanti da frazionamenti successivi a tale data.

3- L'edificazione è regolata dall'applicazione dei seguenti parametri urbanistici:

SUL max realizzabile: 130 mq (in aggiunta alla SUL esistente)

HMAX = 7,5 mt; comunque non superiore a quella del fabbricato esistente, se questo è maggiore di 7,5 mt

W = 0.5

DC = 5 mt

Sono consentite distanze inferiori (**DC** e **W**) rispetto a quelle minime prescritte, quando la sopraelevazione delle pareti coincida con il muro esistente sottostante o si arretri da esso.

DS = vedi art. 13 p. 2 comma d; è ammessa la costruzione in allineamento con il fabbricato esistente

DF = 10 mt

P1 = 1 mq/10 mc

4- In acc.to osservazione n° 72 Mandolini Giuliano, si definisce una zona **B3** con deroga che consente la realizzazione della volumetria demolita in altra posizione dell'area. Per cartografia vedi: "Adeguamento del PRG alle osservazioni, allegato 3 parte grafica" pag. 40.

Art. 21.1
Tessuti residenziali diffusi extra-urbani

Le aree di pertinenza degli edifici residenziali non rurali esistenti, non più adibiti né funzionali all'attività agricola che, pur inseriti in contesti territoriali rurali, risultano iscritti al catasto fabbricati come unità immobiliari urbane, ai sensi dell'art. 9 della L.26/02/94 n. 133 e dell'art. 3 comma 156 della L. 23/12/96 n. 662 e successive modifiche ed integrazioni, sono disciplinate quali "tessuti residenziali diffusi extra-urbani".

In tali aree di norma non è ammesso l'aumento della superficie utile lorda esistente; tuttavia al solo scopo di introdurre miglioramenti igienici, funzionali e distributivi, nonché per finalità antisismiche, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia con possibilità "una tantum" di ampliamento massimo di 30 mq della superficie coperta.

La volumetria complessiva degli edifici ampliati non deve comunque essere superiore a 750 mc.

Gli edifici per cui è ammesso tale ampliamento vengono censiti ed individuati all'interno di uno o più Piani Particolareggiati redatti dall'Amm. Comunale previo parere vincolante della C.E.I. in cui verranno indicate, in base alle diverse caratteristiche degli edifici, le quantità e le modalità degli incrementi volumetrici nel rispetto delle tipologie e dei materiali esistenti.

Sono esclusi dall'applicazione delle disposizioni di cui sopra gli edifici ed i manufatti extraurbani di interesse storico ed architettonico, anche in caso di perdita dei requisiti di ruralità.

Art. 22

Zone residenziali di espansione C

C1...30

1- Tali zone sono quelle di nuova espansione con destinazione d'uso prevalentemente residenziale. Le aree di espansione previste dal piano sono assoggettate a Piano di lottizzazione esteso ad un intero comparto urbanistico, così come perimetrato e numerato nelle tavole di zonizzazione 1/2000 e l'edificabilità delle stesse è regolata dai valori indicati nelle tabelle o schede che fanno parte integrante delle presenti norme.

2- Il progetto deve essere esteso a tutta l'area perimetrata, tuttavia i comparti possono dare luogo a sub-comparti, in relazione ad eventuale esecutività frazionata, da definirsi in progetto e da citare in convenzione.

Il disegno della viabilità, così come riportato nelle tavole di zonizzazione, come il resto dell'impianto urbanistico può subire lievi modifiche e va intesa come viabilità di lottizzazione a cura e spese del lottizzante.

- Le aree di parcheggio vanno sempre alberate come descritto nell'art. 10 delle presenti norme;
- Le aree pavimentate non carrabili vanno realizzate con materiale drenante, fatte salve le piazze che potranno essere realizzate in pavimentazioni di tipo tradizionale, cotto, ciottolato, pietra locale ecc.
- Le strade di lottizzazione vanno sempre previste con i marciapiedi da entrambi i lati e le piantumazione vanno in primo luogo distribuite lungo tali collegamenti.

3- Negli strumenti urbanistici attuativi per le zone residenziali di espansione, devono essere previsti gli spazi destinati alla dotazione degli standard di cui all'art. 3 del DM 1444/1968, inoltre devono essere previsti specifici spazi a verde pubblico nella misura di almeno 3 mq per abitante, in aggiunta alle suddette dotazioni, non ricomprendendo in tale calcolo le eventuali attrezzature sportive.

4- L'edificazione dei comparti da C1 a C28 è regolata dall'applicazione dei seguenti parametri urbanistici:

UT = Vedi tabelle allegate
HMAX = Vedi tabelle allegate
W = 0.5
DC = 5 mt
DS = vedi art. 13 p. 2 comma d
DF = 10 mt
S1+S2 = 21 mq/ab escluse le sedi viarie.
P1 = 1 mq/10 mc

5- L'edificazione dei comparti C29 e C30 è regolata dall'applicazione dei seguenti parametri urbanistici:

UT = Vedi tabelle allegate
HMAX = Vedi tabelle allegate
W = 0.5
DC = 5 mt
DS = 10 mt
DF = 10 mt
S1+S2 = vedi tabelle allegate
P1 = 1 mq/10 mc di V

6- All'interno del comparto sono ammesse distanze inferiori a quelle sopra indicate, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

Nei comparti C29 e C30, la distanza di ml. 10 dalle strade è riferita alle strade esterne del comparto.

CAPITOLO 2

ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA SECONDARIA E TERZIARIA

Art. 23 Norme comuni

1- Le zone classificate “**D**” ai sensi dell’art. 2 del DM 1444/1968 comprendono le parti del territorio comunale a prevalente destinazione produttiva, commerciale e direzionale.

- Le zone omogenee D si distinguono in:
- Zone artigianali di completamento **D1**
- Zona per insediamenti misti artigianale e commerciale **D2**
- Zona per insediamenti misti artigianale e commerciale **D3**
- Zona per insediamenti artigianali **D3.1**
- Zona per insediamenti direzionali e uffici **D4**
- Zone per distributori di carburante **D5**

2- Nelle **aree artigianali** sono previste costruzioni ed attrezzature per attività artigianali o industriali di modesta entità. In tali zone sono ammessi uffici, attività espositive ed altri servizi funzionali all’esercizio delle attività produttive, fino ad un massimo del 30% della SUL del complesso degli edifici di ogni singola unità produttiva. E’ altresì ammessa l’abitazione per il proprietario (conduttore) o per il personale di sorveglianza e manutenzione degli impianti, con una SUL non superiore ai 150 mq; *tale possibilità è da computarsi entro il limite di UF o UT.* (in acc.to oss.ne n°73)

La realizzazione di esercizi di vendita al dettaglio con superficie superiore ai 400 mq, è subordinata al rilascio del nulla osta regionale ed al rispetto degli standards urbanistici di cui alla LR 17/94. (in acc.to parere CPT)

3- *In tutte le aree destinate ad attività produttive, poste in aderenza a zone residenziali o nella immediata vicinanza delle stesse, ai sensi dell’art. 216 del T.U.LL.SS. 1265/34, è vietato l’insediamento delle aziende incluse nell’elenco delle industrie insalubri; ovvero si precisa che le industrie insalubri di prima classe possono essere permesse nell’abitato, quante volte l’industriale che l’eserciti provi che, per l’introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, il suo esercizio non reca nocumento alla salute del vicinato.* (in acc.to parere ASL n°3 di Fano)

4- Nelle **aree commerciali** sono previste attività di commercio all’ingrosso e al dettaglio dei seguenti prodotti, sempre se compatibili con i piani del settore commerciale:

- macchine, attrezzature e articoli tecnici per l’agricoltura, l’industria, il commercio e l’artigianato;
- materiale elettrico;
- colori e vernici, carta da parati;
- ferramenta ed utensileria;
- articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici;
- articoli per riscaldamento;
- strumenti scientifici e di misura;
- macchine per ufficio;
- auto, moto, cicli e relativi accessori e parti di ricambio;
- combustibili;
- materiali per l’edilizia;

- legnami;
- mobili.

In tali aree sono consentite anche costruzioni ed attrezzature per attività ricreative e di ristoro.

5- Per i manufatti destinati a cabine elettriche di trasformazione e simili, questi potranno essere realizzati a distanza di mt. 5 dalla strada e di mt. 3 dai confini di proprietà. E' ammesso l'abbinamento di due manufatti e quindi la costruzione in aderenza sul confine nel caso di realizzazione contemporanea tra due insediamenti confinanti.

Art. 24

Zone artigianali di completamento D1

1- Le zone D1 sono in genere aree con attività artigianali già esistenti, suscettibili di eventuali completamenti per lo svolgimento, la trasformazione e lo sviluppo delle attività produttive.

D1

2- In tali zone il Piano si attua per intervento diretto. Quest'ultimo deve riguardare una superficie avente un'area minima pari a 1500 mq.

3- L'edificazione è regolata dall'applicazione dei seguenti parametri urbanistici:

UF = 0,6 mq/mq
HMAX = 7,5 mt
W = 0,5
SM = 1000 mq (oss.ne n°73)
DC = 5 mt, oppure in aderenza
DS = vedi art. 13 p. 2 comma d
DF = 10 mt
P1 = 1 mq /10 mc di V

4- Il valore di HMAX prescritto potrà essere superato soltanto in presenza di documentate particolari esigenze di lavorazione; in ogni caso nel calcolo dell'altezza massima sono esclusi i volumi tecnici.

Art. 25

Zona per insediamenti misti artigianale, commerciale e residenza D2

1- Si tratta di un'area parzialmente edificata ed in fase di trasformazione alla quale l'Amministrazione intende dare un riordino funzionale pur mantenendo inalterate le capacità edificatorie così come stabilito in convenzione di lottizzazione in atto.

In tale zona le destinazioni previste in convenzione di lottizzazione sono quelle legate all'attività produttiva ed alla residenza.

L'Amministrazione per migliorare l'assetto dell'impianto ed introdurre una chiara separazione tra la residenza ed il produttivo, oltre allo scopo di creare una distinzione tra le funzioni ed una tutela della residenza, prevede la localizzazione della parte residenziale nella zona sud dell'area, e la destinazione ad attività commerciale di parte degli edifici previsti in vicinanza della residenza.

2- *In tale zona il piano si attua attraverso una variante al piano di attuazione attualmente vigente che accolga le indicazioni dell'Amministrazione nonché la presente norma* (in acc.to parere CPT). Tale variante, vista l'altimetria del profilo di campagna, dovrà prevedere una tipologia di costruzioni su diversi livelli.

Inoltre al fine di eliminare ingenti riporti e favorire la stabilità del terreno, nei fabbricati produttivi, possono essere eliminati i riempimenti di terreno realizzando dei volumi tecnici interrati e seminterrati. Tali volumi potranno essere utilizzati oltre il limite della SUL di zona. In tal caso tali volumi devono essere considerati nel calcolo delle superfici da destinare al soddisfacimento degli standards.

3- L'edificazione è regolata dall'applicazione dei seguenti parametri urbanistici:

ST superficie territoriale **mq. 56.555**
SUL superficie utile lorda realizzabile **mq. 15.374**; la quota di superficie da destinare al commercio può arrivare ad un massimo di **3.000 mq**
S1+S2 = (10% della ST+21 mq/ab + 80mq/100mq della SUL commerciale)
HMAX = 10,5 mt
W = 1
SM = 1.500 mq
DC = 5 mt
DS = vedi art. 13 p. 2 comma d
DF = 10 mt
P1 = 1 mq /10 mc di V

4- La superficie inedita residua dovrà essere utilizzata per il 50% a verde privato e il restante 50% a standard aggiuntivo per le dotazioni comunali.

5- *Ai fini di un migliore inserimento paesistico ambientale dei manufatti si dovrà, in sede di progettazione nonché realizzazione, prestare particolare attenzione per quanto riguarda le opere a verde, le finiture e gli elementi di arredo in genere ovvero:*

Al margine dell'area dovrà essere prevista la creazione di una barriera discontinua di verde, visiva e frangirumore, per separare e connettere gli insediamenti con l'ambiente circostante;

i manufatti se intonacati dovranno essere tinteggiati con i colori delle terre e delle pietre naturali, escludendo quindi il bianco ed i colori freddi in genere; se invece soggetti ad altri tipo di trattamento superficiale dovranno essere impiegate graniglie o altri materiali sempre del colore delle terre e delle rocce locali. Sono fatte salve diverse soluzioni di arredo delle facciate per la sola edilizia commerciale.(in acc.to parere CPT)

Art.26

Zona per insediamenti misti artigianale e commerciale D3

D3

1- La zona **D3** è un'area destinata ad insediamenti produttivi di tipo artigianale e commerciale, priva di strutture e destinata dallo strumento urbanistico generale alla espansione delle attività produttive.

2- La superficie territoriale della zona **ST** viene articolata in tre sub-comparti con differenti destinazioni funzionali: artigianale di iniziativa privata, artigianale di iniziativa pubblica e commerciale. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle descritte nell'art. 23.

Al margine delle aree produttive dovrà essere prevista la creazione di una barriera discontinua di verde, visiva e frangirumore, per separare e connettere gli insediamenti con l'ambiente circostante.

La profondità di tale fascia a verde potrà oscillare da un minimo di 5/10 mt a 25 mt ed oltre; i manufatti se intonacati dovranno essere tinteggiati con i colori delle terre e delle pietre naturali, escludendo quindi il bianco ed i colori freddi in genere; se invece soggetti ad altri tipo di trattamento superficiale dovranno essere impiegate graniglie o altri materiali sempre del colore delle terre e delle rocce locali; la quota di superficie impermeabilizzata non dovrà in linea di massima essere superiore al 75% della superficie fondiaria libera; è comunque consentito il ricorso a pavimentazioni di tipo permeabile (betonelle autobloccanti e simili).(in acc.to parere CPT)

3- In tali zone il Piano si attua attraverso piano di attuazione (Piano di lottizzazione, PIP) esteso all'intera superficie dell'area.

4- L'edificazione è regolata dall'applicazione dei seguenti parametri urbanistici:

UT = 0,5 mq/mq la **SUL** realizzabile deve essere articolata secondo queste quantità:

Commerciale fino a un massimo del **15%**;

Produttivo di iniziativa privata **55%**;

Produttivo di iniziativa pubblica (PIP) **30%**.

Nell'area, così come indicato nelle planimetrie di Piano, per la superficie ricadente all'interno dell'ambito di tutela integrale del fosso di Rio Grande è prescritta la sola destinazione a verde. (in acc.to parere CPT)

HMAX = 8 mt

W = 1

SM = 1.500 mq

DC = 5 mt

DF = 10 mt

DS = vedi art. 13 p. 2 comma d

S1+S2 = 2.000 mq/ha escluse le sedi viarie, di cui:

1.000 mq da destinarsi a parcheggi di tipo **P**;

1.000 mq da destinarsi **50%** a verde pubblico e **50%** ad attrezzature di interesse comune.

P1 = 1 mq /10 mc di V

5- Il valore di **HMAX** prescritto potrà essere superato soltanto in presenza di particolari esigenze di lavorazione; in ogni caso nel calcolo dell'altezza massima sono esclusi i volumi tecnici.

Art.26.1

Zona per insediamenti artigianali D3.1

D3.1

1- La zona **D3.1** è un'area destinata ad insediamenti produttivi di tipo artigianale, priva di strutture e destinata dallo strumento urbanistico generale alla espansione delle attività produttive.

2- Le destinazioni d'uso consentite sono quelle descritte nell'art. 23.

Al margine delle aree produttive dovrà essere prevista la creazione di una barriera discontinua di verde, visiva e frangirumore, per separare e connettere gli insediamenti con l'ambiente circostante.

Per consentire l'impianto di almeno un filare di piante e la messa a dimora al piede di arbusti di sostanze autoctone, la profondità di tale fascia a verde potrà oscillare da un minimo di 10 mt a 25 mt ed oltre; all'interno dei lotti privati si dovranno prevedere adeguate superfici di verde pubblico; i manufatti se intonacati dovranno essere tinteggiati con i colori delle terre e delle pietre naturali, escludendo quindi il bianco ed i colori freddi in genere; se invece soggetti ad altri tipo di trattamento superficiale dovranno essere impiegate graniglie o altri materiali sempre del colore delle terre e delle rocce locali; la quota di superficie impermeabilizzata non dovrà in linea di massima essere superiore al 75% della superficie fondiaria libera; è comunque consentito il ricorso a pavimentazioni di tipo permeabile (betonelle autobloccanti e simili).

3- In tali zone il Piano si attua attraverso piano di attuazione (Piano di Lottizzazione) esteso all'intera superficie dell'area.

4- L'edificazione è regolata dall'applicazione dei seguenti parametri urbanistici:

UT = 0,5 mq/mq

HMAX = 8 mt

W = 1

SM = 1.500 mq

DC = 5 mt

DF = 10 mt

DS = vedi art. 13 p. 2 comma d

S1+S2 = 1.000 mq/ha escluse le sedi viarie, di cui:

500 mq da destinarsi a parcheggi di tipo **P**

500 mq da destinarsi a verde pubblico

P1 = 1 mq /10 mc di V

5- Il valore di **HMAX** prescritto potrà essere superato soltanto in presenza di particolari esigenze di lavorazione; in ogni caso nel calcolo dell'altezza massima sono esclusi i volumi tecnici.

6- *L'utilizzo a scopi urbanistici dell'area oggetto di variante 2006, è subordinato al rispetto delle prescrizioni del Servizio 4.4 dell'Amm. Provinciale. Dovranno inoltre essere osservate le disposizioni della L.R. n. 10/02 finalizzate al risparmio energetico e al contenimento dell'inquinamento luminoso.*

Art. 27

Zona per insediamenti direzionali e uffici D4

1- La zona **D4** è destinata dal Piano ad ospitare attività di carattere terziario per uffici e servizi in genere.

D4

2- Tale zona comprende la parte del territorio vincolata dallo strumento urbanistico generale agli insediamenti specifici per uffici privati, sportelli bancari, agenzie di assicurazioni ecc., nonché uffici pubblici di quartiere, attrezzature e servizi in genere. Sono comprese in tale zona le attività artigianali di servizio, quelle produttive compatibili ed il commercio.

3- In tale zona il Piano si attua attraverso intervento diretto.

4- L'edificazione è regolata dall'applicazione dei seguenti parametri urbanistici:

UT = 0,5 mq/mq

W = 1

HMAX = pari all'altezza dell'edificio esistente

DC = 5 mt

DS = vedi art. 13 p. 2 comma d

DF = 10 mt

P1 = 1 mq /10 mc di V

5- Per quanto attiene le strutture commerciali si richiama il necessario rispetto delle disposizioni legislative vigenti in materia (L.R. 26/99).

Art.28

Zona distributori di carburante D5

1- Gli interventi edilizi necessari all'installazione e trasformazione degli impianti per la distribuzione dei carburanti sono soggetti a alle seguenti norme:

D5

*La superficie SC occupata dai manufatti edilizi (edifici e pensiline), non dovrà essere superiore al 35% della superficie fondiaria;
gli edifici dovranno avere un HMAX = 5,5 mt;(in acc.to oss.ne n° 22)*

la superficie a parcheggio **P1** sarà uguale a **1 mq/10 mc**;

2- Sono fatte salve le maggiori altezze esistenti negli impianti già operativi, con la possibilità di mantenere la volumetria attuale in caso di demolizione con ricostruzione.

CAPITOLO 3

ZONE A DESTINAZIONE AGRICOLA

Art. 29

Generalità

E1

1- Le zone E comprendono tutte le parti del territorio comunale destinate all'esercizio di attività agricole, intese come funzioni non solo produttive ma anche di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico nonché della protezione dei beni storici e culturali esistenti.

L'utilizzazione in genere del territorio ed in particolare ai fini agricoli, l'uso del patrimonio edilizio esistente, la costruzione di nuovi edifici ai fini produttivi agricoli e la tutela dell'ambiente è regolata dalle leggi nazionali e regionali afferenti ed in particolare le LL. RR. **13/1990**, 25/1987 e dalla LN 1479/1939 ecc.

Fatte salve le norme contenute nelle sopracitate leggi, valgono inoltre per tutte le zone agricole le seguenti **disposizioni generali**:

Sono **attività connesse** con l'attività agricola:

- a) abitazioni necessarie per l'esercizio dell'attività agricola;
 - b) ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo;
 - c) attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento di attività agricole, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi e antiparassitari, ricoveri per bestiame;
 - d) edifici per allevamenti zootecnici, di tipo industriale; lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica;
 - e) serre;
 - f) costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli;
 - g) edifici per industrie forestali;
 - h) opere di pubblica utilità che debbono sorgere necessariamente in zona agricola;
 - i) agriturismo
 - j) attività estrattiva, cave e loro impianti
 - k) altre attività produttive connesse quali infrastrutture viarie e tecniche ecc.
- l) attività di cui alla LR in BUR 18/97 "Country house". (in acc.to oss.ne n°3)*

Sono **attività escluse** dalle zone agricole:

- il deposito di materiali, veicoli e immagazzinamento di merci se non congruenti e utili all'attività agricola;
- le attività direzionali, quelle commerciali, i bar e i ristoranti, le discoteche e le sale da ballo, le caserme e gli istituti di pena, i mattatoi, le industrie e i laboratori artigianali di servizio e di produzione, gli ospedali e le case di cura, nonché ogni altro insediamento destinato ad attività in contrasto con il carattere agricolo della zona.

2- Le zone agricole si suddividono in:

- Zone agricole **E1**;
- Zone agricole di particolare valore ambientale **E2**.

Art. 30
Norme comuni**E1**

1- Nelle zone agricole il Piano si attua per intervento diretto, le destinazioni d'uso e quindi le nuove costruzioni ammesse sono quelle elencate nelle disposizioni generali.

2- Nessuna altra costruzione può insediarsi nelle zone agricole fatta eccezione per quelle espressamente consentite dalla legislazione in materia.

3- Al fine del computo dei volumi edificabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti contigui, anche se divisi da infrastrutture stradali, ferroviarie, corsi d'acqua e canali, purché compresi entro i confini del comune di appartenenza o di comuni limitrofi.

4- La necessità e la destinazione delle nuove costruzioni descritte ai punti a), b), c), d), e), f), g), del precedente art. 29, devono risultare da un piano aziendale o interaziendale, ai sensi della legislazione regionale da allegare alla domanda di concessione edilizia.

Tale piano è sostituito da una semplice relazione illustrativa, quando il titolare della domanda di concessione, pur non essendo imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi della legislazione vigente, esercita le attività di cui ai punti d), e), f).

5- Tutte le costruzioni da realizzare in zona agricola dovranno rispettare le distanze dalle strade stabilite dal DPR 495/1992 e successive modificazioni, secondo l'importanza delle strade stesse, salvo che per le serre a copertura stagionale (vedi art. 39), e i casi previsti dalla LR 34/1975.

Per motivi di preminente interesse pubblico, ovvero per motivi di sicurezza stradale sono permessi arretramenti dalle strade in zona E; fermo restando requisiti, indici e modalità definiti dalla LR 13/90. (in acc.to oss.ne n° 3)

Art. 31
Cambiamento di destinazione d'uso in zona agricola

1- E' consentito il cambiamento di destinazione d'uso:

- a) nei casi di morte o invalidità del concessionario;
- b) 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;
- c) nei casi in cui il concessionario versi nell'ipotesi di cui agli art. 33 e seguenti della LR 42/1977.

2- Non comporta in ogni caso, cambiamento di destinazione d'uso e quindi obbligo di richiedere la concessione onerosa, la prosecuzione dell'utilizzazione degli edifici da parte dei familiari del concessionario nell'ipotesi di cui alla lettera a), e da parte del concessionario e suoi familiari nelle ipotesi di cui alle lettere b) e c) del precedente comma 1.

Art. 32

Concessioni edilizie e vincoli di inedificabilità

1- Le concessioni ad edificare, in zona agricola, sono rilasciate agli aventi titolo a richiederla, ai sensi della LR 13/1990 e della L 10/1977, alle seguenti condizioni:

- Per gli interventi relativi a:

nuove abitazioni (art. 34);

ampliamenti o ricostruzioni di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo (art. 35), che le costruzioni stesse siano in funzione dell'attività agricola e delle esigenze abitative dell'imprenditore a titolo principale singolo o associato, con i requisiti previsti dalla legislazione vigente in materia.

Il rilascio della concessione edilizia per tali interventi è subordinato all'istituzione di un vincolo a *non aedificandi* su tutte le aree dell'azienda (anche ricadenti in comune diverso come da punto 3 del precedente art. 30), utilizzate a fini edificatori con esclusione dell'area iscritta a catasto per l'edificio rurale oggetto della concessione. I dati catastali dei terreni così vincolati andranno riportati, a cura del Comune, su apposito registro fondiario con annessa planimetria.

- Per gli interventi relativi a:

attrezzature e infrastrutture necessarie per l'attività agricola (art. 37);

costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo industriale e lagoni di accumulo (art. 38);

serre (art. 39);

costruzioni per la lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e per industrie forestali (art. 40), che tali costruzioni siano in funzione dell'attività agricola dell'imprenditore singolo o associato con i requisiti previsti dalla legge vigente in materia.

Inoltre il rilascio della concessione per tali costruzioni è subordinato alla istituzione di un vincolo di destinazione, che preveda per almeno 10 anni il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola e le sanzioni per l'inosservanza del vincolo stesso.

2- I vincoli di cui al presente articolo sono trascritti a cura e a spese dell'interessato nei registri delle proprietà immobiliari.

3- Tutte le concessioni edilizie relative agli interventi da realizzarsi in zona agricola, sono rilasciate previo accertamento dell'esistenza delle infrastrutture sufficienti, per quanto riguarda le vie di accesso, l'elettricità e l'acqua potabile o della programmata realizzazione delle stesse da parte del comune o, infine, dell'assunzione di impegno da parte dell'interessato a realizzarle contestualmente agli edifici.

Art. 33

Indirizzi architettonico compositivi per l'edilizia rurale

1- Nelle trasformazioni del patrimonio edilizio rurale, così come nelle nuove edificazioni e nelle opere di sistemazione delle aree scoperte, si dovrà rispettare la tipologia (disposizione planimetrica, appoggio al suolo degli edifici, pendenze e tipo di coperture, ecc.), la morfologia (tipo di aperture, caratteristiche stilistiche, ecc.), i materiali e le colorazioni (con valori cromatici riconducibili alle terre) della tradizione costruttiva locale e dell'architettura rurale.

I progetti dovranno tenere in massima cura anche la definizione degli spazi esterni (materiali, movimenti del terreno, aree pavimentate ed aree libere, scelta e disposizione delle essenze), proponendo delle soluzioni che integrino in un disegno unitario l'area di intervento.

2- *Le norme del presente articolo si applicano con l'esclusione dei manufatti e delle attrezzature tecniche necessarie alla conduzione dell'attività agricola. (in acc.to oss.ne n° 73)*

INDIRIZZI GENERALI:

- la pietra, il cotto, lo stucco, l'intonaco, il legno naturale e dipinto, il vetro e l'acciaio sono i materiali esterni;
- l'acciaio o i materiali metallici anche verniciati non sono ammessi come rivestimenti esterni, e il calcestruzzo non è ammesso come materiale esterno;
- le facciate a pannelli prefabbricati non sono ammesse;
- le murature a vista saranno realizzate a mattoni (utilizzando laterizi con finitura e colorazione della tradizione locale), o miste con mattoni e pietrame locale;
- gli intonaci sono di tipo civile colorato in pasta o tinteggiato;
- le coloriture potranno esser varie, comunque sui toni delle terre;
- gli infissi esterni di sezioni, sagome e partiture tradizionali, sono in legno verniciato (verde, grigio chiaro o marrone), o in essenza locale (Castagno, Pioppo ecc.), con esclusione di essenze legnose della famiglia delle pinacee come il Douglas o il pino di Svezia con finitura al naturale; non sono previsti gli avvolgibili;
- i sistemi di copertura sono a falde inclinate, ricoperti con manto di coppi, è comunque possibile realizzare delle parti terrazzate in porzioni limitate della copertura; non sono ammessi gli abbaini;
- i comignoli saranno del tipo realizzato in opera e non del tipo in calcestruzzo prefabbricato, sono ammessi i comignoli in rame;
- gli accessi e le uscite dei parcheggi interrati sono integrati nel corpo dell'edificio;
- i balconi sono ammessi solo sopra le porte di entrata di un edificio;
- i porticati sono in genere ammessi sui lati dell'edificio esposti al sole, di superficie massima uguale ad 1/4 della SUL del piano a cui sono direttamente collegati
- tutti i prospetti ed i corpi edilizi visibili da uno spazio pubblico sono trattati architettonicamente come "fronti";
- le aperture nelle facciate sono di proporzione verticale e rettangolari;
- sono ammessi materiali diversi, solo in proporzione minima e purché in fase di progetto si mostri la corretta integrazione del materiale scelto nell'organismo edilizio.

Art 34

Nuove abitazioni in zona agricola

1- Tali interventi sono ammessi solo quando l'impresa agricola è sprovvista di abitazione adeguata alle esigenze della famiglia coltivatrice per l'ordinario svolgimento dell'attività agricola.

E1

2- Per famiglia coltivatrice resta valido il contenuto dell'art. 4 comma 2 della LR 13/1990.

3- L'edificazione è regolata dall'applicazione dei seguenti parametri urbanistici:

IF = 0,03 mc/mq da realizzarsi in un unico corpo di fabbrica

V = 1000 mc volume massimo realizzabile fuori terra

HMAX = 7,5 mt

misurata a valle nei terreni in pendio

DC = 20 mt

DF = 10 mt

DS = 10 mt per le strade vicinali, quanto previsto dal DPR 495/1992 negli altri casi.

P1 = 1 mq /10 mc

4- Non sono ammesse nuove residenze su terreni risultanti da frazionamenti avvenuti nei cinque anni precedenti la data di richiesta di concessione.

Art. 35

Ampliamenti e ricostruzioni in zona agricola

1- Sono previsti da parte dell'imprenditore agricolo interventi di recupero edilizio che possono anche comportare ampliamenti o in caso di estremo degrado del bene, la demolizione con ricostruzione.

Le ricostruzioni potranno avvenire su un'area di sedime non coincidente con l'originaria, anche se in vicinanza; la diversa ubicazione dovrà essere congruamente motivata in sede di progetto.

2- E' ammessa la realizzazione di nuova abitazione senza demolizione dell'edificio preesistente a condizione che l'edificio preesistente, venga vincolato ad annesso agricolo a servizio dell'azienda, tale vincolo andrà trascritto nei registri della proprietà immobiliare a cura del comune e a spese dell'interessato.

3- La realizzazione di nuove abitazioni o l'ampliamento delle esistenti può avvenire anche attraverso la trasformazione di annessi agricoli riconosciuti non più necessari alla conduzione del fondo.

4- Tutti gli interventi previsti sopra descritti sono comunque regolati dagli stessi parametri urbanistici, previsti per le nuove abitazioni, del precedente art. 33.

5- Negli ampliamenti non si osservano le distanze minime DC, restano valide le distanze dalle strade DS.

6- Quando gli interventi di cui sopra riguardano edifici di valore storico-architettonico censiti dallo strumento urbanistico, sono sottoposti alle disposizioni del successivo articolo 41.

Art. 36

Recupero del patrimonio edilizio esistente in zona agricola

1- Allo scopo di salvaguardare il patrimonio edilizio rurale esistente sono comunque consentiti, indipendentemente dallo svolgimento o meno dell'attività agricola, al solo scopo di introdurre miglioramenti igienico-funzionali e distributivi, gli interventi di:

- a) Manutenzione ordinaria
- b) Manutenzione straordinaria
- c) Restauro e Risanamento conservativo
- d) Ristrutturazione edilizia

Tali interventi si intendono sempre senza aumento di volume.

2- Gli edifici esistenti antecedentemente alla data di entrata in vigore della LR 13/1990, possono essere oggetto degli interventi suddetti, anche se le loro dimensioni eccedono rispetto ai parametri urbanistici del precedente art. 34, nel caso di ristrutturazione questa deve avvenire senza previa demolizione.

3- E' ammessa la variazione di destinazione d'uso, sempreché gli edifici non siano utilizzati per la conduzione del fondo e che tali variazioni siano compatibili con le destinazioni residenziali. Resta comunque valido quanto previsto dall'ultimo comma dell'art. 10 della L 10/1977.

4- Negli edifici utilizzati per attività agrituristiche secondo quanto previsto dalla L 730/1985 e dalla LR 25/1987, sono ammessi esclusivamente gli interventi di recupero del presente articolo.

5- E' consentita l'applicazione degli interventi di cui al comma 1, con aumento di volumetria massimo del 20%, su quelle abitazioni rurali, già esistenti alla data di entrata in vigore della LR 13/1990, trattenute da soggetti che abbiano messo a disposizione le proprie terre per gli scopi di ristrutturazione di cui all'art. 37 della L 153/1975.

6- Quando gli interventi di cui sopra riguardano edifici di valore storico-architettonico censiti dallo strumento urbanistico, sono sottoposti alle disposizioni del successivo articolo 41.

Art. 37

Attrezzature e infrastrutture necessarie per l'attività agricola

1- Le attrezzature di questo tipo sono i silos, i serbatoi idrici, i depositi in genere, i ricoveri per il bestiame e quanto altro può essere necessario al diretto svolgimento dell'attività.

E1

2- L'edificazione è regolata dall'applicazione dei seguenti parametri urbanistici:

IF = 0,03 mc/mq se trattasi di edificio separato dall'abitazione

SC = Max 200 mq salvo maggiori esigenze di cui al comma 1 dell'art. 12 della LR 13/1990

DF = 10 mt oppure in aderenza

HMAX = 4,5 mt ad un solo piano ad esclusione di camini, silos o altre strutture tecniche **5,5 mt** misurati a valle, nei terreni in pendio

DC = 20 mt

DS = 10 mt per le strade vicinali, quanto previsto dal DPR 495/1992 negli altri casi.

3- Nel caso tali manufatti vengano edificati in aderenza alla abitazione, questi dovranno rientrare nella cubatura massima prevista all'art. 34 per l'edificio di abitazione.

4- Le costruzioni dovranno essere realizzate con tipologie adeguate alla specifica destinazione d'uso, tali da non consentire la trasformazione delle stesse destinazioni d'uso, con l'eccezione di quelle ammesse dalla normativa vigente.

5- La superficie minima richiesta per la costruzione delle attrezzature di cui al punto 1, ricadenti nella zona agricola E1 e nella zona agricola E2, è pari a Ha 4.00.

Nelle aree agricole con superficie compresa tra Ha 2.00 e Ha 4.00, è consentita la costruzione di capanni in legno delle dimensioni max di ml. 6.00 x ml. 6.00, con altezza alla gronda non superiore a ml. 2.50.

Non è consentita alcuna costruzione nei lotti agricoli aventi superficie inferiore a Ha 2.00.

Art. 38

Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo industriale e lagoni di accumulo

1- Tali costruzioni sono ammesse solo ai sensi di quanto contenuto nel comma 1 art. 10 LR 13/1990.

2- L'edificazione è regolata dall'applicazione dei seguenti parametri urbanistici:

E1

IF = 0,5 mc/mq

DC = 40 mt

DF = 100 mt dal più vicino edificio residenziale non rientrante nel complesso aziendale.

D = 500 mt dai centri abitati
1000 mt dai centri abitati quando trattasi di allevamenti **suini**.

HMAX = 4,5 mt ad un solo piano, misurata a valle per i terreni in pendio

3- Inoltre l'impatto fisico, dimensionale e visivo prodotto da tali manufatti deve essere attenuato tramite delle fasce di terreno circostante gli edifici, destinate alla corretta piantumazione di alberi ad alto fusto e adeguata foliazione. Tali fasce di terreno avranno una **superficie** pari a quella degli edifici da realizzare, **moltiplicata per 5**.

4- I lagoni di accumulo devono essere posti a **mt 100** dalle abitazioni e dai confini e devono essere realizzati all'interno di zone di protezione, dove andranno piantumati alberi ad alto fusto. Tali fasce avranno una **superficie** pari a quella della dei lagoni **moltiplicata per 5**.

5- La concessione è subordinata alla garanzia del regolare smaltimento delle deiezioni animali, previa depurazione, ai sensi della L 319/1976 e successive modificazione e integrazioni. A tale scopo dovrà essere presentato, insieme al progetto edilizio, uno studio relativo agli impianti da realizzare.

Art. 39
Serre

1- Ai sensi dell'art. 10 della L 13/1990, si considerano serre gli impianti stabilmente infissi al suolo, sia di tipo prefabbricato sia eseguiti in opera, e destinati esclusivamente alle colture specializzate.

2- A seconda del tipo di coltura praticata (punto 2 dell'art. 10 L 13/1990), tali manufatti si distinguono in :

a) Serre con copertura stagionale

la cui edificazione è regolata dall'applicazione dei seguenti parametri urbanistici:

DC = 5 mt

DF = 5 mt dalle abitazioni esistenti sullo stesso fondo
10 mt da tutte le altre abitazioni

b) Serre con copertura stabile

la cui edificazione è regolata dall'applicazione dei seguenti parametri urbanistici:

IF = 0,5 mc/mq

DC = 5 mt

DF = 5 mt dalle abitazioni esistenti sullo stesso fondo
10 mt da tutte le altre abitazioni

DS = 10 mt per le strade vicinali, quanto previsto dal DPR 495/1992 negli altri casi.

3- Le serre di cui alla lettera a) sono soggette ad autorizzazione, le serre di cui alla lettera b) sono soggette a concessione edilizia ai sensi della legislazione vigente in materia. Il richiedente inoltre all'atto della richiesta di concessione dovrà allegare un documento di impegno a non modificare la destinazione d'uso del manufatto.

4- *L'ubicazione delle serre con copertura stabile dovrà essere studiata in funzione delle caratteristiche del suolo, evitando di posizionarle in luoghi ove siano necessari sbancamenti o in prossimità di dossi e crinali*

I materiali utilizzati dovranno essere tali da riflettere il meno possibile la luce solare e, possibilmente, leggermente colorati in verde nei limiti consentiti dalla necessità dell'illuminazione interna.

I percorsi interni principali e secondari, gli spazi di manovra ed in generale tutte le aree marginali, di risulta o scarsamente utilizzate nell'attività produttiva dovranno essere oggetto di piantumazioni stabili, arboree ed arbustive, preferibilmente con l'inserimento di essenze appartenenti alla vegetazione spontanea.

Tutt'intorno ad esse, ad una distanza tale da non produrre zone d'ombra nocive alle coltivazioni protette, è opportuno che vengano sistemati filari di alberi o di siepi di altezza adeguata. (in acc.to parere CPT)

Art. 40**Costruzioni per la lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e per industrie forestali**

1- Tali costruzioni sono ammesse a condizione che siano al servizio delle imprese, singole o associate, o di cooperative agricole locali, che siano proporzionate alle loro effettive necessità e che i prodotti agricoli ivi trasformati, conservati o commercializzati, provengano prevalentemente dalle stesse aziende agricole.

Inoltre tali costruzioni devono essere in armonia con i piani zonali agricoli ex LR 6/1978 e successive modificazioni ed integrazioni, o in mancanza, con gli indirizzi produttivi all'uopo formulati dalla regione.

2- L'edificazione è regolata dall'applicazione dei seguenti parametri urbanistici:

IF = 1 mc/mq

HMAX = 4,5 mt misurati a valle, nei terreni in pendio, sono comunque fatte salve maggiori altezze che corrispondono a particolari esigenze tecniche

DC = 20 mt

DF = 10 mt dal più vicino edificio residenziale

DS = 10 mt per le strade vicinali, quanto previsto dal DPR 495/1992 negli altri casi.

Art. 41

Edilizia rurale di valore storico e architettonico

1- Attraverso un lavoro di lettura della cartografia storica esistente e tramite una serie di verifiche sul campo è stato effettuato il censimento completo della edilizia rurale.

Questo lavoro ha prodotto una scheda descrittiva per ogni edificio situato in zona agricola, dall'elenco generale sono poi stati scelti una serie di edifici, vagliando gli stessi tramite dei parametri che hanno consentito di capire l'uso e l'evoluzione, il valore e il grado di compromissione del patrimonio edilizio rurale del comune.

2- Nelle planimetrie di piano sono stati indicati con apposita numerazione gli edifici di valore storico architettonico classificati nel seguente modo:

- a) **RVAA** edifici di rilevante valore architettonico e ambientale: edifici che presentano carattere particolarmente significativo per identità storica, culturale e ambientale e per connotazione architettonica e tipologica.



- b) **VAA** edifici di valore architettonico e ambientale: corrispondono a edifici che per conservazione degli elementi costruttivi e decorativi tradizionali, per caratteristiche tipologiche, per epoca di insediamento o per criteri di inserimento nel territorio agricolo si definiscono come componenti integranti della morfologia territoriale.



- c) **MVAA** edifici di minore valore architettonico ambientale: corrispondono a edifici di più recente formazione e se pur di impianto tradizionale presentanti parziali alterazioni rispetto al loro carattere originario. Pur non essendo questi di particolare pregio storico architettonico sono comunque importanti come testimonianza tipologico-costruttiva e in ogni caso contribuiscono a caratterizzare il paesaggio agrario marchigiano.



3- Gli interventi possibili su tali edifici sono i seguenti:

- a) Per gli edifici classificati **RVAA** non è consentita la demolizione, sono consentiti gli interventi sino al restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione senza aumenti di volume e senza modifiche della sagoma esterna.

I progetti, ivi compresi quelli di manutenzione straordinaria, saranno redatti sulla sorta di un preciso rilievo dello stato di fatto ed accompagnati da una adeguata documentazione fotografica, oltre che da una analisi storico-critico-stilistica.

- b) Per gli edifici classificati **VAA** non è consentita la demolizione, sono permessi gli interventi sino all'ampliamento. In questo caso i progetti ivi compresi quelli di manutenzione straordinaria, saranno redatti sulla scorta di un preciso rilievo dello stato di fatto ed accompagnati da una adeguata documentazione fotografica. In particolar modo per gli interventi di ampliamento tali modifiche saranno consentite solo se avranno caratteristiche tali da coesistere armoniosamente con l'edificio preesistente.

c) Per gli edifici classificati **MVAA** sono ammessi tutti gli interventi previsti per il patrimonio esistente compresa la demolizione *con la ricostruzione della stessa sagoma e volumetria di quelli preesistenti*; l'eventuale demolizione deve comunque essere avvalorata da una specifica indagine tecnica a firma di un professionista dove si dimostra in maniera scientifica l'impossibilità operativa del mantenimento e consolidamento delle strutture dell'edificio.

Per gli edifici di cui sopra, solo se ubicati ad una distanza dalla strada inferiore a ml. 3.00, nel caso di demolizione con ricostruzione, è consentito l'arretramento.

La nuova distanza dalla strada **DS** dovrà essere compresa tra un minimo di ml. 5.00 ed un massimo di ml. 10.00.

d) Tuttavia, negli edifici classificati **VAA**, solo se ubicati ad una distanza dalla strada inferiore a ml. 3.00 ed aventi un fatiscente stato conservativo delle strutture murarie, è consentita anche la demolizione *con la ricostruzione della stessa sagoma e volumetria di quelli preesistenti*. La nuova distanza dalla strada **DS** dovrà essere compresa tra un minimo di ml. 5.00 ed un massimo di ml. 10.00.

La demolizione deve comunque essere avvalorata da una specifica indagine tecnica a firma di un professionista, dove si dimostra in maniera scientifica l'impossibilità operativa del mantenimento e consolidamento delle strutture dell'edificio.

4- Gli interventi di cui sopra sono comunque subordinati al rispetto di tutte le clausole previste nei precedenti art.li .33, 35, 36.

Per gli edifici classificati **RVAA** la costruzione di un nuovo edificio abitativo, in sostituzione del preesistente, è consentita soltanto se il richiedente si assume l'obbligo del restauro conservativo.

Per gli edifici classificati **VAA** la costruzione di un nuovo edificio abitativo, in sostituzione del preesistente, è consentita soltanto se il richiedente si assume l'obbligo dell'intervento di recupero, attuato attraverso le voci previste al comma b) punto 3 del presente articolo

5- Qualsiasi nuova costruzione deve essere ubicata a una distanza minima di **50 mt** dagli edifici classificati **RVAA e VAA**. *Fermo restando quanto previsto dal presente articolo, per gli edifici classificati che ricadono in zone con previsioni di trasformazione non si applica la distanza minima di cui sopra.* (in acc.to diverse oss.ni)

Art. 42 Attività agrituristica

1- Nell'ambito del territorio comunale è consentito agli imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 del Codice Civile (coltivatori diretti, affittuari, mezzadri, coloni, salariati agricoli), singoli o associati, nonché ai loro familiari di cui all'art. 230-bis del Codice Civile, la possibilità di svolgere, al fine di ottenere una quota aggiuntiva di reddito, l'attività agrituristica, utilizzando esclusivamente gli edifici o parte di essi esistenti nel fondo e non più necessari alla conduzione dello stesso.

Negli edifici utilizzati per attività agrituristiche sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui all'art. 36 delle presenti norme.

2- Lo svolgimento di attività agrituristiche non comporta il mutamento di destinazione d'uso degli edifici e non costituisce distrazione della destinazione agricola dei fondi e degli immobili interessati.

3- Gli interventi agrituristiche sono sottoposti anche alle disposizioni della LR 25/1987.

Art. 43**Zone agricole di particolare interesse paesistico ambientale E2**

1- La zona **E2** individua nelle cartografie di PRG due aree vallive (valle dell'Inferno e aree limitrofe, valle dei Tufi), che possiedono caratteri di interesse paesistico e ambientale e che costituiscono, nel loro insieme, una "unità ambientale" decisamente caratterizzata e quindi meritevole di attenta tutela.

E2

2- In tali aree il Piano si attua per intervento diretto, la normativa edilizia è quella descritta nei precedenti articoli per le zone agricole **E1**, inoltre si applica la tutela orientata, vedi successivo art. 63.

CAPITOLO 4 ZONE TURISTICHE

Art. 44 Norme generali

1- Tali zone sono destinate agli insediamenti turistici in genere, esse si dividono in:

- Zone turistico residenziali **M1**
- Zone turistico estensive **M2**
- Zone per campeggi esistenti **M3**
- Zone per campeggi di nuovo impianto **M4**

2- Nelle nuove costruzioni o nelle aree di pertinenza delle stesse, debbono esser garantiti gli spazi per il parcheggio privato P1 in misura non inferiore a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 1150/1942 così come modificato all'art. 2, comma 2, della L. 122/1989.

Art. 45 Zone turistico residenziali esistenti **M1**

1- Sono zone atte ad ospitare residenze turistiche quali alberghi, pensioni, residences, appartamenti turistici e simili e attrezzature al servizio del turismo quali ristoranti, bar, attrezzature per i congressi, attrezzature sportive ecc.

M1

2- In tali zone il piano si attua per intervento diretto.

3- *Per la zona M1 sita in strada Mondolfo la capacità edificatoria dell'area è destinata per il 100% ad attrezzature turistiche come dal precedente punto 1.*

4- L'edificazione è regolata dall'applicazione dei seguenti parametri urbanistici:

UF = 0,35 mq/mq (in acc.to oss.ne n°7)
HMAX = 7,5 mt
W = 0.5
DC = 5 mt
DS = vedi art. 13 p. 2 comma d
DF = 10 mt
P1 = 1 mq/10 mc di V

5- Restano salvi gli edifici preesistenti con eventuali altezze maggiori, con possibilità di mantenere la volumetria attuale in caso di demolizione con ricostruzione.

6- Nel caso di intervento edilizio di ristrutturazione sull'intera area pertinente il fabbricato esistente (rist. Belvedere), occorre garantire al sub-comparto edilizio retrostante, un idoneo collegamento viario con la Strada Provinciale di Mondolfo.

Art. 46
Zone turistico estensive M2**M2**

1- Sono zone atte ad ospitare residenze turistiche quali residenze turistico-alberghiere, villaggi-albergo, residence, appartamenti turistici e simili, ed attrezzature al servizio del turismo quali ristoranti, bar, attrezzature per i congressi, attrezzature sportive, ecc.

2- In tali zone il piano si attua attraverso un piano di attuazione esteso all'intera area come perimetrata nelle planimetrie di piano, ed attraverso la stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale.

3- L'edificazione in tali aree è regolata dall'applicazione dei parametri urbanistici di seguito elencati:

UT = vedi tabelle allegate
HMAX = vedi tabelle allegate
W = **0.5**
DC = **5 mt**
DS = **10 mt**
DF = **10 mt**
S1+S2 = vedi tabelle allegate
P1 = **1 mq/10 mc di V**

4- Il piano individua un comparto urbanistico M2.1 sito in località Monte Barile.

5- *All'interno del comparto sono ammesse distanze inferiori a quelle sopra indicate, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.*

Nel comparto M2.1 la distanza di ml. 10 dalle strade è riferita alle strade esterne al comparto.

Art. 47**Aree per campeggi esistenti M3**

1- Le zone **M3** sono le zone del territorio comunale atte ad ospitare i campeggi, aree di sosta per roulotte e campers e le relative attrezzature al servizio dell'attività quali gli edifici per gli uffici, ristoranti, bar, minimarket, semplici impianti sportivi, nonché le attrezzature di servizio ai campeggiatori, quali bagni, docce, ecc..

M3

2- In tali zone il piano si attua per intervento diretto.

3- L'edificazione è regolata dall'applicazione dei seguenti parametri urbanistici:

UT = 0,25 mq/mq

HMAX = 4,5 mt

W = 2

DC = 5 mt

DS = vedi art. 13 p. 2 comma d

P2 = 1 mq/10 mc di V

4- Restano salvi gli edifici preesistenti con eventuali altezze maggiori, con possibilità di mantenere la volumetria attuale in caso di demolizione con ricostruzione.

Art. 48

Aree per campeggi di nuovo impianto M4

M4

1- Le zone **M4** sono le zone del territorio comunale atte ad ospitare i campeggi, aree di sosta per roulotte e campers e le relative attrezzature al servizio dell'attività quali gli edifici per gli uffici, ristoranti, bar, minimarket, semplici impianti sportivi, nonché le attrezzature di servizio ai campeggiatori, quali bagni, docce, ecc..

2- In tali zone il piano si attua attraverso un piano di attuazione esteso all'intera area come perimetrata nelle planimetrie di piano, ed attraverso la stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale.

3- L'edificazione in tali aree, oltre ad essere regolata dai parametri urbanistici, di seguito indicati, dovrà attenersi alle formulazioni contenute al Titolo IV delle presenti norme: "Normativa di tutela paesistico ambientale".

UT = 0,1 mq/mq

HMAX = 4,5 mt

DC = 5 mt

DS = 10 mt

DF = 10 mt

W = 2

S1+S2 = 80 mq/100 mq di SUL realizzata escluse le sedi viarie; i parcheggi di tipo **P** saranno dimensionati nella misura di **40 mq** ogni **100 mq di SUL**; deve comunque essere garantito un posto auto per ogni camera o unità abitativa o piazzola e debbono essere collocati in adiacenza alla struttura ricettiva. **(in acc.to parere CPT)**

P1 = 1 mq/10 mc di V

In tali zone è possibile la realizzazione di bungalows, sempre all'interno del limite massimo di UT, tali manufatti sono da intendersi come costruzioni isolate, leggere e di dimensioni limitate (max 50 mq) ad un solo piano (HMAX 3 mt); possono essere dotati di gronda sporgente di verande e di loggiati; i sistemi di copertura sono sempre a falde inclinate. (In acc.to oss.ne n° 73)

CAPITOLO 5 ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE

Art. 49 Attrezzature per l'istruzione I

1- Sono zone destinate alla realizzazione delle attrezzature per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo: asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media, nonché le altre attrezzature ad esse collegate.

Tali zone sono individuate negli elaborati di piano con apposito simbolo.

2- In tali zone il piano si attua per intervento diretto di mano pubblica.

3- Gli interventi sono regolati dalle leggi e dai regolamenti specifici in materia, e dovranno tener conto dell'inserimento architettonico paesaggistico e ambientale dell'opera. Per gli edifici esistenti sono previsti tutti gli interventi relativi al recupero del patrimonio edilizio esistente, esclusa la demolizione con ricostruzione.

Per le nuove costruzioni si applicano i seguenti indici:

UF = 0,6 mq/mq
HMAX = In funzione delle specifiche esigenze del tipo di impianto
W = 1
DS = vedi art. 13 p. 2 comma d
DC = 5 mt
P1 = 1 mq/10 mc

Art. 50 Attrezzature di interesse comune F

1- Sono aree destinate alla realizzazione di attrezzature in cui si svolgono attività politico-sociali, culturali, religiose, ricreative, sanitarie, di servizio alle attività produttive o comunque di interesse generale per la collettività.

In particolare nelle attrezzature per il tempo libero e di carattere ricreativo sono ammissibili funzioni di tipo commerciale di servizio (giornalaio, bar/tabacchi, ecc.). *Tali destinazioni anche se funzionali all'attività generale di servizio non possono però essere computate come superfici a standard ai sensi del DM 1444/68.* (in acc.to parere CPT)

2- Nelle aree previste, per le quali non sia stata individuata una destinazione pubblica specifica, possono essere realizzate da privati, previa stipula di convenzione con l'Amministrazione pubblica, purché abbiano le stesse finalità sopra descritte con le medesime norme previste per le attrezzature pubbliche.

3- Tutti gli interventi dovranno prevedere adeguate aree di parcheggio P commisurate alle caratteristiche del servizio svolto.

4- L'intervento è subordinato a un progetto unitario esteso alla intera superficie della zona. L'edificazione è regolata dall'applicazione dei seguenti parametri urbanistici:

UF= 0,5 mq/mq
HMAX= 7 mt
W=1
DS= vedi art. 13 p. 2 comma d
DC= 5 mt
P1=1 mq/10 mc

Prescrizione particolare:

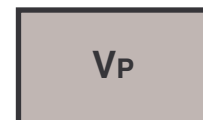
L'area contrassegnata con la simbologia F/1, contraddistinta al NCT al F. 27 mapp. 25-70-72 ed ubicata in località Vincareto, è destinata alla realizzazione di attrezzature per lo svolgimento di attività sociali e ricreative. Non sono ammissibili funzioni di tipo commerciale di servizio.

Nel rispetto dei parametri urbanistici della zona, in aggiunta alla SUL del fabbricato esistente è consentito un ampliamento o la costruzione di un nuovo fabbricato della SUL max pari a mq 250.

Il fabbricato dovrà avere caratteristiche tipologiche tipiche dell'edilizia rurale.

Art. 51 Verde pubblico Vp

1- Sono le zone destinate a spazio di incontro e riposo per gli abitanti, al gioco dei ragazzi e ad altre attività spontanee e del tempo libero, all'interno di tali zone sono ammesse soltanto attrezzature per il gioco, comprese semplici attrezzature sportive non organizzate, attrezzature per il tempo libero, locali per lo svago, il ristoro e la lettura, piccole costruzioni a carattere temporaneo, quali chioschi e padiglioni.



2- In tali zone il piano si attua per intervento diretto di mano pubblica ovvero gli interventi possono essere realizzati anche da enti o da privati previa stipula con l'Amministrazione di una convenzione in cui l'ente od i privati assumano, anche per i loro eventuali successori ed aventi causa l'impegno a garantire l'uso pubblico delle aree, gli interventi di salvaguardi e valorizzazione dell'ambiente naturale, i modi della gestione, nonché i tempi e le scadenze di attuazione.

3- L'edificazione è regolata dall'applicazione dei seguenti parametri urbanistici:

UT = 0,02 mq/mq
HMAX = 3,5 mt
W = 1
DS = vedi art. 13 p. 2 comma d
DC = 5 mt
P1 = 1 mq/10 mc

Art. 52 Verde attrezzato per lo sport Vs

1- Sono aree destinate alla costruzione di impianti sportivi pubblici o di uso pubblico, quali campi sportivi, piscine, palestre e qualsiasi altro edificio connesso all'attività sportiva e relative attrezzature di servizio.



2- In tali zone il piano si attua per intervento diretto di mano pubblica ovvero gli interventi possono essere realizzati anche da enti o da privati previa stipula con l'Amministrazione di una convenzione in cui l'ente od i privati assumano, anche per i loro eventuali successori ed aventi causa l'impegno a garantire l'uso pubblico delle aree, gli interventi di salvaguardi e valorizzazione dell'ambiente naturale, i modi della gestione, nonché i tempi e le scadenze di attuazione.

3- L'edificazione è regolata dall'applicazione dei seguenti parametri urbanistici:

UT = 0,25 mq/mq
HMAX = In funzione delle specifiche esigenze del tipo di impianto
W = 2
DS = vedi art. 13 p. 2 comma d)
DC = 5 mt
P1 = 20 mq/100 mq SUL

CAPITOLO 6

ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE

Art. 53

Zone per attrezzature pubbliche di interesse generale

1- Tali zone sono quelle destinate alla conservazione ed alla creazione di attrezzature e servizi pubblici di interesse generale e si suddividono in:

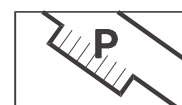
- Zone per la viabilità ed i parcheggi **P**
- Zone cimiteriali **T1**
- Depuratore **T2**

Art. 54

Zone per la viabilità

1- Le zone destinate alla viabilità comprendono:

- le strade
- i nodi stradali
- le aree di rispetto



L'indicazione grafica delle strade e dei nodi stradali ha valore indicativo fino alla redazione del progetto dell'opera, tuttavia nel progetto dell'infrastruttura si dovrà tenere conto del valore gerarchico e funzionale assegnato dal PRG. Le nuove infrastrutture viarie dovranno essere conformi ai dettati del nuovo Codice della strada DL 285/1992.

Dovrà essere data particolare attenzione nella scelta del tracciato della prevista nuova circonvallazione del capoluogo, considerata la natura particolarmente instabile del territorio sui cui dovrà insistere tale attrezzatura. (in acc.to parere Servizio Dec.to O.P. e Difesa del Suolo).

Inoltre nella redazione di progetti di tali infrastrutture è necessario procedere ad una valutazione dell'impatto acustico ai sensi della L 447/95 "Legge quadro sull'inquinamento acustico" ed andranno adottate misure di contenimento delle fonti di inquinamento, soprattutto in corrispondenza di strade di scorrimento poste in prossimità di centri abitati. (in acc.to parere ASL n°3 di Fano)

Le aree di rispetto stradale sono riservate all'ampliamento ed alla protezione delle sedi stradali e al loro interno è vietata ogni costruzione, anche di carattere provvisorio, ad eccezione degli impianti per la distribuzione dei carburanti. Tali aree non sono indicate cartograficamente, bensì prescritte dalle presenti norme come limite di edificabilità, nel qual caso è fatta salva la possibilità di computarne la superficie ai fini edificatori, per le destinazioni di zona corrispondenti. *Ciononostante si precisa che le aree di rispetto stradale non possono concorrere al calcolo delle superfici per il soddisfacimento degli standards urbanistici di cui al DM 1444/68.* (in acc.to parere CPT)

In sede di progettazione della rete stradale possono essere previsti nuovi parcheggi, ad integrazione di quelli previsti dal PRG nelle aree di rispetto stradale.

2- Le strade di lottizzazione dovranno avere:

- Un tracciato adatto alla configurazione del terreno e tale da garantire buone condizioni di visibilità e di sicurezza al traffico motorizzato;
- adeguate opere di evacuazione delle acque piovane;
- impianto di illuminazione;
- in zona residenziale le strade dovranno avere una sezione tipo (fatti salvi casi particolari di strade molto corte e che servono pochi alloggi), pari a 7 metri con carreggiata di almeno 5 metri e marciapiede da entrambi i lati (sempre fatti salvi i casi di cui sopra) di almeno 1 metro.

Art. 55
Zone cimiteriali T1

1- Le zone contrassegnate col simbolo **T1** sono le aree cimiteriali.

2- In tali zone il piano si attua per intervento progettuale diretto di mano pubblica. I volumi edilizi previsti per la realizzazione delle attrezzature specifiche saranno commisurati alle effettive esigenze come risulteranno documentate dai progetti e dovranno tener conto delle leggi dello Stato in materia.

3- *L'utilizzo a scopi urbanistici dell'area oggetto di variante 2006, è subordinato al rispetto delle prescrizioni del Servizio 4.4 dell'Amm. Provinciale.*

T1**Art. 56**
Acquedotti, depuratori ed impianti assimilati T2

1- La zona contrassegnata col simbolo **T2** è l'area del depuratore. *In tale area viene mantenuta la zona di rispetto assoluta con vincolo di inedificabilità circostante l'area destinata all'impianto di depurazione in conformità alle disposizioni previste dalla L 319/76 "Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento" (in acc.to parere ASL n°3 di Fano)*

2- In tale zona il piano si attua per intervento progettuale diretto di mano pubblica. I volumi edilizi previsti per la realizzazione delle attrezzature specifiche saranno commisurati alle effettive esigenze come risulteranno documentate dai progetti e dovranno tener conto delle leggi dello Stato in materia.

T2

CAPITOLO 7 ZONE A VINCOLO SPECIALE

Art. 57

Zone a verde di arredo stradale Vas

1- Tali zone sono destinate alla conservazione ed all'ampliamento delle aree verdi di corredo alle strutture viarie di circonvallazione. Le piantumazioni da mettere a dimora in queste aree hanno la doppia funzione di arredo e di mitigazione degli impatti visivi ed acustici prodotti dalla viabilità.

In tale zona il piano si attua per intervento diretto di mano pubblica. All'interno di tali zone sono ammesse soltanto piccole costruzioni a carattere temporaneo, quali chioschi e padiglioni, e le altre attrezzature di corredo ad un'area verde, quali giochi, panchine elementi di arredo ecc..

VAS

Art. 58

Zone di conservazione volumetrica Vv

1- Tali zone sono destinate alla conservazione del verde privato e quindi alla conservazione volumetrica.

2- In tali zone il piano si attua per intervento diretto, sono ammessi gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia.

Nelle aree libere da edificazione sono ammessi interventi volti a realizzare semplici impianti sportivi e parcheggi.

Vv

Art. 59

Zone di rispetto stradale H1

1- Sono le aree destinate alla tutela della viabilità esistente ed all'ampliamento della stessa su cui a norma del DM 1404/1968, del DL 285/1992 (nuovo Codice della strada), e del DPR 495/1992 (regolamento di esecuzione e attuazione del nuovo Codice della strada), non è consentita l'edificazione: vi sono però ammesse le opere a servizio della strada, i servizi canalizzati, i canali, le aree di sosta, le recinzioni, le siepi, le opere di sostegno nonché i distributori di carburanti.

2- Nel computo della superficie territoriale o fondiaria a fini edificatori, sono da considerarsi computabili quelle parti eventualmente comprese in zone di rispetto. *Ciononostante si precisa che le aree di rispetto stradale non possono concorrere al calcolo delle superfici per il soddisfacimento degli standards urbanistici di cui al DM 1444/68.* (in acc.to parere CPT)

3- Gli edifici esistenti compresi, in tutto o in parte, nelle zone di rispetto, possono, sempreché ciò sia coerente con le prescrizioni di piano, essere oggetto di interventi sino alla ristrutturazione edilizia, ed essere ampliati nelle parti eventualmente al di fuori dell'area di rispetto, sempre nel rispetto degli indici di zona previsti dal piano.

Art. 60**Zone di rispetto cimiteriale H2**

1- Le zone di rispetto cimiteriale sono inedificabili, è consentita esclusivamente la realizzazione di piccoli chioschi per la vendita di fiori od oggetti per il culto e le onoranze dei defunti. Ovvero in conformità al DPR 285/90 “regolamento di polizia mortuaria”.

H2

2- Nel computo della superficie territoriale o fondiaria a fini edificatori, sono da considerarsi computabili quelle parti eventualmente comprese in zone di rispetto.

3- Gli edifici esistenti compresi, in tutto o in parte, nelle zone di rispetto, possono, sempreché ciò sia coerente con le prescrizioni di piano, essere oggetto di interventi sino alla ristrutturazione edilizia, ed essere ampliati nelle parti eventualmente al di fuori dell'area di rispetto, sempre nel rispetto degli indici di zona previsti dal piano.

Art. 61**Zone di rispetto dei pozzi comunali**

1- Nelle aree comprese in un raggio di 500 mt, rispetto al punto di captazione dei pozzi comunali di approvvigionamento idrico sono vietate le seguenti attività:

- Qualsiasi attività edificatoria;
- accumulo di concimi organici;
- dispersione in fossi non impermeabilizzati di reflui, fanghi, e liquami anche se depurati;
- spargimento di pesticidi e fertilizzanti;
- apertura di cave e pozzi;
- discariche di qualsiasi tipo anche se controllate;
- depositi o stoccaggi di qualsiasi prodotto pericoloso ed inquinante in genere;
- pascolo e stazzo di bestiame.

Si precisa inoltre che in base al DPT 236/88 la zona di tutela assoluta è adibita esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio; deve essere recintata e provvista di canalizzazioni per le acque meteoriche e deve un'estensione di raggio non inferiore a dieci metri. (in accordo parere CPT)

TITOLO IV

NORMATIVA DI TUTELA PAESISTICO AMBIENTALE

CAPITOLO 1 DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 62 Obiettivi della tutela

1- La tutela delle categorie costitutive del paesaggio comunale è diretta, oltre che alla conservazione dei beni che caratterizzano le categorie stesse e alla loro appropriata utilizzazione, alla salvaguardia e al recupero dell'equilibrio formale e funzionale dei luoghi circostanti.

Art. 63 Definizione degli ambiti di tutela

1- Il piano definisce gli ambiti di tutela, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 27 bis del PPAR, le tutele relative a tali ambiti prevalgono sulle prescrizioni e le indicazioni di piano.

Gli ambiti di tutela sono indicati con apposite simbologie nelle cartografie di piano alla scala generale di 1:10.000 che fa testo per tutto il territorio comunale escluse le zone cartografate dalla regione alla scala maggiore di 1:2000. Nelle tavole di zonizzazione 1/2000, comunque per maggiore chiarezza, tali ambiti di tutela sono riportati anche nelle zone non coperte da cartografia regionale, i simboli così disegnati sono in ogni caso georeferenziati rispetto al sistema di coordinate Gauss-Boaga (fuso di 6°).

Sono fatte salve le esenzioni previste dall'art. 60 del PPAR. (in acc.to parere CPT)

Art. 64 Articolazione dei livelli di tutela

1- Il PRG analogamente alla disciplina di PPAR prevede la graduazione dei livelli di tutela, variandone tuttavia il contenuto in funzione di una più stretta attinenza all'ambito territoriale in oggetto:

- **Tutela diffusa**, che riconosce la possibilità di trasformazioni del territorio, con modalità di intervento tese a minimizzare l'impatto ambientale, adottando soluzioni progettuali tali da non frammentare la percezione unitaria del paesaggio e tali da contenere specifiche indicazioni di carattere ambientale (sistemazione paesaggistica).
- **Tutela orientata**, che riconosce la possibilità di trasformazioni del territorio, relative ad opere minori specificatamente realizzati per l'esercizio dell'attività agricola, sempreché tali trasformazioni siano realizzate in maniera compatibile con gli elementi paesistici e ambientali del contesto.
- **Tutela integrale**, che consente esclusivamente interventi di conservazione, consolidamento, ripristino delle condizioni ambientali protette, e ammette quelli di trasformazione volti alla riqualificazione dell'immagine e delle specifiche condizioni d'uso del bene, esaltandone le potenzialità e le peculiarità presenti.

2- Le prescrizioni relative ai livelli di tutela suddetti sono integrate e specificate da prescrizioni particolari relative alle diverse categorie costitutive del paesaggio.

Per quanto non definito dalle presenti norme: "disciplina degli interventi di rilevante trasformazione del paesaggio", il piano rimanda alla normativa specifica di PPAR: NTA titolo V capo I, capo II,

Art. 65

Prescrizioni generali per gli ambiti di tutela diffusa

1- Negli ambiti di **tutela diffusa**, escluse le aree urbanizzate, sono vietati:

- a) l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantumazioni di tipo produttivo industriale, resta valida la LR 8/1987, e quanto relativo alle tartufae della LR 34/1987;
- b) i depositi e gli stoccaggi di materiali non agricoli;
- c) l'apertura di nuove cave, Nelle cave esistenti si applicano le norme di cui ai punti c1, c2, c3, dell'art. 27 del PPAR;

2- In tali ambiti sono consentite le opere minori e complementari relative agli edifici esistenti, e quindi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 36 delle presenti norme e gli altri interventi edilizi, specificamente realizzati per l'esercizio dell'attività agricola di cui agli art.li .34,35, 36, 37 delle presenti norme.

3- In tali ambiti sono inoltre possibili tutti gli interventi edilizi previsti dalle presenti norme, nel rispetto delle prescrizioni di zona, sempreché le procedure di progettazione e per conseguenza le realizzazioni, siano indirizzate al rispetto delle seguenti linee guida:

- a) la mitigazione dell'impatto visivo dell'opera deve manifestarsi chiaramente attraverso la redazione di un progetto di architettura del paesaggio che deve essere attuato in contemporanea con gli interventi edilizi. In tale studio si tenderà a realizzare operazioni mirate a ricostruire le condizioni ambientali naturali dell'area, sottolineando che tale intervento di ricostruzione ambientale è *condicio sine qua non* per la realizzazione delle strutture edilizie.
- b) l'ubicazione e l'organizzazione spaziale delle strutture deve essere scelta, in funzione del minore impatto possibile con gli elementi paesistico-ambientali dell'area, attraverso un processo di conoscenza analitica dell'area che terrà conto di:
 - esposizione solare;
 - acclività del terreno e aree con rischio ambientale (erosione, instabilità, presenza di acqua superficiale o possibili esondazioni, ecc.);
 - informazioni circa le vedute verso l'esterno dell'area (principali coni visuali, punti panoramici, ecc.);
 - visibilità del sito dall'esterno (aree esposte ad ampia visibilità, crinali e profili morfologici dominanti, ecc.);
 - aree di più agevole accessibilità veicolare, che quindi non richiedono opere viarie ad alto impatto ambientale.
- c) nel progetto saranno indicate la quantità, la disposizione, il tipo e lo studio degli effetti cromatici e compositivi (quinte, siepi, coni prospettici, masse arboree e radure) delle essenze, sia di quelle ad alto fusto come dei cespugli, dei rampicanti e delle piantate a raso, per gli

- alberi d'alto fusto particolare attenzione verrà data alla loro funzione di schermo, di arredo e di elemento unificante delle strutture edilizie;
- d) l'andamento naturale del terreno è comunque la principale indicazione progettuale per l'organizzazione e l'ubicazione degli interventi, sono quindi vietati gli sbancamenti e i riporti di notevole entità, inoltre qualsiasi movimento del terreno deve essere ricondotto al suo aspetto naturale tramite opportune piantumazioni;
- e) le aree pavimentate saranno limitate allo stretto perimetro degli edifici, le altre aree pavimentate necessarie alla realizzazione degli interventi saranno realizzate con sistemi drenanti e a basso impatto visivo;
- f) le costruzioni in tali ambiti potranno avere una **HMAX** di **6 mt**, misurati a valle nei terreni in pendio, restano comunque valide le prescrizioni più restrittive prevista dalle presenti norme.
- g) è vietato l'utilizzo di sistemi costruttivi di tipo chiaramente industriale o prefabbricato, inoltre nella progettazione di qualsiasi manufatto edilizio vanno tassativamente seguite le indicazioni contenute nell'art. 33, delle presenti norme;
- h) tutto quanto suddetto dovrà risultare da un progetto generale e di dettaglio che dovrà comprendere (oltre alle normali documentazioni, sia tecniche che di carattere burocratico, a corredo della domanda di concessione):
- documenti fotografici, relazioni, schemi, analisi qualitative e quantitative che descrivano il processo progettuale seguito sia sotto l'aspetto urbanistico-compositivo che sotto quello del progetto del paesaggio;
 - elaborati grafici che illustrino l'impianto urbanistico e le soluzioni paesaggistiche adottate: planivolumetrie alla scala minima di 1/500 e in dettaglio 1/200;
 - soluzioni architettoniche 1/100 (piante, prospetti, sezioni,) e particolari architettonici 1/10; e a scelta o un modello tridimensionale o prospettive d'insieme (volo d'uccello), dell'intero intervento;
 - quando tali interventi prevedono un preventivo piano urbanistico attuativo oltre agli elaborati di cui al presente punto, vanno rispettati alla lettera i dettati dell'art. 52 del REC.

Art. 66**Prescrizioni generali per gli ambiti di tutela orientata**

1- Negli ambiti di **tutela orientata**, escluse le aree urbanizzate, sono vietati:

- a) ogni nuova edificazione, compresi gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
- b) silos, depositi agricoli di rilevante volume;
- c) edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale;
- d) l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantumazioni di tipo produttivo industriale, resta valida la LR 8/1987, e quanto relativo alle tartufo della LR 34/1987;
- e) i depositi e gli stoccaggi di materiali non agricoli;
- f) l'apertura di nuove cave, Nelle cave esistenti si applicano le norme di cui ai punti c1, c2, c3, dell'art. 27 del PPAR;

2- In tali ambiti sono consentite le opere minori e complementari relative agli edifici esistenti, e quindi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 36 delle presenti norme e gli altri interventi edilizi, specificamente realizzati per l'esercizio dell'attività agricola di cui agli art.li .34, 35, 36, 37 delle presenti norme.

Art. 67**Prescrizioni generali per gli ambiti di tutela integrale**

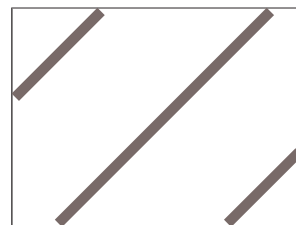
1- Negli ambiti di **tutela integrale**, escluse le aree urbanizzate, sono vietati:

- a) ogni nuova edificazione, nonché l'ampliamento degli edifici esistenti, compresi gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli; silos e depositi agricoli di rilevante entità, edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale;
- b) il transito con mezzi motorizzati fuori da qualsiasi tipo di strada (privata o pubblica), fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agro-silvo-pastorale;
- c) l'allestimento di impianti di percorsi o di tracciati per l'attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;
- d) l'apposizione di cartelli e di manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla circolare del Ministero LL.PP. n° 400/1979;
- e) l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti. Nelle cave esistenti si applicano le norme di cui all'art. 27 , punti c1, c2, c3, del PPAR;
- f) la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli;
- g) 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.

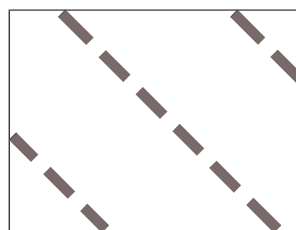
Art. 68
Unità di paesaggio

1- Il piano ai sensi dell'art. 20 del PPAR individua le aree del territorio comunale in rapporto alla rilevanza dei valori paesistico ambientali, come segue:

- a) **Aree C:** unità di paesaggio che esprimono la qualità diffusa del paesaggio comunale nelle molteplici forme che lo caratterizzano: torri, case coloniche, ville, alberature, pievi, archeologia produttiva, fornaci, borghi e nuclei, paesaggio agrario storico, emergenze naturalistiche.



- a) **Aree V:** aree di alta percettività visuale relative alle vie di comunicazione ferroviarie, autostradali e stradali di maggiore intensità di traffico.



- a) **Aree D:** il resto del territorio comunale

Nelle aree **C** e nelle aree **V** si applica la **tutela diffusa**.

Art. 69

Tutela particolare degli elementi diffusi del paesaggio agrario Comunale

1- Il piano mediante un lavoro di fotointerpretazione ha individuato, gli elementi diffusi del patrimonio vegetale del Comune di San Costanzo, come riportato nella tavola 06 di piano. Comunque indipendentemente da tale cartografazione, sono da intendersi tutelati tutti gli elementi diffusi del paesaggio agrario, così come indicato nei punti successivi.

2- Il piano assegna alla tutela di tali elementi una importanza prioritaria, considerandoli componenti strutturali del disegno del paesaggio marchigiano.

Si intendono per elementi diffusi del paesaggio agrario:

- querce isolate, querce a gruppi sparsi e le altre specie protette dalla legislazione regionale vigente;
- alberature stradali;
- alberature poderali;
- siepi stradali e poderali (per siepe si intende ogni formazione vegetale arbustiva ed arboreo-arbustiva di flora autoctona e naturalizzata composta da uno o più filari);
- vegetazione ripariale;
- macchie e boschi residui.

Si specifica che le entità vegetazionali sono contraddistinte da uno spiccato dinamismo, risultando suscettibili di variazioni fisionomiche e dimensionali, anche in tempi brevi (es. terreni arbustati in rapida evoluzione a bosco); cosicché tali popolamenti forestali - boschi di neoformazione, nuovi impianti esimili - nel momento in cui saranno formalmente classificabili come boschi, saranno sottoposti alla tutela integrale. (in acc.to parere Corpo Forest. dello Stato, Coord.to Prov.le Pesaro)

3- Per tali elementi è tassativamente stabilito il divieto di abbattimento o manomissione, salvo l'ordinaria manutenzione e fermo restando il disposto delle LLRR 8/1987 e 7/1985.

Inoltre in tutto il territorio comunale è fatto divieto di abbattimento della vegetazione arbustiva (siepi), e di alto fusto esistente, tranne le specie infestanti e le piantate di tipo produttivo industriale, sono comunque consentiti i diradamenti e il taglio selettivo delle essenze al solo scopo migliorativo dell'organizzazione vegetale.

Resta salvo quanto regolamentato dalla LR 8/1987 e successive integrazioni e modificazioni e quanto regolamentato dalla LR 34/1987 per il solo miglioramento delle tartufige controllate.

CAPITOLO 2

CATEGORIE DELLA STRUTTURA GEOMORFOLOGICA

Art. 70 Corsi d'acqua

1- I corsi d'acqua, ai fini della tutela, sono individuati nelle planimetrie di piano, alle varie scale, e sono suddivisi in tre classi in rapporto al ruolo nel bacino idrografico.

2- Per i corsi d'acqua è fissata una zona di rispetto in edificabile per lato avente i seguenti valori:

Classe 2^a = 135 m

Classe 3^a = 75 m

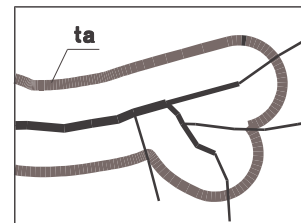
3- All'interno di tali zone si applica la **tutela integrale**, sono ammessi esclusivamente gli interventi di:

- a) recupero ambientale, cioè azioni programmate al fine di ricostituire condizioni di equilibrio naturale e paesistico, con particolare riferimento alla difesa del suolo, alla messa a dimora di vegetazione propria dei luoghi ed alla ricostituzione del patrimonio faunistico;
- b) esercizio delle attività agro-silvo-pastorali;
- c) opere di attraversamento sia viario che impiantistico;
- d) lagoni di accumulo a fini irrigui e di fitodepurazione all'interno delle zone di rispetto dei corsi d'acqua di 2^a e 3^a classe.

4- Inoltre nella fascia contigua di mt. 10 a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine è vietata l'aratura di profondità superiore a 50 cm. All'interno del corpo idrico è vietata qualunque trasformazione, manomissione, immissione dei reflui non depurati, salvo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche alla realizzazione di attraversamento sia viario che impiantistico.

5- I lavori di pulizia fluviale (eliminazione di piante ed arbusti, di depositi fangosi e l'eventuale riprofilatura dell'alveo), possono essere eseguiti solo nei casi di documentata e grave ostruzione dell'alveo al deflusso delle acque e comunque senza alterare l'ambiente fluviale qualora vi siano insediate specie faunistiche e/o botaniche protette o di evidente valore paesaggistico.

6- Il Rio Grande, il Rio di Cerasa, il Rio Colombara, il Rio Fontana Maggio, il Rio della Parmella, le diramazione di testa del Rio delle Caminate e quello del Fosso dell'Acqua Satura risultano iscritti negli elenchi delle acque pubbliche di cui al TU del DR 1775/33 a cui si applica anche la tutela della L 431/1985.



Art. 71 Crinali

1- I crinali sono la parte con rilievo morfologico della linea degli spartiacque dei bacini idrografici.

Il piano individua, sulla base delle indicazioni di cui all'art. 27 bis del PPAR, il sistema di crinali che interessa il territorio del Comune di San Costanzo.

2- Per tale sistema di crinali è fissato un ambito di tutela per lato, *con esclusione delle zone già urbanizzate o di prevista urbanizzazione come indicato nelle planimetrie del presente strumento*, avente i seguenti valori di dislivello rispetto alle corrispondenti quote massime:

classe 1 - dislivello 7 mt

classe 2 - dislivello 5 mt

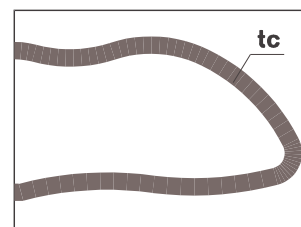
classe 3 - dislivello 5 mt

3- All'interno di tali ambiti si applica la **tutela orientata**, sono ammessi esclusivamente gli interventi di:

le opere minori e complementari relative agli edifici esistenti, e quindi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 36 delle presenti norme e gli altri interventi edilizi, specificamente realizzati per l'esercizio dell'attività agricola di cui agli art.li .34, 35, 36, 37 delle presenti norme.

Tali interventi devono comunque rispettare le norme di piano e di zona.

N.B. articolo modificato sulla base delle prescrizioni del CPT.



Art. 72 Versanti

1- I versanti sono costituiti dalle aree delimitate da un crinale e da un fondo vallivo, sulle aree dei versanti, aventi una pendenza assoluta superiore al 30%, come indicati nelle cartografie di piano, si applica la **tutela integrale**, ed inoltre sono vietati:

- tutti gli interventi edilizi;
- qualsiasi impedimento al deflusso delle acque;
- i riporti e i movimenti di terreno che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo le opere relative al recupero ambientale di cui all'art. 57 del PPAR.

2- Il piano ha provveduto alla individuazione delle aree di versante, la perimetrazione di questi ambiti è avvenuta sulla base della carta tecnica regionale 1:10.000, quindi la precisione di tali perimetri è in funzione della scala della carta. E' pertanto possibile la trasformazione di tali porzioni di tali aree quando tramite un apposito rilievo in scala 1:200, ne viene dimostrata la pendenza inferiore al 30%.

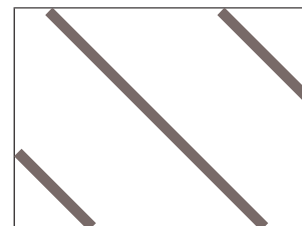


Art. 73 Versante costiero

1- Il piano individua nel territorio del comune di San Costanzo un'area di versante costiero, delimitato dal limite superiore della pianura costiera e dal crinale costiero.

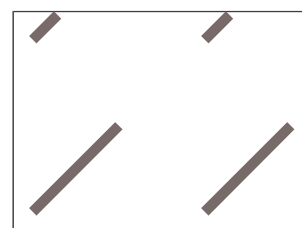
Tale ambito coincide inoltre con un'area "V": aree di alta percettività visuale relative alla autostrada A14.

2- All'interno dell'area di **versante costiero** si applica la **tutela diffusa**



3- Una parte di tale versante viene delimitato, sulla base delle indicazioni di PPAR, come "**ambito costiero di particolare pregio paesistico-ambientale** e a basso livello di compromissione territoriale".

Nell'ambito **costiero di particolare pregio paesistico-ambientale** si applica la **tutela integrale**.



Art. 73 bis Aree a pericolosità geologico-sismica

Sulla base della relazione di analisi geo-morfologica ed in conformità alle indicazioni contenute nella tavola G06 "Carta delle pericolosità Geologiche e delle zone a maggiore pericolosità sismica locale", le aree indicate a pericolosità geologico-sismica di grado alto e medio alto sono sottoposte al regime di tutela integrale di cui all'art. 67 delle presenti norme. (in acc.to parere CPT)

Si dovrà tenere in debita considerazione il fatto che la delimitazione di tali aree, riportate nella tavola G06 rappresenta di fatto una individuazione di massima redatta alla scala territoriale di 1/10.000, che potrà quindi essere verificata caso per caso nel dettaglio con indagini mirate, da presentare agli Uffici Comunali, tese ad individuare l'effettivo grado di pericolosità geologico-sismica.

Per i problemi di stabilità rilevati dall'indagine geotecnica l'area E1 indicata nella tavola 09 di PRG, posta tra l'area PEEP e l'asilo della fraz. di Cerasa, è inadatta a qualunque tipo di edificazione nonchè alla realizzazione di laghetti artificiali. (in acc.to parere Servizio Dec.to O.P. e Difesa del Suolo)

CAPITOLO 3 CATEGORIE DEL PATRIMONIO BOTANICO-VEGETAZIONALE

Art. 74 Sistemi vegetazionali censiti

1- Sono stati sottoposti ad analisi e conseguente valutazione di dettaglio ambiti di territorio meritevoli di tutela.

Ciò ha permesso di definire correttamente gli ambiti, cartograficamente delimitati, di **tutela botanico-vegetazionale** (vedi: “Indagine botanico-vegetazionale in parte del territorio comunale per l’adeguamento del PRG al Piano Paesistico Ambientale Regionale”, Stefanelli e Urbinati 1996), tali ambiti sono indicati nella tavola di piano n° 06, ogni unità è caratterizzata da un codice, in caratteri alfanumerici, che indica la categoria, il tipo e il sottotipo dell’unità inventariale.

Gli ambiti di tutela cartograficamente delimitati sono da intendersi estesi, secondo la categoria costitutiva del paesaggio vegetale, secondo le modalità seguenti:

nelle formazioni forestali in genere (>0.5 ha):

- superficie compresa entro una distanza minima di m.10, misurata dai fusti degli alberi più esterni.

nelle formazioni ripariali:

- superficie compresa fra la riva del corso d'acqua e la linea chiusa parallela al margine della formazione, al di fuori della stessa e misurata a 20 m dai fusti arborei o arbustivi più esterni.

in boschi residui (<0.5 ha) e macchie:

- superficie compresa entro la linea chiusa misurata a m.5 dai fusti arborei o arbustivi più esterni.

Alberature stradali (disposte a meno di m.10 dal limite del manufatto):

- superficie delimitata in lunghezza dall'alberatura stessa, ivi comprese eventuali soluzioni di continuità dovute a piante mancanti, aumentata di m.10 all'inizio ed alla fine, ed in larghezza dalla strada fino a m.10 oltre l'alberatura.

Alberature poderali:

- superficie delimitata in lunghezza dall'alberatura stessa, ivi comprese eventuali soluzioni di continuità dovute a piante mancanti, aumentata di m.10 all'inizio ed alla fine, ed in larghezza da m.10 misurati dai due lati dell'alberatura.

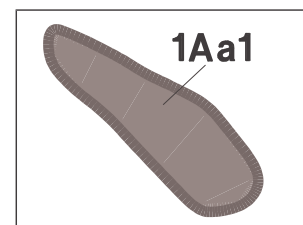
Siepi stradali e poderali:

- superficie pari alla lunghezza della siepe, ivi comprese eventuali soluzioni di continuità dovute a piante mancanti, aumentata di m.5 all'inizio ed alla fine, ed alla larghezza della siepe più m.3 per ogni lato, misurati dalla base del fusto o della ceppaia più esterni.
- Per **soluzione di continuità** si intende un tratto non alberato di lunghezza almeno uguale al doppio della lunghezza di uno dei due tratti contigui.

Alberi isolati o a nuclei:

- superficie del cerchio di raggio pari all'altezza della pianta, comunque non inferiore a m.10, ovvero se trattasi di gruppi, (intendendo per gruppo quello in cui i fusti di almeno tre alberi distino fra loro meno di m.10), un'area pari alla superficie compresa entro la linea chiusa misurata a m.10 dai fusti più esterni.

Negli ambiti così definiti si applica la **tutela integrale**.



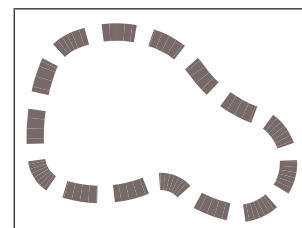
CAPITOLO 4 CATEGORIE DEL PATRIMONIO STORICO CULTURALE

Art. 75 Centri storici

1- Il piano definisce gli ambiti di tutela definitivi dei centri storici di San Costanzo, Cerasa, Stacciola, così come perimetrato nelle cartografie di piano.

2- A tutela dell'equilibrio paesaggistico tra i centri storici ed i territori circostanti, e per conservare una migliore lettura del bene storico culturale, nell'ambito compreso tra la linea tratteggiata e le aree zonizzate dal piano, si applica la **tutela integrale**.

Gli ambiti di tutela sono costituiti quindi dai margini del territorio zonizzato ed il perimetro disegnato dalla linea tratteggiata che simboleggia l'ambito.



Art. 76 Edifici e manufatti storici

1- Il piano individua (sulla base di un censimento effettuato dalla Proloco di San Costanzo), una serie di edifici e manufatti di valore storico-architettonico, individuati cartograficamente nelle schede allegate alle presenti norme.

Tutti gli interventi previsti su tali edifici dovranno essere presentati oltre che ai competenti Uffici Comunali anche alla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Ancona. (in acc.to parere Soprintendenza per i Beni Amb. e Arch. di Ancona)

Art. 77 Zone archeologiche

1- Nelle **zone archeologiche** individuate dal piano gli eventuali interventi ammessi dalle norme di zona e di tutela paesaggistica sono subordinati alla preventiva comunicazione alla competente Soprintendenza.



CENSIMENTO BENI ARCHITETTONICI COMUNE DI SAN COSTANZO

CAPOLUOGO

- 1.Circuito murario
- 2.Portale d'accesso al castello da piazza Perticari
- 3.Teatro "la Concordia"
- 4.Torre civica campanaria
- 5.Chiesa Collegiata SS. Cristoforo e Costanzo
- 6.Palazzo Tomani
- 7.Casa Martinelli
- 8.Torricino circolare angolo sud
- 9.Torrione circolare angolo nord-ovest
- 10.Porta d'accesso nord-ovest
- 11.Torrione circolare angolo nord-est
- 12.Fontana piazza Perticari
- 13.Edificio scolastico
- 14.Palazzo Ercolani
- 15.Palazzo Morosini
- 16.Palazzo ex Cameli
- 17.Palazzo Pascolini
- 18."Grottino"
- 19.Palazzo ex Conti Cassi
- 20.Palazzo Triani-Cattalani
- 21.Chiesa di Sant'Agostino
- 22.Palazzetto Vitali
- 23.Palazzo Ferraguzzi
- 24.Palazzo Sanchioni
- 25.Palazzetto Ferraguzzi C.
- 26.Palazzo Simoncini
- 27.Lavatoio Comunale

CERASA

- 1.Circuito murario con ponte di ingresso
- 2.Porta d'accesso al Castello con torre dell'orologio
- 3.Torre del circuito murario
- 4.Chiesa di San Lorenzo Martire
- 5.Casa Giraldi
- 6.Edificio scolastico (ex scuole elementari)

STACCIOLA

- 1.Chiesa di San Giovanni Evangelista e canonica
- 2.Forno comunitario
- 3.Edificio scolastico (ex scuole elementari)

TABELLE DIMENSIONALI PER ZONE DI ESPANSIONE

C1

ST	mq 3.678
SUL realizzabile	mq 2.500
HMAX	mt 7,5
S1+S2	mq 21 per abitante, escluse le sedi viarie. I parcheggi di tipo P devono essere ubicati esternamente all'area di pertinenza dei fabbricati, antistanti o in un raggio di distanza congruo con la soluzione urbanistica proposta.

Indicazioni di progetto	La progettazione dei manufatti edilizi deve tenere conto della necessità di ridefinire il fianco del paese nel rapporto visivo con la vallata sottostante (valle dei Tufi). Percui gli edifici dovranno avere dei veri e propri fronti sul lato a valle e possibilmente creare una cortina edilizia articolata in un progetto integrato che proponga una soluzione unitaria per ritmo, tipi edilizi, altezze e caratteri compositivi delle facciate.
-------------------------	--

C2

ST	mq 7.000
SUL realizzabile	mq 4.100
HMAX	mt 7,5
S1+S2	mq 21 per abitante, escluse le sedi viarie. I parcheggi di tipo P devono essere ubicati esternamente all'area di pertinenza dei fabbricati, antistanti o in un raggio di distanza congruo con la soluzione urbanistica proposta.

Indicazioni di progetto	La progettazione dei manufatti edilizi deve tenere conto della necessità di ridefinire il fianco del paese nel rapporto visivo con la vallata sottostante (valle dei Tufi). Percui gli edifici dovranno avere dei veri e propri fronti sul lato a valle e possibilmente creare una cortina edilizia articolata in un progetto integrato che proponga una soluzione unitaria per ritmo, tipi edilizi, altezze e caratteri compositivi delle facciate.
-------------------------	--

C3

ST	mq 5.908
SUL realizzabile	mq 2.950
HMAX	mt 8,5
S1+S2	mq 21 per abitante, escluse le sedi viarie. I parcheggi di tipo P devono essere ubicati esternamente all'area di pertinenza dei fabbricati, antistanti o in un raggio di distanza congruo con la soluzione urbanistica proposta.

C4

ST	mq 11.931
SUL realizzabile	mq 5.950
HMAX	mt 8,5
S1+S2	mq 21 per abitante, escluse le sedi viarie. I parcheggi di tipo P devono essere ubicati esternamente all'area di pertinenza dei fabbricati, antistanti o in un raggio di distanza congruo con la soluzione urbanistica proposta.

C5

ST	mq 11.195
SUL realizzabile	mq 3.900
HMAX	mt 7,5
S1+S2	mq 21 per abitante, escluse le sedi viarie. I parcheggi di tipo P devono essere ubicati esternamente all'area di pertinenza dei fabbricati, antistanti o in un raggio di distanza congruo con la soluzione urbanistica proposta.

Indicazioni di progetto	Nella impostazione dell'impianto urbanistico dovrà essere data particolare attenzione alla visibilità del sito dall'esterno. Pertanto in funzione della mitigazione degli impatti visivi prodotti dalle opere acquistano particolare rilievo la disposizione e la quantità di piantumazioni da effettuare. Le aree da cedere per il soddisfacimento degli standard a verde pubblico, dovranno essere possibilmente posizionate sui confini esterni dell'area, in modo tale da creare delle quinte sfruttando la funzione di elemento unificante prodotto dalle alberature.
-------------------------	--

C6

ST	mq 5.286
SUL realizzabile	mq 1.829 (in acc.to oss.ne n° 56)
HMAX	mt 7,5
S1+S2	mq 21 per abitante, escluse le sedi viarie. I parcheggi di tipo P devono essere ubicati esternamente all'area di pertinenza dei fabbricati, antistanti o in un raggio di distanza congruo con la soluzione urbanistica proposta.

Indicazioni di progetto	Nella impostazione dell'impianto urbanistico dovrà essere data particolare attenzione alla visibilità del sito dall'esterno. Pertanto in funzione della mitigazione degli impatti visivi prodotti dalle opere acquistano particolare rilievo la disposizione e la quantità di piantumazioni da effettuare. Le aree da cedere per il soddisfacimento degli standard a verde pubblico, dovranno essere possibilmente posizionate sui confini esterni dell'area, in modo tale da creare delle quinte sfruttando la funzione di elemento unificante prodotto dalle alberature.
-------------------------	--

C7

ST	mq 9.215
SUL realizzabile	mq 3.500
HMAX	mt 7,5
S1+S2	mq 21 per abitante, escluse le sedi viarie. I parcheggi di tipo P devono essere ubicati esternamente all'area di pertinenza dei fabbricati, antistanti o in un raggio di distanza congruo con la soluzione urbanistica proposta.
indicazioni di progetto	Nella impostazione dell'impianto urbanistico dovrà essere data particolare attenzione alla visibilità del sito dall'esterno. Pertanto in funzione della mitigazione degli impatti visivi prodotti dalle opere acquistano particolare rilievo la disposizione e la quantità di piantumazioni da effettuare. Le aree da cedere per il soddisfacimento degli standard a verde pubblico, dovranno essere possibilmente posizionate sui confini esterni dell'area, in modo tale da creare delle quinte sfruttando la funzione di elemento unificante prodotto dalle alberature.

C8

ST	mq 15.391
SUL realizzabile	mq 5.700
HMAX	mt 7,5
S1+S2	mq 21 per abitante, escluse le sedi viarie. I parcheggi di tipo P devono essere ubicati esternamente all'area di pertinenza dei fabbricati, antistanti o in un raggio di distanza congruo con la soluzione urbanistica proposta.
Indicazioni di progetto	Nella impostazione dell'impianto urbanistico dovrà essere data particolare attenzione alla visibilità del sito dall'esterno. Pertanto in funzione della mitigazione degli impatti visivi prodotti dalle opere acquistano particolare rilievo la disposizione e la quantità di piantumazioni da effettuare. Le aree da cedere per il soddisfacimento degli standard a verde pubblico, dovranno essere possibilmente posizionate sui confini esterni dell'area, in modo tale da creare delle quinte sfruttando la funzione di elemento unificante prodotto dalle alberature.

C9

ST	mq 4.983
SUL realizzabile	mq 1.700
HMAX	mt 7,5
S1+S2	mq 21 per abitante, escluse le sedi viarie. I parcheggi di tipo P devono essere ubicati esternamente all'area di pertinenza dei fabbricati, antistanti o in un raggio di distanza congruo con la soluzione urbanistica proposta.

Indicazioni di progetto

Nella impostazione dell'impianto urbanistico dovrà essere data particolare attenzione alla visibilità del sito dall'esterno. Pertanto in funzione della mitigazione degli impatti visivi prodotti dalle opere acquistano particolare rilievo la disposizione e la quantità di piantumazioni da effettuare. Le aree da cedere per il soddisfacimento degli standard a verde pubblico, dovranno essere possibilmente posizionate sui confini esterni dell'area, in modo tale da creare delle quinte sfruttando la funzione di elemento unificante prodotto dalle alberature.

C10

ST	mq 3.485
SUL realizzabile	mq 1.650
HMAX	mt 8,5
S1+S2	mq 21 per abitante, escluse le sedi viarie. I parcheggi di tipo P devono essere ubicati esternamente all'area di pertinenza dei fabbricati, antistanti o in un raggio di distanza congruo con la soluzione urbanistica proposta.

C11

ST	mq 1.890
SUL realizzabile	mq 1.200
HMAX	mt 8,5
S1+S2	mq 21 per abitante, escluse le sedi viarie. I parcheggi di tipo P devono essere ubicati esternamente all'area di pertinenza dei fabbricati, antistanti o in un raggio di distanza congruo con la soluzione urbanistica proposta. per le eventuali quote di edificazione a carattere non residenziale, è prescritta una quota di parcheggio P pari a 40 mq ogni 100 mq di SUL a destinazione non residenziale.

C12

ST	mq 5.556 (in acc.to oss.ne n° 15)
SUL realizzabile	mq 2.200
HMAX	mt 8,5
S1+S2	mq 21 per abitante, escluse le sedi viarie. I parcheggi di tipo P devono essere ubicati esternamente all'area di pertinenza dei fabbricati, antistanti o in un raggio di distanza congruo con la soluzione urbanistica proposta.

C13

ST	mq 4.767
SUL realizzabile	mq 1.650
HMAX	mt 8,5
S1+S2	mq 21 per abitante, escluse le sedi viarie. I parcheggi di tipo P devono essere ubicati esternamente all'area di pertinenza dei fabbricati, antistanti o in un raggio di distanza congruo con la soluzione urbanistica proposta

C14

ST	mq 2.757
SUL realizzabile	mq 950
HMAX	mt 8,5
S1+S2	mq 21 per abitante, escluse le sedi viarie. I parcheggi di tipo P devono essere ubicati esternamente all'area di pertinenza dei fabbricati, antistanti o in un raggio di distanza congruo con la soluzione urbanistica proposta

C15

ST	mq 6.492
SUL realizzabile	mq 2.250
HMAX	mt 8,5
S1+S2	mq 21 per abitante, escluse le sedi viarie. I parcheggi di tipo P devono essere ubicati esternamente all'area di pertinenza dei fabbricati, antistanti o in un raggio di distanza congruo con la soluzione urbanistica proposta

C16

ST	mq 2.524
SUL realizzabile	mq 870 (in acc.to oss.ne n° 61)
HMAX	mt 8,5
S1+S2	mq 21 per abitante, escluse le sedi viarie. I parcheggi di tipo P devono essere ubicati esternamente all'area di pertinenza dei fabbricati, antistanti o in un raggio di distanza congruo con la soluzione urbanistica proposta

Indicazioni di progetto	In considerazione della prospicenza dell'area rispetto alla SP Orcianese n.16 va data particolare attenzione in sede di progetto alla organizzazione dell'accesso al lotto ed alla disposizione dei parcheggi P.
-------------------------	--

C17

ST	mq 3.752
SUL realizzabile	mq 1.300
HMAX	mt 8,5
S1+S2	mq 21 per abitante, escluse le sedi viarie. I parcheggi di tipo P devono essere ubicati esternamente all'area di pertinenza dei fabbricati, antistanti o in un raggio di distanza congruo con la soluzione urbanistica proposta
Indicazioni di progetto	<i>Le aree di pubblica utilità (parcheggio e area sportiva) comprese all'interno del comparto saranno acquisite dal comune a titolo gratuito al momento della realizzazione del piano di lotizzazione. (in acc.to oss.ne n° 57)</i>

C18

ST	mq 2.506
SUL realizzabile	mq 850
HMAX	mt 8,5
S1+S2	mq 21 per abitante, escluse le sedi viarie. I parcheggi di tipo P devono essere ubicati esternamente all'area di pertinenza dei fabbricati, antistanti o in un raggio di distanza congruo con la soluzione urbanistica proposta

C19

ST	mq 4.004
SUL realizzabile	mq 1.400
HMAX	mt 8,5
S1+S2	mq 21 per abitante, escluse le sedi viarie. I parcheggi di tipo P devono essere ubicati esternamente all'area di pertinenza dei fabbricati, antistanti o in un raggio di distanza congruo con la soluzione urbanistica proposta

C20

ST	mq 5.733
SUL realizzabile	mq 2.000
HMAX	mt 8,5
S1+S2	mq 21 per abitante, escluse le sedi viarie. I parcheggi di tipo P devono essere ubicati esternamente all'area di pertinenza dei fabbricati, antistanti o in un raggio di distanza congruo con la soluzione urbanistica proposta

C21

ST	mq 3.815
SUL realizzabile	mq 1.300
HMAX	mt 8,5
S1+S2	mq 21 per abitante, escluse le sedi viarie. I parcheggi di tipo P devono essere ubicati esternamente all'area di pertinenza dei fabbricati, antistanti o in un raggio di distanza congruo con la soluzione urbanistica proposta

C22

ST	mq 3.418
SUL realizzabile	mq 1.200
HMAX	mt 8,5
S1+S2	mq 21 per abitante, escluse le sedi viarie. I parcheggi di tipo P devono essere ubicati esternamente all'area di pertinenza dei fabbricati, antistanti o in un raggio di distanza congruo con la soluzione urbanistica proposta

C23

ST	mq 3.169
SUL realizzabile	mq 1.100
HMAX	mt 8,5
S1+S2	mq 21 per abitante, escluse le sedi viarie. I parcheggi di tipo P devono essere ubicati esternamente all'area di pertinenza dei fabbricati, antistanti o in un raggio di distanza congruo con la soluzione urbanistica proposta.

C24

ST	mq 2.438
SUL realizzabile	mq 850
HMAX	mt 8,5
S1+S2	mq 21 per abitante, escluse le sedi viarie. I parcheggi di tipo P devono essere ubicati esternamente all'area di pertinenza dei fabbricati, antistanti o in un raggio di distanza congruo con la soluzione urbanistica proposta

Indicazioni di progetto

*In considerazione della prospicenza dell'area rispetto alla SP Orcianese n.16 va data particolare attenzione in sede di progetto alla organizzazione dell'accesso al lotto ed alla disposizione dei parcheggi **P**.
(in acc.to oss.ne n° 13)*

C25

ST	mq 2.193
SUL realizzabile	mq 750
HMAX	mt 8,5
S1+S2	mq 21 per abitante, escluse le sedi viarie. I parcheggi di tipo P devono essere ubicati esternamente all'area di pertinenza dei fabbricati, antistanti o in un raggio di distanza congruo con la soluzione urbanistica proposta (in acc.to oss.ne n° 18)

C26

ST	mq 3.674
SUL realizzabile	mq 1.271
HMAX	mt 7,5
S1+S2	mq 21 per abitante, escluse le sedi viarie. I parcheggi di tipo P devono essere ubicati esternamente all'area di pertinenza dei fabbricati, antistanti o in un raggio di distanza congruo con la soluzione urbanistica proposta.

Indicazioni di progetto

Nella impostazione dell'impianto urbanistico dovrà essere data particolare attenzione alla visibilità del sito dall'esterno. Pertanto in funzione della mitigazione degli impatti visivi prodotti dalle opere acquistano particolare rilievo la disposizione e la quantità di piantumazioni da effettuare. Le aree da cedere per il soddisfacimento degli standard a verde pubblico, dovranno essere possibilmente posizionate sui confini esterni dell'area, in modo tale da creare delle quinte sfruttando la funzione di elemento unificante prodotto dalle alberature. (in acc.to oss.ne n° 56)

C27

ST	mq 1.694
SUL realizzabile	mq 580 (in acc.to oss.ne n° 61)
HMAX	mt 8,5
S1+S2	mq 21 per abitante, escluse le sedi viarie. I parcheggi di tipo P devono essere ubicati esternamente all'area di pertinenza dei fabbricati, antistanti o in un raggio di distanza congruo con la soluzione urbanistica proposta

Indicazioni di progetto

In considerazione della prospicenza dell'area rispetto alla SP Orcianese n.16 va data particolare attenzione in sede di progetto alla organizzazione dell'accesso al lotto ed alla disposizione dei parcheggi P.

C28 Santa Croce

ST	mq 36.428
SUL realizzabile	mq 4.660 (in acc.to oss.ne n° 2)
HMAX	mt 6
S1+S2	mq 21 per abitante, escluse le sedi viarie. I parcheggi di tipo P devono essere ubicati esternamente all'area di pertinenza dei fabbricati, antistanti o in un raggio di distanza congruo con la soluzione urbanistica proposta. Inoltre, in funzione di ottemperare ai vincoli della tutela diffusa di cui all' art. 65 , la superficie minima, aggiuntiva allo standard sopra stabilito, da destinare a verde è di 12.200 mq .

Indicazioni di progetto

Vedi art. 65 delle presenti norme, "Prescrizioni generali per gli ambiti di tutela diffusa". La volumetria complessivamente edificabile, andrà concentrata nella parte più ad ovest dell'area, destinando la superficie ricompresa tra l'edificio di abitazione e la ex casa colonica esistenti, a verde pubblico e/o privato. (in acc.to parere CPT)

C29

ST	mq 18.926
-----------	------------------

SUL realizzabile HMAX S1+S2	mq 6.850 mt 8.50 mq 21 per abitante, escluse le sedi viarie.
Indicazioni di progetto	<p>Nell'impostazione dell'impianto urbanistico, le aree da cedere per il soddisfacimento dello standard verde pubblico Vp dovranno essere accorpate fra loro e direttamente accessibili dalla nuova strada interna che dovrà collegarsi con quella adiacente di nuova previsione, mentre il nuovo tessuto edilizio dovrà svilupparsi nel rispetto della morfologia del luogo, adeguandosi all'andamento inclinato del terreno ed evitando sbancamenti rilevanti.</p> <p>Eventuali muri di contenimento dovranno avere dimensioni limitate e dovranno essere rivestiti in pietrame o in mattoni di laterizio. I fabbricati dovranno avere copertura inclinata con manto di coppi. La superficie abitabile di ogni alloggio dovrà essere superiore a mq. 50.</p> <p><i>Parere Servizio Opere Pubbliche e Difesa del Suolo.</i> <i>Essendo la parte a valle dell'area interessata da un movimento gravitativo quiescente-attivo, si ritiene idonea all'edificazione solo la zona sommitale compresa nella fascia parallela alla strada e della profondità pari a ml. 80. Dal limite della zona interessata dal movimento gravitativo, dovrà essere mantenuta una zona di rispetto inedificabile non inferiore a ml. 20.</i> <i>In sede di redazione del Piano Attuativo dovranno essere rispettate le ulteriori prescrizioni riportate a pag. 3 della Deliberazione di Giunta n. 407/2002.</i></p>
Oneri di urbanizzazione II	<p>La ditta lottizzante a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, per un valore superiore a quello degli oneri "tabellari", dovrà eseguire i lavori di riqualificazione urbana della Piazza IV Novembre nel Centro Storico di Cerasa e la realizzazione dell'edificio polivalente ad uso sociale della superficie minima di mq. 150, in località Cerasa.</p> <p>Gli elaborati scritto-grafici delle opere secondarie da realizzare a scomputo, saranno parte integrante dell'atto di convenzione da stipularsi tra le parti ai sensi dell'art. 28 della L. 1150/42 e dell'art. 33 della L. 34/92.</p>

C30

ST	mq 13.116 Il comparto C30 comprende il sub-comparto C30/A della superficie di mq. 7.351 ed il sub-comparto C30/B della superficie di mq. 5.765.
SUL realizzabile HMAX S1+S2	mq 3.500 mt 8.50 La previsione di piano relativa alla dotazione del verde pubblico Vp su tutto il sub-comparto C30/B, ha valore vincolante come quantità minima e come localizzazione. Nel sub-comparto C30/A, dove il Piano prevede la realizzazione della max SUL realizzabile, dovranno essere previsti i parcheggi di tipo P nella misura non inferiore ad 1 mq ogni 40 mc di V.
Indicazioni di progetto	Al fine di uniformare il nuovo tessuto edilizio a quello adiacente caratterizzato da edifici estensivi sul lotto, e considerare inoltre la vicinanza e la visuale con il Centro Storico, i nuovi fabbricati dovranno

avere copertura inclinata con manto in coppi ed il tipo edilizio plurifamiliare non può contenere più di sei unità immobiliari.

La superficie abitabile di ogni alloggio dovrà essere superiore a mq. 50.

Oneri di urbanizzazione II

La ditta lottizzante a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, per un valore superiore a quello degli oneri "tabellari", dovrà cedere all'Amministrazione Comunale l'area classificata dal piano VS, della superficie di mq. 4.237, sita a confine del campo da calcio comunale di san Costanzo ed eseguire sulla stessa i lavori di straordinaria manutenzione.

Gli elaborati scritto-grafici relativi alla cessione dell'area Vs ed ai lavori da realizzare, saranno parte integrante dell'atto di convenzione da stipularsi tra le parti ai sensi dell'art. 28 della L. 1150/42 e dell'art. 33 della L. 34/92.

D2

ST

mq 56.555

SUL realizzabile

mq. 15.374, la quota di superficie da destinare al commercio può arrivare ad un massimo di **3.000 mq**

HMAX

mt 10,5

S1+S2

10% della ST + **21 mq/ab** + **80mq/100mq** della SUL commerciale. La superficie ineditata residua dovrà essere utilizzata per il **50%** a verde privato e il restante **50%** a standard aggiuntivo per le dotazioni comunali.

Indicazioni di progetto

Al fine di eliminare ingenti riporti e favorire la stabilità del terreno, nei fabbricati produttivi, possono essere eliminati i riempimenti di terreno realizzando dei volumi tecnici interrati e seminterrati. Tali volumi potranno essere utilizzati oltre il limite della SUL di zona. In tal caso devono essere considerati nel calcolo delle superfici da destinare al soddisfacimento degli standards. Vedi anche punto 5 art. 25 (in acc.to parere CPT)

D3

ST

mq 97.790

SUL realizzabile

mq 48.895 di cui commerciale fino a un massimo del 15%, produttivo di iniziativa privata 55%, produttivo di iniziativa pubblica (PIP), 30%.

HMAX

mt 8

S1+S2

2000 mq/ha escluse le sedi viarie, di cui **1000 mq** da destinarsi a parcheggio **P**, la quota restante va suddivisa al **50%** per aree a verde pubblico e il **50%** per attrezzature di interesse comune. Vedi anche art.26.

D3.1

ST	mq 35.517
SUL realizzabile	mq 17.758 produttivo di iniziativa privata 100%.
HMAX	mt 8
S1+S2	1000 mq/ha escluse le sedi viarie, di cui 500 mq da destinarsi a parcheggio P e 500 mq da destinarsi a verde pubblico.
Indicazioni di progetto	In considerazione della nuova perimetrazione dell'ambito di tutela integrale del fosso Rio Grande, in sede di redazione del Piano Attuativo, si dovrà localizzare gran parte dello standard verde pubblico nella parte a valle del comparto più vicina al fosso.

M2.1

ST	mq 27.266
SUL realizzabile	mq 4.000 da destinare a residence, appartamenti turistici e simili. Il 20% della SUL potrà essere destinato per la realizzazione di attrezzature al servizio del turismo
HMAX	mt 7.5
S1+S2	La previsione di piano relativa alla dotazione del verde pubblico V _p della superficie di mq. 10.682, ha valore vincolante come quantità minima e come localizzazione. Nella restante area su cui il Piano prevede la realizzazione della max SUL realizzabile, dovranno essere previsti i parcheggi di tipo P nella misura non inferiore ad 1 mq ogni 40 mc di V. Per la quota destinata ad attrezzature a servizio del turismo, lo standard è pari a mq 80 ogni 100 mq di SUL escluse le sedi viarie; i parcheggi di tipo P saranno dimensionati nella misura minima di 40 mq ogni 100 mq di SUL.
Indicazioni di progetto	<p>Considerato il valore paesistico e la morfologia del luogo, il nuovo tessuto edilizio dovrà svilupparsi in assonanza con l'andamento naturale del terreno, eventuali muri di contenimento dovranno essere di limitate dimensioni e rivestiti in pietrame o in mattoni di laterizio. Al fine di ridurre l'impatto visivo, a valle dovrà essere realizzata un'idonea schermatura con elementi arborei e arbustivi.</p> <p>Gli edifici dovranno avere copertura inclinata con manto in coppi, il tipo edilizio plurifamiliare non può contenere più di sei unità immobiliari.</p> <p>La superficie abitabile di ogni alloggio dovrà essere superiore a mq. 50.</p> <p><i>Almeno per due terzi della SUL andranno previsti tagli minimi degli alloggi pari ad almeno mq 70 e con tipologie edilizie a schiera o della casa isolata mono o bifamiliare.</i></p> <p><i>Almeno per una parte significativa del volume costruibile andrà prescritto l'utilizzo di tecniche di bio-architettura.</i></p> <p><i>Per l'intera area andrà predisposto uno specifico piano del verde, nell'ambito del quale andranno individuate tutte le sistemazioni e le piantumazioni con essenze arboree ed arbustive autoctone, da realizzare prima del rilascio dell'agibilità degli edifici.</i></p> <p><i>Dovrà essere definita una prima ipotesi di sistemazione paesaggistica ed urbanistico-edilizia dell'area nel suo complesso, da verificare preventivamente tramite parere consultivo con gli uffici, dove andranno</i></p>

evidenziate e caratterizzate, anche da un punto di vista architettonico-edilizio, le diverse componenti insediative e funzionali dell'intervento.

Parere Servizio Opere Pubbliche e Difesa del Suolo.

Si mantenga una fascia di rispetto inedificabile di almeno 15 mt. misurata dal ciglio superiore della scarpata, interessata da una deformazione plastica, ubicata sul confine nord della zona lungo la strada per Marotta. È consigliabile concentrare l'edificazione nelle zone più sommitali, relativamente meno acclivi.

Oneri di urbanizzazione II

La ditta lottizzante dovrà versare, a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, per un valore superiore a quello degli oneri "tabellari", contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica, la somma complessiva di € 258.228,45. La somma indicata resterà invariata per un anno dalla data di esecutività della presente deliberazione (del. C.C. 14 del 23/03/2004); successivamente l'importo verrà aggiornato in relazione ai nuovi prezzi di mercato.

ADEGUAMENTO DELLA CARTOGRAFIA

CARTOGRAFIA ALFANUMERICA (scala 1:2.000)

Fonte Regione Marche

Caratteristiche I files comprendono porzioni di territorio corrispondenti alle zone maggiormente urbanizzate.

Aggiornamenti I files sono stati divisi in parti tematiche per agevolare la lettura e l'utilizzo. Per gli aggiornamenti sono stati utilizzati i dati disponibili nell'archivio dell'U.T. e da rilievi sul campo.

Integrazioni Alcune zone ritenute necessarie per la stesura del piano sono state prodotte dal nostro studio digitalizzando le planimetrie dai fogli catastali richiesti al U.T. del Comune.

La digitalizzazione è avvenuta utilizzando le coordinate catastali SOLDNER dopodiché i files in formato DXF (Drawing Exchange Format) sono stati rielaborati praticando una trasformazione affine mediante il metodo dei minimi quadrati utilizzando tre punti.

Le coordinate utilizzate per la trasformazione affine sono:

Torre civica di Cerasa

Coordinate Soldner	X=	+3.090,35
	Y=	+30.327,33
Coordinate Gauss-Boaga (Fuso di 6°)	X=	4.846.300,22
	Y=	2.360.022,28

Torre civica di San Costanzo

Coordinate Soldner	X=	+4.280,85
	Y=	+34.839,35
Coordinate Gauss-Boaga (Fuso di 6°)	X=	4.847.361,46
	Y=	2.364.566,03

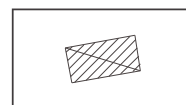
Campanile di Stacciola

Coordinate Soldner	X=	+2.942,32
	Y=	+35.743,64
Coordinate Gauss-Boaga (Fuso di 6°)	X=	4.845.997,84
	Y=	2.365.431,70

Le integrazioni relative alla consistenza del patrimonio edilizio sono state apportate utilizzando il materiale fotografico acquistato all'I.G.M. di Firenze e precisamente:

Aerofotografie dell'intero territorio Comunale, data di volo del 05-07-1994.

I manufatti così individuati sono stati riportati nelle cartografie con apposito simbolo. Riproducendo, l'ingombro di massima e l'orientamento del manufatto. Questo metodo è stato utilizzato per consentire una lettura globale del territorio sufficiente ad individuare i nuclei extra urbani, i manufatti catalogati dai censimenti della Proloco (Censimento dei beni architettonici), e del censimento dell'edilizia rurale.



CARTOGRAFIA ALFANUMERICA 1:10.000

Fonte Regione Marche

Caratteristiche Si tratta di files che contengono porzioni di cartografia della carta derivata e della carta di uso del suolo della regione Marche. I Files sono stati divisi in parti tematiche per agevolare la lettura e l'utilizzo. Successivamente Sono stati sovrapposti con le isoipse utilizzando la equidistanza di 10 mt.

Aggiornamenti E' stata praticata una traslazione delle basi cartografiche per adeguarla alle coordinate della cartografia in scala 1:2000 e come per le carte in scala 1:2000 aggiornati con i dati dell'U.T. comunale.

Integrazioni La carta è stata integrata con le aste degli impluvi principali, digitalizzandoli dalla carta topografica regionale e confrontandola con il file contenente i bacini del territorio. anch'esso fornito dalla Regione Marche. I manufatti del territorio sono stati riportati eseguendo un "collage" dalle zone in scala 1:2000 disponibili ed inserendo tutti gli altri individuati con il metodo descritto per le carte in scala 1:2000.

CARTOGRAFIA ALFANUMERICA 1:5.000

Fonte Regione Marche

Caratteristiche Si tratta della cartografia in scala 1:2000 semplificata e ridimensionata alle esigenze di scala.

Aggiornamenti come per la cartografia 1:2000

Integrazioni come per la cartografia 1:2000

ZONIZZAZIONE

tutti i disegni di progetto sono stati realizzati utilizzando le coordinate del sistema GAUSS-BOAGA come da indicazioni del U.T. provinciale.

La definizione degli zoning e dei vincoli è sta realizzata utilizzando sempre la carta disponibile di maggior definizione.

Tutto il progetto è stato realizzato utilizzando sistemi informatic con le seguenti caratteristiche:

Sistema operativo:	windows NT 3.11 DOS 6.3
cad	Autocad relase 13c4
Grafica	Corel Draw! 6

SPECIE ARBOREE ED ARBUSTIVE CONSIGLIATE NEL TERRITORIO COMUNALE DI SAN COSTANZO

SPECIE PER BOSCHI E BOSCHETTI DI TERRENI SECCHI

Alberi

- Acero campestre (*Acer campestre*)
- Carpino nero (*Ostrya carpinifolia*)
- Orniello (*Fraxinus ornus*)
- Roverella (*Quercus pubescens*)
- Sorbo comune (*Sorbus domestica*)

Arbusti

- Agazzino (*Pyrracantha coccinea*)
- Biancospino (*Crataegus monogyna*)
- Caprifoglio etrusco (*Lonicera etrusca*)
- Cisto rosso (*Cistus creticus eriocephalus*)
- Citiso minore (*Cytisus sessilifolius*)
- Colutea (*Colutea arborescens*)
- Erica arborea (*Erica arborea*)
- Ginestra (*Spartium junceum*)
- Laurotino o tino (*Viburnum tinus*)
- Ligustro (*Ligustrum vulgare*)
- Prugnolo (*Prunus spinosa*)
- Rose selvatiche (*Rosa* spp.)
- Scotano (*Cotinus coggyria*)

SPECIE PER BOSCHI E BOSCHETTI DI TERRENI FRESCHI

Alberi

- Acero campestre (*Acer campestre*)
- Acero napoletano (*Acer obtusatum*)
- Carpino bianco (*Carpinus betulus*)
- Carpino nero (*Ostrya carpinifolia*)
- Cerro (*Quercus cerris*)
- Ciavardello (*Sorbus torminalis*)
- Orniello (*Fraxinus ornus*)
- Rovere (*Quercus petraea*)
- Rovere meridionale (*Quercus dalechampii*)
- Roverella (*Quercus pubescens*)
- Sorbo comune (*Sorbus domestica*)

Arbusti

- Agazzino (*Pyrracantha coccinea*)
- Agrifoglio (*Ilex aquifolium*)
- Biancospino (*Crataegus monogyna*)
- Caprifoglio comune (*Lonicera caprifolium*)
- Caprifoglio etrusco (*Lonicera etrusca*)
- Citiso minore (*Cytisus sessilifolius*)
- Corniolo (*Cornus mas*)
- Dondolino (*Coronilla emerus*)
- Erica arborea (*Erica arborea*)
- Fusaggine (*Evonymus europaeus*)
- Ginepro comune (*Juniperus communis*)
- Lantana (*Viburnum lantana*)
- Ligustro (*Ligustrum vulgare*)
- Nocciolo (*Corylus avellana*)
- Prugnolo (*Prunus spinosa*)
- Rosa di San Giovanni (*Rosa sempervirens*)
- Rosa gallica (*Rosa gallica*)

Rose selvatiche (*Rosa* spp.)
 Sambuco (*Sambucus nigra*)
 Sanguinello (*Cornus sanguinea*)
 Viburno comune (*Viburnum opulus*)

Boschetti e formazioni ripariali

Acero campestre (*Acer campestre*)
 Farnia (*Quercus robur*)
 Frassino ossifillo (*Fraxinus oxycarpa*)
 Ontano nero (*Alnus glutinosa*)
 Orniello (*Fraxinus ornus*)
 Pioppo bianco (*Populus alba*)
 Pioppo nero (*Populus nigra*)
 Roverella (*Quercus pubescens*)
 Salice bianco (*Salix alba*)
 Salice da ceste (*Salix triandra*)

Arbusti

Fusaggine (*Evonymus europaeus*)
 Ligustro (*Ligustrum vulgare*)
 Nocciolo (*Corylus avellana*)
 Salice bianco (*Salix alba*)
 Salice da ceste (*Salix triandra*)
 Salice dell'Appennino (*Salix apennina*)
 Salice di ripa (*Salix elaeagnos*)
 Salice rosso (*Salix purpurea*)
 Sambuco (*Sambucus nigra*)
 Sanguinello (*Cornus sanguinea*)

GIARDINI E PARCHI PUBBLICI

Alberi

Acero campestre (*Acer campestre*)
 Acero napoletano (*Acer obtusatum*)
 Albero di Giuda (*Cercis siliquastrum*)
 Alloro (*Laurus nobilis*)
 Bagolaro (*Celtis australis*)
 Ciavardello (*Sorbus torminalis*)
 Ciliegio (*Prunus avium*)
 Frassino ossifillo (*Fraxinus oxycarpa*)
 Gelso (*Morus alba*)
 Ippocastano (*Aesculus hippocastanum*)
 Kaki selvatico o Albero di S.Andrea (*Diospyros lotus*)
 Leccio (*Quercus ilex*)
 Maggiociondolo (*Laburnum anagyroides*)
 Melograno (*Punica granatum*)
 Nespolo (*Mespilus germanica*)
 Noce (*Juglans regia*)
 Orniello (*Fraxinus ornus*)
 Pino d'Aleppo (*Pinus halepensis*)
 Pino domestico (*Pinus pinea*)
 Pioppo bianco (*Populus alba*)
 Pioppo cipressino (*Populus nigra* var. *italica*)
 Pioppo nero (*Populus nigra*)
 Pioppo tremolo (*Populus tremula*)
 Sorbo comune (*Sorbus domestica*)
 Sorbo degli uccellatori (*Sorbus aucuparia*)
 Susino da fiore (*Prunus domestica*)
 Tasso (*Taxus baccata*)
 Tiglio comune (*Tilia platyphyllos*)
 Visciolo (*Prunus cerasus*)

Arbusti

Agazzino (*Pyrracantha coccinea*)
Agnocasto (*Vitex agnus-castus*)
Agrifoglio (*Ilex aquifolium*)
Alaterno (*Rhamnus alaternus*)
Alloro (*Laurus nobilis*)
Biancospino (*Crataegus monogyna*)
Bosso (*Buxus sempervirens*)
Caprifoglio comune (*Lonicera caprifolium*)
Caprifoglio etrusco (*Lonicera etrusca*)
Ciliegio canino (*Prunus mahaleb*)
Citiso minore (*Cytisus sessilifolius*)
Colutea (*Colutea arborescens*)
Corbezzolo (*Arbutus unedo*)
Corniolo (*Cornus mas*)
Crespino (*Berberis vulgaris*)
Dondolino (*Coronilla emerus*)
Eleagno o Olivo di Boemia (*Eleagnus angustifolia*)
Erica arborea (*Erica arborea*)
Fillirea (*Phyllirea latifolia*)
Fusaggine (*Evonymus europaeus*)
Ginepro comune (*Juniperus communis*)
Ginepro rosso (*Juniperus oxycedrus*)
Ginestra (*Spartium junceum*)
Ginestrone (*Ulex europaeus*)
Lantana (*Viburnum lantana*)
Laurotino o tino (*Viburnum tinus*)
Lentisco (*Pistacia lentiscus*)
Ligustro (*Ligustrum vulgare*)
Mirto (*Myrtus communis*)
Nespolo (*Mespilus germanica*)
Nocciolo (*Corylus avellana*)
Olivello spinoso (*Hippophäe rhamnoides*)
Peratello (*Pirus amygdaliformis*)
Pero corvino (*Amelanchier ovalis*)
Prugnolo (*Prunus spinosa*)
Rosa di San Giovanni (*Rosa sempervirens*)
Rosa gallica (*Rosa gallica*)
Rose selvatiche (*Rosa spp.*)
Salice bianco (*Salix alba*)
Salice da ceste (*Salix triandra*)
Salice dell'Appennino (*Salix apennina*)
Salice di ripa (*Salix elaeagnos*)
Salice rosso (*Salix purpurea*)
Sambuco (*Sambucus nigra*)
Sanguinello (*Cornus sanguinea*)
Scotano (*Cotinus coggyria*)
Stafilea (*Staphylea pinnata*)
Terebinto (*Pistacia terebinthus*)
Viburno comune (*Viburnum opulus*)

ALBERATURE PER VIALI URBANI E EXTRAURBANI

Acero campestre (*Acer campestre*)
Acero minore (*Acer monspessulanum*)
Acero montano (*Acer pseudoplatanus*)
Acero napoletano (*Acer obtusatum*)
Acero riccio (*Acer platanoides*)
Albero di Giuda (*Cercis siliquastrum*)
Bagolaro (*Celtis australis*)
Eleagno o Olivo di Boemia (*Eleagnus angustifolia*)
Frassino ossifillo (*Fraxinus oxycarpa*)
Ippocastano (*Aesculus hippocastanum*)

Leccio (*Quercus ilex*)
Maggiociondolo (*Laburnum anagyroides*)
Orniello (*Fraxinus ornus*)
Pino d'Aleppo (*Pinus halepensis*)
Pino domestico (*Pinus pinea*)
Pioppo bianco (*Populus alba*)
Pioppo cipressino (*Populus nigra* var. *italica*)
Pioppo nero (*Populus nigra*)
Tigli (*Tilia* spp.)

FRANGIVENTI, BARRIERE ANTIRUMORE, QUINTE ARBOREE ANTIVISUALE, SIEPI

Alberi

Carpino bianco (*Carpinus betulus*)
Carpino nero (*Ostrya carpinifolia*)
Leccio (*Quercus ilex*)
Pioppo bianco (*Populus alba*)
Pioppo cipressino (*Populus nigra* var. *italica*)
Tasso (*Taxus baccata*)

Arbusti

quasi tutte quelle citate