



P.R.G. DI TALAMELLO

Provincia di Pesaro e Urbino

Progetto:

DOTT. ING. PIER GIACINTO CELI

Argomento tavola:

N.T.A.

Norme Tecniche di Attuazione

Data: dicembre 2002

aggiornamento maggio 2005

Collaboratori:

Dott. Arch. Maria Chiara Ferranti

Geom. Moreno Bettini

ADOZIONE	DELIBERA C/C	N.	32	DEL	19.12.2002
ADOZIONE DEFINITIVA	DELIBERA C/C	N.	11	DEL	27.06.2003
PARERE DI CONFORMITA'	DELIBERA G.P.	N.	195	DEL	09.04.2004
APPROVAZIONE	DELIBERA C/C	N.	10	DEL	06.06.2005
PUBBLICAZIONE	B.U.R.	N.	54	DEL	16.06.2005

04

COMUNE DI TALAMELLO

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO 1

- DISPOSIZIONI GENERALI -

CAPO I

- VALIDITA' ED EFFICACIA DEL PIANO REGOLATORE GENERALE -

ART.1 - ELEMENTI COSTITUTIVI E AMBITO DI APPLICAZIONE DEL
P.R.G.

CAPO II

- ATTUAZIONE DEL PIANO -

ART. 2 - PROGRAMMI PLURIENNALI DI ATTUAZIONE

ART. 3 - MODI DI ATTUAZIONE DEL PIANO

ART. 4 - ZONE DI RECUPERO

ART. 5 - DISCIPLINA DELL'INTERVENTO URBANISTICO
PREVENTIVO

ART. 6 - PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA

ART. 7 - PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA

ART. 8 - DISCIPLINA DELL'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

ART. 9 - PROGRAMMI INTEGRATI

CAPO III

- INDICI URBANISTICI ED EDILIZI -

ART. 10 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI E PARAMETRI URBANISTICI
ED EDILIZI

ART. 11 - APPLICAZIONI DEGLI INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

TITOLO II
- ZONIZZAZIONE -

CAPO I
- ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE -

ART. 12 - DIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE

CAPO II
- ZONE RESIDENZIALI -

ART. 13 - DEFINIZIONE DELLE ZONE

ART. 14 - ZONE DI INTERESSE STORICO ARTISTICO - A -

ART. 15 - DEFINIZIONE DELLE ZONE DI COMPLETAMENTO - B -

ART. 16 - ZONE DI RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO - B1 -

ART. 17 - ZONE DI COMPLETAMENTO - B2 -

ART. 18 - ZONE DI COMPLETAMENTO – B3 -

ART. 19 - ZONE DI COMPLETAMENTO - BC -

ART. 20 - ZONE DI COMPLETAMENTO – B4 -

ART. 21 - ZONE DI ESPANSIONE - C_n -

CAPO III
- ZONE PRODUTTIVE -

ART. 22 - DEFINIZIONE DELLE ZONE - D -

ART. 23 - ZONE INDUSTRIALI – D1;D1.1;D2;DE1-

ART. 24 - ZONE PRODUTTIVE TURISTICHE – DT –

ART. 25 - ZONE COMMERCIALI E DIREZIONALI – DC – DC.1

CAPO IV
- ZONE AGRICOLE -

ART. 26 - DEFINIZIONE DELLE ZONE - E

ART. 27 - ZONA AGRICOLA NORMALE - E1 -

ART. 28 - ZONA AGRICOLA DI TUTELA AMBIENTALE – E2 –

ART. 29 - ZONA AGRICOLA DI RISPETTO DELL'ABITATO – E3 –

CAPO V
- ZONE PER ATREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE
GENERALE -

ART. 30 - DEFINIZIONE DELLE ZONE

ART. 31 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITA'

ART. 32 - ZONE A PARCHEGGI – FP - P -

ART. 33 - ZONE A VERDE PUBBLICO

ART. 34 - ZONE A VERDE PUBBLICO E PARCO – FVP-

ART. 35 - ZONE A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO PER LO SPORT
- FVA -

ART. 36 - ZONE A VERDE PUBBLICO DI QUARTIERE – FVq -

ART. 37 - ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE
GENERALE

ART. 38 - ZONE PER VERDE E ATTREZZATURE PARTICOLARI
- F1.1; F1.2; F1.3; FVm –

ART. 39 - ZONE DOTAZIONE STANDARD

CAPO VI
- ZONE A VINCOLO E AMBITI DI TUTELA -

ART. 40 - AMBITI DI TUTELA

ART. 41 - TUTELA DEL SOTTOSISTEMA GEOLOGICO,
GEOMORFOLOGICO E IDROGEOLOGICO

ART. 42 - TUTELA DEL SOTTOSISTEMA BOTANICO –
VEGETAZIONALE

ART. 43 - TUTELA DEL SOTTOSISTEMA STORICO - CULTURALE

CAPO VII
VINCOLI DERIVATI DALLA NORMATIVA SOVRAORDINATA

ART. 44 - VINCOLO IDROGEOLOGICO

ART. 45 - VINCOLO PER LE ZONE SISMICHE

ART. 46 - ZONA DI RISPETTO DELLE ACQUE PUBBLICHE

ART. 47 - TUTELA PER LE COSE DI INTERESSE ARTISTICO E
STORICO

ART. 48 - PROTEZIONE DELLE BELLEZZE NATURALI

ART. 49 - TUTELA DELLE BELLEZZE DI PARTICOLARE INTERESSE
AMBIENTALE

ART. 50 - DISTANZE MINIME A PROTEZIONE DEL NASTRO
STRADALE

ART. 51 - VINCOLO CIMITERIALE

ART. 52 - RISPETTO AI METANODOTTI

ART. 53 - RISPETTO AI POZZI IDRIPOTABILI

ART. 54 - RISPETTO AI DEPURATORI

ART. 55 - RISPETTO AI CORSI D'ACQUA

TITOLO III
- DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI -

CAPO I
- DISPOSIZIONI TRANSITORIE -

ART. 56 - VALIDITA' DELLE CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI
RILASCIATE PRIMA DELLA ADOZIONE DEL PIANO

ART. 57 - USI TRANSITORI IN ZONE DESTINATE AD
ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

ART. 58 - PIANI ATTUATIVI VIGENTI

ART. 59 - MISURE DI SALVAGUARDIA

CAPO II
- DISPOSIZIONI FINALI -

ART. 60 - DESTINAZIONI D'USO

ART. 61 - PROGRAMMI E PROGETTI DI RECUPERO E
VALORIZZAZIONE AMBIENTALE

ART. 62 - AUTORIZZAZIONE PAESISTICA

ART. 63 - VERIFICA DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE

ART. 64 - INTERVENTI DI RILEVANTE TRASFORMAZIONE
AMBIENTALE

ART. 65 - DICHIARAZIONE DI COMPATIBILITA' PAESISTICO
AMBIENTALE

ART. 66 - ESENZIONI DEGLI AMBITI DI TUTELA

ART. 67 - POZZI PER L'APPROVVIGIONAMENTO IDRICO

ART. 68 - INTERPRETAZIONE DEGLI ELABORATI GRAFICI

ART. 69 - DEROGHE

ALLEGATO A

**ELENCO DEI FABBRICATI EXTRAURBANI DI VALORE ARCHITETTONICO O
STORICO DOCUMENTARIO SOGGETTI A TUTELA**

COMUNE DI TALAMELLO

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I

- DISPOSIZIONI GENERALI -

CAPO I

- VALIDITA' ED EFFICACIA DEL PIANO REGOLATORE GENERALE -

ART. I
- ELEMENTI COSTITUTIVI E AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO
REGOLATORE GENERALE -

Il P.R.G., che nel seguito viene richiamato come PIANO, disciplina - ai sensi della Legge Urbanistica N. 1150/42 e successivi aggiornamenti e modificazioni, in conformità alla legislazione urbanistica regionale ed in adeguamento ai contenuti degli strumenti di pianificazione sovraordinati - ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia sull'intero territorio comunale.

Il PIANO è costituito dai seguenti elaborati:

Elaborati di indagine:

Tav. A01	Inquadramento territoriale	1:25.000
Tav. A02	Sintesi delle previsioni del P.di F.	1:10.000
Tav. A03	Carta dei crinali, spartiacque, e corsi d'acqua	1:10.000
Tav. A04	Carta dei versanti	1:10.000
Tav. A05	Carta delle aree in dissesto e delle zone con Vincolo idrogeologico	1:10.000
Tav. A06	Carta delle aree a rischio idraulico	1:10.000
Tav. A07	Carta dei boschi	1:10.000
Tav. A08	Carta dei pascoli	1:10.000
Tav. A09	Beni storico – architettonico	1:10.000
Tav. 10	Matrice ambientale	1:10.000
Tav. 11	Carta dei servizi a rete e puntuali	1:10.000

Elaborati di progetto:

Tav. B01	Carta dei crinali, spartiacque, e corsi d'acqua	1:10.000
Tav. B02	Carta dei versanti	1:10.000
Tav. B03	Carta delle aree in dissesto e delle zone con Vincolo idrogeologico	1:10.000
Tav. B04	Carta delle aree a rischio idraulico	1:10.000
Tav. B05	Carta dei boschi	1:10.000
Tav. B06	Carta dei pascoli	1:10.000
Tav. B07	Beni storico – architettonico	1:10.000
Tav. B08	Matrice ambientale	1:10.000
Tav. 01	Relazione illustrativa generale	
Tav. 02	Zonizzazione del territorio	1: 2.000
Tav. 03	Sintesi delle previsioni del P.R.G.	1: 10.000
Tav. 04	N.T.A. Norme di Tecniche di Attuazione	

Hanno valore prescrittivo gli elaborati di progetto.

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione formano parte integrante del PIANO e prevalgono - in caso di contrasto - sulle disposizioni del Regolamento Edilizio e di altri Regolamenti Comunali.

Il PIANO ha validità giuridica a tempo indeterminato e può essere soggetto a varianti nei modi e con le procedure di legge.

Gli edifici esistenti in contrasto con il PIANO, in assenza di Piani Urbanistici Attuativi, sono suscettibili di interventi che eccedono la manutenzione ordinaria e straordinaria ed il restauro e risanamento conservativo esclusivamente per essere adeguati «in toto» al PIANO.

CAPO II **- ATTUAZIONE DEL PIANO -**

ART. 2 **- PROGRAMMI PLURIENNALI DI ATTUAZIONE -**

L'attuazione del PIANO può essere programmata per fasi e per tempi attraverso i Programmi Pluriennali di Attuazione (P.P.A.) previsti dall'art.13 della Legge N. 10/77.

Tali P.P.A., che stabiliscono le direttive e le priorità di intervento per una razionale attuazione e gestione del PIANO, sono redatti e approvati secondo le procedure e modalità stabilite dalla LR N. 34/1992.

ART. 3 **- MODI DI ATTUAZIONE DEL PIANO -**

Il PIANO si attua attraverso intervento urbanistico preventivo, o intervento edilizio diretto.

L'intervento urbanistico preventivo, al quale sono obbligatoriamente assoggettate le zone contrassegnate con il corrispondente segno grafico nelle planimetrie di PIANO, condiziona il rilascio dei permessi di costruire o di altri titoli abilitativi previsti dalla vigente legislazione alla preliminare approvazione dei seguenti Piani Attuativi:

- a) Piani Attuativi di iniziativa pubblica:
 - Piani Particolareggiati di attuazione (P.P.) di cui all'art.13 della Legge 1150/42

- Piani delle zone destinate all'Edilizia Economica e Popolare (P.Z.) di cui alla Legge N. 167/62
- Piani delle aree destinate agli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui all'art.27 della Legge N. 865/71
- Piani di Recupero (P.R.) di cui all'art.28 della Legge N. 457/78
- Programmi integrati di intervento di cui all'art. 16 della Legge 17.2.1992 n° 179
- Programmi di recupero urbano di cui all'art. 11 della legge 4.12.93 n. 493

b) Piani Attuativi di iniziativa privata

- Piani di Lottizzazione Convenzionata (P.L.) di cui all'artt. 8 e 17 della Legge 765/67
- Piani di Recupero (P .R.) di cui all'art.30 della Legge N. 457/78.

In tutte le zone del territorio comunale dove non è prescritto l'intervento urbanistico preventivo, il PIANO si attua per intervento edilizio subordinato al rilascio di Permesso di costruire o altro titolo abilitativo previsto dalla vigente legislazione; nelle zone dove è prescritto l'intervento urbanistico preventivo, successivamente all'approvazione di questo si applica l'intervento edilizio diretto.

ART. 4
- ZONE DI RECUPERO -

Il PIANO - ai sensi dell'art.27 della legge 457/78 - individua le zone ove, anche per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Qualora il PIANO indica l'obbligo della redazione del Piano di Recupero (P.R.) si deve intendere l'avvenuta preventiva individuazione della stessa area come Zona di Recupero.

ART. 5
- DISCIPLINA DELL'INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO -

I Piani Attuativi delle zone soggette a intervento urbanistico preventivo sono redatti, adottati e approvati secondo le modalità e procedure stabilite dalla LR N. 34/92.

Tali Piani debbono essere estesi, di norma, all'intera zona perimetrata nelle planimetrie di PIANO; tuttavia, fatta esclusione per i P.P. della zona omogenea A, è facoltà dell'Amministrazione Comunale consentire la redazione di Piani Attuativi limitati anche da una sola parte della zona perimetrata, purchè detti Piani siano inquadrati in uno studio unitario di massima dell'intera zona, che deve far parte integrante del Piano ed essere adottato contestualmente.

La localizzazione delle aree a diversa destinazione eventualmente previste dal PIANO all'interno delle zone soggette a Piani Attuativi nonché la rete stradale e parcheggi hanno valore indicativo salvo diversa prescrizione di PIANO per casi particolari.

Le indicazioni delle aree a diversa destinazione possono essere modificate, purchè venga mantenuta l'impostazione generale, e rispettate le dotazioni minime di cui al D.M. 02/04/1968, N. 1444 o l'eventuale dotazione di spazi destinati a standard dal PIANO.

All'interno delle aree normate dai Piani Attuativi contenenti previsioni planovolumetriche è consentito derogare dai limiti di Distanza dalle strade e tra i fabbricati, stabiliti per le varie zone delle presenti Norme, con esclusione della zona omogenea A e fatte salve eventuali specifiche prescrizioni per altre zone.

I Piani Attuativi dovranno contenere le tipologie edilizie da realizzare, l'uso dei materiali consentiti compresa la colorazione degli intonaci ed un armonico inserimento nell'ambiente circostante attraverso studi finalizzati (prospettive aree, fotomontaggi, ecc.).

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

I Piani Attuativi dovranno prevedere la sistemazione delle aree per standard attraverso la redazione di un apposito progetto dove dovranno

essere indicate la recinzione, le essenze arboree da porre a dimora, i percorsi ciclabili e pedonali, le panchine e gli eventuali giochi, ecc.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, laddove ravvisi la necessità di una progettazione unitaria per il perseguimento dei fini del PIANO e per una corretta attuazione dello stesso, procedere all'individuazione dei Piani Attuativi in aggiunta a quelli previsti dal PIANO.

ART. 6 **- PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA -**

I Piani Attuativi di iniziativa pubblica di cui alla lettera a) dell'art.3 sono redatti a cura della Amministrazione Comunale e attuati dalla stessa e/o dai privati.

I Piani di recupero di cui all'artt.27 e 28 della Legge N. 457/78 debbono essere estesi di norma almeno ad un intero isolato così come zonizzato dal PIANO all'interno delle Zone di Recupero.

I Piani di Zona di cui alla Legge N. 167/62 debbono avere una estensione tale da soddisfare almeno il 40% del fabbisogno complessivo di edilizia abitativa previsto per un decennio.

ART. 7 **- PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA -**

Nelle zone in cui il PIANO prevede l'intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata la proprietà elabora Piani di Lottizzazione Convenzionata.

L'approvazione di tali Piani è subordinata alla stipula di una convenzione tra l'Amministrazione Comunale e la proprietà contenente tutti gli elementi, obblighi e garanzie di cui alla L.R. N. 34/92.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in ordine alle quali la Convenzione stabilisce gli impegni e gli obblighi della proprietà, sono quelle indicate all'art.4 della Legge N. 847/64 e precisate nelle tabelle A e B allegate al Reg. Regionale N. 6/77, nonché all'art. 16, commi 7 e 8 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380.

Nelle zone delimitate dal PIANO come Zone di Recupero la proprietà, con le procedure e modalità di cui all'art.30 della Legge 457/78, può presentare proposte di Piani di Recupero.

ART. 8
- DISCIPLINA DELL'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

L'intervento edilizio diretto, che riguarda ogni attività di operatori pubblici e privati comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, avviene mediante rilascio di Permesso di costruire o Denuncia di Inizio Attività di cui al D.P.R. 380/2001, nei modi e forme di legge ed è subordinato alla corresponsione del contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001, ove dovuto.

ART. 9
- PROGRAMMI INTEGRATI -

Al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale, il Comune può promuovere la formazione di programmi integrati ai sensi dell'art. 16 della L. 17/2/92 N. 179.

Il Programma Integrato è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubbliche e private. Soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati fra loro, possono presentare al Comune programmi integrati relativi a zone in tutto o in parte edificate o da destinare anche a nuova edificazione al fine della loro riqualificazione urbana e ambientale.

I piani integrati saranno redatti in conformità e seguiranno le procedure di cui alla legislazione regionale.

CAPO III
- INDICI URBANISTICI ED EDILIZI -

ART. 10
- DEFINIZIONE DEGLI INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI -

Gli indici e parametri edilizi ed urbanistici sono quelli definiti all'art. 13 del Regolamento edilizio Comunale

Ad integrazione del suddetto art. 13 del Regolamento Edilizio si introduce ex novo il sottoelencato parametro urbanistico

ee) Dotazione Standard (Sp)

Indica la superficie minima delle aree per spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi, da prevedere nei Piani Attuativi delle zone soggette a intervento urbanistico preventivo; tale dotazione, salvo diversa prescrizione del PIANO, deve rispettare per le varie zone omogenee i minimi di cui al D.M. 02/04/68 N.1444 così come integrati dalla Legge Regionale del 9.05.1994 N. 17 (indicazioni programmatiche per la redazione dei Piani di Commercio), e secondo le disposizioni della L.R. 26/99 sul commercio.

ART. 11

- APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI ED EDILIZI -

Gli indici territoriali si applicano di norma nei Piani Attuativi delle zone soggette a intervento urbanistico preventivo.

Gli indici fondiari si applicano di norma per l'edificazione su singoli lotti, con intervento edilizio diretto.

Qualora le Norme prevedano l'utilizzazione dell'indice di densità fondiaria in zone assoggettate a intervento urbanistico preventivo, tale indice si applica sulla superficie fondiaria.

Gli indici operano per salvaguardia dalla data di adozione del PIANO fatto salvo quanto precisato al successivo Titolo III Capo I.

Le modifiche alla proprietà o altre di carattere patrimoniale, intervenute successivamente alla data di adozione del PIANO, non possono modificare il vincolo di pertinenza delle aree inedificate relative alle costruzioni ivi esistenti o autorizzate.

Pertanto, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, l'utilizzazione integrale degli indici su un'area esclude, salvo il caso di demolizione, ogni richiesta successiva di altre concessioni ad edificare sulla stessa.

TITOLO II - ZONIZZAZIONE

CAPO I

- ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE -

ART. 12
- DIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE -

IL Territorio Comunale, ai sensi dell'ultimo comma dell'art.17 della Legge 765/67, è suddiviso nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee.

CAPO II
- ZONE RESIDENZIALI -

ART. 13
- DEFINIZIONI DELLE ZONE -

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

A titolo esemplificativo tali destinazioni complementari ammissibili e compatibili sono:

- quelle a carattere commerciale
- quelle relative a pubblici esercizi (caffè, bar, ristoranti, ecc.);
- quelle a carattere artigianale di servizio (oreficerie, parrucchiere, lavanderie, piccole officine riparazioni auto, ebanisterie, artigianato artistico non molesto, ecc.);
- quelle relative a uffici pubblici o d'interesse pubblico (uffici di quartiere, sedi locali di partiti e associazioni, ambulatori, uffici postali, agenzie bancarie, uffici e studi di tipo professionale o simili)

Tali destinazioni complementari sono ammesse nell'ambito delle zone a destinazione residenziale fino al massimo del 40% della SUL realizzabile nelle Zone Omogenee di tipo A e B e fino a un massimo del 30 % nelle Zone Omogenee di tipo C, senza che ciò comporti modificazione degli standard stabiliti per tali zone poiché si configurano strettamente connesse alle residenze secondo quanto disposto dall'art. 3, ultimo comma, del D.M. 1444/68. Sono comunque esclusi gli insediamenti che si configurano come commerciali e direzionali ai sensi dell'art. 5 del D.M. ovvero della L.R. 17/94. I predetti limiti non si applicano alle situazioni esistenti che già superino le percentuali suddette ed agli eventuali ampliamenti, purchè non correlati al mutamento di attività.

Sono pure ammissibili e compatibili, sempre nel limite delle quantità sopra stabilite le seguenti destinazioni:

- locali per lo spettacolo, la ricreazione e lo svago (cinema, sale di ritrovo ecc.), attrezzature ricettive a carattere alberghiero (pensioni, case albergo ecc.);
- attrezzature sanitarie (case di cura, centri di riabilitazione, ecc.);

supermercati e magazzini sempre in conformità al piano di sviluppo e adeguamento della rete di vendita.

L'ammissibilità delle destinazioni di cui sopra a forte concorso di pubblico è però condizionata alla dotazione di spazi per parcheggi pubblici, in aggiunta a quelli prescritti dalla residenza, secondo le quantità stabilite alla tab. II art. 27 e dalla Legge Regionale del 9.05.1994 N. 17 e secondo le disposizioni della L.R. n. 26/99 sul commercio.

Per destinazioni assimilabili a quelle esemplificate nel presente articolo l'Amministrazione Comunale opera per analogia in base a criteri relativi alla domanda di parcheggi ed alla compatibilità con la funzione residenziale.

ART. 14 - ZONE DI INTERESSE STORICO ARTISTICO - A -

Sono le Zone Territoriali Omogenee A di cui all'art.2 del D.M. 02/04/1968 N. 1444.

Il PIANO individua quattro tipologie di nuclei storici definiti come zone omogenee A1 – A2 – A3 – A4 oltre ad un singolo edificio in Loc. Guaraldo.

A - Centro Storico

Il PIANO individua tali zone come Zone di Recupero.

In tali zone il PIANO si attua per intervento urbanistico preventivo attraverso P.P. unitario esteso alle intere zone individuate con apposita simbologia, applicando gli indici urbanistici stabiliti dal citato D.M..

I locali, ai piani terra o interrati che ospitano le tradizionali fosse per la stagionatura del formaggio, sono considerati destinati ad attività produttiva particolare e legati solo a tale produzione finchè resta attiva.

Qualora le zone A rientrino nelle delimitazioni delle Zone di Recupero di cui alla Legge 457/78 è consentito, ai sensi della Legge citata, procedere alla formazione di singoli Piani di Recupero di iniziativa pubblica e privata limitati anche da una sola parte della zona A, purchè gli stessi risultino coordinati all'interno di un Piano Quadro all'intera zona e da adottare come strumento integrativo del PIANO.

Il Piano Quadro dovrà stabilire:

- a) le aree soggette ai Piani di Recupero di iniziativa pubblica di cui all'art. 28 della citata L. 457 e di relativi criteri di formazione;
- b) i criteri per la redazione dei Piani di Recupero di iniziativa privata di cui all'art. 30 L 457/78;
- c) la regolamentazione dettagliata degli interventi ammessi nelle aree e negli immobili non assoggettati ai Piani di Recupero;

- d) l'indicazione delle aree e degli edifici per il soddisfacimento degli standard;
- e) le tinteggiature, i paramenti esterni e le finiture da adottare in armonia con la tradizione storica.

In tali zone, fino all'approvazione dei Piani Attuativi suddetti, possono essere autorizzati esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e risanamento conservativo con le limitazioni di cui all'art. 27 della legge citata.

In particolare nella Manutenzione Ordinaria è consentito:

- a) il rimaneggiamento del manto di copertura, il suo riordino ed anche la sostituzione integrale, purchè con uguali materiali provenienti dal recupero e senza modificare l'assetto delle coperture;
- b) la riparazione di intonaci, rivestimenti, pavimenti, infissi sia interni che esterni;
- c) il rifacimento di intonaci, tinteggiature, rivestimenti, pavimenti, infissi, all'interno delle unità immobiliari anche con caratteristiche diverse dai precedenti oppure all'esterno delle unità immobiliari con le stesse caratteristiche dei precedenti, ad eccezione degli infissi che dovranno comunque essere in legno mordenzato o verniciato;
- d) la riparazione o la sostituzione di canali di gronda, discendenti, pluviali e canne fumarie con le stesse caratteristiche e gli stessi materiali di quelli preesistenti;
- e) la riparazione delle sistemazioni esterne. Le recinzioni che non siano costituite da elementi di ferro a sezione leggera e disegno tradizionale dovranno essere sostituite.

Nella Manutenzione Straordinaria è consentito:

- a) Il rifacimento delle strutture del tetto senza modifica di forme e di quote (d'imposta e di colmo), prevedendo unicamente il riuso dei materiali originari, possibilmente di recupero;
- b) la demolizione e la ricostruzione di solai prevedendo unicamente il riuso dei materiali originari, possibilmente di recupero, con il rivestimento in piastrelle in laterizio, con modifiche di quote contenute nei 20 centimetri. Le coperture a volta non possono essere demolite. Le scale potranno essere demolite e ricostruite anche con materiali diversi dagli originali e la loro tipologia può essere modificata, qualora non rivestano valore architettonico, tipologico o monumentale;
- c) l'apertura, chiusura o modificazione di porte esterne o finestre è possibile solo se costituisce ripristino, dettagliatamente documentato e filologicamente motivato, di aperture preesistenti;
- d) è vietato il rifacimento del manto del tetto con materiale diverso del laterizio,
- e) è vietato il rifacimento o la realizzazione di intonaci, infissi, rivestimenti e tinteggi esterni con caratteristiche diverse dagli originali, ove questo non abbia scopo di restauro di preesistenze documentate;

f) è vietata la sostituzione di infissi esterni con altri di caratteristiche diverse da quelle originali o la messa in opera di doppi infissi.

Per le aree regolamentate dai Piani Particolareggiati vigenti, valgono le disposizioni dell' art 58 Titolo III delle presenti Norme.

ART. 15 **- DEFINIZIONE DELLE ZONE DI COMPLETAMENTO - B -**

Sono le Zone Territoriali Omogenee B di cui all'art.2 del D.M. 02/04/68 N. 1444

Il PIANO al fine di diversificare le possibilità e modalità di intervento in relazione alle specifiche realtà urbane, individua le seguenti zone:

- **Zone di ristrutturazione e completamento- B1-**
- **Zone di ristrutturazione e completamento- B2-**
- **Zone di ristrutturazione e completamento- B3-**
- **Zone di ristrutturazione e completamento- BC-**
- **Zone di completamento - B4 -**

ART. 16 **ZONE DI RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO - B 1 -**

Sono le zone territoriali omogenee B di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/68 N. 1444.

Tale zonizzazione riguarda quelle parti di tessuto urbano interessate da una edificazione recente il cui stato edilizio non lascia prevedere a tempi brevi necessità di sostanziali trasformazioni e quelle aree rimaste inedificate all'interno del tessuto edilizio per le quali il PIANO - fatte salve particolari prescrizioni - prevede la edificabilità a completamento degli insediamenti ormai consolidati.

Sistemazione delle aree libere di pertinenza degli edifici:

- nei parchi e giardini privati dovranno essere limitati tutti gli interventi che comportano una eccessiva impermeabilizzazione del suolo (nelle superfici libere di pertinenza non dovrà essere superato un indice di impermeabilizzazione pari al 50%);
- dovranno essere preferite le recinzioni integrate da siepi vive;
- nelle parti del lotto o nei lotti privi di idonee alberature dovranno essere posti a dimora, all'atto della costruzione ed in maniera definitiva, nuove alberature di alto fusto, nella misura minima di una pianta ogni 100 metri quadrati di

superficie di lotto non coperta oltre a specie arbustive nella misura minima di due gruppi ogni 100 metri quadrati;

- le essenze arboree ed arbustive dovranno essere scelte tra le specie autoctone della tradizione locale;
- dovrà essere perseguita la progressiva sostituzione delle conifere e delle latifoglie esotiche.

Nelle zone B1 ricadenti all'interno del SIC e della ZPS gli interventi saranno sottoposti a valutazione di incidenza di cui al DPR 357/1997 solo qualora prevedano aumenti di SUL .

La valutazione andrà preceduta da un monitoraggio, condotto nel territorio oggetto di intervento durante il periodo primaverile estivo (salvo diversa indicazione temporale sottoriferita alle specifiche zone territoriali omogenee), che dovrà accertare, applicando metodiche scientificamente attendibili, la presenza o meno di avifauna nidificante; la valutazione di incidenza deve analizzare e gli impatti potenziali verificabili su habitat e specie distinguendo quelli verificabili in fase di cantiere da quelli prevedibili a piano od intervento concluso.

In tali zone il PIANO si attua applicando i seguenti indici urbanistici ed edilizi:

Uf	- Indice di utilizzazione fondiaria	0,50 mq/mq
H	- Altezza massima	8 ml (Zona Cà Fusino)
H	- Altezza massima	6 ml (resto del territorio)
Df	- Distanza dai fabbricati	10 ml tra pareti finestrate
Dc	- Distanza dai confini	5 ml
Ds	- Distanza dalle strade: in relazione alla larghezza delle strade in base all'art. del D.M. N. 1444/68 con un minimo di ml 5; è consentita la diminuzione di tale distanza fino al valore minimo di ml 3 per il mantenimento di allineamenti preesistenti, nel rispetto comunque delle distanze minime ammesse dal Nuovo Codice della Strada.	

Le aree interessate dalla perimetrazione, classificate come frana attiva sono da assoggettare all'art. 14 delle norme di PIANO del progetto PAI, quelle interessate da una perimetrazione classificato come di possibile evoluzione del fenomeno o frana quiescente sono da assoggettare all'art. 16 delle norme di piano PAI , così come rilevato dall'Autorità di Bacino Interregionale Marecchia e Conca con nota Prot. 64/2004.

ART. 17 **- ZONE DI COMPLETAMENTO - B 2 -**

Sono le zone territoriali omogenee B di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/68 N. 1444.

. Tale zonizzazione riguarda quelle parti di tessuto urbano interessate da una edificazione recente il cui stato edilizio non lascia prevedere a tempi brevi necessità di sostanziali trasformazioni e quelle aree rimaste inedificate all'interno del tessuto edilizio per le quali il PIANO - fatte salve particolari prescrizioni - prevede la edificabilità a completamento degli insediamenti ormai consolidati.

B2* in località La Valle prescrive che il lotto individuato con tale sigla dovrà cedere gratuitamente al Comune il parcheggio **FVP*** dopo averlo realizzato

Sistemazione delle aree libere di pertinenza degli edifici:

- nei parchi e giardini privati dovranno essere limitati tutti gli interventi che comportano una eccessiva impermeabilizzazione del suolo (nelle superfici libere di pertinenza non dovrà essere superato un indice di impermeabilizzazione pari al 50%);
- dovranno essere preferite le recinzioni integrate da siepi vive;
- nelle parti del lotto o nei lotti privi di idonee alberature dovranno essere posti a dimora, all'atto della costruzione ed in maniera definitiva, nuove alberature di alto fusto, nella misura minima di una pianta ogni 100 metri quadrati di superficie di lotto non coperta oltre a specie arbustive nella misura minima di due gruppi ogni 100 metri quadrati;

- le essenze arboree ed arbustive dovranno essere scelte tra le specie autoctone della tradizione locale;
- dovrà essere perseguita la progressiva sostituzione delle conifere e delle latifoglie esotiche.

Le aree interessate dalla perimetrazione, classificate come frana attiva sono da assoggettare all'art. 14 delle norme di PIANO del progetto PAI, quelle interessate da una perimetrazione classificato come di possibile evoluzione del fenomeno o frana quiescente sono da assoggettare all'art. 16 delle norme di piano PAI , così come rilevato dall'Autorità di Bacino Interregionale Marecchia e Conca con nota Prot. 64/2004.

Nelle zone B2 ricadenti all'interno del SIC e della ZPS e comprese tra le località "Il Poggio" e "Ca' Francescone", gli interventi saranno sottoposti a valutazione di incidenza di cui al DPR 357/1997, solo qualora prevedano aumenti di SUL.

La valutazione andrà preceduta da un monitoraggio, condotto nel territorio oggetto di intervento durante il periodo primaverile estivo (salvo diversa indicazione temporale sottoriferita alle specifiche zone territoriali omogenee), che dovrà accertare, applicando metodiche scientificamente attendibili, la presenza o meno di avifauna nidificante; la valutazione di incidenza deve analizzare e gli impatti potenziali verificabili su habitat e specie distinguendo quelli verificabili in fase di cantiere da quelli prevedibili a piano od intervento concluso.

In tali zone il PIANO si attua applicando i seguenti indici urbanistici ed edilizi:

Uf	- Indice di utilizzazione fondiaria	0,40 mq/mq
H	- Altezza massima	6 ml
Df	- Distanza dai fabbricati	10 ml tra pareti finestrate
Dc	- Distanza dai confini	5 ml
Ds	- Distanza dalle strade: in relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.M. N. 1444/68 con un minimo di ml 5; è consentita la diminuzione di tale distanza fino al valore minimo di ml 3 per il mantenimento di allineamenti preesistenti, nel rispetto comunque delle distanze minime ammesse dal Nuovo Codice della Strada.	

ART. 18

- ZONE DI COMPLETAMENTO - B 3 -

Sono le zone territoriali omogenee B di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/68 N. 1444. Sono aree di tessuto edificato che per le loro caratteristiche non ammettono aumento di Sul proporzionale alla SF.

Le aree B3 adiacenti al centro storico, in considerazione della particolare rilievo ambientale, non sono edificabili con intervento diretto, ma sono soggette a P.P. di iniziativa pubblica.

Al fine di migliorare le caratteristiche abitative di dette zone è ammesso un aumento di SUL **“una tantum”**

SUL	- Quella esistente	aumentata al massimo di 100 mq
H	- Altezza massima	quella esistente
Df	- Distanza dai fabbricati	10 ml tra pareti finestrate
Dc	- Distanza dai confini	5 ml
Ds	- Distanza dalle strade: in relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.M. N. 1444/68 con un minimo di ml 5; è consentita la diminuzione di tale distanza fino al valore minimo di ml 3 per il mantenimento di allineamenti preesistenti, nel rispetto comunque delle distanze minime ammesse dal Nuovo Codice della Strada.	

L'aumento una tantum è riferibile ad ogni edificio isolato e non ad ogni unità immobiliare.

In considerazione che la zona è adiacente al centro storico, i materiali e la tipologia dovranno conformarsi a quelli ammessi per il centro storico.

Il piano particolareggiato di iniziativa pubblica, qualora interessi l'ostrieto mesoxerofilo indicato nella tavola B05 del PIANO, dovrà essere sottoposto a valutazione di incidenza di cui al DPR 357/1997.

ART. 19

- ZONE DI COMPLETAMENTO - B C -

Piccola zona non edificata (lotto unico) ai margini del tessuto urbano a matrice residenziale, l'edificazione avverrà dopo la stipula di una convenzione che preveda la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e la

cessione delle aree stesse, al Comune, indicate nella tavola di zonizzazione e limitate dalla apposita linea tratteggiata che sarà allegata alla domanda di concessione edilizia ed approvata dal Consiglio Comunale.

Le previsioni edificatorie da sottoporre a valutazione di incidenza ai sensi del DPR 357/1997, vanno accompagnate da un progetto di naturalizzazione dell'area che preveda l'eliminazione delle specie invasive (ailanto e robinia) e la loro contestuale sostituzione con specie autoctone. La valutazione andrà preceduta da un monitoraggio da condurre nel territorio oggetto di intervento nella stagione primaverile – estiva che, accertata la presenza o meno di avifauna nidificante applicando metodiche scientificamente attendibili, analizzi gli impatti potenziali distinguendo quelli verificabili in fase di cantiere da quelli prevedibili ad intervento concluso.

In tali zona il PIANO si attua applicando i seguenti indici urbanistici ed edilizi:

SUL	- Superficie Utile Lorda	700 mq
H	- Altezza massima	9.50 ml (limitatamente al 25% del fabbricato al lato sud del fabbricato e ml. 7.50 su restante)
Df	- Distanza dai fabbricati	10 ml tra pareti finestrate
Dc	- Distanza dai confini	5 ml
Ds	- Distanza dalle strade: in relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.M. N. 1444/68 con un minimo di ml 5;	
P	- Parcheggio pubblico minimo mq 250	

ART. 20

- ZONE DI COMPLETAMENTO – B4 –

Sono zone in cui è operante uno strumento urbanistico attuativo: P.L. convenzionato del quale si prevede la completa esecuzione sulla base delle norme e prescrizioni da esso dettate.

Si confermano gli indici e i parametri previsti nei singoli P.L. approvati.

Varianti ai singoli P.L. approvati, in aumento della capacità edificatoria costituiscono varianti allo strumento urbanistico vigente.

E' ammesso l'intervento diretto

Sono ammessi gli usi previsti dallo strumento attuativo approvato, oltre a quelli previsti nella presente normativa.

Nelle zone B4 adiacenti a via Primo Maggio è opportuno che gli interventi edilizi prevedano la realizzazione negli ambiti idonei di una o più infrastrutture naturalistiche tra quelle descritte nello studio di incidenza ai sensi del DPR 357/1997, (da pag. 27 a pag. 34 della Relazione Tecnica), da attuare preferendo la messa a dimora di esemplari di Quercus Pubescens (Roverella).

ART. 21

- ZONE DI ESPANSIONE - C_n -

Sono le Zone omogenee C di cui all'art.2 del D.M. n: 1444/68; di nuovo impianto a prevalente destinazione residenziale che concorrono alla

riqualificazione urbana e ambientale e a soddisfare la domanda insediativa e la domanda di servizi a livello urbano.

In tali zone il PIANO si attua attraverso intervento urbanistico preventivo (Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e Piani di Lottizzazione Convenzionati).

Le aree contrassegnate P.E.E.P. sono destinate anche ad edilizia residenziale pubblica

In relazione alle diverse caratteristiche ambientali delle zone individuate ed alle funzioni assegnate agli insediamenti previsti, il PIANO propone una articolazione in Sottozone C1, C2, C3, C4, C5, C7. prescrivendo per ciascuna zona indici e parametri urbanistici ed edilizi differenziati.

Per ogni zona viene assegnata la S.U.L. complessiva che sarà fissa e non potrà subire variazioni in aumento, in sede di approvazione di strumento attuativo.

La S.U.L. potrà essere distribuita uniformemente sui vari lotti ed allora sarà possibile ricavare un U_f medio, ma potrà anche essere distribuita in maniera differenziata sui vari lotti ed allora ogni lotto avrà una dotazione di S.U.L. che resterà invariata anche al variare della superficie fondiaria dei vari lotti in sede di frazionamento catastale.

Oltre gli elaborati previsti dalla L.R. vigente i Piani di lottizzazione dovranno contenere un elaborato che regoli il profilo di gronda dei fabbricati in relazione al piano stradale, sia di progetto che esistente, al fine di evitare, in zone mediamente acclivi, un uso scorretto del parametro della altezza massima.

Per tutte le Sottozone valgono le seguenti limitazioni sui distacchi:

- Df - Distanza tra i fabbricati:
pari all'altezza massima dei fabbricati prevista per ciascuna Sottozona con un minimo assoluto di ml 10.
- Dc -Distanza dai confini:
pari alla metà dell'altezza massima prevista per ciascuna Sottozona con un minimo assoluto di ml.5.
- Ds - Distanza dalle strade:
ml 5 per strade con larghezza $L < 7$ ml
ml 7,50 per strade con larghezza $7 \text{ ml} < L < 15$ ml
ml 10 per strade con larghezza $L > 15$ ml

C _n	S.U.L. mq.	H _{max} ml.	N° piani	NOTE
C1	2500	6.50	2	
C2	4500	6.50	2	a
C3	2500	6.50	2	b

C4	6000	6.50	2	c
C5	2500	6.50	2	b
C7	5000	6.50	2	d

Note:

- a) Il lottizzante cederà al Comune, a titolo gratuito, un lotto urbanizzato di circa mq. 1000.
- b) Le costruzioni dovranno essere realizzate all'esterno della fascia di rispetto dell'elettrodotto.
- c) Le costruzioni dovranno essere realizzate all'esterno della fascia di rispetto dell'elettrodotto, tale fascia di rispetto dovrà contenere le aree destinate a standard per l'urbanizzazione primaria a prevalente funzione di verde attrezzato ed essere ceduta al Comune
- d) I lottizzanti dovranno cedere, in sede di convenzione, gratuitamente, le aree adiacenti il cimitero facenti parte della zona di rispetto individuate come zona omogenea FC * ad esclusione di quelle di proprietà comunale.

Le alberature stradali, che dovranno essere previste lungo entrambi i lati della strada, siano esse aiuole, o piante isolate poste lungo i marciapiedi, è auspicabile che debbano:

- essere costituite da piante aventi diametro minimo di cm 8 impalcate ad un'altezza almeno di ml 2,00 dal suolo;
- le piante dovranno essere poste ad una distanza massima di ml 10 tra di loro;
- le essenze vegetali, sia a portamento arbustivo che d'alto fusto, che possono essere utilizzate devono essere scelte tra quelle autoctone tipiche della zona con esclusione quindi di specie esotiche e, salvo particolari contesti ambientali, delle conifere.

La sistemazione a verde degli spazi pubblici di tipo non lineare, per quanto riguarda dimensioni e tipo delle essenze vegetali, dovrà essere improntata ai medesimi criteri delle alberature stradali, per quanto riguarda la quantità delle piante da mettere a dimora si possono indicare circa 10 piante d'alto fusto e 5 gruppi di arbusti ogni 500 metri quadrati di superficie.

I Piani Attuativi relativi a tutte le sottozone dovranno inoltre dettare norme per la sistemazione delle aree private:

- impermeabilizzazione del suolo: in genere nelle superfici libere di pertinenza non dovrà essere superato un indice di impermeabilizzazione pari al 50 %;
- dovranno essere preferite le recinzioni integrate da siepi vive;
- nelle parti del lotto o nei lotti privi di idonee alberature dovranno essere poste a dimora, all'atto della costruzione ed in forma definitiva, nuove alberature di alto fusto, nella misura minima di una pianta e di due gruppi di specie arbustive ogni 100 metri quadrati di superficie di lotto non coperta;
- le essenze arboree ed arbustive dovranno essere scelte tra le specie autoctone della tradizione.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE RELATIVE ALLE SOTTOZONE:

DI CARATTERE AMBIENTALE

Per le sottozone C1 – C2 – C3 – C4 – C5 ricadenti nella ZPS (Zone di protezione Speciale) di cui al DPR 357/1997 si prescrive che i piani attuativi vadano preceduti da un monitoraggio di durata pari almeno a dodici mesi; il monitoraggio, condotto applicando metodiche scientificamente attendibili, dovrà accertare la presenza o meno di avifauna; si auspica che il monitoraggio rilevi anche la presenza di individui di specie appartenenti alla cosiddetta “fauna minore” (anfibi in particolare); in caso affermativo si ritiene opportuno individuare i siti di svernamento e nell’elaborazione del conseguente piano attuativo, oltre a conservare tali habitat, si dovrà prevedere la rimozione, nel caso di eventuali barriere che ostacolano la periodica migrazione tra i siti di svernamento e quelli di riproduzione. Piani ed interventi saranno sottoposti a valutazione di incidenza solo qualora, sulla base degli esiti del monitoraggio, sarà accertata la presenza delle specie animali censite; in tal caso la valutazione analizzerà gli impatti potenziali derivanti dall’attuazione del piano distinguendo quelli verificabili in fase di cantiere da quelli prevedibili a piano concluso. Andranno inoltre mantenute le siepi alberate che non dovranno essere in alcun modo danneggiate; eventuali interventi di consolidamento dovranno essere attuati secondo le indicazioni riportate nelle linee guida citate nella relazione di valutazione d’incidenza (da pag. 27 a pag. 34). L’elettrodotto dovrà essere adeguato in modo da evitare la morte per elettrocuzione di specie di uccelli; nell’area “C5” il piano attuativo dovrà prevedere la messa a dimora di nuovi esemplari di *Quercus pubescens* oltre ad assicurare il mantenimento dei 5 esemplari rilevati. Il piano di lottizzazione dovrà prevedere la salvaguardia della siepe e delle querce filari lungo la S.P. Novafeltria Talamello.

Per la sottozona C7, esterna alla ZPS che potenzialmente può essere sito di nidificazione di talune specie, come l’albanella minore, che nidificano nei seminativi ed in particolare in quelli investiti a cereali. Si suggerisce il monitoraggio della zona da condurre con le stesse modalità indicate per le altre cinque zone “C”, si prescrive inoltre quanto segue:

- Le siepi alberate devono essere mantenute e non dovranno essere in alcun modo danneggiate;
- Eventuali interventi di consolidamento delle infrastrutture naturalistiche presenti devono essere attuate secondo le indicazioni riportate nelle linee guida citate nella relazione di valutazione d’incidenza (da pag. 27 a pag. 34).

Il piano di lottizzazione dovrà prevedere la salvaguardia del bosco di neoformazione in prossimità del Casino del Vescovo.

DI CARATTERE URBANISTICO

Per le sottozone C3 e C5, in considerazione della loro conformazione morfologica caratterizzata da pendenze accentuate e dal fatto che entrambe

sono lambite dalla fascia di rispetto inedificabile dell'attuale elettrodotto; in particolare l'area C3 è interessata per oltre il 50% da tale fascia di rispetto e considerata la sua conformazione planimetrica e morfologica, le stesse potenzialità edificatorie risultano di difficile attuazione con gli indici urbanistici previsti caratterizzati da una tipologia costruttiva di tipo estensivo. Per tale elettrodotto la Provincia di Pesaro e Urbino con parere del proprio Servizio 4.1 Urbanistica prot. n. 37160 del 24/03/2004 suggerisce: "Considerato che all'interno del centro abitato del Capoluogo è presente un elettrodotto in linea aerea a 150/132 Kv DDI il cui campo magnetico prodotto interferisce con le abitazioni esistenti producendo effetti probabilmente dannosi alla salute dei cittadini, si suggerisce di valutare, nel caso di rinnovo dell'autorizzazione all'Ente Gestore, il passaggio in sottosuolo dei cavi elettrici nel tratto interessato dalle zone urbane esistenti e di nuova previsione nel Capoluogo (precisamente in località Cà Fusino)".

L'edificabilità delle sottozone C3 e C5 viene assoggettata alle seguenti prescrizioni:

- entrambe le aree dovranno essere attuate tramite piano di lottizzazione con valenza di piano particolareggiato accompagnato da un rilievo specifico del campo magnetico presente; tale piano particolareggiato dovrà definire le tipologie edilizie e gli standard che meglio si inseriscono con il particolare contesto interessato;
- All'interno della fascia di rispetto dell'elettrodotto è vietata l'edificazione fino a quando i relativi cavi elettrici non verranno eventualmente interrati e per quanto riguarda la destinazione di standard a verde attrezzato previsto dal PRG (art. 21 NTA) la stessa non potrà prevedere attrezzature che comportano la permanenza prolungata nel caso in cui i valori di campo magnetico siano superiori a 0,2 uT. In ogni caso dovranno essere rispettati i limiti del DPCM 08/08/2003.
- Dovrà essere effettuata una adeguata progettazione dell'area riguardante la sistemazione degli spazi aperti, delle recinzioni e del verde; sono da escludersi le coperture piane e l'uso di lasciare il c.a. a faccia vista. Le tipologie residenziali consentite sono: case mono e bifamiliari, case a schiera.

Per le sottozone C4: tale area è caratterizzata da una morfologia con pendenze meno accentuate rispetto alle zone C3 e C5 e da una conformazione planimetrica più regolare tale che la presenza della fascia di rispetto dell'elettrodotto non incide in maniera determinante sull'attuazione del comparto. Si prescrive comunque, anche per tale area, di effettuare nell'ambito della redazione del relativo piano di lottizzazione, un rilievo puntuale del campo elettromagnetico indotto dai cavi elettrici. All'interno della fascia di rispetto dell'elettrodotto è vietata l'edificazione fino a quando i relativi cavi elettrici non verranno eventualmente interrati e per quanto riguarda la destinazione di standard a verde attrezzato previsto dal PRG (art. 21 NTA) la stessa non potrà prevedere attrezzature che comportano la permanenza prolungata nel caso in cui i valori di campo magnetico siano superiori a 0,2 uT. In ogni caso dovranno essere rispettati i limiti del DPCM 08/08/2003.

Per la sottozona C7 : L'area risulta parzialmente assoggettata all'art. 16 delle norme di Piano del Progetto di PAI come formulate dal parere dell'Autorità di Bacino Interregionale Marecchia – Conca Prot. N. 64/2004. Considerato il contesto paesaggistico contermini, si prescrive una accurata progettazione dell'area riguardante la sistemazione degli spazi aperti, delle recinzioni e del verde; sono da escludersi le coperture piane e l'uso di lasciare il c.a. a faccia vista. Le tipologie residenziali consentite sono: case mono e bifamiliari, case a schiera.

DI CARATTERE GEOLOGICO TECNICO

Area C1 – Ca' Fusino

- In sede di progettazione del relativo strumento urbanistico attuativo dovrà essere redatto uno studio geologico – geotecnico di dettaglio, basato su una corretta campagna geognostica con sondaggi a carotaggio continuo prove in situ e di laboratorio al fine di ottenere un preciso modello stratigrafico e fisico dei terreni interessati; In tutte e due le aree di piano si dovrà realizzare un efficiente sistema di raccolta, canalizzazione ed allontanamento delle acque superficiali e sotterranee, al fine di evitare ruscellamenti, ristagni ed interferenze delle stesse con i terreni fondali.
- In fase esecutiva dovranno essere eseguite delle verifiche di stabilità sia in condizioni statiche che dinamiche sulle sezioni più critiche dell'intero versante, e non solo a quelle del singolo lotto da edificare.
- Considerata l'acclività del versante, dovranno limitarsi al massimo gli interventi di sbanco e riporto per non modificare le condizioni di stabilità del pendio.
- Si consiglia di adottare fondazioni di tipo profondo onde evitare sovraccarichi sulla coltre detritica in modo tale che non venga modificato l'equilibrio attuale del versante.
- Occorrerà valutare l'opportunità di realizzare opere drenanti per abbattere le pressioni neutrali presenti in particolar modo nei livelli più superficiali.
- Si consiglia di eseguire opere di contenimento drenante laddove si realizzeranno tagli del versante.
- Dovrà verificarsi attentamente la regimazione delle acque superficiali, controllando la funzionalità delle opere di fognatura e degli acquedotti, l'esistenza di fossi di guardia e in particolar modo tutto ciò che potrebbe contribuire all'infiltrazione nel terreno.

Aree C2 – C3 – C4 Ca' Fusino – Area C5 Falcino di sopra – Area C7 La cava via I° Maggio

- In sede di progettazione del relativo strumento urbanistico attuativo dovrà essere redatto uno studio geologico – geotecnico di dettaglio, ad ogni singola area, basato su una corretta campagna geognostica con sondaggi a carotaggio continuo prove in situ e di laboratorio al fine di ottenere un preciso modello stratigrafico e fisico dei terreni interessati, esteso ad una porzione significativa del versante, e non solo a quella del singolo lotto da edificare eseguendo verifiche di stabilità sia in condizioni statiche che

dinamiche, sulla base dei profili di progetto studiando attentamente la distribuzione delle tensioni neutrali del terreno.

- Si dovranno adottare fondazioni di tipo profondo onde evitare sovraccarichi sulla coltre detritica in modo tale che non venga modificato l'equilibrio attuale del versante.
- Occorrerà limitare al massimo gli interventi di sbanco e riporto per non modificare le condizioni di stabilità del pendio.
- Occorrerà valutare l'opportunità di realizzare opere drenanti per abbattere le pressioni neutrali presenti in particolar modo nei livelli più superficiali .
- Si consiglia di eseguire opere di contenimento drenante laddove si realizzeranno tagli del versante.
- Occorrerà regimare tutte le acque di scorrimento superficiali e sotterranee, onde evitare qualsiasi fenomeno di ristagno.
- Dovrà verificarsi attentamente la regimazione delle acque superficiali, controllando la funzionalità delle opere di fognatura e degli acquedotti , l'esistenza di fossi di guardia e in particolar modo tutto ciò che potrebbe contribuire all'infiltrazione nel terreno.

CAPO III - ZONE PRODUTTIVE

ART. 22 - DEFINIZIONE DELLE ZONE - D -

Sono le Zone territoriali D all'art.2 del D.M. del 02/04/1968 N. 1444 .

Tali zone sono destinate ad attività produttive del tipo artigianale, industriale e turistiche. E' ammesso il commercio all'ingrosso, l'attività di pubblico esercizio, attrezzature per lo sport ed il tempo libero.

Al fine di diversificare le possibilità e modalità di intervento in relazione alla specificità dei vari settori produttivi, il PIANO individua le seguenti Zone.

ART. 23 - ZONE INDUSTRIALI - D1; D1.1; D2; DE1 -

Sono le zone destinate prevalentemente a insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale delle industrie insalubri di prima classe di cui al D.M. Sanità 19/11/81.

Oltre agli spazi produttivi veri e propri sono ammessi magazzini, depositi, uffici, spazi per mostre e commercializzazione dei prodotti e quant'altro funzionale all'attività produttiva insediata. E' ammessa l'attività di commercio all'ingrosso, l'attività di pubblico esercizio, attrezzature per lo sport ed il tempo libero.

Per ogni insediamento è ammessa l'abitazione, di norma al primo piano, per il personale di custodia e/o gestione in misura di un alloggio della superficie massima di 100 mq SUL.

Tutti gli interventi dovranno prevedere :

- l'armonico inserimento nell'ambiente degli impianti produttivi, con apposito studio che preveda anche la creazione di opportune alberature per la schermatura degli stessi;
- la sistemazione delle aree libere di pertinenza, tenendo conto che l'indice massimo di impermeabilizzazione è 50% della superficie fondiaria libera; in dette aree può essere consentito il ricorso a pavimentazioni di tipo permeabile (masselli in cls forati autobloccanti e simili).
- i manufatti se di finitura a cemento dovranno essere tinteggiati con i colori delle terre delle pietre naturali, escludendo quindi il bianco ed i colori freddi in genere; se invece soggetti ad altro tipo di trattamento superficiale, dovranno essere impiegate graniglie o altri materiali sempre del colore delle terre e delle rocce locali.

Nelle aree di completamento previste dal PIANO in Loc. Campiano, ricadenti all'interno dell'area di esondazione indicata dal PAI dell'Autorità di Bacino Interregionale Marecchia – Conca, con tempi di ritorno di 200 anni, qualsiasi previsione urbanistica dovrà attenersi a ciò che prevedono le relative norme del PAI.

In relazione alle caratteristiche e allo stato di utilizzazione delle aree e degli insediamenti, il PIANO individua le seguenti Sottozone:

Sottozona D1 di completamento

E' relativa ad insediamenti produttivi esistenti e consolidati, per i quali sono ammessi adeguamenti e/o ampliamenti, nonché ad eventuali aree libere da edificare; in esse il PIANO si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

Oltre alle destinazioni sopra descritte è consentito destinare, per ogni unità immobiliare, una quota della SUL per il commercio al dettaglio nella misura massima del 25% (comprensivo di superficie di vendita e superficie accessoria) nel limite massimo di mq. 600 per ogni unità.

In questo caso la dotazione di parcheggio all'interno del lotto in aggiunta a quello pertinente la destinazione produttiva (pari a 5 mq/100mq. di SUL) sarà:

- per esercizi di vicinato 40mq/mq di SUL
- per medie strutture di vendita: 1mq/10mc. (legge Tognioli); 0.8 mq/mq di superficie di vendita (art. 7 L.R. 26/99); 0.4 mq/mq per le superfici accessorie (art. 5 D.M. 1444/68)

U.F. - Indice di Utilizzazione fondiaria: 0.60 mq/mq

H - Altezza massima: 9 ml

Df	- Distanza tra i fabbricati:	10	ml
Dc	- Distanza dai confini	5	ml
Ds	- Distanza dalle strade	7.5	ml

Prescrizioni di carattere ambientale:

- schermatura di tutti gli impianti produttivi che andrà attuata, qualora le condizioni lo consentano, secondo le condizioni riportate nelle linee guida citate nella valutazione di incidenza (da pag. 27 a pag. 34).

Sottozona D1.1 di completamento

E' relativa a lotti liberi in zona di completamento nella quale si ravvisa la necessità di rafforzare la quantità di spazi di parcheggio e spazi verdi che dovranno essere ceduti al Comune a seguito di convenzione da proporre in sede di domanda ad edificare ed approvata dalla Amministrazione stessa.

Gli spazi da cedere sono quelli indicati nella zonizzazione e dovranno essere completi e funzionali.

Oltre alle destinazioni sopra descritte è consentito destinare, per ogni unità immobiliare, una quota della SUL per il commercio al dettaglio nella misura massima del 25% (comprensivo di superficie di vendita e superficie accessoria) nel limite massimo di mq. 600 per ogni unità.

In questo caso la dotazione di parcheggio all'interno del lotto in aggiunta a quello pertinente la destinazione produttiva (pari a 5 mq/100mq. di SUL) sarà:

- per esercizi di vicinato 40mq/mq di SUL
- per medie strutture di vendita: 1mq/10mc. (legge Tognoli); 0.8 mq/mq di superficie di vendita 0.8 mq/mq (art. 7 L.R. 26/99); 0.4 mq/mq per le superfici accessorie (art. 5 D.M. 1444/68)

U.F.	- Indice di Utilizzazione fondiaria:	0.60	mq/mq
H	- Altezza massima:	9	ml
Df	- Distanza tra i fabbricati:	10	ml
Dc	- Distanza dai confini	5	ml
Ds	- Distanza dalle strade	7.5	ml

Prescrizioni di carattere ambientale:

- schermatura di tutti gli impianti produttivi che andrà attuata, qualora le condizioni lo consentano, secondo le condizioni riportate nelle linee guida citate nella valutazione di incidenza (da pag. 27 a pag. 34).

Sottozona D1.2 di completamento

E' relativa alla zona artigianale ex Fornace Mattei, trasformata in zona artigianale di tipo condominiale. In questo contesto, nel progetto di riqualificazione, a suo tempo presentato, si è preservata la stecca fronte strada quale testimonianza di opificio anni '50; è fatto obbligo di conservazione della sagoma e delle partiture del manufatto così come sono al momento della approvazione del PRG.

Oltre alle destinazioni sopra descritte è consentito destinare, per ogni unità immobiliare, una quota della SUL per il commercio al dettaglio nella misura massima del 25% (comprensivo di superficie di vendita e superficie accessoria) nel limite massimo di mq. 600 per ogni unità.

In questo caso la dotazione di parcheggio all'interno del lotto in aggiunta a quello pertinente la destinazione produttiva (pari a 5 mq/100mq. di SUL) sarà:

- per esercizi di vicinato 40mq/mq di SUL
- per medie strutture di vendita: 1mq/10mc. (legge Tognoli); 0.8 mq/mq di superficie di vendita 0.8 mq/mq (art. 7 L.R. 26/99); 0.4 mq/mq per le superfici accessorie (art. 5 D.M. 1444/68)

U.F.	- Indice di Utilizzazione fondiaria:	0.60	mq/mq
H	- Altezza massima:	9	ml
Df	- Distanza tra i fabbricati:	10	ml
Dc	- Distanza dai confini	5	ml
Ds	- Distanza dalle strade	7.5	ml

Prescrizioni di carattere ambientale:

- schermatura di tutti gli impianti produttivi che andrà attuata, qualora le condizioni lo consentano, secondo le condizioni riportate nelle linee guida citate nella valutazione di incidenza (da pag. 27 a pag. 34).

Sottozona di espansione D2 convenzionata - in fase di attuazione -

Sono zone in cui è operante uno strumento urbanistico attuativo: P.L. convenzionato del quale si prevede la completa esecuzione sulla base delle norme e prescrizioni da esso dettate.

Si confermano gli indici e i parametri previsti nei singoli P.L. approvati.

Varianti ai singoli P.L. approvati, in aumento della capacità edificatoria costituiscono varianti allo strumento urbanistico vigente.

E' ammesso l'intervento diretto

Sono ammessi gli usi previsti dallo strumento attuativo approvato.

Prescrizioni di carattere ambientale:

- schermatura di tutti gli impianti produttivi che andrà attuata, qualora le condizioni lo consentano, secondo le condizioni riportate nelle linee guida citate nella valutazione di incidenza (da pag. 27 a pag. 34).

Sottozona di espansione DE1

E' relativa ad aree libere e destinate alla realizzazione di complessi produttivi; in esse il PIANO si attua per intervento urbanistico preventivo nel rispetto dei seguenti indici:

Dn	SUL mq	H ml
DE1	8000	9

Df	- Distanza tra i fabbricati:	10	ml
Dc	- Distanza dai confini	5	ml
Ds	- Distanza dalle strade	7.5	ml

Oltre alle destinazioni sopra descritte è consentito destinare, per ogni unità immobiliare, una quota della SUL per il commercio al dettaglio nella misura massima del 25% (comprensivo di superficie di vendita e superficie accessoria) nel limite massimo di mq. 1500 per ogni unità.

In questo caso la dotazione di parcheggio all'interno del lotto in aggiunta a quello pertinente la destinazione produttiva (pari a 5 mq/100mq. di SUL) sarà:

- per esercizi di vicinato 40mq/mq di SUL
- per medie strutture di vendita: 1mq/10mc. (legge Tognoli); Tabella "D" art. 7 comma 1 L.R. 26/99; 0.4 mq/mq per le superfici accessorie (art. 5 D.M. 1444/68)

PRESCRIZIONI:

di carattere ambientale:

- per un migliore inserimento dell'insediamento produttivo con il contesto conterminare di mantenere una fascia di rispetto di ml. 10,00 dal fosso destinate a verde con impianto di siepi o filari di piante di alto fusto; eventuali parcheggi su tali aree devono essere pavimentati con materiali aventi un elevato indice di permeabilità;
- schermatura di tutti gli impianti produttivi da attuare qualora le condizioni lo consentano, secondo le indicazioni riportate nelle linee guida citate nella relazione di valutazione di incidenza (da pag. 27 a pag. 34) . Eliminazione di esemplari di alianto e robinia e contestualmente sostituzione con essenze arboree ed arbustive autoctone.

di carattere Geologico – tecnico:

- Le aree risultano interessate da un dissesto superficiale diffuso e quindi in sede di progettazione del relativo strumento urbanistico attuativo dovrà

essere redatto uno studio geologico – geotecnico di dettaglio, ad ogni singola area, basato su una corretta campagna geognostica con sondaggi a carotaggio continuo prove in situ e di laboratorio al fine di ottenere un preciso modello stratigrafico e fisico dei terreni interessati, esteso ad una porzione significativa del versante , e non solo a quella del singolo lotto da edificare eseguendo verifiche di stabilità sia in condizioni statiche che dinamiche, sulla base dei profili di progetto studiando attentamente la distribuzione delle tensioni neutrali del terreno.

- Si dovranno adottare fondazioni di tipo profondo onde evitare sovraccarichi sulla coltre detritica in modo tale che non venga modificato l'equilibrio attuale del versante.
- Occorrerà limitare al massimo gli interventi di sbanco e riporto per non modificare le condizioni di stabilità del pendio.
- Occorrerà valutare l'opportunità di realizzare opere drenanti per abbattere le pressioni neutrali presenti in particolar modo nei livelli più superficiali .
- Si consiglia di eseguire opere di contenimento drenante laddove si realizzeranno tagli del versante.
- Occorrerà regimare tutte le acque di scorrimento superficiali e sotterranee, onde evitare qualsiasi fenomeno di ristagno.
- Dovrà verificarsi attentamente la regimazione delle acque superficiali, controllando la funzionalità delle opere di fognatura e degli acquedotti , l'esistenza di fossi di guardia e in particolar modo tutto ciò che potrebbe contribuire all'infiltrazione nel terreno.

Nelle zone di cui al presente articolo il rilascio della concessione è subordinato all'impegno per la esecuzione dei necessari impianti di depurazione in relazione al tipo di attività e in conformità alle disposizioni di legge in materia.

ART. 24

- ZONE PRODUTTIVE TURISTICHE – DT;

Sono zone destinate ad attività turistiche

Sono considerate attività turistiche l'attività alberghiera con tutti gli usi accessori, la ristorazione e tutte quelle attività assimilabili all'uso turistico quali la convegnistica, i locali di pubblico spettacolo, eccetera. L'esercizio di ospitalità all'aria aperta è considerata, ai fini del Piano, attività turistica.

Sono ammesse anche le destinazioni previste dal Piano in zona FSC il PIANO si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

U.F.	- Indice di Utilizzazione fondiaria:	0.60	mq/mq
H	- Altezza massima:	9	ml
Df	- Distanza tra i fabbricati:	10	ml
Dc	- Distanza dai confini	5	ml

Ds	- Distanza dalle strade	7.5	ml
P	- Parcheggi	15%	della SUL

Prescrizioni di carattere ambientale:

- Nella porzione ricadente nella ZPS la “Carta dei boschi” rileva la presenza di un lembo di ostrieto mesoxerofilo su substrato carbonatico. Per quanto sopra indicato:
 - va evitato qualsiasi intervento all’interno dell’orno – ostrieto;
 - è fatto obbligo di rilevare nel periodo aprile – giugno, per un significativo intorno rispetto all’area di intervento, prima dell’apertura del cantiere, l’eventuale presenza di specie di uccelli tra quelle indicate nelle schede della ZPS; qualora detta presenza sia accertatagli interventi andranno attuati al di fuori dei periodi riproduttivi delle specie rilevate.

ART. 25

- **ZONE COMMERCIALI E DIREZIONALI – DC, DC.1 -**

Sottozona DC

Sono zone destinate ad attività commerciali e direzionale di completamento, ove è ammesso l’intervento diretto con i seguenti indici:

U.F.	- Indice di Utilizzazione fondiaria:	0.60	mq/mq
H	- Altezza massima:	9	ml
Df	- Distanza tra i fabbricati:	10	ml
Dc	- Distanza dai confini	5	ml
Ds	- Distanza dalle strade	30	ml

La dotazione di parcheggi minima all’interno del lotto sarà:

- per esercizi di vicinato 40mq/mq di SUL
- per medie strutture di vendita: 1mq/10mc. (legge Tognoli); Tabella “D” art. 7 comma 1 L.R. 26/99; 0.4 mq/mq per le superfici accessorie (art. 5 D.M. 1444/68)

Sottozona DC.1

E’ una area attualmente occupata da un impianto di vendita di carburanti con consegna a domicilio, l’uso appare completamente improprio. Al fine di incentivare una diversa collocazione dell’impianto, l’area è destinata dal Piano a fini commerciali e direzionali da realizzarsi tramite piano particolareggiato con allegato progetto corredato da convenzione per la cessione dei parcheggi

dovuti ad uso pubblico. Qualora la diversa collocazione dell'impianto di vendita carburanti ricada all'interno di SIC o ZPS il progetto andrà sottoposto a valutazione di incidenza

In questa sede si intende regolare la sola SUL lasciando l'altezza massima a discrezione del progettista e della amministrazione che la concorderà al momento della redazione del progetto.

SUL		3000	mq
Df	- Distanza tra i fabbricati:	10	ml
Dc	- Distanza dai confini	5	ml
Ds	- Distanza dalle strade	30	ml

La dotazione di parcheggi minima all'interno del lotto sarà:

- per esercizi di vicinato 40mq/mq di SUL
- per medie strutture di vendita: 1mq/10mc. (legge Tognoli); Tabella "D" art. 7 comma 1 L.R. 26/99; 0.4 mq/mq per le superfici accessorie (art. 5 D.M. 1444/68)

CAPO IV - ZONE AGRICOLE -

ART. 26 - DEFINIZIONE DELLE ZONE - E -

Sono le Zone omogenee E di cui all'art.2 del D.M. 02/04/1968 N. 1444.

Il PIANO, in relazione alla specificità delle situazioni dal punto di vista paesistico, ambientale, storico e geomorfologico ed alla diversa funzione assegnata alle parti del territorio classificato come agricolo, individua le seguenti zone:

- **Zona agricola normale - E1 -**
- **Zona agricola di tutela ambientale - E2 -**
- **Zona agricola di rispetto dell'abitato - E3 -**

Piani e progetti ricadenti nelle suddette zone agricole, in ambito di aree SIC o ZPS di cui al DPR 357/1997, vanno sottoposti a valutazione di incidenza.

ART. 27 - ZONA AGRICOLA NORMALE E1

La zona agricola normale è la parte del territorio destinato esclusivamente all'esercizio della attività agricola.

Tale zona è altresì dotata di requisiti paesistico-ambientali di particolare valore, sia in relazione a particolari elementi emergenti (situazioni di crinale, versanti e fondovalle con relativi visuali panoramiche), sia per la presenza di un paesaggio agrario con caratteristiche tradizionali sotto gli aspetti colturali e insediativi.

In tali zone è consentito esclusivamente l'esercizio delle attività dirette alle coltivazioni dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle attività connesse, ivi compreso l'agriturismo.

Lo sfruttamento delle risorse del sottosuolo è condizionato e subordinato alle previste e necessarie autorizzazioni di legge in merito.

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

In tali zone agricole sono ammesse soltanto le nuove costruzioni che risultino necessarie per l'esercizio delle attività di cui al primo comma ed in particolare:

- 1) Abitazioni (su fondi che non siano dotati o che ne siano dotati in misura insufficiente e/o non più idonea sotto i profili igienico e funzionale) per la residenza della famiglia coltivatrice dell'imprenditore agricolo a titolo principale, singolo o associato, con i requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia. Agli effetti delle presenti norme, nella famiglia coltivatrice sono presenti tutti i conviventi legati da vincoli di parentela o affinità, impegnati direttamente nell'attività agricola e per le persone loro a carico .
- 2) Costruzioni accessorie e impianti necessari per il diretto svolgimento dell'attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi e antiparassitari, ricoveri per bestiame e quant'altro eventualmente necessario per una razionale conduzione del fondo.
- 3) Serre di tipo prefabbricato o eseguite in opera, stabilmente infisse al suolo e destinate esclusivamente a colture specializzate.

Agli effetti delle presenti Norme le serre mobili o altri sistemi di copertura stagionale, effettivamente impiantati e rimossi secondo il ciclo colturale, non sono considerate costruzioni.

- 4) Costruzioni adibite alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e che siano al servizio di imprese agricole, singole o associate, o di cooperative agricole della zona, che siano proporzionate alle loro effettive necessità e a condizione che i

E' consentita la ristrutturazione e/o l'ampliamento di fabbricati preesistenti all'adozione del PIANO anche se posti a distanza inferiore a quelle sopra indicate, purchè tali interventi, da effettuarsi nel rispetto delle altre prescrizioni di cui appresso relative alla Densità ed all'Altezza massima, non producano avanzamento dei fabbricati sul lato posto a distanza inferiore a quelle minime.

- Per le costruzioni di cui ai punti 1 (Abitazioni):

If	- Indice di Densità Fondiaria:	0,03	mc/mq
H	- Altezza massima	6,00	ml per la residenza

- Per le costruzione di cui al punto 2 (Accessori):

If - Indice di Densità Fondiaria 0,03 mc/mq di cui fino ad un massimo di 0,03 mc/mq per la residenza ivi comprese le costruzioni accessorie di cui al punto 2 costituenti corpo unico con il fabbricato ad uso abitazione o realizzate a distanza inferiore a ml 10 da questo.

H - Altezza massima 4,50 ml per le costruzioni solo un piano.

Lotto minimo - mq. 2000

Fermo restando il rispetto dell'indice di Densità fondiaria di cui sopra, il fabbricato residenziale non potrà comunque superare il volume di 1000 mc fuori terra e per le costruzioni accessorie la superficie coperta di 200 mq, salvo maggiori esigenze documentate nel piano aziendale ai sensi della legislazione regionale vigente.

Le limitazioni dimensionali di cui al precedente comma non si applicano nel caso di recupero e ampliamento dei fabbricati esistenti.

Nell'ambito della volumetria ammessa il fabbricato residenziale può essere suddiviso in più alloggi in relazione al numero dei componenti della famiglia coltivatrice.

Le costruzioni accessorie possono avere finestre solo al di sopra di ml 1,80 dal piano di calpestio interno.

Le costruzioni esistenti sul fondo, non più idonee sotto il profilo igienico e funzionale alla residenza, qualora non rientrino nella classificazione operata dal PIANO del patrimonio edilizio rurale di valore architettonico e/o storico-documentario, possono essere demolite o adibite a costruzione accessoria a servizio dell'azienda nei limiti delle prescrizioni e degli indici urbanistici per tali costruzioni, fatta salva la sola eventuale maggiore altezza.

In tal caso sulla costruzione accessoria va istituito vincolo di destinazione con le modalità appresso indicate.

Non sono ammesse nuove residenze agricole su terreni risultanti da frazionamenti avvenuti nei cinque anni precedenti, come stabilito dalla L.R. 13/90.

Le nuove costruzioni di cui ai precedenti punti 1 e 2, gli ampliamenti e le ristrutturazioni delle stesse dovranno essere eseguite con tipologie, materiali e finiture (cornicioni, marcapiani, colorazione intonaci, ecc.) tali da non alterare il paesaggio rurale tradizionale, in particolare :

- *Volumi*: nelle abitazioni sono di norma da preferire volumi semplici, definiti, privi di sporgenze o rientranze ingiustificate, con coperture a falde inclinate rivestite in laterizio, senza scale esterne o terrazzi a sbalzo in cemento armato. Le eventuali scale esterne saranno di norma in muratura con disegno lineare, addossate alle pareti ed integrate nel corpo del fabbricato, secondo gli schemi dell'edilizia tradizionale marchigiana.

La possibilità di realizzare logge e porticati dovrà essere attentamente valutata da parte della Commissione Edilizia, che dovrà stimarne la congruità con l'edificio in cui sono inseriti e con le caratteristiche dell'edilizia rurale del luogo;

- *Ubicazione*: i nuovi manufatti di qualsiasi tipo dovranno essere localizzati in posizioni ed a quote di limitata percezione visiva che comportino il minimo di interferenza con visuali di particolare pregio paesistico e con gli elementi architettonico-ambientali di maggior valore;

- *Inserimento sul lotto e mitigazione dell'impatto visuale*: il raccordo del manufatto con il terreno adiacente, ove necessario, dovrà avvenire con riporti di terreno e/o compensazioni, curando che la condizione di rilascio di eventuali sbancamenti e scarpate sia armonizzata con l'andamento orografico del terreno circostante. In nessun caso le pendenze massime ammissibili delle pareti di rilascio delle scarpate potranno essere superiori a 30°. Eventuali muri di contenimento o di sostegno dovranno essere realizzati in pietrame, oppure se in cemento adeguatamente rivestiti (mattoni/pietra o copertura vegetale), è preferibile che non superino un'altezza libera maggiore di due metri; dovrà inoltre essere realizzata un'idonea schermatura a valle con elementi arborei ed arbustivi.

L'impatto visivo dell'opera dovrà essere ridotto per mezzo di siepi, arbusti e/o piante di alto fusto, facendo ricorso a modesti riporti di terreno oppure mediante la costruzione di piccole opere accessorie (es: muretti in pietra o mattoni).

Per il consolidamento superficiale dei suoli, le gradonature e le opere di contenimento del terreno, le opere di difesa spondale, quando le condizioni statiche di assetto dei luoghi lo consentono, è auspicabile fare ricorso ad alcune tecniche dell'ingegneria naturalistica ormai affermatesi come:

- rivestimenti vegetali con stuoie biodegradabili, con stuoie in materiale sintetico, con rete metallica, e loro combinazioni;
- gradonate vive con talee e/o piantine di latifoglie radicate;

- cordonate, graticciate e viminate vive con talee;
- grate e palizzate in legname con talee e/o piantine radicate,
- fascinate, rulli e traverse vive per interventi di difesa spondale;
- terre armate e terre rinforzate verdi;

- *Colori*: in tutto il territorio in generale è d'obbligo ispirarsi al colore delle terre delle rocce o degli edifici antichi presenti sul posto, evitando cromatismi esasperati e stridenti quanto il ricorso al colore bianco che in genere è estraneo alla tradizione costruttiva del territorio rurale marchigiano. Le tinte base prodotte con colori naturali composti da terre a base di calce con aggiunta di pigmenti vegetali o minerali, oscilleranno in genere dal giallo, giallo-ocra dei mattoni albasini al rosa-rosso, grigio-rosso, dei mattoni ferrioli e loro miscugli.

- *Finiture da privilegiare*:

- struttura muraria a vista anche con mattoni a macchina preferibilmente di provenienza da fornaci del luogo, malta dei giunti a raso oppure finitura di intonaco frattazzato con esclusione della colletta tinteggiata a calce;
- manti di copertura in laterizio di colorazione naturale (coppi e tegole tipo «olandesi»);
- grondaie, pluviali e discendenti in rame o in lamiera verniciata con esclusione del p.v.c.;
- cornicioni (da mantenere comunque entro dimensioni contenute) in pietra o legno, in cotto o in muratura intonacata, escludendo quindi elementi e mensole prefabbricate in cemento;
- serramenti e portoni in legno, nella sua colorazione naturale o verniciato, (in subordine in metallo verniciato a caldo) nei modelli tradizionali (scuroni o persiane);
- parapetti in muratura o con il ferro di disegno semplice, escluso, di norma, il cemento armato a vista, gli elementi prefabbricati, i tipi misti metallo-vetro e simili;

Sono da escludere:

- elementi tipici e materiali di uso corrente nell'edilizia urbana (alluminio anodizzato, lastre in policarbonato, pensiline ed elementi prefabbricati in c.a., intonaci plastici, ecc.),
- gli intonaci al plastico, i trattamenti «a buccia d'arancia», «graffiato», «a spruzzo»;
- i rivestimenti ceramici o in listelli di laterizio;
- gli infissi in avvolgibili in genere, gli infissi in alluminio anodizzato (i portoni in metallo e vetro ed i portelloni in lamiera per garage ed annessi, dovranno essere tinteggiati con colorazioni in armonia con il resto della struttura);
- i balconi esterni a sbalzo sono da evitare in quanto incongrui rispetto alla tradizione costruttiva in zona agricola.

- *Recinzioni* : dovranno ispirarsi nel disegno e nella tipologia ai modelli tradizionali più in uso nella zona evitando tipi od elementi prefabbricati con caratteristiche prettamente urbane. In zona agricola le recinzioni sono ammesse solo se realizzate in rete metallica plastificata verde, in legno o in

muratura tradizionale tipica dei luoghi. Alle recinzioni tipiche in muratura di altezza inferiore al metro dovrà essere sempre associata la messa a dimora di siepi sempre verdi ed essenze arboree di alto fusto autoctone.

- *Serbatoi di gas per uso domestico*: fatte salve le norme tecniche vigenti che ne regolano l'installazione ed il corretto funzionamento, nella messa in opera di serbatoi di gas per uso domestico (bomboloni), (sottoposta nelle zone tutelate paesisticamente, a regime di autorizzazione edilizia comunale, con le modalità di cui all'art.8 e 98 del D.L. 24.09.96 n° 495), si dovrà privilegiare in primo luogo il ricorso al tipo interrato (detto «Tubero»), in subordine, la scelta di siti poco visibili e soluzioni progettuali di schermatura vegetale e mimetizzazione tramite tinteggiatura del manufatto con colori intonati all'ambiente.

Per quanto attiene alle costruzioni di cui ai punti 2,3,4,5, costruzioni o impianti necessari per la conduzione agricola dei fondi, dovranno essere usati materiali, colori e finiture analoghi a quelli del fabbricato abitativo al quale possono anche essere raccordate, quando le normative igienico -sanitarie lo consentono, con strutture porticate, pergolati, o elementi murari atti a ricreare un nuovo concetto di aia.

Detti fabbricati andranno localizzati nelle posizioni più opportune rispetto alle visuali principali si dovranno quindi evitare collocazioni casuali rispetto al contesto insediativo ed al quadro ambientale locale. In linea di massima devono essere evitate le nuove costruzioni lontano dai fabbricati esistenti, mentre va perseguita una edificazione accorpata.

Per le costruzioni di cui al punto 3 (serre) l'ubicazione 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 dovrà essere oggetto di piantumazioni stabili arboree e 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.

- Costruzioni di cui al punto 3 (serre):

If - Indice Densità fondiaria: 0,5 mc/mq

La distanza minima di tali costruzioni deve essere almeno di ml 5 dai fabbricati residenziali esistenti nello stesso fondo e di almeno ml 10 da tutte le altre abitazioni. La distanza minima dai confini di proprietà non dovrà essere inferiore a ml 5.

- Per le costruzioni di cui al punto 4: (impianti produttivi)

If	- Indice Densità fondiaria:	1,0 mc/mq
Dm	- Distanza minima dai confini	20,00 ml
Df	- Distanza minima dalle abitazioni ricadenti nel complesso aziendale	10,00 ml

- Per le costruzioni di cui al punto 5 (allevamenti):

If	- Indice Densità fondiaria:	0,5 mc/mq
----	-----------------------------	-----------

Le costruzioni dovranno inoltre:

- a) essere protette da una zona circostante, con recinzione ed opportune alberature di superficie pari a quella degli edifici da realizzare moltiplicata per 5;
- b) rispettare le distanze minime: dai confini ml 40, dal perimetro dei centri abitati ml 500, estesa a ml 1000 per gli allevamenti di suini; dal più vicino edificio residenziale, non rientrante nel complesso aziendale, di ml 1000;
- c) svilupparsi su un suolo piano e rispettare l'altezza massima di ml 4,50 misurata a valle per i terreni in declivio, sono fatte comunque salve le diverse altezze che rispondono a particolari esigenze tecniche.

Sono considerati allevamenti zootecnici di tipo industriale quelli la cui consistenza supera il rapporto peso-superficie stabilito dalla Legge N.319/76

Nel calcolo della volumetria realizzabile in base all'indice di Densità fondiaria stabilita dal presente articolo per le varie costruzioni rientra la volumetria relativa alle costruzioni preesistenti sul fondo agricolo; tale volumetria preesistente va computata in base agli indici stabiliti dal PIANO per le varie costruzioni.

Il rilascio dei Permessi di Costruire per le costruzioni di cui al punto 1, 2, 3, 4, 5 è subordinato alla istituzione dei vincoli di cui all'art.14 della Legge Regionale n. 13/90.

L'Amministrazione Comunale dovrà dotarsi di un registro fondiario con annessa planimetria sulla quale riportare i dati catastali dei terreni vincolati ai sensi del precedente comma.

I vincoli di cui sopra sono trascritti, a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario, presso la Conservatoria dei registri delle proprietà immobiliare.

E' consentito il mutamento di destinazione d'uso:

- a) - nei casi di morte o di invalidità del concessionario;
- b) - nei casi di abbandono, imposto da espropriazione per la 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 artt.33 e seguenti della L.R. 28 ottobre 1977, n.42.

Non comporta in ogni caso, mutamento di destinazione ed obbligo di richiedere il Permesso di costruire, 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 dei suoi familiari nell'ipotesi di cui alle lettere b) e c).

ART. 28

- ZONE AGRICOLA DI TUTELA AMBIENTALE – E2 –

Tali zone riguardano quelle parti di territorio agricolo nelle quali, per la presenza di elementi naturali da tutelare (corsi d'acqua e punti panoramici), di elementi del patrimonio storico-culturale da salvaguardare (centri storici, edifici extraurbani rurali e religiosi), di condizioni di instabilità in atto o potenziali (aree soggette a dissesti e aree con pendenza superiore al 30%), il PIANO pone particolari limitazioni agli interventi edificatori e a quelli di sostanziale modificazione delle caratteristiche ambientali.

In tali zone non è consentita alcuna nuova costruzione, ma, al fine di garantire le attività agricole in atto, è ammesso l'ampliamento delle costruzioni esistenti di cui al punto 1 del precedente art. 27, nel rispetto di tutti gli indici e prescrizioni di cui a tale articolo e fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente; per i fabbricati rurali di valore architettonico o storico ambientale censiti dal PIANO prevalgono le norme di cui all'art. 43

In tali zone sono inoltre vietati i seguenti interventi:

- il transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate di servitù di passaggio e private esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agro-silvo-pastorale;
- l'allestimento di impianti, di percorsi, o tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;

- l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla Circolare Ministero LL.PP. 09/02//1979 n° 400.
- l'apertura di nuove cave e l'eventuale ampliamento di quelle esistenti;
- la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli;
- la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiale di tipo o colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari.

Eventuali opere di pubblica utilità a livello infrastrutturale previste dal PIANO in tali zone e che dovessero necessariamente essere localizzate nelle stesse, sono soggette a verifica di compatibilità ambientale in base alla normativa vigente all'atto della progettazione delle opere.

La tav. 03 del PIANO individua due aree in località "Fagnano di sotto" destinate a "ZONA RICOVERO PER CANI" e "ZONA DISCARICA INERTI", opere pubbliche autorizzate rispettivamente con Provvedimento SUAP n. 14/2002 e con DGR n. 1463 del 22/06/1998, al cui contenuto prescrittivo si rimanda .

ART. 29

- ZONE AGRICOLA DI RISPETTO DELL'ABITATO – E3 -

E' la zona agricola adiacente all'abitato e perciò riservata alla prevedibile espansione urbana. In questa zona non sono ammesse costruzioni di nessun tipo, né a carattere residenziale né a carattere di deposito o di allevamento. Nei fabbricati esistenti è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, per gli annessi rustici, senza aumento di volume. La superficie di questa zona è computabile ai fini volumetrici come previsto dalla L.R. 13/90

CAPO V

- ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE -

ART.30

- DEFINIZIONE DELLE ZONE -

Sono le zone destinate alla viabilità (strade e relativi nodi), quelle destinate agli spazi e attrezzature pubbliche urbane di cui all'art.3 del D.M. 02/04/1968 N° 1444 (aree per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, aree a verde attrezzato a parco e/o per il gioco e lo sport, aree a parcheggio) nonché

quelle per attrezzature pubbliche di interesse generale (Zone omogenee F di cui all'art.4 del D.M. citato).

Piani e progetti ricadenti nelle zone SIC o ZPS di cui al DPR 357/1997 vanno sottoposti a valutazione di incidenza.

Nelle zone ricadenti all'interno dell'area di esondazione della Loc. Campiano indicate nel PAI con tempi di ritorno di 200 anni, qualsiasi prescrizione urbanistica dovrà attenersi a ciò che prevedono le relative norme di PAI.

ART. 31 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' -

Le zone destinate alla viabilità comprendono le strade e i relativi nodi stradali e i parcheggi adiacenti al piano stradale indicati con la lettera P.

L'indicazione grafica di PIANO relativa alle infrastrutture viarie di cui sopra ha valore indicativo per la redazione dei progetti esecutivi delle opere che, nel caso interessino zone agricole di salvaguardia paesistico -ambientale come definite dall'art. 28 devono essere redatti con le modalità stabilite per la verifica di compatibilità ambientale.

Fino alla redazione di tali progetti, la previsione di PIANO è vincolante nei confronti degli interventi edilizi.

Nelle aree destinate alla viabilità e quelle comprese nella perimetrazione conseguente all'applicazione delle distanze minime da osservare a protezione del nastro stradale, è **istituito il vincolo di inedificabilità**, fatto salvo quanto previsto all'art. 50.

Le strade ai fini delle prescrizioni del PIANO sono classificate nelle seguenti categorie:

- viabilità 1° livello funzionale. Collegamenti strategici per le interconnessioni nazionali e interregionali. SP 258 (ex statale)
- viabilità 2° livello funzionale. Collegamenti strategici per le interconnessioni provinciali e interprovinciali SP Santagatese
- viabilità 3° livello funzionale. Collegamenti strategici per le interconnessioni zonal e interzonal le altre provinciali

Tali strade ai fini del rispetto del D.P.R. 26/04/1993 n°147 sono classificate del tipo C.

- Strade di interesse locale con funzione prevalentemente urbana e agricola e strade interne di distribuzione del traffico, sono le strade accessibili in qualunque punto mediante immissioni dirette, salvo specifiche prescrizioni contrarie di PIANO.

Tali strade ai fini del rispetto del D.P.R. 26/04/1993 n°147 sono classificate dei tipi E e F a seconda delle caratteristiche delle stesse.

La sezione minima complessiva per le strade locali con funzione urbana, da recinzione a recinzione, è di ml 10,00 con carreggiata minima di ml 7,00; tale sezione potrà essere ridotta a ml 6,50, con carreggiata minima di ml 5, nelle strade a fondo cieco.

Nelle zone produttive industriali la sezione minima di cui sopra è elevata a ml 12 con carreggiata minima di ml 9.

La sezione minima di nuove strade locali con funzione agricola è di ml 4,50 e banchine di ml 1.

Compatibilmente con le distanze dal confine stradale previste dal Nuovo Codice Stradale, dovranno essere previste lungo entrambi i lati della strada delle alberature. Queste, siano esse aiuole o piante isolate poste lungo i marciapiedi, è auspicabile che siano costituite da piante aventi diametro minimo di cm 8, impalcate ad un'altezza di almeno 1,50 mt dal suolo, posti ad una distanza massima di ml 10 tra di loro.

Le essenze vegetali, sia al portamento arbustivo che da alto fusto che possono essere utilizzate, devono essere scelte tra quelle autoctone tipiche della zona, con esclusione quindi di specie esotiche e, salvo particolare contesti ambientali, delle conifere.

Particolari eccezioni a quanto sopra, possono essere consentite, con opportuni accorgimenti, per la salvaguardia delle alberature ai sensi della L.R. n°7/85 e n°8/87.

ART. 32 - ZONE A PARCHEGGI – FP- P -

Il Piano indica la stessa destinazione d'uso con due simboli per distinguere un parcheggio ai margini stradali P e un parcheggio dotato di spazi di manovra FP.

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

Le indicazioni grafiche del PIANO in merito a tali zone hanno valore indicativo per la redazione dei progetti esecutivi e delle relative opere che, nel caso interessino zone agricole di salvaguardia paesistico- ambientale come definite all'art. 28, devono essere redatti con le modalità stabilite per la verifica di compatibilità ambientale.

Fino alla redazione di tali progetti la previsione di PIANO è vincolante nei confronti degli interventi edilizi.

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

Gli spazi di sosta in zone residenziali, produttive e destinate ad attrezzature pubbliche e d'uso e/o interesse pubblico, vanno previsti per ciascuna zona secondo la destinazione d'uso degli edifici, come opere di urbanizzazione primaria e dovranno essere ubicati marginalmente alla sede viaria o agli edifici e di norma calcolati percentualmente sulla cubatura teorica costruibile, ad eccezione di casi particolari in cui la percentuale va riferita alla Superficie fondiaria (Sf) o alla Superficie utile lorda (Sul)di pavimento.

La superficie dei parcheggi deve essere semipermeabile (quantomeno quando questi superino la superficie di 1500 mq dovrà essere permeabile una quota non inferiore al 40% della loro superficie totale). Il loro margine deve essere segnato con impianti vegetazionali (siepi o filari di impianti di alto fusto). Nei parcheggi a piazza l'alberatura deve essere sempre presente, avere un impianto regolare, i percorsi pedonali devono distinguersi dagli spazi di sosta. Le specie arboree da utilizzare nei parcheggi di norma devono rispondere alle seguenti caratteristiche:

- specie caducifoglie con elevata capacità di ombreggiamento durante il periodo estivo e possibilità di soleggiamento del suolo durante il periodo invernale;
- specie con apparato radicale contenuto e sprofondo;
- specie caratterizzate dalla assenza di fruttificazione e essudati.

Si ritiene idonea la quantità di una pianta ogni 25 mq di superficie così come indicato dal Regolamento Edilizio Tipo.

L'area FP in Loc. Campiano , a monte della zona D1.2 (Ex Fornace Mattei), risulta totalmente interessata da un fenomeno assoggettato all'art. 14 delle norme PAI dell' Autorità di Bacino Interregionale Marecchia – Conca.

Il sito non potrà essere interessato da incrementi delle volumetrie attualmente in essere ed inoltre, qualunque altro uso al quale venga destinato non dovrà prevedere situazioni per le quali siano previsti significativi movimenti di terra.

ART. 33 **- ZONE A VERDE PUBBLICO -**

Sono le aree di interesse comune destinate a spazio prevalentemente verde secondo una ulteriore distinzione legata alla funzione, alla estensione e alla valenza urbana.

Il PIANO suddivide tali aree in:

- Zone a verde pubblico e parco - FVP -**

- Zone a verde pubblico attrezzate per lo sport -FVA -

- Zone a verde di quartiere o di lottizzazione - FVq –

In esse il PIANO, salvo diversa indicazione, si attua per intervento edilizio diretto inquadrato, nel caso di aree di notevole estensione e/o destinate ad usi integrati, in un progetto programmatico unitario esteso all'intera zona.

ART. 34

- ZONE A VERDE PUBBLICO E PARCO -FVP -

Le zone a verde pubblico – esistenti o di progetto - sono destinate alla conservazione e alla creazione di parchi naturali e di giardini urbani.

In tali zone sono ammesse esclusivamente attrezzature di arredo per il gioco e il tempo libero, nonché eventuali necessari spazi per la sosta.

E' consentita la sola installazione a carattere precario di chioschi di ristoro e ricovero attrezzi e arredi per il verde, aventi altezza massima di ml 3,50.

La realizzazione di campi da gioco a cielo libero è ammessa purchè a livello di esercizio del tempo libero con esclusione degli impianti sportivi a carattere competitivo.

Nelle zone boscate in Loc. Campiano non sono ammessi interventi che prevedano la riduzione della zona boscata stessa.

ART. 35

- ZONE A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO PER LO SPORT -FVA -

Le zone attrezzate per lo sport sono destinate agli impianti sportivi sia a cielo libero che al coperto

Le costruzioni di servizio agli impianti scoperti (depositi, spogliatoi, ecc.) che le palestre, campi da tennis, calcetto e simili dovranno rispettare i seguenti indici:

UF	- Indice di Densità fondiaria	0,25 mq/mq
H	- Altezza massima	4,50 ml per gli accessori
H	- Altezza massima	12 ml per gli impianti

Fatto salvo il rispetto della destinazione a verde pubblico per le aree di cui al presente articolo, l'Amministrazione Comunale può nell'ambito delle sottoclassi FVP e FVA operare con utilizzazioni integrate tra zone a giardino e parco e zone attrezzate per lo sport, compatibilmente con le funzioni e caratteristiche delle aree e con la consistenza degli impianti sportivi.

L'attuazione delle zone e la realizzazione dei singoli interventi a verde pubblico possono essere attuate senza esproprio direttamente dai privati. In

tal caso i privati dovranno concordare con il Comune la gestione (anche a carattere oneroso) delle aree e delle relative attrezzature.

ART. 36
- ZONE A VERDE PUBBLICO DI QUARTIERE -FVq -

Sono quelle zone verdi provenienti da un piano di lottizzazione attuato o in attuazione o piccoli appezzamenti inclusi nel tessuto urbano più vecchio. In considerazione della funzione di piccolo giardino pubblico in tale zona sono vietate anche le costruzioni precarie, sono ammessi giochi per i bambini di piccolo ingombro. Spesso questo tipo di verde è caratterizzato dalla presenza di essenze arboree messe a dimora in modo casuale, tutti gli interventi devono tendere alla formazione di un giardino urbano accessibile e di facile manutenzione

ART.37
- ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE -

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

Tali zone con riferimento all'art.3 del D.M. 02/04/1968 n°1444 e in relazione alle destinazioni esistenti e previste in funzione sia della rispondenza alle dotazioni prescritte dal D.M. citato che di una organica riqualificazione del sistema dei servizi, risultano articolate alle seguenti categorie:

- a) **Attrezzature per l'istruzione - FS -:** scuole di ogni ordine e grado e attrezzature di gioco, sportive e ricreative connesse.
- b) **Attrezzature di interesse comune - FSC -:**
 - b1) Attrezzature sociali e culturali: centri sociali con relative strutture per lo sport e tempo libero, centri culturali, biblioteche, sale d'ascolto e simili.
 - b2) Attrezzature religiose: chiese e annessi parrocchiali.
 - b3) Attrezzature amministrative e pubblici servizi: uffici pubblici, giudiziari e di rappresentanza istituzionale, caserme e simili.
 - b4) Attrezzature tecniche e distributive: impianti connessi allo sviluppo e alla gestione delle reti tecnologiche, impianti di depurazione e per il trattamento di rifiuti, depositi mezzi comunali, macello comunitario, cimiteri.

- b5) Attrezzature sanitarie e assistenziali: case di cura, poliambulatori, case di riposo per anziani, centri sociali, asili nido e simili.
- b6) Attrezzature tecniche a servizio di un campo di pronto intervento in caso di calamità naturali: rete fognante, rete idrica, rete elettrica, piazzole, percorsi pedonali e carrabili, ecc.
- b7)
- b8)

Per usi non specificatamente previsti nelle esemplificazioni di cui sopra, l'Amministrazione Comunale opera per analogia assimilando i suddetti usi a quelli sopra previsti in base a criteri basati sulle infrastrutture, sulla domanda di servizi e sugli effetti sul territorio.

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

Uf - Indice di Densità fondiaria 0.60 mq/mq

L'altezza massima, in quanto strettamente connessa alle esigenze diversificate delle varie attrezzature, non viene espressamente vincolata, fermo restando l'obbligo del rispetto dei distacchi dai fabbricati, dai confini e dalle strade in base ai minimi di cui all'art.9 del D.M. 02/04/1968 n°1444 riferiti a tale altezza e fatte salve le eventuali autorizzazioni in deroga previste dalla legge.

- sono ammesse deroghe all'indice Uf nel caso di attrezzature esistenti per le quali un trasferimento sarebbe troppo oneroso.

Dovranno essere limitati tutti gli interventi che comportano una eccessiva impermeabilizzazione del suolo:

- le superfici libere di pertinenza del manufatto non dovranno superare un indice di impermeabilizzazione pari a circa il 50%;
- dovranno essere preferite le recinzioni integrate da siepi vive.

La sistemazione a verde dello scoperto, per quanto riguarda dimensione e tipo delle essenze vegetali, dovrà essere improntata ai medesimi criteri delle alberature stradali, per quanto riguarda la quantità delle piante da mettere a dimora sono fissati i seguenti valori: circa 10 piante di alto fusto e 5 gruppi di arbusti ogni 500 metriquadrati circa di superficie.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, destinato ad attrezzature, costituito anche da fabbricati di interesse storico -artistico, debbono risultare compatibili con le caratteristiche architettoniche e tipologiche di tali fabbricati ed i relativi progetti debbono essere sottoposti all'esame della Commissione Edilizia Comunale integrata ai sensi dell'art.61 della L.R. n°34/92.

E' consentita, all'interno del complesso destinato ad attrezzature, la realizzazione di un solo alloggio ad esclusivo servizio del personale di custodia e/o di gestione della superficie massima di 95 mq netti.

- c) **Attrezzature di interesse comune - FC** -: zona che individua sia l'area cimiteriale vera e propria, sia il rispetto relativo, in tale zona oltre all'ampliamento cimiteriale è ammessa, fuori le mura, sia la destinazione a parcheggio, sia la destinazione a verde alberato a schermo della struttura cimiteriale. Non sono previsti indici o parametri edilizi.
In questa zona, adiacente al recinto cimiteriale, c'è la Cappella affrescata da Antonio Alberti da Ferrara, bene vincolato dalla legge 1.6.1939 n°1089 e sottoposto a tutela.

ART. 38

- ZONE PER VERDE E ATTREZZATURE PARTICOLARI- F1.1; F1.2; F1.3; FVm

Sono zone strategiche per la valorizzazione e la protezione dinamica del territorio all'interno delle quali oltre alla funzione verde prevalente sono previste funzioni di servizio pubblico differenziate nelle varie sottozone
Le previsioni si attuano solo con Piano Particolareggiato iniziativa pubblica o privata nel caso FVm

Sottozona F1.1

Area a sud del centro storico individuata fondamentalmente per connettere con ampie superfici a verde, funzioni a sostegno del centro storico.

Destinazioni ammesse: verde pubblico e attrezzato, parcheggi, zone per spettacoli all'aperto e servizi relativi, percorsi carrabili e pedonali.

Sottozona F1.2

Area di grandi dimensioni a margine dell'alveo del fiume Marecchia individuata fondamentalmente per schermare con ampie superfici a verde la zona industriale di Campiano al fine di mitigare, anche con riporti di terreno, l'impatto della stessa sul lato fiume delimitata dal percorso della pista ciclabile.

Destinazioni ammesse: verde pubblico, parcheggi a superficie permeabile, piccole e leggere strutture per il centro ambiente da ubicare in area non esondabile.

Sottozona F1.3

Area di grandi dimensioni posta a nord del territorio comunale destinata al recupero di aree di cava dismesse (linea verde continua) o in fase di dismissione (linea verde tratteggiata). La funzione principale di tale area è di risarcire il territorio dei danni subiti per l'esercizio della escavazione, per cui si prevede la formazione di un parco che possa valorizzare dal punto di vista paesaggistico, ecologico, culturale e didattico l'aspetto agricolo tradizionale.

Destinazioni ammesse: verde pubblico, parcheggi a superficie permeabile strade interne, strutture per lo svago e il tempo libero e l'ospitalità, ristorazione con un aumento di SUL di 1500 mq oltre a quella esistente.

Sottozona FVm

Area di piccole dimensioni in margine alla SP 258, tradizionale luogo di sosta e di ristoro, per anni sede di un chiosco e di un locale all'aperto di pubblico intrattenimento, si prevede di rivitalizzare l'area con l'individuazione di una funzione privata di interesse generale: un piccolo museo per l'esposizione di antiche trattrici agricole. La convenzione, da stipulare con la pubblica amministrazione, dovrà prevedere l'uso gratuito, per periodi limitati, della struttura da parte del Comune o da soggetti da esso individuati, per l'organizzazione di mostre o eventi compatibili con la funzione primaria.

Il progetto sarà approvato dal consiglio comunale sotto forma di Piano Particolareggiato

Parametri di edificazione:

SUL 400 mq; Hmax 8 ml; N piani max 2; Ds 8 ml Dc 5 ml

Usi ammessi:

sale espositive; coffee shop, uffici, servizi tecnologici.

Prescrizioni:

- la superficie pianeggiante residuale sarà destinata a parcheggio a superficie permeabile.
- l'edificazione potrà avvenire solo nelle aree non interessate da bosco.

ART. 39

- ZONE DOTAZIONE STANDARD

Sono le zone all'interno dei Piani Attuativi destinate a garantire una adeguata dotazione di aree pubbliche, per verde pubblico, parcheggi e attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico.

Nelle zone residenziali tale dotazione minima è stabilita in 21 mq ogni abitante da insediare, di cui un minimo di 3 mq./abitante destinati a parcheggio, fatte salve eventuali maggiori quantità espressamente previste dal PIANO.

Qualora negli interventi urbanistici preventivi non risulti la necessità di riservare aree per attrezzature di interesse comune e per l'istruzione, queste zone dovranno essere destinate a parcheggio e verde pubblico attrezzato, senza possibilità di riduzione degli standard, rispetto al minimo previsto per le varie zone.

Nelle zone produttive la dotazione di cui al presente articolo deve rispettare i minimi stabiliti dall'art.5 del D.M. n°1444/68. Se in sede di piano attuativo si prevede la possibilità di destinare il 25% di SUL a scopi commerciali la dotazione di parcheggi sarà aumentata delle quantità previste all'art. 23.

CAPO VI
- ZONE A VINCOLO E AMBITI DI TUTELA-

ART. 40 - AMBITI DI TUTELA

generalità

Ai sensi dell'art. 25 comma 3 del P.P.A.R., il PRG delimita gli ambiti definitivi di tutela riferiti a sottosistemi tematici (geologico -geomorfologico, botanico-vegetazionale, storico-culturale, di cui al Titolo II del P.P.A.R.) e a categorie costitutive del paesaggio (di cui al Titolo IV del P.P.A.R.).

In tali ambiti le modalità di tutela sono graduate anche in base alla loro appartenenza a sottosistemi territoriali con diversa rilevanza di valori paesaggistico - ambientali, individuati ai sensi del Titolo III del P.P.A.R.

Le modalità di tutela, stabilite ai sensi dell'art. 27 bis del P.P.A.R. si articolano in:

- tutela orientata diffusa
- tutela orientata specifica
- tutela integrale

A - TUTELA ORIENTATA DIFFUSA

A1 - generalità

Il regime di tutela orientata diffusa riconosce l'ammissibilità di trasformazioni con modalità di intervento compatibili con gli elementi paesistici ambientali del contesto.

A2 - prescrizioni

Negli ambiti di tutela orientata sono vietati:

- a) ogni nuova edificazione, salvo le costruzioni specificamente realizzate per l'esercizio dell'attività agricola;
- b) la realizzazione di discariche e di depositi di materiali non agricoli, fatte salve le discariche in atto regolarmente autorizzate.

B - TUTELA ORIENTATA SPECIFICA

B1 - generalità

Il PRG stabilisce specifiche modalità di tutela, complementari al regime di tutela orientata, che hanno il fine di conseguire i medesimi obiettivi della tutela orientata in contesti specifici.

B2 - prescrizioni

vedere ai successivi articoli 16 e 18.

B3 - ambito di applicazione

Il regime di tutela dei corsi d'acqua si applica alle sotto zone E1.a.

Il regime di tutela dei crinali si applica alle sotto zone E1.b.
Il regime di tutela dei beni culturali si applica alle sotto zone E1.c.

C - TUTELA INTEGRALE

C1 - generalità

Il regime di tutela integrale consente esclusivamente interventi di consolidamento e ripristino delle condizioni ambientali protette, e ammette quelli di trasformazione volti alla riqualificazione dell'immagine e delle specifiche condizioni d'uso del bene storico-culturale o della risorsa paesistico-ambientale considerata, esaltandone le potenzialità e le peculiarità presenti.

C2 - prescrizioni

Negli ambiti di tutela integrale sono vietati:

- a) ogni nuova edificazione, incluse quelle attinenti all'esercizio dell'attività agricola, nonché l'ampliamento degli edifici esistenti, ad esclusione degli adeguamenti igienici;
- b) l'allestimento di impianti, percorsi, tracciati per l'attività sportiva da praticarsi con mezzi motorizzati;
- c) l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e turistica;
- d) la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli;
- e) 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.

C3 - ambito di applicazione

Il regime di tutela integrale si applica alle zone E2 ed E3.

ART.41

TUTELA DEL SOTTOSISTEMA GEOLOGICO, GEOMORFOLOGICO E IDROGEOLOGICO

A - NORMA GENERALE PER LA TUTELA GEOLOGICA, GEOMORFOLOGICA E IDROGEOLOGICA

A1 - generalità

Tutto il territorio comunale ricade in un ambito geografico caratterizzato da evidenze geologiche e geomorfologiche da considerarsi di rilevante valore paesistico (zona GB di cui all'art. 6 del P.P.A.R.).

A2 - prescrizioni

Le trasformazioni ammesse dal PRG devono privilegiare soluzioni progettuali idonee ad assicurare la loro compatibilità con:

- a) il mantenimento dell'assetto geomorfologico d'insieme;
- b) la conservazione dell'assetto idrogeologico delle aree interessate alle trasformazioni;
- c) il non occultamento delle peculiarità geologiche e paleontologiche che eventuali sbancamenti portino alla luce.

Nelle parti del territorio individuate dalla "Carta delle pericolosità geologiche" come zone a "pericolosità da media a medio-alta indotta da potenziale rimobilizzazione anche parziale di paleofrane", "pericolosità indotta da alterazione antropica del drenaggio idrico naturale in ambiti già edificati", "aree con deformazioni e rilassamenti superficiali del terreno", la esecuzione di interventi trasformativi è subordinata alla presentazione di una relazione geologica integrativa che dimostri la compatibilità dell'intervento.

A3 - ambito di applicazione

l'intero territorio comunale

B - AMBITI DI SIGNIFICATIVA PERICOLOSITÀ GEOLOGICA E VERSANTI CON PENDENZE ELEVATE

B1 - generalità

Si tratta degli ambiti territoriali che sono caratterizzati da significativa pericolosità geologica e di quelli costituiti da versanti con pendenze maggiori del 30%. Tali ambiti sono sottoposti a tutela al fine di garantire una efficace protezione di ambienti particolarmente fragili e di evitare problemi di stabilità degli edifici.

B2 - prescrizioni

Gli ambiti in oggetto sono assoggettati al regime di tutela integrale di cui all'art.15.

B3 - ambito di applicazione

Gli ambiti in oggetto sono ricompresi nella zona urbanistica E2.

C - AMBITI DI TUTELA DEI CORSI D'ACQUA

C1 - generalità

Si tratta di parti del territorio destinate ad una funzione di filtro tra ambiente fluviale ambiente esterno, nonché alla difesa delle funzioni idrogeologiche dei terrazzi fluviali.

C2 -prescrizioni

Negli ambiti in oggetto si applica il regime di tutela orientata specifica di cui all'art.15, caratterizzato dalle limitazioni di seguito indicate.

La possibilità di effettuare lo spandimento liquami nell'area indicata, dovrà essere effettuata solo quando ogni altro sito, a livello comunale, sia ormai già stato totalmente saturato.

In queste zone non è ammessa la nuova costruzione di locali per lo stoccaggio di fitofarmaci, diserbanti e fertilizzanti chimici; per quelli eventualmente presenti è prescritto l'isolamento rispetto al suolo con soletta impermeabilizzata.

Attività produttive esistenti che, per il ciclo produttivo, abbiano necessità di stoccare o conservare materiali solubili idroinquinanti o producano rifiuti tossici e nocivi in fase liquida o solubile, che debbano ampliarsi o ottenere l'autorizzazione al nuovo insediamento, dovranno verificare la possibilità di stoccare i fluidi o i solidi solubili (rifiuti o materie utili al ciclo produttivo) in contenitori non sotterranei, e meglio se isolati e sopraelevati rispetto al suolo.

Le attività insalubri di 1a classe, così come classificate dal D.M. 2.3.1987 in sostituzione dell'elenco di cui al D.M. 12.7.1912 e successive modifiche (art. 216 T.U. legge sanitaria) eventualmente già presenti, dovranno garantire l'assoluta impossibilità di scarichi accidentali di sostanze inquinanti sul suolo o nelle acque di superficie, e se dotate di stoccaggio di materiali idroinquinanti liquidi o solidi solubili, devono provvedere al totale isolamento del deposito con difese fisiche come taglioni in argilla, vasche impermeabili, pozzi e trincee di disinquinamento.

La eventuale realizzazione di impianti di prelavazione, lavaggio e macinazione di inerti sarà ammessa solo per impianti dotati di riciclo completo delle acque di processo; se a decantazione con additivi chimici, si dovrà provvedere anche alla raccolta e trasporto a discarica dei fanghi di decantazione.

Non è ammesso lo stoccaggio, anche temporaneo, su piazzale scoperto di inerti o comunque di terre o materiali facilmente asportabili dalle acque correnti, in quantità superiori a 10 mc, o comunque di sistemi di lagunaggio di capienza tale da impedire ogni scarico inquinante (torbidità) nelle acque di superficie, tranne che per le aree di cava.

Le attività produttive idroesigenti già insediate dovranno verificare la possibilità di attuare, anche per gradi, nel tempo, la massima riutilizzazione possibile delle acque necessarie per il ciclo produttivo.

C3 - ambito di applicazione

Gli ambiti di tutela dei corsi d'acqua sono ricompresi nella zona urbanistica E2.

D - AMBITI DI TUTELA DEI CRINALI

D1 - generalità

Il PRG individua gli ambiti di tutela dei crinali di maggiore interesse paesistico, al fine di tutelare il paesaggio collinare.

D2 - prescrizioni

Negli ambiti in oggetto si applica il regime di tutela orientata

- a) non è ammessa la realizzazione di silos e anche di depositi agricoli con S.U.L. superiore a 200 mq.;
- b) non è ammessa la realizzazione di depositi e stoccaggi di materiali non agricoli.

D3 - ambito di applicazione

Gli ambiti di tutela dei crinali esterni agli ambiti di tutela integrale E2 sono individuati come sottozona E1.b.

ART.42

- TUTELA DEL SOTTOSISTEMA BOTANICO-VEGETAZIONALE

A - AMBITI DI TUTELA INTEGRALE DELLA VEGETAZIONE

A1 - generalità

Il PRG individua le parti di territorio caratterizzate dalla presenza di cenosi boscate, arbustive ed erbacee di eccezionale o alto valore paesaggistico, botanico vegetazionale e funzionale.

A2 - prescrizioni

Gli ambiti in oggetto sono assoggettati al regime di tutela integrale di cui all'art.15.

A3 - ambito di applicazione

Gli ambiti in oggetto sono ricompresi nella zona urbanistica E2.

B - ELEMENTI DIFFUSI DEL PAESAGGIO AGRARIO

B1 - generalità

Il PRG individua come elementi vegetazionali diffusi del paesaggio agrario le strutture areali di ridotta dimensione, le strutture lineari costituite da alberature e da siepi stradali e poderali, gli alberi isolati secolari o di particolare pregio. Gli elementi individuati sono rappresentati nella "Carta del paesaggio vegetale".

B2 - prescrizioni

Per tutti gli elementi individuati è stabilito il divieto di distruzione o manomissione, salva l'ordinaria manutenzione.

Attorno agli elementi individuati sono stabiliti i seguenti ambiti, assoggettati al regime di tutela integrale di cui all'art. 15:

- per alberature stradali (disposte a meno di m 10 dal limite del manufatto stradale: superficie delimitata in lunghezza dall'alberatura stessa, ivi comprese eventuali soluzioni di continuità (tratti non alberati di lunghezza almeno uguale al doppio della lunghezza di uno dei due tratti contigui) dovute a piante mancanti, aumentata di m 10 all'inizio e alla fine, ed in larghezza dalla strada fino a m 10 oltre l'alberatura;

- per 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 e alla fine, ed in larghezza da m 10 misurati dai due lati dell'alberatura;
- per 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 e alla fine, ed alla larghezza della siepe più m 3 per ogni lato, misurati dalla base del fusto o della ceppaia più esterni;
- per 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 (quando cioè fusti di almeno tre alberi distano fra loro di almeno m 10), un'area pari alla superficie compresa entro la linea di chiusura misurata a m 10 dai fusti più esterni.

B3 - ambito di applicazione

Gli ambiti in oggetto sono ricompresi in diverse zone urbanistiche. Gli elementi diffusi del paesaggio agrario sono individuati nella "carta del paesaggio vegetale".

C – ZONE DI PROTEZIONE SPECIALE E SITI DI IMPORTANZA COMUNITARIA

Una cospicua porzione del territorio del Comune di Talamello ricade all'interno della ZPS "IT 5310023 – Esotici della Valmarecchia" e del SIC "IT 5310021 Monte della Perticara – Monte Pincio" . il piano è stato sottoposto alla procedura di valutazione di incidenza richiamata dall'art. 5 del DPR n. 357/1997, come modificato dall'art. 6 del DPR n. 120/2003, Il servizio Aree Naturali Protette e Ciclo Rifiuti della Regione Marche, con parere prot. N. 9339/21/03/2005/DIP4/R_MARCHE/APR/P del 21/03/2005 detta prescrizioni per le varie zone previste nel PIANO, il cui contenuto è dettagliatamente riportato negli articoli delle zone omogenee di cui alle presenti N.T.A.

ART. 43

- TUTELA DEL SOTTOSISTEMA STORICO-CULTURALE

A - CENTRI STORICI

A1 - generalità

Il centro storico individuato dal PRG è quello di Talamello.

Oltre ai centri storici principali il Piano individua nuclei storici minori come dimensione, ma molto interessanti sul piano culturale degni di tutela individuati su apposita tavola e assoggettati alla stessa normativa di quelli maggiori essendo classificati in zona A

Le aree individuate sono incluse nella zona territoriale omogenea A, e devono essere assoggettate a specifica disciplina di intervento, con valore di strumento urbanistico di attuazione. Tale disciplina dovrà perseguire la finalità di un pieno recupero del patrimonio edilizio storico-ambientale preesistente e, per quanto

possibile, del recupero del rapporto tra centro o nucleo e contesto paesistico circostante.

A2 - prescrizioni

Nelle aree interne adiacenti al margine della zona A sono consentiti esclusivamente gli interventi di recupero di cui all'art. 31 della L. 457/78. Nei casi di ristrutturazione urbanistica gli interventi previsti non dovranno comunque alterare il profilo altimetrico determinato dagli edifici di margine del centro storico.

A3 - ambito di applicazione

Gli ambiti in oggetto sono ricompresi nella zona urbanistica A.

B - NUCLEI STORICI

B1 - generalità

I nuclei rurali di impianto storico che conservano complessivamente il valore di bene storico-culturale sono individuati e perimetrati dal PRG tra le zone urbanistiche A.

B3 - ambito di applicazione

Gli ambiti in oggetto sono ricompresi nella zona urbanistica A

C - EDIFICI E MANUFATTI STORICI ESTERNI AI CENTRI STORICI

C1 - generalità

Gli edifici esterni ai centri storici, che presentano caratteri storici, tipologici e ambientali di rilievo, sono individuati nelle tavole di P.R.G. N. 03 (Sintesi delle previsioni del PRG) e nell'allegato A della tavola 4 (Norme Tecniche di Attuazione).

C2 - prescrizioni

Sugli edifici in oggetto sono ammessi esclusivamente interventi manutentori e di restauro e risanamento conservativo, previa presentazione di un piano d'insieme di cui all'art.5 delle presenti N.T.A. e nel rispetto degli indirizzi di cui all'Appendice alle presenti N.T.A.

C3 - ambito di applicazione

Gli ambiti in oggetto sono ricompresi in diverse zone del territorio comunale. Relativamente alle destinazioni d'uso e al numero di alloggi realizzabili valgono le disposizioni di cui all'articolo relativo alla zona in cui il bene ricade.

D - AMBITI DI TUTELA DEI BENI STORICO-CULTURALI

D1 - generalità

Al fine di tutelare il rapporto tra beni di interesse storico-culturale individuati e loro contesto paesistico di riferimento, nel caso tale rapporto sia ancora integro o riconoscibile, il PRG stabilisce ambiti di tutela circostanti i beni stessi.

D2 - prescrizioni

La tutela degli ambiti territoriali di pertinenza dei beni storico-culturali è assicurata mediante la conservazione e il ripristino ambientale delle aree relative, e attraverso le seguenti prescrizioni che regolano gli interventi di trasformazione relativi agli ambiti suddetti.

I progetti di intervento nelle aree in oggetto devono essere basati sullo studio attento della distribuzione planimetrica ed altimetrica, sulla accurata verifica dei rapporti visuali e formali, sul controllo delle altezze dei fabbricati, dei profili, delle coperture, dei materiali, dei colori e dei dettagli. L'assetto urbanistico e la sistemazione architettonica degli ambiti di tutela deve essere progettato sulla base di una accurata diagnosi preliminare dei caratteri del contesto territoriale interessato. Il relativo progetto di assetto territoriale deve rendere preliminarmente verificabile l'equilibrio del contesto, mediante l'uso di appropriate tecniche di rappresentazione. Al fine di rendere verificabili tali aspetti dell'operazione progettuale, per gli ambiti in oggetto è prescritta la presentazione del piano d'insieme di cui all'art. 5.

D3 - ambito di applicazione

Gli ambiti di tutela dei beni storico-culturale sono ricompresi nella zona urbanistica E2.

E - STRADE PANORAMICHE

E1 - generalità

E' individuata come "strada panoramica", ai sensi dell'art. 43 del P.P.A.R., la Strada Provinciale n° 258 "fondovalle Marecchia"

E2 - prescrizioni

Ai lati della strada in oggetto è vietata l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di modeste dimensioni, ai sensi della circolare ministeriale n. 400/1979. Lungo le strade panoramiche le fasce di rispetto stradale sono aumentate del 50%, mentre per le strade non classificate si applica una fascia di rispetto minima di m 20.

E3 - ambito di applicazione

Fasce circostanti la Strada provinciale n. 258, all'esterno dei centri abitati. Le strade panoramiche sono individuate nella "carta dei vincoli che discendono dal vigente P.P.A.R."

CAPO VII

VINCOLI DERIVANTI DALLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

ART. 44 **- VINCOLO IDROGEOLOGICO**

Legge istitutiva

RDL n. 3267 del 30.12.1923 "Riordinamento della legislazione in materia di boschi e di terreni montani"

Oggetto del vincolo

Terreni compresi nelle perimetrazioni di cui all'art.2 del RDL 3267/23

Termini di imposizione e di efficacia del vincolo

Provvedimento definitivo e documento probante il vincolo

Perimetrazione di cui all'art.2 del RDL 3267/23

Contenuti ed effetti del vincolo

-la trasformazione dei boschi in altre qualità di coltura e la trasformazione di terreni saldi in terreni soggetti a periodica lavorazione sono subordinate ad autorizzazione della Regione (art. 7 RDL 3267/23);

-i proprietari dei terreni compresi nelle zone vincolate possono chiedere che i propri terreni siano in tutto o in parte esclusi dal vincolo, facendone domanda alla Regione (art. 12 RDL 3267/23)

- In fase di progettazione dei piani attuativi si dovrà evitare il posizionamento dell'edificato nelle porzioni di comparto con pendenze superiori al 30%;

- Per le aree di piano che interferiscono con le aree cartografiche dal PAI dall'autorità di Bacino Interregionale Marecchia e Conca gli interventi dovranno tenere conto delle relative norme.

ART. 45 **- VINCOLO PER LE ZONE SISMICHE**

Legge istitutiva

Legge 2 febbraio 1974, n. 64
LL.RR. n. 33/1984 e n. 18/1987, Capo IV parte II del testo Unico dell'Edilizia DPR 06/06/2001 n. 380,

Oggetto del vincolo

Interventi edilizi da eseguirsi nell'intero territorio comunale

Termini di imposizione e di efficacia del vincolo

Ope legis

Provvedimento definitivo e documento probante il vincolo

D.M. 10 febbraio 1983 che aggiorna gli elenchi delle zone sismiche per la Regione Marche (1).

Contenuti ed effetti del vincolo

- tutte le costruzioni la cui sicurezza possa comunque interessare la pubblica incolumità sono disciplinate da specifiche norme tecniche emanate con decreti del Ministro per i Lavori Pubblici (art.3 L. 64/74);
- le caratteristiche generali e le proprietà fisico-meccaniche dei terreni di fondazione, e cioè dei terreni costituenti il sottosuolo fino alla profondità alla quale le tensioni indotte dal manufatto assumano valori significativi ai fini delle deformazioni e della stabilità dei terreni medesimi, devono essere esaurientemente accertate; per le costruzioni su pendii gli accertamenti devono essere convenientemente estesi al di fuori dell'area edificatoria per rilevare tutti i fattori occorrenti per valutare le condizioni di stabilità dei pendii medesimi (art. 4 L. 64/74);
- il comune, in sede di formazione degli strumenti attuativi, deve predisporre indagini multidisciplinari, volte a definire il rapporto tra previsioni urbanistiche e caratteristiche sismiche e geologiche del territorio. Il comune deve richiedere il parere delle sezioni a competenza statale del competente ufficio del genio civile sugli strumenti urbanistici particolareggiati prima della delibera di adozione nonché sulle lottizzazioni convenzionate prima della delibera di approvazione, e loro varianti, ai fini della verifica della compatibilità delle previsioni con le condizioni geomorfologiche del territorio (art.13 L. 64/74, art. 10 L.R. 33/84);
- chiunque intenda procedere a costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e riparazioni, è tenuto a presentarne denuncia, prima dell'inizio dei lavori, al servizio decentrato opere pubbliche e difesa del suolo; alla domanda deve essere unito il progetto, con allegata una relazione sulla fondazione (art. 17 L. 64/74 e art. 2 L.R. 33/84).
- Visto che l'intero territorio del Comune di Talamello è classificato zona sismica, in ogni caso gli interventi edilizi, la cui esecuzione resta subordinata all'osservanza degli adempimenti previsti nella parte II del Capo IV del DPR n. 380/2001 e nelle LL.RR. nn. 33/84 e 18/87, dovranno risultare rispondenti alle disposizioni contenute nelle specifiche norme tecniche con particolare riguardo alle limitazioni delle altezze e delle distanze tra fabbricati in funzione delle larghezze stradali e alle indagini previste dal D.M. 11/03/1988.
- Che per gli interventi su edifici esistenti, con esclusione dei fabbricati vincolati ai sensi del D. Lgs. 490/99 (già 1089/39) e degli interventi di restauro e risanamento conservativo, le norme sismiche sono prioritarie con riguardo all'organismo strutturale.

ART. 46

- ZONE DI RISPETTO DELLE ACQUE PUBBLICHE

Legge istitutiva

Regio Decreto 25.7.1904 n° 523, Testo Unico sulle opere idrauliche
D. Lgs. 11/05/1999, n. 152, Nuovo testo sulla tutela delle acque.

Oggetto del vincolo

Acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese e fascia di m 10 di distanza

Termini di imposizione e di efficacia del vincolo

Ope legis

Provvedimento definitivo e documento probante il vincolo

Elenchi delle acque pubbliche

Contenuti ed effetti del vincolo

- Divieto dei lavori attinenti le "fabbriche" (costruzioni) e gli scavi ad una distanza minore di m 10 dagli "argini e loro accessori".
- Divieto di piantagioni di alberi e siepi e di smovimento del terreno ad una distanza minore di m 4 dagli "argini e loro accessori".
- In tutte le aree di piano si dovrà realizzare laddove è necessario un efficiente sistema di raccolta, canalizzazione ed allontanamento delle acque superficiali e sotterranee, al fine di evitare ruscellamenti, ristagni ed interferenze delle stesse con i terreni fondali,
- Per tutte le nuove aree di previsione urbanistica che in qualche modo interferiscono con i corsi d'acqua o sono localizzate nelle vicinanze degli stessi, lo strumento attuativo dovrà valutare, anche con opportune verifiche, l'eventuale rischio di esondazione con tempi di ritorno di 50 e 200 anni.
- le aree zonizzate che interferiscono con le zone di rispetto dell'acquifero dovranno rispettare le destinazioni d'uso previste dal D.L. del 11/05/1999 n. 152;
- Tutti i comparti laddove si ritenga necessario, dovranno essere assoggettati a verifica secondo il regolamento previsto nel D.M. 471/99 e in caso di superamento dei valori consentiti dallo stesso decreto, si dovrà procedere alla bonifica e alla messa in sicurezza del sito, prima di attuare la nuova previsione urbanistica.

ART. 47

- TUTELA DELLE COSE DI INTERESSE ARTISTICO E STORICO

Legge istitutiva

Legge 1.6.1939 n° 1089

D. Lgs. 22/01/2004, n. 42, Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Oggetto del vincolo

- A - le cose che interessano la paleontologia
- B - le cose che interessano la preistoria e le primitive civiltà
- C - le ville, i parchi e giardini che abbiano interesse artistico o storico (art. 1)
- D - le cose immobili che, a causa del loro riferimento con la storia politica, militare, della letteratura, dell'arte e della cultura in genere, siano state riconosciute di interesse particolare (art. 2)

Termini di imposizione e di efficacia del vincolo

Notifica, in forma amministrativa, ai proprietari da parte del Ministro per i Beni Culturali ed Ambientali (artt. 2-3)

Provvedimento definitivo e documento probante il vincolo

- Inserimento negli elenchi ministeriali
- Trascrizione della notifica nei registri della Conservatoria delle ipoteche (artt. 2-3)

Contenuti ed effetti del vincolo

- Divieto di demolire, rimuovere, modificare o restaurare le opere senza l'autorizzazione del Ministro per i Beni Culturali ed Ambientali; divieto di adibirle ad usi non compatibili con il loro carattere storico ed artistico, oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione e integrità (art. 11)
- Facoltà del Ministro per i Beni Culturali ed Ambientali di provvedere direttamente alle opere necessarie per assicurare la conservazione ed impedire il deterioramento, con obbligo dei privati a rimborsare allo stato la spesa sostenuta (artt. 14-15-17)
- Obbligo di sottoporre i progetti delle opere di qualunque genere che intendano eseguire alla Soprintendenza al fine di ottenere la preventiva autorizzazione (art. 18)

- Facoltà del Ministro per i Beni Culturali ed Ambientali di prescrivere le distanze, le misure e le altre norme dirette ad evitare che sia messa in pericolo l'integrità delle cose vincolate, ne sia danneggiata la prospettiva o la luce o siano alterate le condizioni di ambiente e di decoro (art. 21)
- Inalienabilità delle cose vincolate appartenenti allo Stato o ad altro ente o istituto pubblico salvo autorizzazione del Ministro per i Beni Culturali ed Ambientali (artt. 23-24)
- Obbligo del privato o detentore della cosa vincolata a denunciare ogni atto di trasmissione parziale o totale della proprietà o della detenzione al Ministro per i Beni Culturali ed Ambientali, con diritto di prelazione di quest'ultimo nel caso di alienazione a titolo oneroso (artt. 30-31)
- Facoltà di esproprio per ragioni di pubblica utilità da parte del Ministro per i Beni Culturali ed Ambientali a favore delle Province, dei Comuni o di altro ente o istituto legalmente riconosciuto (art. 54);
- In caso di ritrovamenti archeologici devono essere osservate le prescrizioni dettate al Capo V, art. 48, 49, 50 della L. 1089/39.

Indennizzo del vincolo

Nessun indennizzo

elenco beni vincolati

- 1) Palazzo vescovile (secolo XV) – Piazza Garibaldi 27
- 2) Cappella del Cimitero (affrescata da Antonio Alberti da Ferrara)

ART. 48

- PROTEZIONE DELLE BELLEZZE NATURALI

Legge istitutiva

Legge 29.6.1939 n° 1497

D. Lgs. 22/01/2004, n. 42, Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Oggetto del vincolo

- 1) le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica
- 2) le ville, i giardini e i parchi che, non contemplati dalle leggi per la tutela delle cose di interesse artistico o storico, si distinguono per la loro non comune bellezza
- 3) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale
- 4) le bellezze panoramiche considerate come quadri naturali e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze (art. 1)

Termini di imposizione e di efficacia del vincolo

- Elenchi dei beni suddetti, predisposti dal comitato regionale per il territorio di cui all'art.54 della L.R. 34/92, e approvati dalla giunta regionale;

- Facoltà del Ministro, di sua iniziativa o su domanda degli interessati, di togliere o restringere il vincolo sia sulle bellezze individue che su bellezze d'insieme (art. 14 R.D. n° 1357/1940)

Provvedimento definitivo e documento probante il vincolo

- Notifica in via amministrativa della dichiarazione di notevole interesse pubblico delle cose elencate ai punti 1) e 2), ai proprietari, possessori o detentori da parte della giunta regionale (art. 6), con trascrizione sui Registri della Conservatoria delle Ipoteche, fatte salve le facoltà di ricorso (art. 4)
- Pubblicazione sul bollettino ufficiale della Regione dell'elenco delle cose di cui ai punti 3) e 4) approvato dalla giunta regionale (art. 4), fatte salve le facoltà di ricorso (art. 4)

Contenuti ed effetti del vincolo

- Divieto di distruzione degli immobili compresi nelle località di cui ai punti 3 e 4 o di introdurre modificazioni che rechino pregiudizio a quel suo aspetto esteriore che è protetto dalla legge (art. 7)
- Necessità di preventiva autorizzazione paesaggistica rilasciata dal Comune sui progetti di lavori attinenti le cose di cui ai punti 3 e 4 (art. 7), ferme restando le competenze regionali (opere di rilevante trasformazione del territorio di cui all'art.45 del P.P.A.R. e altre opere di rilevante trasformazione che interessino più comuni e più provincie, impianti elettrici e opere accessorie), e provinciali (per opere che interessano il territorio di due o più comuni di una Provincia);
- Facoltà del Soprintendente di prescrivere distanze, misure e varianti ai progetti in corso di esecuzione nel caso di apertura di strade, cave, condotte per impianti industriali e palificazioni nell'ambito ed in vista delle località di cui ai punti 1 e 2 (art. 11)
- Nell'ambito e in prossimità dei luoghi e delle cose di cui ai punti 1), 2), 3), 4) è necessaria l'autorizzazione paesaggistica del Comune per autorizzare la posa in opera dei cartelli o di altri mezzi di pubblicità (art. 14)
- Obbligo di immediata trasmissione, da parte del Comune, delle autorizzazioni paesaggistiche rilasciate alla Soprintendenza per i Beni Ambientali di Ancona e al Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, ai fini dell'eventuale esercizio del relativo potere di annullamento.
- La validità della autorizzazione paesaggistica è stabilita in cinque anni a decorrere dalla data di comunicazione della stessa all'interessato, ai sensi dell'art. 16 del R.D. 3 giugno 1940 n. 1357; decorso il termine di validità senza che il progetto assentito sia realizzato, l'autorizzazione decade e per poter eseguire i lavori è necessaria una nuova valutazione dell'ente preposto.

Indennizzo del vincolo

Non è dovuto indennizzo, con eccezione stabilita dal comma dell'art.16, per i casi di divieto assoluto di costruzione sopra aree da considerarsi fabbricabili.

Note

Con D.P.R. 24.7.1977 n° 616 art. 82 le competenze in materia di autorizzazione paesaggistica sono state delegate alla Regione la quale, con la Legge Regionale 5 agosto 1992 n. 34 le ha parzialmente subdelegate a Provincie e Comuni.

Le aree oggetto di vincolo sono rappresentate nella "Carta dei Vincoli che discendono dalla vigente legislazione R.D. 3267/23, L.1497/39, D.M. 21/09/84, L.431/85".

ART.49

- TUTELA DELLE ZONE DI PARTICOLARE INTERESSE AMBIENTALE

Legge istitutiva

legge 8.8.85 n. 431

Oggetto del vincolo

Sono sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi della legge 29.6.39 n. 1497:

- a) i fiumi, i torrenti e i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque e sugli impianti elettrici, approvato con RD 11.12.33 n.1755, e relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 m ciascuna;
 - b) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi e danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento;
 - c) gli elementi diffusi del paesaggio agrario di cui all'art. 37 del PPAR.
- sono inoltre soggette al medesimo vincolo le zone elencate nel D.M. 31 luglio 1985 e quelle elencate nella Deliberazione Amministrativa del Consiglio Regionale n.8 del 23 dicembre 1985.

Il vincolo di cui sopra non si applica nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'art.18 della l. 22.10.71 n. 865, ad eccezione che per le ville, i giardini e i parchi che, non contemplati dalle leggi per la tutela delle cose di interesse artistico e storico, si distinguono per la loro non comune bellezza.

Nei boschi e nelle foreste di cui alla lettera b), sono consentiti il taglio, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione previsti ed autorizzati in base alle norme vigenti.

Non è richiesta l'autorizzazione paesistica per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento statico e risanamento conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, nonché l'esercizio dell'attività agrosilvopastorale che non comporti alterazione permanente allo stato dei luoghi per costruzioni edilizie od altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio.

Termini di imposizione ed efficacia del vincolo

ope legis

Provvedimento definitivo e documento probante il vincolo

/

Contenuti ed effetti del vincolo

Le aree in oggetto sono assoggettate al vincolo paesaggistico di cui alla L. 1497/39 (vedere art. 24 N.T.A.)

Indennizzo

Nessun indennizzo

Note

Le aree oggetto di vincolo sono rappresentate nella "carta dei vincoli che discendono dalla vigente legislazione R.D. 3267/23, L.1497/39, D.M. 21/09/84, L.431/85".

ART.50

- DISTANZE MINIME A PROTEZIONE DEL NASTRO STRADALE

Legge istitutiva

D.M. 1.4.1968 n° 1404

D.L. 30.4.1992 n° 285 e s.m.i.

D.P.R. 16.12.1992 n° 495 e s.m.i.

Oggetto del vincolo

Distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, negli ampliamenti fronteggianti le strade, pari a:

- fuori dai centri abitati, delimitati ai sensi dell'art. 4 del codice della strada ed anche all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato individuato dal PRG:
 - . 40 m per le strade di tipo B
 - . 30 m per le strade di tipo C
 - . 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali"
 - . 10 m per le "strade vicinali" di tipo F

- fuori dai centri abitati delimitati ai sensi dell'art. 4 del codice della strada, all'interno delle curve con raggio inferiore o uguale a m 250; la distanza della corda congiungente i punti di tangenza, se superiore a quella definita in rettilineo;
- fuori dai centri abitati delimitati ai sensi dell'art. 4 del codice della strada, ma all'interno delle zone previste dal PRG come edificabili o trasformabili attraverso attuazione diretta, ovvero con strumento urbanistico attuativo già esecutivo:
 - . 20 m per le strade di tipo B
 - . 10 m per le strade di tipo C
- all'interno dei centri abitati delimitati ai sensi dell'art. 4 del codice della strada:
 - . 20 m per le strade di tipo D
- il PRG fissa per le strade di tipo E ed F all'interno dei centri urbani le seguenti distanze:
 - . 10 m per le strade di tipo E
 - . 5 m per le strade di tipo F
- in corrispondenza di intersezioni stradali a raso: la distanza del segmento congiungente i punti individuabili sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto in ragione della distanza dal punto di intersezione degli allineamenti stessi pari a due volte la distanza stabilita per ciascun tipo di strada;
- le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione e/o ricostruzione dei muri di cinta di qualsiasi natura lateralmente alle strade non possono essere inferiori a:
 - . 5 m per le strade di tipo B
 - . 3 m per le strade di tipo C, F
- le distanze dal confine stradale, all'interno dei centri abitati, da rispettare nella costruzione e/o ricostruzione dei muri di cinta di qualsiasi natura lateralmente alle strade non possono essere inferiori a:
 - . 2 m per le strade di tipo B.

Termini di imposizione e di efficacia del vincolo

Provvedimento definitivo e documento probante il vincolo

Classificazione operata dal Comune in base al D.L. 285/1992

Contenuti ed effetti del vincolo

- Divieto di nuova edificazione e ricostruzione a seguito di demolizione integrale
- Gli ampliamenti degli edifici esistenti, se consentiti dalle norme di zona urbanistica, sono da realizzarsi nella parte non prospiciente il fronte stradale
- Le zone di rispetto sono normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti di carreggiate, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde alle distanze fissate dal regolamento di attuazione del codice della strada, conservazione dello stato di natura.

Indennizzo del vincolo

Nessun indennizzo.

ART. 51 - VINCOLO CIMITERIALE

Legge istitutiva

Regio Decreto 27.7.1934 n° 1265, T.U. leggi sanitarie

Oggetto del vincolo

Aree comprese entro un raggio di 200 m dal perimetro di cimitero (art. 338) fatte salve diverse delimitazioni di cui alle cartografie di P.R.G.

Termini di imposizione e di efficacia del vincolo

- Ope legis: Gazzetta Ufficiale n° 186 del 9.8.1934
- Facoltà del Prefetto di emettere Decreto (attualmente sostituito da Provvedimento del Medico Provinciale) di riduzione del vincolo, su motivata richiesta del Consiglio Comunale deliberata a maggioranza assoluta, fino ad un minimo di m 100 per centri abitati con popolazione superiore a 20.000 abitanti e fino ad un minimo di m 50 per gli altri comuni (1).

Contenuti ed effetti del vincolo

- Sono ammessi interventi conservativi, adeguativi, manutentori e trasformativi; questi ultimi, limitatamente ad interventi di demolizione e ricostruzione che contribuiscano alle riqualificazione del sito, senza incremento della volumetria preesistente.
-

Indennizzo del vincolo

Nessun indennizzo.

Note

- (1) Disposizione introdotta con Legge 17.10.1957 n° 983 art. 1; nel caso di Talamello le riduzioni operanti sono le seguenti:
Riduzione del vincolo cimiteriale del capoluogo a 50 ml.

ART. 52

- RISPETTO A METANODOTTI

Legge istitutiva

D.M. 24 novembre 1984

Oggetto del vincolo

Aree circostanti i tracciati dei metanodotti, per una estensione di 12 m a partire dal tracciato stesso

Termini di imposizione e di efficacia del vincolo

Ope legis

Provvedimento definitivo e documento probante il vincolo

Contenuti ed effetti del vincolo

E' fatto obbligo, per ogni intervento previsto sia in prossimità delle fasce che all'interno di esse, richiedere all'ente preposto il nulla-osta di competenza.

Indennizzo del vincolo

Nessun indennizzo.

Nota

Il vincolo in oggetto non è rappresentato.

ART. 53
- RISPETTO AI POZZI IDROPOTABILI

Legge istitutiva

D.P.R. 24.5.1988 n° 236

Oggetto del vincolo

Zone delimitate in relazione alle risorse idriche da tutelare e comunque con estensione di raggio non inferiore a m 200 rispetto al punto di captazione di acque destinate al consumo umano

Termini di imposizione e di efficacia del vincolo

Individuazione da parte della Regione delle aree di salvaguardia e disciplina delle attività e destinazioni ammissibili

Provvedimento definitivo e documento probante il vincolo

Contenuti ed effetti del vincolo

- E' definita una zona di tutela assoluta per un'estensione di raggio non inferiore a m 10 dal punto di captazione, da adibire esclusivamente ad opere di presa e a costruzioni di servizio, da recintare e provvedere di canalizzazione per le acque meteoriche
- E' definita una zona di rispetto che può essere ridotta in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa, nella quale sono vietate le seguenti attività o destinazioni:
 - a) dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati
 - b) accumulo di concimi organici
 - c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade
 - d) aree cimiteriali
 - e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti
 - f) apertura di cave e pozzi
 - g) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate
 - h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive
 - i) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli
 - l) impianti di trattamento di rifiuti
 - m) pascolo e stazzo di bestiame.

Indennizzo del vincolo

Nessun indennizzo.

Nota

Nelle tavole di zonizzazione sono individuati i pozzi soggetti al presente vincolo.

ART. 54
- RISPETTO AI DEPURATORI

Provvedimento istitutivo

Delibera 4 febbraio 1977, G.U. 21.2.77 n° 48

Oggetto del vincolo

Terreni ricompresi nella fascia di rispetto a impianti di depurazione

Termini di imposizione e di efficacia del vincolo

Ope legis

Provvedimento definitivo e documento probante il vincolo

Contenuti ed effetti del vincolo

Vincolo assoluto di inedificabilità per la fascia di 100 m dall'area destinata all'impianto

Indennizzo del vincolo

Nessun indennizzo.

Nota

Il vincolo è rappresentato nelle tavole di zonizzazione del PRG.

ART. 55

- RISPETTO AI CORSI D'ACQUA

Provvedimento istitutivo

Art. 29 N.T.A. del P.P.A.R.

Oggetto del vincolo

Per tutti i corsi d'acqua individuati dal PRG è stabilita una zona di rispetto che misura, per ogni lato e a partire dal limite della zona di alveo - W1:

- m 25 per il fiume Marecchia;
- m 15 per i corsi d'acqua di classe 2;
- m 10 per i corsi d'acqua di classe 3.

Termini di imposizione e di efficacia del vincolo

Approvazione P.P.A.R.

Provvedimento definitivo e documento probante il vincolo

N.T.A. del P.P.A.R.

Contenuti ed effetti del vincolo

Vincolo assoluto di inedificabilità per le fasce suddette; in tale zona di rispetto sono ammessi esclusivamente interventi di recupero ambientale, nonché l'esercizio delle attività agrosilvopastorali, le opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche e i lagoni di accumulo a fini irrigui realizzati all'interno degli ambiti di tutela dei corsi d'acqua di classe 2 e classe 3.

Indennizzo del vincolo

Nessun indennizzo.

Nota

La classificazione dei corsi d'acqua, ai fini dell'applicazione delle zone di rispetto, è rappresentata nelle tavole di zonizzazione del PRG.

TITOLO III
- DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI -

CAPO I
- DISPOSIZIONI TRANSITORIE -

ART. 56
- VALIDITA' DELLE CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI RILASCIATE
PRIMA DELLA ADOZIONE DEL PIANO -

Le Concessioni ed Autorizzazioni rilasciate prima dell'adozione del PIANO, possono essere rinnovate solo se conformi al PIANO, fatto salvo quanto stabilito dal successivo art. 57.

ART. 57
- USI TRANSOTORI IN ZONE DESTINATE AD
ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE -

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

ART. 58
- PIANI ATTUATIVI VIGENTI -

I Piani Attuativi dello strumento urbanistico generale vigenti e/o regolarmente approvati e convenzionati prima dell'entrata in vigore del PIANO, rimangono a tutti gli effetti in vigore, anche se non rispondenti al PIANO, per il tempo previsto della loro validità ed efficacia.

In caso di discordanza tra le indicazioni di PIANO all'interno dei Piani Attuativi di cui sopra e le previsioni dei Piani Attuativi stessi, prevalgono queste ultime, fermo restando che le diverse indicazioni di PIANO esprimono precisi indirizzi per eventuali varianti di adeguamento dei piani stessi.

Per i Piani Attuativi di cui sopra, ancorché scaduti, ai fini dell'utilizzazione di eventuali lotti residui restano validi gli indici di utilizzazione (volumetria, altezza massima) di cui al progetto originario approvato.

ART. 59
- MISURE DI SALVAGUARDIA -

A partire dalla adozione del PIANO e sino alla approvazione dello stesso, per qualsiasi intervento o attività in contrasto con il PIANO adottato, si applicano le misure di salvaguardia di cui alle Leggi n°1902/52 e 517/66 e successive modificazioni e integrazioni delle stesse.

CAPO II
- DISPOSIZIONI FINALI -

ART. 60
- DESTINAZIONI D'USO -

Nell'attuazione del PIANO, sia per intervento edilizio diretto che per intervento urbanistico preventivo, deve essere indicata la destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati in conformità alle previsioni e prescrizioni del titolo II delle presenti Norme.

Qualsiasi cambiamento alla destinazione d'uso è soggetto a concessione nel rispetto delle norme di cui alla L.R. 18.06.86 n°14.

ART. 61
**- PROGRAMMI E PROGETTI DI RECUPERO E VALORIZZAZIONE
AMBIENTALE -**

Al fine di eliminare situazioni di degrado paesistico mediante trasformazioni atte al ripristino di condizioni di equilibrio ecologico, di compatibilità fra naturale e costituito e rispetto per il contesto storico e di valorizzazione economico-paesistico-ambientale, il Comune promuove d'intesa con la Regione e la Provincia, programmi e Progetti di Recupero e valorizzazione di aree nel territorio comunale.

Per Progetto di Recupero si intende un'azione programmata al fine di ricostituire condizioni di equilibrio naturale e paesistico, con particolare riferimento alla risistemazione dei terreni, alla messa a dimora di vegetazione autoctona dei luoghi, al recupero di manufatti di interesse storico-culturale e in ogni caso al ricorso a provvidenze atte alla riqualificazione delle aree degradate.

I progetti contenuti nei programmi di cui sopra seguono la procedura prevista dalla Regione sugli interventi di valorizzazione ambientale.

ART. 62 - AUTORIZZAZIONE PAESISTICA -

Ai sensi dell'art.5 comma 1 ed dell'art.6 della L.R. 34/92 il P.R.G. adeguato al contenuto del P.P.A.R. costituisce direttive per il rilascio dell'Autorizzazione di cui all'art.7 della Legge n° 1497/39.

Sulla base della normativa di P.R.G. sarà verificato, come condizione essenziale per il rilascio dell'Autorizzazione, il rispetto delle seguenti Norme che, adeguati agli indirizzi del P.P.A.R., sostituiscono quella della Legge 1497/39.

ART. 63 - VERIFICA DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE -

Per verifica di compatibilità paesistico-ambientale si intende una specifica procedura di progettazione, che ha l'obiettivo di accertare gli effetti sull'ambiente indotti dall'intervento di trasformazione proposto, al fine di dimostrare la compatibilità con il contesto ambientale e la norma di tutela.

La verifica va condotta sulla base della identificazione e valutazione delle risorse coinvolte nell'intervento, e delle trasformazioni indotte dallo stesso, rispettando le prescrizioni di base delle singole categorie costitutive del paesaggio.

Le condizioni di compatibilità per le trasformazioni fisiche del territorio vanno riferite ai seguenti fattori di impostazione e verifica delle progettazioni relative ad opere e manufatti:

- Di ubicazione o di tracciato, studiando e graficizzando tutte le alternative possibili, adottando quella che non interferisce con gli elementi del paesaggio di maggior valore, e comunque quella che determina la minore incidenza visiva sugli stessi.
- Di aderenza alle forme strutturali del paesaggio.
- Di misura ed assonanza con le caratteristiche morfologiche dei luoghi di intervento.
- Di scelta delle caratteristiche costruttive e delle tipologie strutturali coerenti con i valori del contesto e della prescrizione visiva.
- Di scelta e trattamento dei materiali e colori dei manufatti, nonché di selezione e disposizione delle essenze arboree per le sistemazioni esterne.
- Di raccordo con le aree adiacenti, prevedendo ripristini o compensazioni.
- Di mitigazioni dell'impatto visuale, tramite interventi accessori e sistemazioni a verde.

Gli elaborati da allegare al progetto, debbono prevedere: relazioni - planimetrie - sezioni - prospettive - modelli - dati di analisi - fotografie - fotomontaggi.

Gli elaborati di cui sopra debbono descrivere e documentare:

- Il paesaggio e l'ambiente nel contesto territoriale interessato.
- Descrivere il progetto dell'intervento proposto.
- Evidenziare l'entità e la natura delle trasformazioni indotte sul paesaggio e sull'ambiente.
- Evidenziare le eventuali modificazioni degli ambienti e dei livelli di tutela connessi alla realizzazione dell'intervento.
- Motivare l'ammissibilità dell'intervento in termini di compatibilità paesistico-ambientale e sulla base di analisi-costi-benefici.

ART. 64

- INTERVENTI DI RILEVANTE TRASFORMAZIONE AMBIENTALE -

Si considerano interventi di rilevante trasformazione ambientale, e sottoposti alle procedure di approvazione di cui all'art.51:

- 1) Le opere di mobilità: nuovi tracciati stradali, rilevanti modifiche di quelli esistenti, tranne le opere di manutenzione, ampliamento, adeguamento alle sedi viarie.
- 2) Le opere fluviali se di rilevante entità.
- 3) Le opere tecnologiche: elettrodotti, gasdotti, captazioni, acquedotti, depuratori, serbatoi, ripetitori e simili se di grossa entità.
- 4) Le attività estrattive ed opere connesse.
- 5) Le discariche per rifiuti solidi - fanghi.

Per la precisa determinazione circa la «rilevanza» o meno di una determinata opera e delle relative competenze per l'approvazione del progetto, in attesa della emanazione della normativa prevista all'art.64 del P.P.A.R., valgono i chiarimenti di cui alla deliberazione della G.R. n°4274 del 26/06/1989.

ART. 65 **- DICHIARAZIONE DI COMPATIBILITA' PAESISTICO AMBIENTALE -**

La dichiarazione di compatibilità paesistico-ambientale, costituisce l'atto amministrativo mediante il quale l'autorità competente all'approvazione del progetto o programma ne certifica la compatibilità sulla base della verifica di cui all'art.51, attestata dal tecnico progettista che ne assume la responsabilità.

La dichiarazione di compatibilità paesistico-ambientale delle opere di cui al precedente art.52 compete alla Giunta Regionale ai sensi dell'art.63 del P.P.A.R..

E' di competenza della Provincia il rilascio dell'Autorizzazione prevista dall'art.7 della Legge 1497/39, per la realizzazione delle opere di cui all'art.52, quanto esse interessano il territorio di due o più comuni della Provincia stessa e per le loro caratteristiche non sono da considerare di rilevante trasformazione del territorio.

In tutti gli altri casi previsti è di competenza dell'Amministrazione Comunale in sede di rilascio della Concessione Edilizia.

La dichiarazione di compatibilità paesistico-ambientale, ove prevista, deve essere formulata prima del rilascio della Concessione Edilizia comunale e comunque prima degli atti autorizzativi.

ART. 66 **- ESENZIONI DEGLI AMBITI DI TUTELA -**

1. Gli ambiti di tutela delle categorie costitutive del paesaggio non si applicano :

a) alle aree urbanizzate, fatte comunque salve le disposizioni più restrittive ove previste degli strumenti di pianificazione vigenti o da leggi statali o regionali ;

Si intendono per aree urbanizzate le zone omogenee A, B e D di completamento, rispondenti all'art.2, lettera b, del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444, anche se altrimenti denominate negli strumenti urbanistici, nonché le zone F, di cui al succitato decreto, già prevalentemente urbanizzate e parzialmente dotate di attrezzature.

b) alle aree regolamentate dagli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica adottati o approvati prima dell'entrata in vigore del P.P.A.R.;

c) alle aree regolamentate dagli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata, adottati o approvati prima dell'entrata in vigore del P.P.A.R., purchè la relativa convenzione venga stipulata entro due anni decorrenti dalla stessa data; le aree di cui all'art.51 della Legge n° 865/1971, purchè localizzate entro la data di entrata in vigore del P.P.A.R.;

d) per gli strumenti urbanistici attuativi vigenti relativi alle zone omogenee « A » valgono le seguenti disposizioni:

- nelle aree interne adiacenti della zona A, di cui al D.M. 2/4/68 n° 1444, sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui all'articolo 31 della Legge n° 457/1978;

- nei casi di ristrutturazione urbanistica , di cui alla lettera e) del suddetto articolo, gli interventi previsti non dovranno comunque alterare il profilo altimetrico, determinato dagli edifici di margine del Centro Storico;

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

f) alle opere relative ad interventi dichiarati indifferibili ed urgenti, conseguenti a norme o provvedimenti statali o regionali emanati a seguito di calamità naturali od avversità atmosferiche di carattere eccezionale nonché a situazioni di emergenza connessa a fenomeni grave inquinamento ambientale o ad interventi per la salvaguardia della pubblica incolumità;

g) alle seguenti opere pubbliche ,oltre a quelle già comprese nei precedenti punti del presente articolo:

- alle opere pubbliche appaltate od in corso di esecuzione alla data del 15/10/87;

- alle opere pubbliche già autorizzate, ai fini paesistici, dallo Stato o dalla Regione, alla data del 15/10/87;
- alle opere pubbliche, i metanodotti e le opere connesse, nonché quelle di interesse pubblico realizzate dalla SIP e dall'ENEL , previa verifica di compatibilità ambientale;
- alle eventuali varianti urbanistiche adottate dai comuni ai sensi dell'art.1 della Legge n° 1/78 e dell'art.3 della Legge n° 291/1971, necessarie per la localizzazione delle predette opere pubbliche;
- agli impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, centrali e containers telefonici, cabine di decompressione del gas e simili;
- ai monumenti commemorativi civili e religiosi, di modesta entità, nonché le opere ricadenti nelle zone cimiteriali;
- alle opere ed interventi a carattere temporaneo connessi all'attività di ricerca ed esplorazione di idrocarburi e di risorse geotermiche;
- gli impianti a fune, le antenne, i ripetitori, previa verifica di compatibilità ambientale ;

h) le opere necessarie all'adeguamento degli impianti esistenti di smaltimento dei rifiuti alle disposizioni del D.P.R. n° 915/1982;

i) alle varianti urbanistiche conseguenti le procedure di cui all'art.3 bis della Legge n° 441/1987, previa verifica di compatibilità ambientale;

l) agli interventi previsti dagli art. 31 e 32 della Legge 28/02/1985 n° 47;

m) agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia, così come definiti dall'art.31 della Legge 457/1978, e di consolidamento statico che non alterino la sagoma ed il volume degli edifici;

n) agli impianti zootecnici ed opere connesse, agli impianti agricoli destinati alla produzione , lavorazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti per i quali è stato concesso un finanziamento pubblico alla data di entrata in vigore del P.P.A.R.;

o) agli impianti zootecnici approvati ai sensi del regolamento CEE 797/85, previa verifica di compatibilità ambientale ;

p) alle opere finanziate alla data di entrata in vigore del Piano alle Comunità Montane ed alla Regione Marche ai sensi dei regolamenti CEE 1760/1978 e 269/1979, previa verifica di compatibilità ambientale;

q) agli ampliamenti delle abitazioni rurali conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, di medesima caratteristica tipologica , fino ad un massimo del 20% della volumetria dell'edificio esistente;

r) all'estrazione di travertino e della pietra da taglio nonché le estrazioni di aggregati argillosi e sabbiosi necessari per la produzione di laterizi pregiati previa dichiarazione sulla destinazione d'uso dei materiali e verifica di compatibilità ambientale ; tale esenzione non si applica negli ambiti di tutela dei corsi d'acqua di 1a e 2a classe ed in quelli delle zone archeologiche.

ART. 67

- POZZI PER L'APPROVVIGIONAMENTO IDRICO -

Al fine di assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare al consumo umano, sono stabilite - ai sensi del D.P.R. n° 236 del 24/05/1988- aree di salvaguardia distinte in *zone di tutela assoluta*, *zone di rispetto* e *zone di protezione*.

Le *zone di tutela assoluta* e le *zone di rispetto* si riferiscono alle sorgenti, ai pozzi ed ai punti di presa ; le *zone di protezione* si riferiscono ai bacini imbriferi ed alle aree di ricarica delle falde.

La *zona di tutela assoluta* è adibita esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio ; deve essere recintata e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche ed ha una estensione di raggio non inferiore a ml. 10, ove possibile.

Le *zone di rispetto* sono delimitate in relazione alle risorse idriche da tutelare e comunque hanno estensione di raggio a ml. 200 rispetto al punto di captazione dei pozzi comunali.

Nelle zone di rispetto sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati , di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- accumulo di concimi organici;
- dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- apertura di cave e pozzi;
- discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- stoccaggio di rifiuti , reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- impianti di trattamento di rifiuti;
- pascolo e stazzo di bestiame;
- divieto assoluto di perforare nuovi pozzi per qualsiasi uso, salvo che per il solo uso domestico e nei soli casi in cui non sia possibile allacciare il fabbricato alla rete idrica comunale, previo regolare nulla-osta da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Nelle zone di rispetto è vietato l'insediamento di fognature e pozzi perdenti; per quelle esistenti si adottano, ove possibile , le misure per il loro allontanamento.

Per la captazione di acque superficiali si applicano, per quanto possibile, le norme di cui ai precedenti commi 2, 3, e 4.

La misura di ml. 200 non è in alcun modo derogabile.

Nelle *zone di protezione* possono essere adattate - mediante ordinanza sindacale - misure relative alla destinazione del territorio interessato , limitazioni per insediamenti civili, produttivi, turistici, agroforestali e zootecnici. Ulteriori prescrizioni da osservare sono:

- obbligo da parte dei proprietari dei pozzi esistenti ad effettuare regolare denuncia ai sensi della Legge 11/12/1993 n° 1775, qualora vi avessero già provveduto;
- divieto assoluto di apportare modifiche sia ai pozzi che agli impianti di sollevamento, se non previo regolare nulla-osta rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile per i pozzi agricoli ed industriali e dell'Ufficio Tecnico Comunale per i pozzi domestici;
- obbligo per i fabbricati esistenti di allacciarsi alla rete fognante comunale dove essa esiste, e di chiudere i rispettivi pozzi perdenti,
- per i nuovi fabbricati obbligo di allacciarsi alla rete fognante comunale se essa esista e di effettuare gli scarichi, previa autorizzazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, mediante soluzioni alternative consentite dalla norma vivente in materia laddove non esista le rete fognante.

ART. 68 - INTERPRETAZIONE DEGLI ELABORATI GRAFICI -

Ai fini della interpretazione degli elaborati grafici per l'attuazione del PIANO vale la legenda con relativa simbologia allegata a tali elaborati.

La simbologia del rilievo areofotogrammetrico di base non costituisce riferimento per le previsioni di PIANO.

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

Le perimetrazioni delle varie zone omogenee, onde evitare la sovrapposizione sono state distaccate, il vero confine fra le zone è il punto medio fra le due linee suddette.

ART. 69 - DEROGHE -

Nei casi e nei modi previsti dall'art.41 quater della Legge Urbanistica n°1150/42 e dalla L.R. 05/08/1992 n°34, sono ammesse deroghe alle prescrizioni di PIANO.

ALLEGATO A

ELENCO DEI FABBRICATI EXTRAURBANI DI VALORE ARCHITETTONICO O STORICO DOCUMENTARIO SOGGETTI A TUTELA

I fabbricati extraurbani di valore architettonico o storico-documentario sottoposti a tutela sono individuati nella Tav. 03, sono numerati e la numerazione si riferisce al censimento dei fabbricati agricoli che fa parte integrante del Piano. La numerazione non è in successione naturale perché alcuni fabbricati sono stati ricompresi dal Piano in zone urbane e altri non hanno valore storico – architettonico.

I fabbricati vincolati sono:

N° 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 41, 46, 48, 49, 74, 76, 96, 97, 98, 99, 100, 101.

In tali fabbricati, possono essere autorizzati esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e risanamento come specificato all'Art. 14