

P.R.G. VARIANTE GENERALE

COMUNE DI SAN LEO
PROVINCIA DI PESARO E URBINO



ASSETTO STRUTTURALE

Aggiornamento scritto-grafico delle
NTA e degli elaborati di PRG a
seguito dell'accoglimento delle
prescrizioni formulate con Del. G.P.
n.217 del 22/05/2009.

Il Responsabile del Settore Tecnico
Geom. Pierdomenico Gambuti

PS
NdA

Sindaco:
Dario Giorgini

Assessore Lavori Pubblici:
Pier Sante Guerra

Segretario Comunale:
Dott. Renato Sciascia

**Responsabile
Area Tecnica:**
Geom. Pierdomenico Gambuti

Progettisti:

Arch. Marco Zaoli

Arch. Roberto Ricci

Collaboratori:

Arch. Linda Fabbrini

Arch. Vera Fabbrini

Arch. Antaris Migani

**Norme
di
Attuazione**

Analisi paesaggistico-ambientali propedeutiche alla redazione del PRG in adeguamento al PPAR: Provincia di Pesaro e Urbino

Coordinamento generale: Arch. Maurizio Bartoli

Coordinamento tecnico: Arch. Bruno Conti

Elaborazioni:

Servizio 4.1 Urbanistica - Pianificazione territoriale: Arch. Bruno Conti, Arch. Donatella Senigalliesi, Arch. Simone Servizi, Ing. Laura Spendolini, Geom. Cristina Forlani, Geom. Luciano Lombardi, Geom. Eros Massarini, Dis. Gloria Corinaldesi, Dis. Simone Ridolfi

Servizio 4.2 Uso e tutela del suolo: Dctt. Ennio Palma

Servizio 4.4 Acque pubbliche - Rischio idraulico e sismico: Dott. Del Prete Massimo, Dott. Furlani Fabrizio

Segreteria: Eleonora Della Santa, Maria Noemi Giorgi

data
04/2010

SOMMARIO

SOMMARIO.....	3
TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI	8
CAPO 1 FINALITÀ ED ELABORATI COSTITUTIVI DELLA VARIANTE GENERALE AL PRG	8
Art. 1 Campo di applicazione della Variante Generale al PRG	8
Art. 2 Elaborati costitutivi del PRG	8
Art. 3 Componenti strutturali e componenti operative del PRG	11
Art. 4 Discordanza fra elaborati	11
Art. 5 Lettura delle simbologie grafiche	11
CAPO 2 RAPPORTI CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SOVRAORDINATA	12
Art. 6 Recepimento del Piano Paesistico Ambientale Regionale e del Piano Territoriale di Coord. Provinciale	12
Art. 7 Rapporti con altri piani e regolamenti comunali	12
Art. 8 Atti abilitativi preesistenti in contrasto con il PRG	12
Art. 9 Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie	12
CAPO 3 DEFINIZIONI	13
Art. 10 Parametri urbanistici e edilizi	13
CAPO 4 DESTINAZIONI D'USO	20
Art. 11 Criteri generali relativi alle Destinazioni d'Uso	20
Art. 12 Categorie di Destinazione d'Uso	20
CAPO 5 TIPI D'INTERVENTO E TIPI EDILIZI	27
Art. 13 Criteri generali relativi ai tipi d'Intervento	27
Art. 14 Interventi Urbanistici	27
Art. 15 Interventi Edilizi	27
Art. 16 Altri tipi d'Intervento	28
Art. 17 Tipi Edilizi	28
CAPO 6 OPERE DI URBANIZZAZIONE E STANDARD URBANISTICI	29
Art. 18 Opere di urbanizzazione	29
Art. 19 Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati	29
Art. 20 Calcolo degli Standard urbanistici	30
CAPO 7 ALTRE DISPOSIZIONI	31
Art. 21 Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento	31
Art. 22 Messa in mappa	31
TITOLO 2 -SISTEMA DEL PATRIMONIO PAESISTICO-AMBIENTALE: ADEGUAMENTO AL P.P.A.R	32
CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI	32
Art. 23 Adeguamento al P.P.A.R.	32
Art. 24 Vincoli paesistico-ambientali vigenti	32
Art. 25 Ambiti di tutela	32
Art. 26 Esenzioni	32
CAPO II SOTTOSISTEMA GEOLOGICO, GEOMORFOLOGICO E IDROGEOLOGICO	33
Art. 27 Generalità	33
Art. 28 Sottosistemi tematici Aree GA e GB	33
Art. 29 Aree soggette a vincoli e restrizioni derivanti dal P.A.I.	33
Art. 30 Emergenze geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche	33
Art. 31 Ambiti di tutela dei Corsi d'acqua	34
Art. 32 Ambiti di tutela dei Crinali	35
Art. 33 Ambiti di tutela dei versanti	36
Art. 34 Aree a pericolosità geologica e sismica	36
Art. 35 Sorgenti e captazioni idriche	39
CAPO III SOTTOSISTEMA BOTANICO-VEGETAZIONALE E FAUNISTICO	40
Art. 36 Generalità	40
Art. 37 Boschi	40
Art. 38 Sottosistemi tematici Aree BC	41

Art. 39	Pascoli	42
Art. 40	Elementi diffusi del paesaggio agrario – Rete ecologica comunale	43
Art. 41	Ambiti di tutela faunistici	43
Art. 42	Zone di Protezione Speciale (ZPS).....	43
Art. 43	Territori soggetti ad erosione rapida	44
Art. 44	Calanchi	44
CAPO IV	SOTTOSISTEMA STORICO-CULTURALE	45
Art. 45	Generalità	45
Art. 46	Centri e nuclei storici	45
Art. 47	Edifici e manufatti di valore storico-ambientale	45
Art. 48	Località di interesse archeologico	46
Art. 49	Rinvenimenti archeologici	46
Art. 50	Punti e strade panoramiche	46
CAPO V	UNITA' DI PAESAGGIO	47
Art. 51	Generalità	47
Art. 52	Area di eccezionale valore paesistico - ambientale	47
Art. 53	Area di rilevante valore paesistico - ambientale	48
Art. 54	Area di valore paesistico - ambientale	48
Art. 55	Aree di qualità paesistica diffusa	48
Art. 56	Aree di alta percezione visiva	48
Art. 57	Aree di degrado paesistico-ambientale	49
TITOLO 3 - DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE		50
CAPO 1	ZONIZZAZIONE	50
Art. 58	Suddivisione del territorio comunale in ambiti e in zone	50
Art. 59	Ambiti urbani consolidati	50
Art. 60	Ambiti di trasformazione urbanistica	50
Art. 61	Ambiti territoriali extraurbani	50
Art. 62	Sistema delle attrezzature, dei servizi, delle infrastrutture	51
Art. 63	Ambiti di recupero e di riqualificazione territoriale e ambientale	51
AMBITI URBANI CONSOLIDATI		52
CAPO 2	ZONE OMOGENEE "A"	52
Art. 64	Criteri generali per la Zona Omogenea "A"	52
Art. 65	Destinazioni d'uso ammesse in Zona Omogenea "A"	53
Art. 66	Categorie di tutela	54
Art. 67	Categoria di tutela "A1 - Tutela integrale"	54
Art. 68	Categoria di tutela "A2.1 - Tutela con risanamento" - Categoria di tutela "A2.2"- Tutela con ripristino.....	55
Art. 69	Categoria di tutela "A3 - Riqualificazione mediante ristrutturazione e/o sostituzione edilizia"	57
Art. 70	Categoria di tutela "A4 - Riqualificazione mediante ristrutturazione urbanistica"	58
Art. 71	Criteri generali per gli interventi edilizi nella Zona Omogenea "A"	59
CAPO 3	ZONE OMOGENEE B: ZONE EDIFICATE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE E/O MISTA.....	61
Art. 72	Definizione e sottozone	61
Art. 73	Norme generali per le Zone Omogenee "B"	61
Art. 74	Sottozone B0: "tessuti consolidati saturi"	63
Art. 75	Sottozone B1: "tessuti consolidati a destinazione residenziale e/o mista di riqualificazione"	64
Art. 76	Sottozone B2: "tessuti consolidati a destinazione residenziale e/o mista di completamento"	65
Art. 77	Sottozone B3: "tessuti edificati a destinazione residenziale a bassa densità"	65
Art. 78	Sottozone BV: "aree destinate a verde privato"	66
Art. 78 bis	Sottozone B Peep: "tessuti edificati per l'edilizia economico popolare"	66
AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA		68
CAPO 4	CRITERI GENERALI DI INTERVENTO PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA	68
Art. 79	Classificazione e Criteri generali	68
CAPO 5	ZONE OMOGENEE C: NUOVI INSEDIAMENTI URBANI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE E/O MISTA	68

Art. 80	Definizione e sottozone	68
Art. 81	Norme generali per le Zone Omogenee "C"	69
Art. 82	Sottozone C0: "PUA in corso di realizzazione"	70
Art. 83	Sottozone C1.R: "Zone di espansione a destinazione residenziale e/o mista da attuarsi con PU"	71
Art. 84	Sottozone C1.M: "Zone edificate a destinazione mista da attuarsi con PUA"	72
Art. 85	Sottozone C2: "Zone di espansione a destinazione residenziale e/o mista da attuarsi con PUA"	73
CAPO 6	ZONE OMOGENEE D: INSEDIAMENTI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA E COMMERCIALE	75
Art. 86	Definizione e sottozone	75
Art. 87	Norme generali per le Zone Omogenee "D"	76
Art. 88	Sottozone D0: "PUA in corso di realizzazione"	78
Art. 89	Sottozone D1: "tessuti consolidati a destinazione produttiva e/o commerciale di riqualificazione"	79
Art. 90	Sottozone D2: "tessuti consolidati a destinazione produttiva e/o commerciale di completamento da attuarsi con PU"	80
Art. 91	Sottozone D3: "Zone di espansione a destinazione produttiva e/o commerciale da attuarsi con PU"	81
Art. 92	Sottozone D4: "Zone di espansione a destinazione produttiva e/o commerciale da attuarsi con PUA"	83
Art. 93	Sottozone D5: "Zone produttive per distributori di carburante"	84
Art. 94	Sottozone D6: "Ambiti ed edifici a destinazione produttiva in contesto ambientale"	85
Art. 95	Sottozone D7: "Aree attrezzate per maneggi"	86
Art. 96	Sottozone DV: "aree destinate a verde privato"	86
Art. 96 bis	Sottozone DT: "Zone destinate a strutture turistiche all'aperto"	87
AMBITI TERRITORIALI EXTRAURBANI		88
CAPO 7	ZONE OMOGENEE "E" DESTINATE ALL'AGRICOLTURA	88
Art. 97	Definizione	88
Art. 98	Tessuti residenziali diffusi extraurbani	88
Art. 99	Norme di carattere generale per le zone omogenee "E"	88
Art. 100	Sottozone "E1" agricole normali: criteri e norme generali	88
Art. 101	Interventi sugli edifici esistenti nelle sottozone "E1"	93
Art. 102	Interventi di nuova costruzione (NC) nelle sottozone "E1"	93
Art. 103	Sottozone "E2" agricole di salvaguardia: criteri e norme generali	93
Art. 104	Interventi consentiti sugli insediamenti esistenti nelle sottozone "E2"	94
Art. 105	Interventi di nuova costruzione (NC) nelle sottozone "E2"	94
SISTEMA DELLE ATTREZZATURE DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE		95
CAPO 8	ZONE OMOGENEE "F" PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE	95
Art. 106	Definizione	95
Art. 107	Norme di carattere generale per le Zone omogenee "F"	95
Art. 108	Sottozone omogenee "F1" per impianti tecnologici	95
Art. 109	Sottozone omogenee "F2" per infrastrutture di mobilità e trasporto	96
Art. 110	Sottozone omogenee "F3" per attrezzature e presidi sanitari	98
Art. 111	Sottozone omogenee "F4" per presidi militari e di ordine pubblico	98
Art. 112	Sottozone omogenee "F5" per attrezzature pubbliche di rilevanza comunale e sovracomunale	98
Art. 113	Sottozone omogenee "F6" per impianti sportivi	98
Art. 114	Sottozone omogenee "F7" per cimiteri	99
Art. 115	Sottozone omogenee "F8" Aree per emergenze e protezione civile	99
Art. 115 bis	Sottozone omogenee "F9" Area Fiera di Pugliano	100
CAPO 9	ZONE "G" PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI FRAZIONE E DI INSEDIAMENTO	101
Art. 116	Definizione e norme di carattere generale	101
Art. 117	Sottozone "G1" per attrezzature di interesse collettivo	101
Art. 118	Zone "G2" per parcheggi pubblici (P2).....	101
Art. 119	Zone "G3" per verde pubblico attrezzato.....	102
Art. 120	Sottozone "G4" per la formazione di aree verdi di filtro e di collegamento	102
AMBITI DI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE TERRITORIALE E AMBIENTALE		103
CAPO 10	NORME RELATIVE AGLI AMBITI DI RECUPERO E DI RIQUALIFICAZIONE	103
Art. 121	Criteri generali relativi agli ambiti di recupero e riqualificazione	103
Art. 122	Compatibilità degli insediamenti con il sistema fognario-depurativo	103

CAPO 11	FASCE DI RISPETTO E VINCOLI DI RISPETTO	104
Art. 123	Fasce di rispetto e per l'adeguamento delle infrastrutture di mobilità e trasporto	104
Art. 124	Fasce di rispetto cimiteriale	105
Art. 125	Fasce di rispetto dagli elettrodotti ad alta e media tensione di tipo aereo	105
Art. 126	Fasce di rispetto dai metanodotti e relative servitù	106
Art. 127	Fasce di rispetto dalle reti acquedottistiche e relative servitù	106
TITOLO 4 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PRG		108
CAPO 1	STRUMENTI ATTUATIVI DEL PRG	108
Art. 128	Modi di attuazione del PRG	108
Art. 129	Piani Urbanistici Attuativi (PUA).....	108
Art. 130	Progetto Unitario o Piano di Utilizzo (PU).....	108
Art. 131	Strumenti attuativi diretti	109
Art. 132	Comparto di attuazione	109
Art. 133	Elementi costitutivi degli strumenti attuativi preventivi	110
Art. 134	Convenzioni speciali	112
Art. 135	Comparti assoggettati ad obbligo di strumento attuativo preventivo: interventi ammessi in attesa dell'approvazione	112
TITOLO 5 - NORME TRANSITORIE E FINALI – NORME SPECIALI		113
CAPO 1	NORME TRANSITORIE E FINALI	113
Art. 136	Utilizzo dei volumi edilizi condonati	113
CAPO 2	NORME SPECIALI	114
Art. 137	Insedimenti bioecologici	114
Art. 138	Esercizio dell'agriturismo e del turismo rurale	114
Art. 139	Utilizzazione degli indici e dei parametri di intervento nelle pratiche edilizie in corso.....	114
Art. 140	Interventi edificatori nelle zone di rispetto delle strade	114
SCHEDE PROGETTUALI		115
TAVOLA P.O. 6.1 TORELLO – VALLE – CAPICCHIO		117
Scheda del PU: P.O.6.1_S1 - “Riqualificazione ambientale e produttiva della ditta Carli” a Torello		117
Scheda del PU: P.O.6.1_S2 - “Nuova residenza ed aree pubbliche” a Torello		118
Scheda del PUA: P.O.6.1_S3 - “Nuova residenza e nuova piazza” a Torello		119
Scheda del PU: P.O.6.1_S4 - “Riconversione residenziale di un'area produttiva ed aree pubbliche” a Torello		120
Scheda del PUA: P.O.6.1_S5 - “Espansione residenziale” a Torello		121
Scheda dei PUA: P.O.6.1_S6.A, P.O.6.1_S6.B, P.O.6.1_S6.C, P.O.6.1_S6.D, P.O.6.1_S6.E “Riqualificazione ambientale e ampliamento di attività produttive” sulla SP 258 Marecchiese		122
Scheda del PU: P.O.6.1_S7 - “Nuova residenza, aree verdi ed infrastrutture viarie” a Capicchio		125
ZONE LA CUI TRASFORMAZIONE È VINCOLATA AL RISPETTO DI PRESCRIZIONI.....		126
TAVOLA P.O. 6.2 PIETRACUTA - LIBIANO		127
Scheda del PUA: P.O.6.2_S1 “Stazione di servizio” a Pietracuta - STRALCIATO		127
Scheda del PU: P.O.6.2_S2A - “Completamento residenziale” a Pietracuta		128
Scheda del PUA: P.O.6.2_S2B - “Riconversione produttiva” a Pietracuta		130
Scheda del PUA: P.O.6.2_S3 - “Attrezzature sportive e ricettive” a Pietracuta		132
Scheda del PU: P.O.6.2_S5A - “Espansione residenziale e infrastrutture stradali” a Pietracuta		135
Scheda del PU: P.O.6.2_S5B - “Espansione residenziale e infrastrutture stradali” a Pietracuta		137
Scheda del PU: P.O.6.2_S6 - “Piano di recupero” a Pietracuta - Orti		138
Scheda del PU: P.O.6.2_S7 - “Allevamento zootecnico esistente in contesto ambientale” in località Cà Ranco		139
Scheda del PU: P.O.6.2_S8 - “Residenza, verde e infrastrutture stradali” a Pietracuta		140
Scheda del PUA: P.O.6.2_S9 - “Insedimento turistico-ricettivo e infrastrutture stradali” a Pietracuta		141
Scheda del PU: P.O.6.2_S10 - “Nuova residenza” a Pietracuta		143
Scheda del PU: P.O.6.2_S11 - “Residenza sulla Sp Marecchiese” a Pietracuta		144
Scheda del PUA: P.O.6.2_S.1_P - “Riconversione commerciale, terziaria e residenziale” a Pietracuta		145
Scheda del PUA: P.O.6.2_S.2_L - “Area ex PEEP-Residenza, commercio, servizi e nuove infrastrutture a Libiano”		147
Scheda del PUA: P.O.6.2_S.3_L - “Area ex FAI - Residenza e nuove infrastrutture a Libiano”		150
ZONE LA CUI TRASFORMAZIONE È VINCOLATA AL RISPETTO DI PRESCRIZIONI.....		155

TAVOLA P.O. 6.3 PIANACCI – MARECCHIESE	156
<i>Scheda del PU: P.O.6.3_S1_A,B,C - “Espansione residenziale” a Villanova</i>	156
<i>Scheda del PUA: P.O.6.3_S2 “Nuova area produttiva” a Pianacci -STRALCIATO</i>	158
<i>Scheda del PUA: P.O.6.3_S3 “Conferma di area produttiva” a Pianacci</i>	159
<i>Scheda dei PUA/PU: P.O.6.3_S4.A, B, C, D, E “Aree produttive” sulla SP Marecchiese</i>	160
<i>Scheda del PUA: P.O.6.3_S5.A e P.O.6.3_S5.B - “Riqualificazione dell’area di cava e di trasformazione inerti” Km. 66 della SP 258 Marecchiese</i>	162
<i>Scheda del PUA: P.O.6.3_S5C - “Area produttiva” sulla SP 258 Marecchiese in località Pianetta</i>	166
<i>Scheda del PUA: P.O.6.3_S5D - “Area produttiva” sulla SP 258 Marecchiese in Località Pianetta</i>	167
<i>Scheda del PU: P.O.6.3_S5 bis - “Zona agricola speciale Coop. Cieli e Terra Nuova” sulla SP 258 Marecchiese in località Pianetta</i>	168
<i>Scheda del PUA: P.O.6.3_S6 - “Piano di recupero” a Pianacci</i>	169
<i>Scheda del PU: P.O.6.3_S7 - “Nuova residenza” -STRALCIATO</i>	171
ZONE LA CUI TRASFORMAZIONE È VINCOLATA AL RISPETTO DI PRESCRIZIONI.....	172
TAVOLA P.O. 6.4 PIEGA, LEGNAGNONE, TAUSANO, MONTEFOTOGNO, AGENZIA, CASE GUARDENGO .	173
<i>Scheda dei PU: P.O.6.4_S1 e P.O.6.4_S2 - “Nuove residenze, parcheggi, allargamento stradale” ad Agenzia – STRALCIATO.....</i>	173
ZONE LA CUI TRASFORMAZIONE È VINCOLATA AL RISPETTO DI PRESCRIZIONI.....	174
TAVOLA P.O. 6.5 SAN LEO – QUATTROVENTI – SAN SEVERINO/CASTELNUOVO	174
<i>Scheda del PUA: P.O.6.5_S1 - “Piano particolareggiato per il Centro Storico del capoluogo” a San Leo</i>	174
<i>Scheda del PUA: P.O.6.5_S2 - “Nuova residenza, servizi ed infrastrutture viarie” a Quattroventi</i>	175
<i>Scheda del PUA: P.O.6.5_S3 - “Nuova residenza” a Quattroventi -STRALCIATO.....</i>	177
<i>Scheda del PUA: P.O.6.5_S4 - “Riconversione residenziale in località Cà Mazzarino”</i>	178
TAVOLA P.S.5 AMBITI TERRITORIALI, NUCLEI SPARSI E MANUFATTI ISOLATI	180
<i>Scheda del PUA: P.S.5_S1 - “Riconversione residenziale di allevamento zootecnico” a Chiesanuova</i>	180
PARERE N. 2635/09 Servizio Acque Pubbliche, Rischio Idraulico e Sismico Provincia di Pesaro e Urbino - PRESCRIZIONI GENERALI, ANCHE IN MERITO ALLA VIGENTI NORME, DI CUI TENER CONTO PER L’ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI URBANISTICHE :	181
ALLEGATO 1	182
NORME GENERALI PER I NUOVI INTERVENTI IN ZONA AGRICOLA E PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO RURALE ESISTENTE	182
1. <i>Le nuove costruzioni</i>	182
2. <i>Interventi di ampliamento, ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo di edifici esistenti.</i>	183
3. <i>Elementi costruttivi, colore e finiture degli edifici di edifici esistenti</i>	183
4. <i>Costruzioni accessorie</i>	185
5. <i>Serre</i>	185
6. <i>Recinzioni</i>	185
7. <i>Elementi del paesaggio agrario</i>	185
8. <i>Serbatoi di gas per uso domestico</i>	186
ALLEGATO 2	187
ELENCO DEGLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO – ARCHITETTONICO CENSITI ATTRAVERSO SCHEDATURA E/O INDIVIDUATI E MODALITA’ DI INTERVENTO PRESCRITTE	187
<i>Elenco edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. n.42/2004</i>	187
<i>Edifici di valore storico censiti dalla Regione Marche</i>	187
<i>Edifici di valore storico schedati dal Comune di San Leo</i>	188
<i>Altri edifici di valore storico individuati</i>	196

TITOLO 1 DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI

CAPO 1 FINALITÀ ED ELABORATI COSTITUTIVI DELLA VARIANTE GENERALE AL PRG

Art. 1 Campo di applicazione della Variante Generale al PRG

1. La presente Variante Generale al Piano Regolatore Generale disciplina le trasformazioni urbanistiche ed edilizie all'interno dell'intero territorio comunale ed è elaborata ai sensi della legge 1150/42 e successive modifiche e integrazioni e delle leggi regionali n. 34/92, n. 18/97 e n.19/01, nel rispetto delle altre norme legislative pertinenti.
2. La presente Variante Generale è stata redatta in adeguamento al P.P.A.R., approvato dalla Regione Marche con Deliberazione del Consiglio n. 197/89, così come prescritto dall'art. 27 bis dello stesso P.P.A.R. e richiama i contenuti degli "indirizzi per la disciplina degli interventi di trasformazione del territorio" formulati dal PTC per le diverse zone urbane ed extraurbane.
3. L'approvazione della Variante Generale comporta l'annullamento delle previsioni del Piano Regolatore Generale e sue successive varianti, fatte salve le varianti in iter di approvazione e le varianti già approvate di seguito specificate e/o la cui perimetrazione è evidenziata negli elaborati cartografici della presente Variante Generale.
 - Variante specifica al P.R.G. "Variante 2006" adottata con delibera C.C. n. 10 del 05/04/2006.
4. La presente Variante Generale verrà in seguito indicata con la sigla PRG.

Art. 2 Elaborati costitutivi del PRG

1. Sono elaborati di analisi, costituenti il Quadro Conoscitivo della presente Variante Generale al PRG:

- *i seguenti elaborati (scala 1:10.000 ove non diversamente indicato):*

QC Tav. 0.1	Confini CTR/mappe catastali
QC Tav. 0.2	Quadro territorio coperto dalla cartografia tecnica scala 1:2.000
QC Tav. 0.3a	Orografia del territorio
QC Tav. 0.3b	Orografia per fasce altimetriche
QC Tav. 0.4	Ortofoto aerea (volo 1997)
QC Tav. 0.5	Sezioni censimento ISTAT 2001/Tabella dati allegata

Vincoli paesistico-ambientali sovraordinati

QC Tav. 1.1	Vincolo idrogeologico (R.D. 3267/23)
QC Tav. 1.2	Beni paesaggistici vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004 – parte terza (esclusi i boschi)

Sottosistemi tematici e territoriali

QC Tav. 2.1	Sottosistemi tematici (GA,GB, BC)- trasposizione provvisoria
QC Tav. 2.2	Sottosistemi territoriali (B,V) - trasposizione provvisoria

Risorse geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche

QC Tav. 3.1	Carta geologica
QC Tav. 3.2	Carta geomorfologica
QC Tav. 3.3	Carta litologico-tecnica
QC Tav. 3.4	Schema idrogeologico
QC Tav. 3.5	PAI : frane, aree esondabili e terrazzi fluviali
QC Tav. 3.6	Versanti per classi di pendenze
QC Tav. 3.7	Versanti con pendenze < e > 30%
QC Tav. 3.8	Acque pubbliche ai sensi del R.D. 27.01.1901
QC Tav. 3.9.a	Ambiti di tutela dei Crinali e Corsi d'acqua (provvisori e permanenti)
QC Tav. 3.9.b	Ambiti di tutela dei Crinali e Corsi d'acqua (proposta definitiva)
QC Tav. 3.10	mergenze geologiche e geomorfologiche
QC Tav. 3.11	Carta delle pericolosità geologiche
QC Tav. 3.12	Carta delle zone a maggiore pericolosità sismica locale

Risorse botanico-vegetazionali e faunistiche

QC Tav. 4.0	Carta uso del suolo
QC Tav. 4.1	Carta della vegetazione (Univ. Ancona)
QC Tav.4.1a	Carta dei tipi forestali e degli elementi diffusi del paesaggio agrario
QC Tav. 4.2	Carta del paesaggio botanico-vegetazionale (Univ. Ancona)
QC Tav. 4.3	Pascoli
QC Tav. 4.4	Ambiti di tutela botanico-vegetazionali (proposta ambito definitivo)
QC Tav. 4.5	Carta faunistica ed aree ZPS

Risorse storico-culturali

QC Tav. 5.1	Patrimonio storico-culturale del PPAR, del PTC e della carta destinazione d'uso C.M. Alta Valmarecchia
QC Tav. 5.2a	Carta del paesaggio storico ottocentesco
QC Tav. 5.2b	Individuazione dei beni architettonici presenti nel catasto attuale e nel Catasto Pontificio
QC Tav.5.3	Censimento beni architettonici extraurbani
QC Tav.5.4	Ambiti di tutela del patrimonio storico-culturale (proposta ambito definitivo) ed allegato "Proposta perimetrazione nuclei storici e relativi ambiti di tutela"
QC Tav.5.5	Unità di paesaggio
QC Tav.11.1	Viabilità panoramica

Sistema della mobilità

QC Tav.6 .1	Classificazione viabilità
-------------	---------------------------

Sistema delle reti e degli impianti tecnologici ed energetici

QC Tav.7.1	Depuratori, qualità fiumi. Rete fognante
QC Tav.7.2	Acquedotti, pozzi, serbatoi
QC Tav.7.3	Elettrodotti, metanodotti

Aree di trasformazione urbanistica

QC Tav.8.1	Aree di trasformazione urbanistica: Carta geologica
QC Tav.8.2	Aree di trasformazione urbanistica: Carta geomorfologica
QC Tav.8.3	Aree di trasformazione urbanistica: Carta litologico-tecnica
QC Tav.8.4	Aree di trasformazione urbanistica: Schema idrogeologico
QC Tav.8.5	Aree di trasformazione urbanistica: PAI: frane, aree esondabili e terrazzi fluviali
QC Tav.8.6	Aree di trasformazione urbanistica: Carta delle pericolosità geologiche
QC Tav.8.7	Aree di trasformazione urbanistica: Carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale
QC Tav.8.8	Aree di trasformazione urbanistica: Indagini in sito

Attuazione della pianificazione previgente

QC Tav.9.1	Residuo P.R.G. vigente
------------	------------------------

Risorse dell'ecosistema

QC Tav.10.1	Rete Ecologica Comunale scala 1:25000
-------------	---------------------------------------

Esenzioni

QC Tav.12.1	Aree esenti a norma dell'art. 60 del P.P.A.R.
-------------	---

• le seguenti Relazioni ed elaborati testuali:

QC R.1	Demografia ed Economia
QC R.2	Indicatori e metodologia bilancio
QC R.3	Inquadramento socio-economico
QC R.4	Adeguamento al PPAR: Relazione generale
QC R.5	Adeguamento al PPAR: Proposta norme tecniche di attuazione
QC R.6	Relazione di incidenza ambientale
QC R.7	Relazione geologica
QC Tav.8.09	Aree di trasformazione urbanistica: Relazione geologica e geotecnica
QC Tav.8.10	Aree di trasformazione urbanistica: Allegati alla Relazione geologica e geotecnica
QC S.9.1	Schede Edifici di rilevanza Storico Testimoniale ad impianto ante '900
QC S.9.2	Schede Edifici all'interno dei Nuclei Storici in Zona A
QC S.9.3	Schede Edifici Storici da Censimento Beni Culturali della Regione Marche

2. Sono elaborati di studio della presente Variante Generale, privi di qualsiasi effetto previsionale, ma contenenti il progetto generale di PRG comprensivo degli ambiti sui quali sono in corso approfondimenti geologici, in seguito ai quali il disegno generale contenuto in tali elaborati potrà dispiegare i suoi effetti e seguire le procedure di approvazione previste dalla legge:

- *i seguenti elaborati grafici di schema di assetto strutturale:*

SPS Tav.1	Territorio urbano, periurbano, rurale	scala 1:10000
SPS Tav.2	Ambiti territoriali, nuclei sparsi e manufatti isolati	scala 1:10000
SPS Tav.2.1	Ambiti territoriali, nuclei sparsi, manufatti isolati, frane, terrazzi fluviali	scala 1:10000
SPS Tav.2.2	Ambiti territoriali, nuclei sparsi, manufatti isolati, ambiti di tutela dei crinali e dei corsi d'acqua	scala 1:10000
SPS Tav.2.3	Ambiti territoriali, nuclei sparsi, manufatti isolati, ambiti di tutela botanico vegetazionali	scala 1:10000
SPS Tav.2.4	Ambiti territoriali, nuclei sparsi, manufatti isolati, ambiti di tutela del patrimonio storico culturale	scala 1:10000

3. Sono elaborati di progetto della presente Variante Generale al PRG, aventi valore prescrittivo, previsionale e normativo:

- *i seguenti elaborati grafici di assetto strutturale:*

PS Tav.3	Sistema e reti della mobilità	scala 1:10000
PS Tav.4	Sistema delle infrastrutture e dei servizi	scala 1:10000
PS Tav.5	Ambiti territoriali, nuclei sparsi e manufatti isolati	scala 1:10000
PS Tav.5.1	Ambiti territoriali, nuclei sparsi, manufatti isolati Sottosistemi tematici (Aree GA, GB)	scala 1:10000
PS Tav.5.2	Ambiti territoriali, nuclei sparsi, manufatti isolati Sottosistemi territoriali (Aree B, V)	scala 1:10000
PS Tav.5.3	Ambiti territoriali, nuclei sparsi, manufatti isolati Versanti con pendenze superiori al 30%	scala 1:10000
PS Tav.5.4	Ambiti territoriali, nuclei sparsi, manufatti isolati Frane, terrazzi fluviali	scala 1:10000
PS Tav.5.5	Ambiti territoriali, nuclei sparsi, manufatti isolati Ambiti di tutela dei crinali e dei corsi d'acqua	scala 1:10000
PS Tav.5.6	Ambiti territoriali, nuclei sparsi, manufatti isolati Emergenze geologiche e geomorfologiche	scala 1:10000
PS Tav.5.7	Ambiti territoriali, nuclei sparsi, manufatti isolati Carta delle pericolosità geologiche	scala 1:10000
PS Tav.5.8	Ambiti territoriali, nuclei sparsi, manufatti isolati Carta delle zone a maggiore pericolosità sismica locale	scala 1:10000
PS Tav.5.9	Ambiti territoriali, nuclei sparsi, manufatti isolati Tipi forestali, elementi diffusi del paesaggio agrario, pascoli	scala 1:10000
PS Tav.5.10	Ambiti territoriali, nuclei sparsi, manufatti isolati Ambiti di tutela botanico-vegetazionali	scala 1:10000
PS Tav.5.11	Ambiti territoriali, nuclei sparsi, manufatti isolati Carta faunistica e aree ZPS	scala 1:10000
PS Tav.5.12	Ambiti territoriali, nuclei sparsi, manufatti isolati Patrimonio insediativo storico e ambiti di tutela	scala 1:10000
PS Tav.5.13	Ambiti territoriali, nuclei sparsi, manufatti isolati, unità di paesaggio	scala 1:10000

- *i seguenti elaborati grafici di assetto operativo:*

PO Tav.6.1	Torello, Valle, Capicchio	scala 1:2000
PO Tav.6.2	Pietracuta, Libiano	scala 1:2000
PO Tav.6.3	Pianacci, Marecchiese, Doviolo	scala 1:2000
PO Tav.6.4	Piega, Legnanone, Tausano, Montefotogno, Agenzia, Case Guardengo	scala 1:2000
PO Tav.6.5	San Leo, Quattroventi, S. Severino, Castelnuovo, Pietramaura, Campolungo	scala 1:2000
PO Tav.6.6	Montemaggio, Santa Maria, Santa Lucia, Monte, Giogano	scala 1:2000

- *le presenti Norme di Attuazione:*

PS NdA Norme di Attuazione

• *la Relazione Generale:*

PS RG Relazione generale

Art. 3 Componenti strutturali e componenti operative del PRG

1. Il presente articolo ha finalità teorico-metodologica e non ha alcun effetto normativo o prescrittivo, vuole infatti unicamente puntualizzare la diversità di contenuto delle varie categorie di elaborati che compongono il PRG.

1.1 Gli elaborati strutturali sono quelli che:

- definiscono le invarianti territoriali (i vincoli derivanti da leggi nazionali e regionali, dalla strumentazione sovraordinata, dalla necessità di tutela e risparmio delle risorse naturali ed ambientali);
- definiscono i sistemi territoriali, paesaggistici ed ambientali;
- disegnano le reti fondamentali dei servizi (reti della mobilità, rete fognario-depurativa, rete acquedottistica, rete energetica);
- definiscono il quadro conoscitivo e gli indirizzi generali per lo sviluppo sociale ed economico;
- definiscono il quadro conoscitivo e gli indirizzi generali per la tutela e valorizzazione del territorio;
- definiscono gli indirizzi generali per lo sviluppo insediativo futuro e le condizioni necessarie per la qualità e salubrità degli insediamenti umani;
- dettano le norme per l'intervento sul patrimonio insediativo storico e su quello consolidato.

1.2 Gli elaborati operativi sono quelli che:

- dettagliano operativamente le trasformazioni previste e consentite dal PRG;
- dettagliano le potenzialità edificatorie previste in ogni ambito territoriale e zona;
- dettagliano le quantità di standard e di altre aree pubbliche da realizzare e cedere in ogni ambito territoriale pianificato;
- contengono il disegno della rete viabilistica di progetto;
- precisano i contenuti degli elaborati strutturali del PRG;
- dettano le norme per l'intervento negli ambiti di trasformazione urbanistica previsti dal PRG.

Art. 4 Discordanza fra elaborati

1. In caso di non corrispondenza fra elaborati grafici in scala diversa, valgono le prescrizioni dei disegni a rapporti maggiori.
2. In caso di non corrispondenza fra gli elaborati grafici e le presenti Norme, le prescrizioni delle presenti Norme prevalgono su quelle degli elaborati grafici.

Art. 5 Lettura delle simbologie grafiche

1. Per la precisa definizione dei limiti e il computo delle superfici delle zone rappresentate nelle planimetrie di PRG le dimensioni vanno misurate includendo la metà dei segni grafici che dividono le zone.
2. Qualora un limite di zona si trovi a coincidere con un limite di altra natura (perimetro di PUA, comparto di attuazione, ecc.) le planimetrie di PRG riportano distintamente, l'uno accanto all'altro, i diversi simboli: il limite effettivamente da considerare per tutte le previsioni è quello individuato dal segno grafico che delimita le zone, mentre il limite tracciato accanto vale solo a ricordare che una ulteriore delimitazione coincide con quella di zona.
3. La cartografia del PRG costituisce riferimento probante limitatamente alle grafie del PRG stesso, riportate nella relativa legenda; viceversa per quanto riguarda gli edifici e le altre indicazioni riportate nelle basi cartografiche (catastali o aerofotogrammetriche) il PRG non costituisce certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizioni, né della legittima esistenza degli oggetti rappresentati.

CAPO 2 RAPPORTI CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SOVRAORDINATA

Art. 6 Recepimento del Piano Paesistico Ambientale Regionale e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

1. Il PRG recepisce, specifica e approfondisce le previsioni del Piano Paesistico Ambientale Regionale (PPAR) approvato con deliberazione del Consiglio regionale n.197 del 03/11/1989, interpretandone ed applicandone gli indirizzi, osservandone le direttive, confermando o specificando le prescrizioni.
2. Il PRG recepisce altresì le previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.).

Art. 7 Rapporti con altri piani e regolamenti comunali

1. Oltre alle previsioni e prescrizioni delle presenti Norme, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie all'interno del territorio comunale dovranno rispettare le prescrizioni del vigente Regolamento Edilizio Comunale.
2. In caso di difformità fra le presenti Norme e quelle del Regolamento Edilizio, prevalgono le presenti norme.
3. Relativamente agli interventi per attività commerciali e ai pubblici esercizi, vanno rispettate le prescrizioni di cui ai relativi piani comunali redatti ai sensi della legislazione in materia, ivi comprese quelle volte a limitare e specificare le tipologie commerciali ammesse nell'ambito degli insediamenti, nel rispetto delle destinazioni d'uso previste dal presente PRG.
4. I Piani urbanistici attuativi di cui al titolo 4, definitivamente approvati e/o convenzionati, in attesa o in corso di esecuzione, o già completati ed attuati alla data di adozione del PRG, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia.
5. In caso di previsioni del PRG difformi rispetto ai contenuti di detti Piani attuativi, le previsioni del PRG sono da intendersi operanti a far tempo dalla scadenza del periodo di validità di tali medesimi Piani attuativi o di loro Varianti.
6. Per quanto riguarda le aree cedute o da cedere al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria all'interno degli strumenti attuativi preventivi attuati o in corso di attuazione al momento dell'adozione del presente PRG, il PRG stesso non ne può prevedere un utilizzo diverso, fermo restando il rispetto delle dotazioni minime delle aree di uso pubblico al servizio degli insediamenti di pertinenza.
7. Per quanto riguarda le abitazioni e gli altri immobili realizzati all'interno del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare rimangono comunque in vigore per i tempi e la durata prevista i vincoli, gli obblighi e le condizioni a suo tempo fissate a carico degli Enti e dei soggetti assegnatari.

Art. 8 Atti abilitativi preesistenti in contrasto con il PRG

1. Gli atti abilitativi per opere edilizie rilasciati anteriormente alla data di adozione del PRG, anche se in contrasto con le prescrizioni dello stesso strumento, mantengono la loro validità, purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini prefissati a norma di legge. Decorso il periodo di validità senza che siano stati rispettati i termini prefissati, tali permessi di costruire, dichiarazioni di inizio attività, concessioni e autorizzazioni, qualora non conformi al PRG, non potranno essere rinnovati.
2. Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal PRG, in mancanza di strumenti attuativi preventivi di iniziativa pubblica ad essi relativi, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi alle presenti Norme, o essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 9 Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie

1. La realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia può essere permessa o dichiarata se si verificano tutte le seguenti condizioni:
 - che il progetto sia conforme alle funzioni, agli indici urbanistici ed edilizi, alle prescrizioni e ai vincoli

- previsti dal PRG;
 - che il terreno sia servito dalle opere di urbanizzazione primaria, di cui all' Art. 18.
2. Qualora le opere di urbanizzazione primaria non esistano o esistano solo in parte, si prescrive l'impegno del titolare all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, con garanzia fidejussoria a riguardo pari all'intero costo delle stesse.
 3. Qualora, invece, le suddette opere vengano eseguite a cura del Comune, il titolare deve corrispondere al Comune gli oneri ad essi relativi:
 - a) in base alla spesa realmente sostenuta, nel caso l'intervento ricada in un'area soggetta a strumento attuativo preventivo;
 - b) nei limiti fissati dalla delibera comunale sugli oneri di urbanizzazione, nel caso di intervento edilizio diretto.
 4. Nei casi previsti dalle presenti Norme è inoltre richiesto che risulti approvato lo strumento urbanistico attuativo al cui interno sia eventualmente contenuto l'intervento oggetto di richiesta di Permesso di costruire o di presentazione di Dichiarazione di inizio attività.
 5. Per le zone agricole le condizioni di urbanizzazione necessarie per il rilascio di Permesso di costruire sono limitate alla presenza di: strada di accesso, rete di distribuzione di acqua, energia elettrica e telefono, rete fognante pubblica o, in alternativa, un'idoneo sistema privato di depurazione degli scarichi.

CAPO 3 DEFINIZIONI

Art. 10 Parametri urbanistici e edilizi

1 - Superficie territoriale (St)

- 1.1 La superficie territoriale è la superficie complessiva di un comparto urbanistico di attuazione interno al perimetro di un PUA (Piano Urbanistico Attuativo) , comprendente le aree pubbliche e di uso pubblico nella misura e/o nella ubicazione indicata nelle planimetrie della variante al PRG, compresa la viabilità esistente e di variante al PRG. Ad essa si applica l'indice di edificabilità territoriale (It) e l'indice di utilizzazione territoriale (Ut).
- 1.2 La superficie territoriale comprende al suo interno:
 - la superficie per opere di urbanizzazione primaria;
 - la superficie per opere di urbanizzazione secondaria specificamente previste dalla variante al PRG all'interno del comparto;
 - la superficie fondiaria;
 - l'eventuale viabilità esistente e di variante al PRG.
- 1.3 Inoltre, ove del caso, può comprendere, al suo interno:
 - le Superfici extra (Se) destinate ad acquisizione pubblica;
 - la superficie sottoposta a particolari vincoli di rispetto.

2 - Superficie fondiaria (Sf)

- 2.1 La superficie fondiaria è la superficie delle aree, a destinazione omogenea di zona, direttamente utilizzabile a fini edificatori al netto delle strade o spazi destinati al pubblico transito o al pubblico uso. Essa risulta pertanto dalla somma della superficie coperta e della superficie scoperta di pertinenza della costruzione.
- 2.2 La superficie fondiaria può essere suddivisa, al suo interno, in "campo edificatorio" ed in "area a verde privato". Ad essa si applica l'indice di edificabilità fondiaria (If) e l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf).

3 - Superficie Minima d'intervento (Sm)

- 3.1 La superficie minima d'intervento è la (St) o la (Sf) minima prescritta dal PRG per la realizzazione di un intervento urbanistico o edilizio.

4 - Indice di edificabilità territoriale (It)

4.1 E' il rapporto tra il volume utile massimo (Vu) costruibile degli edifici, esistenti e di progetto, e la superficie territoriale del comparto di attuazione. Esso esprime pertanto il volume utile massimo (Vu) costruibile per ogni metro quadro di Superficie territoriale (St) mediante la formula: $It = Vu/St$ (mc/mq).

5 - Indice di edificabilità fondiaria (If)

5.1 E' il rapporto tra il volume utile massimo (Vu) costruibile dell'edificio, esistente o di progetto, e la superficie fondiaria del lotto edificabile. Esso esprime pertanto il volume utile massimo (Vu) costruibile per ogni metro quadro di Superficie fondiaria (Sf) mediante la formula: $If = Vu/Sf$ (mc/mq).

6 - Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

6.1 E' il rapporto tra la superficie utile complessiva (Su) degli edifici, esistenti e di progetto, e la superficie territoriale del comparto di attuazione. Esso indica pertanto la superficie utile (Su) massima costruibile per ogni metro quadro di superficie territoriale (St) mediante la formula: $Ut = Su/St$ (mq/mq).

7 - Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

7.1 E' il rapporto tra la superficie utile complessiva (Su) dell'edificio, esistente o di progetto, e la superficie fondiaria del lotto edificabile. Esso indica pertanto la superficie utile (Su) massima costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria (Sf) mediante la formula: $Uf = Su/Sf$ (mq/mq).

8 - Carico Urbanistico (Cu)

8.1 Si definisce carico urbanistico di un insediamento, l'insieme delle esigenze urbanistiche che questo determina in ordine alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale, e in ordine alla dotazione di parcheggi privati; tale carico urbanistico è misurato convenzionalmente dall'insieme degli standards per opere di urbanizzazione e per parcheggi pubblici e privati richiesti ai sensi delle presenti norme, in base al dimensionamento residenziale ed alle attività esistenti o previste nell'insediamento stesso.

8.2 Si ha aumento di carico urbanistico qualora vi sia incremento di Superficie Utile e/o il passaggio tra le categorie di destinazione d'uso e/o aumento del numero di unità immobiliari.

9 - Potenzialità edificatoria (Pe) e Diritti edificatori (De)

9.1 Si definisce potenzialità edificatoria di un'area la quantità di diritti edificatori (De), espressi in mq. di superficie utile (Su), derivanti dalla completa applicazione dei parametri urbanistico-edilizi previsti per quella area o ambito dagli strumenti urbanistici vigenti. Il piano può prevedere che i diritti edificatori relativi ad un'area o ambito non siano direttamente utilizzati all'interno di tale area o ambito, ma siano utilizzati all'interno di aree ed ambiti diversi, come specificato nelle schede progettuali allegate alle presenti norme.

10 - Superficie per standards urbanistici (Ssu)

10.1 E' la superficie delle aree destinate al soddisfacimento degli standards urbanistici per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, quali aree a verde di urbanizzazione primaria e parcheggi e per la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

10.2 Per aree (Ssu) si intendono aree che, salvo diversa indicazione del PRG, devono essere sistemate con manto erboso, essenze arbustive ed arboree, nonché con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco. Esse possono comprendere parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili che percorrono le aree a verde; mentre non sono computabili come (Ssu) aiuole spartitraffico, marciapiedi e aree sistemate a verde o alberate lungo le strade di larghezza inferiore a m. 5.

11 - Aree a destinazione pubblica (Apu)

11.1 E' la superficie delle aree destinate, all'interno degli ambiti perimetrati a Piani Urbanistici Attuativi (PUA) nelle tavole di progetto della variante al PRG, ad utilizzo pubblico; tali aree sono costituite dalle superfici per standard urbanistici (Ssu), dalle Superfici Extra (Se) e dalle aree destinate alle opere di urbanizzazione.

12 – Superfici Extra (Se)

- 12.1 E' la superficie delle aree destinate, all'interno degli ambiti perimetrati a Piani Urbanistici Attuativi (PUA) nelle tavole di progetto della variante al PRG, ad acquisizione pubblica.
- 12.2 Tali aree pubbliche sono acquisibili dall'Amministrazione Comunale tramite cessione bonaria, ad un prezzo concordato con i proprietari in sede di stipula della convenzione per l'attuazione delle previsioni di PUA.
- 12.3 Esse possono essere destinate sia ad integrare la dotazione di servizi pubblici e di infrastrutture pubbliche, sia a Superficie Fondiaria destinata agli usi previsti dalla variante al PRG per i singoli ambiti cui ineriscono. Nel caso in cui tale destinazione porti ad un aumento del carico urbanistico (Cu), dovranno essere soddisfatte le relative dotazioni di standards urbanistici previste dalla legge.

13 – Superficie di vendita (Sv)

- 13.1 La (Sv) è l'area effettivamente destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili.
- 13.2 Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi e aree coperte comuni, spazi di avancassa.

14 - Superficie utile (Su)

- 14.1 La Superficie utile (Su) è la somma delle superfici lorde di ciascun piano dell'edificio, comprese entro il perimetro esterno delle murature, includendo "bow window", scale e ballatoi di accesso, vani ascensori, cavedi per impianti tecnici, nonché il sottotetto qualora abitabile o utilizzabile (come indicato al successivo comma 18, punto 18.6); contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda, con una quota pari al 50% della loro entità, i porticati di uso condominiale ed il piano seminterrato (come definito al successivo comma 18, punto 18.4); non contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda:
- i piani completamente interrati (come definiti al successivo comma 18, punto 18.4);
 - i porticati pubblici o d'uso pubblico;
 - i volumi tecnici emergenti dalla copertura piana o dalle falde del tetto, destinati ad extracorsa degli ascensori, scale di accesso alla copertura, locali strettamente necessari per impianti, serbatoi, vasi di espansione o canne fumarie;
 - le scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, nonché qualsiasi rampa esterna di scala non coperta, le terrazze;
 - le logge ed i porticati per una quota non superiore al 20% della Superficie utile (Su);
 - lo spessore eccedente i 30 cm delle murature perimetrali degli edifici;
 - le tettoie aperte su tre lati.

15 - Superficie Coperta (Sc)

- 15.1 E' la superficie risultante dalla proiezione orizzontale delle superfici utili fuori terra.

16 - Rapporto di Copertura (Rc)

- 16.1 E' il rapporto fra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf) espresso in percentuale di (Sc) rispetto a (Sf).

17 - Sagoma (S)

- 17.1 E' la porzione di spazio definita dal contorno fisico esterno dell'edificio (compresi "bow windows" e volumi chiusi aggettanti abitabili, esclusi sporti aggettanti e balconi, scale esterne a giorno, comignoli, caminetti e canne fumarie esterne aggettanti), con riferimento a proiezioni sia sui piani orizzontali che sui piani verticali.

- 17.2 Si considerano ininfluenti, in caso di intervento su edifici esistenti, modeste modifiche relative alle

coperture tese a riordinare più falde allo scopo di evitare salti di falda o frammentazione delle falde oppure a formare pendenze adeguate.

18 - Piano di un edificio

- 18.1 Piano di un edificio. Si definisce piano di un edificio lo spazio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore). Il soffitto può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo.
- 18.2 Posizione del piano rispetto al terreno. Per definire la posizione di un piano rispetto al terreno circostante (fuori terra, seminterrato, interrato) si assume la quota altimetrica di un suo elemento di riferimento (pavimento o soffitto) rispetto alla quota naturale del terreno circostante, misurata sulla linea di stacco dell'edificio. In caso di terreni con pendenza uniforme o con pendenze variabili lungo il perimetro dell'edificio si assumono rispettivamente la quota media o la media tra le medie. Nel caso di edifici le cui pareti perimetrali risultino separate dal terreno mediante muri di sostegno con interposta intercapedine (scannafosso) di larghezza inferiore all'altezza dell'intercapedine, si considera linea di stacco dell'edificio il limite superiore della intercapedine (bocca dello scannafosso).
- 18.3 Piano fuori terra o piano terra. Si definisce piano fuori terra il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella naturale del terreno circostante.
- 18.4 Piano interrato e piano seminterrato - Si definisce piano seminterrato il piano sito al piede dell'edificio e parzialmente interrato, quando la superficie delle pareti perimetrali comprese al di sotto della linea di terra è superiore al 50 % della superficie totale delle stesse pareti perimetrali. Si definisce piano interrato il piano sito al piede dell'edificio quando le pareti perimetrali sono completamente comprese entro la linea di terra, salvo le porzioni strettamente necessarie per bocche di lupo, accessi, carrabili e pedonali, purché realizzati in trincea rispetto alla linea di terra. Nel caso di edifici di volumetria particolare, sia per le dimensioni che per la posizione su terreni in forte pendenza e per l'articolazione volumetrica nell'attacco a terra, ai fini dell'individuazione delle parti interrate e seminterrate si dovrà scomporre il piano in porzioni rispettivamente da considerare fuori terra, seminterrate e interrate.
- 18.5 Soppalco. S'intende la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio chiuso.
- 18.6 Piano sottotetto abitabile o utilizzabile - Si intende per piano sottotetto quello compreso tra il solaio piano di copertura dell'ultimo piano e le falde del tetto. Il piano sottotetto è da considerare abitabile ove pur non risultando destinato ad abitazione presenti un'altezza sufficiente per ottenere l'abitabilità, ai sensi del D.M. 5 luglio 1975, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 18 luglio 1975, n. 190. Il piano sottotetto è da considerare utilizzabile (e quindi da conteggiare come superficie utile) quando l'altezza netta interna misurata dal piano del pavimento alla linea di colmo o comunque nel punto più alto, all'intradosso del solaio, è superiore a ml.1,50.

19 – Altezze (H)

- 19.1 Le altezze massime consentite degli edifici e di qualunque altro manufatto che determini (V_u) sono stabilite nella normativa di piano, relativamente ad ogni Zona Omogenea perimetrata o identificata nella variante al P.R.G.
- 19.2 Altezza utile interna dei locali (H_u): è data dall'altezza misurata da pavimento a soffitto. Nei locali aventi soffitti inclinati ad una pendenza, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media risultante dalle altezze minima e massima della parte interessata. Nei locali con soffitti inclinati a più pendenze o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza virtuale data dal rapporto V_u/S_u dove (V_u) è il volume utile dello spazio interessato ed (S_u) la relativa superficie utile.
- 19.3 Altezza di piano (H_p): è data dalla differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento all'intradosso del soffitto o della copertura. In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista. Qualora la copertura sia a falde inclinate o curve il calcolo dell'altezza dell'ultimo piano si effettua come al precedente punto 19.2.

19.4 Altezza delle fronti (Hf): è l'altezza di ogni parte di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurata dalla linea di terra alla linea di copertura computando i corpi arretrati qualora non compresi. La linea di terra è definita dall'intersezione della parete del prospetto con il piano stradale o il piano del marciapiede o il piano del terreno a sistemazione definitiva. La linea di copertura è definita, nel caso di copertura piana, dall'intersezione della parete del prospetto con il piano corrispondente allo estradosso del solaio di copertura; nel caso di copertura a falde, dall'intersezione della parete di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura. Salvo diversa specifica prescrizione dei singoli strumenti urbanistici, la misura dell'altezza non tiene conto del vano scala, dell'ascensore e di canne fumarie, né delle maggiorazioni corrispondenti a bocche di lupo o agli accessi esterni, carrabili e pedonali, al piano seminterrato, purché gli eccessi stessi, realizzati in trincea rispetto alla linea di terra, non siano di larghezza superiore a m. 3.

19.5 Altezza massima (Hm): è la massima tra le altezze delle diverse parti di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurate come alla precedente lettera m). Nel caso di prospetti in cui siano presenti falde inclinate di tetti (a capanna, sfalsati o ad unico spiovente), per altezza massima si considera quella corrispondente all'intersezione delle pareti di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura purché il colmo non superi di ml. 1,80 l'altezza così misurata; in caso diverso l'altezza massima va misurata alla linea di colmo (v. figure 1, 2, 3 e 4 nel R.E. Comunale). Nel caso che le falde di copertura coincidano con le pareti inclinate dei prospetti, l'altezza massima va sempre misurata alla linea di colmo (v. figure 5 e 6 nel R.E. Comunale). Per edifici ubicati su terreni con pendenza naturale superiore al 15%, l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici, salvo prescrizioni più restrittive degli stessi, può essere superata di un 20% nelle parti a valle dei prospetti, con un massimo assoluto di ml. 2,00 (v. figura 7 nel R.E. Comunale).

20 - Volumi tecnici (Vte)

20.1 Devono intendersi per volumi tecnici, ai fini della esclusione del calcolo del (Vu) ammissibile, quelli strutturalmente necessari a contenere i serbatoi idrici, le extracorse degli ascensori e terminali di scale, i vespai, i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso a quelle parti di impianti tecnici (idrico, termico, televisivo, di ventilazione, di condizionamento, di canalizzazione, elettrico, ecc.). Sono considerate tali anche le centrali termiche, le cabine elettriche, i camini e le canne fumarie, i locali pompe, impianti tecnici: scambiatori di calore, caldaie e simili. Quanto sopra è da intendersi nei limiti e nel rispetto delle condizioni poste dalla Circolare Ministeriale n.2474 del 31.1.1973.

21 - Volume del fabbricato

21.1 Volume Utile (Vu): è la somma dei prodotti della superficie utile (Su) di ciascun piano per l'altezza dello stesso piano, misurata tra le quote di calpestio del piano stesso e del piano superiore. Per l'ultimo piano, l'altezza è quella compresa tra la quota di calpestio e l'intradosso del solaio piano o, per coperture a falde, l'altezza media dell'intradosso relativa alla superficie lorda computata.

21.2 Volume Lordo (Vl): è il volume complessivo, misurato all'esterno vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori terra, dalla linea di stacco dell'edificio dal terreno circostante con riferimento alla configurazione finale, alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.

21.3 Volume Totale (Vt): è il volume complessivo, misurato vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori e dentro terra, dal piano di calpestio più basso alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte, misurato all'esterno.

22 - Distanze

22.1 Le distanze si misurano su un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta (Sc) dei manufatti edilizi così come definita nel presente articolo, salvo quanto successivamente specificato. Esse sono classificate nei seguenti tipi:

(D1) Distanza dai confini di proprietà: è la distanza minima intercorrente tra il fabbricato ed il confine di proprietà;

(D2) Distanza dai confini di zona: è la distanza tra la proiezione verticale della parete dell'edificio e la linea

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

- (D3) Distanza tra edifici: è la distanza (minima) tra le pareti antistanti gli edifici, o corpi di fabbrica degli stessi, salvo le pareti prospettanti sugli spazi interni di cui alla successiva D5), misurata nei punti di massima sporgenza. Due pareti si intendono prospicienti quando l'angolo formato dal prolungamento delle stesse è inferiore ai 70 gradi sessagesimali e la sovrapposizione è superiore a 1/4 della distanza minima tra le pareti stesse. Per gli edifici gradonati la distanza viene misurata in corrispondenza di ogni arretramento.
- (D4) Distanza dalle strade: è la distanza tra la proiezione verticale della parete dell'edificio ed il ciglio della sede stradale, comprensiva di marciapiede e delle aree pubbliche di parcheggio e di arredo stradale.
- (D5) Spazi interni agli edifici: si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro, così suddivise:
- patio, si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m. 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4,00;
 - cortile, si intende per cortile lo spazio interno di cui all'art. 81, comma 1 del R.E. Comunale;
 - chiostrina, si intende per chiostrina lo spazio interno di cui all'art. 81, comma 3 del R.E. Comunale.

22.2 Le distanze minime degli edifici e di qualunque altro manufatto che determini (Sc) dai confini di zona (escluse le fasce di rispetto), di proprietà, dai cigli stradali, da altri edifici, sono stabilite nella normativa di piano, relativamente ad ogni Zona Omogenea perimetrata o identificata nelle Tavole di zonizzazione di P.R.G..

22.3 Le distanze fra edifici (D3) si misurano in modo lineare secondo assi ortogonali alle fronti degli stessi.

22.4 Le distanze dai confini (D2) si misurano in modo radiale.

22.5 La distanza (D3) fra le fronti dello stesso edificio non potrà essere inferiore alla metà dell'altezza (Hf) della fronte più alta. Tale distanza non si applica quando le pareti sono cieche e/o prive di vedute, e quando si fronteggiano planimetricamente per meno di m 3,00.

22.6 La distanza (D3) minima fra balconi frontistanti ricadenti nell'ambito della stessa proprietà non potrà comunque essere inferiore a m 3,00.

22.7 Non è ammesso costruire balconi e scale alla distanza inferiore a m 3,00 da confini di proprietà (D1) e stradali (D2) nel caso di interventi di nuova edificazione e di demolizione-ricostruzione; negli altri casi tale distanza non deve essere inferiore a m 1,50.

22.8 La disciplina sulle distanze di competenza delle norme comunali (che comunque non potranno essere inferiori ai minimi dettati dal Codice Civile) non si applica:

- ai manufatti di modesta entità per impianti tecnologici (nicchie per contatori e simili);
- ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, scale e simili);
- alle strutture di arredo urbano (chioschi, gazebi, pensiline di attesa, opere artistiche e simili);
- agli interventi su edifici esistenti per realizzare ascensori atti al superamento delle barriere architettoniche o impianti tecnici non contenuti in involucri edilizi, ivi comprese eventuali strutture aperte (serbatoi, balconi, piattaforme, scale) prescritte per il rispetto delle norme antincendio e/o di sicurezza previste dalle vigenti disposizioni di legge;
- alle strutture di sostegno di pergolati, tendoni, voliere aperte e simili;
- agli interventi su edifici esistenti per realizzare una coibentazione a cappotto sulle pareti esterne qualora comporti un ispessimento delle murature non superiore a cm 15;
- a gradini e/o scivoli atti a superare un dislivello non superiore a m 1,00, tra piano di campagna e il piano di calpestio del 1° solaio fuori terra;
- a scivoli per l'accesso a piani interrati o seminterrati, fatto salvo quanto previsto al successivo

- punto 22.13;
- alle vasche natatorie, per le quali le distanze minime D1 e D2 sono fissate in m 2,00.

- 22.9 Nel caso di edifici preesistenti, costruiti a muro cieco su confine o nei casi previsti negli strumenti urbanistici di attuazione con previsioni planivolumetriche, le nuove costruzioni possono essere edificate in aderenza, anche con altezze superiori o inferiori a quelle esistenti, nei limiti di (H) previsti dalla variante al PRG, con soluzioni progettuali tese al recupero di una immagine omogenea e non casuale del costruito dell'insieme.
- 22.10 Nel caso di due o più lotti contigui, la costruzione in aderenza, con intervento edilizio diretto, è concessa a condizione che sia presentato, in accordo tra i proprietari, un progetto unitario.
- 22.11 Nel caso di edifici prospicienti strade pubbliche esistenti, la distanza, calcolata applicando l'indice relativo, va riferita al confine stradale, anche se non coincidente con il confine di proprietà. In ogni caso vanno rispettati gli eventuali allineamenti fissati dalla variante al PRG.
- 22.12 In caso di intervento di nuova costruzione, se l'area confinante è classificata in Zona Omogenea "B", "C", "D", "E" (con esclusione delle zone di tutela) ed appartiene ai medesimi proprietari è possibile costruire sulla linea di confine della zona omogenea; in caso di successivo frazionamento e/o vendita a terzi, dovrà essere ripristinata la distanza (D1) o (D2) prescritta dalla norma di zona.
- 22.13 Le distanze dai confini (D1) e (D2) degli scivoli coperti, possono coincidere con il confine, previa autorizzazione sottoscritta dal confinante.

23 - Entità urbanistico/edilizie

- 23.1 Unita immobiliare: è la minima entità edilizia censita al NCEU, in grado di assolvere alla funzione secondo la quale è censita: I) Immobili a destinazione ordinaria: Gruppo A - Abitazioni, Castelli, Palazzi, Uffici e studi privati; Gruppo B -Collegi e Convitti, Educandati, Ricoveri, Orfanotrofi, Ospizi, Conventi, Seminari e Caserme, Case di cura ed Ospedali, Prigioni e Riformatori, Uffici Pubblici, Scuole, Laboratori scientifici, Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie, Cappelle ed oratori, Magazzini sotterranei per deposito derrate; Gruppo C - Negozi e botteghe, Magazzini e locali di deposito, Laboratori per arti e mestieri, Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fini di lucro), stabilimenti balneari e di acque curativi, Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse, Tettoie chiuse ed aperte; II) Immobili a destinazione speciale: Gruppo D - Opifici, Alberghi e pensioni, Teatri, cinematografi, sale per concerti, Case di cura ed ospedali, Istituti di credito, cambio ed assicurazione, Fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fini di lucro); Fabbricati industriali; Fabbricati commerciali; Edifici galleggianti o sospesi; Gruppo E - Stazioni per servizi di trasporto, Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio; Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche, Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche, Fortificazioni e loro dipendenze, Fari, semafori, torri per l'orologio comunale, Fabbricati di culto, Fabbricati e costruzioni nei cimiteri (esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia); altri edifici a destinazione particolare.
- 23.2 Unità edilizia: è la entità edilizia che si configura come un edificio definibile unitario dal punto di vista tipologico, storico, statico e funzionale; può essere costituito da più unità immobiliari e può avere annessi scoperti di pertinenza.
- 23.3 Unità fondiaria: per unità fondiaria si intende la particella catastale o l'insieme di particelle catastali, edificate e/o inedificate, costituenti una unica unità funzionale, appartenenti alla medesima proprietà.

24 - Campo edificatorio (Ce)

- 24.1 Si definisce "campo edificatorio" quella parte della superficie fondiaria (Sf) all'interno della quale vanno realizzati i volumi edificati consentiti dall'applicazione dell'(It) o dell'(If) relativi ai perimetri di piani attuativi o ai singoli azzonamenti indicati nelle planimetrie di progetto della variante al P.R.G..

25 – Area a verde privato (Vpr)

- 25.1 Si definisce "area a verde privato" quella parte della superficie fondiaria (Sf) esterna al campo edificatorio definito al precedente comma 24.

26 – Indice di permeabilità (Ip)

26.1 E' il rapporto minimo ammissibile tra la superficie permeabile (Sp) e la superficie di riferimento (St) o (Sf) specificata nelle presenti norme.

27 – Densità arborea

27.1 E' rappresentata dal numero di alberi da mettere a dimora per ogni mq di superficie di riferimento (St) o (Sf) specificata dalle presenti norme.

28 – Densità arbustiva

28.1 E' rappresentata dal numero di arbusti da mettere a dimora per ogni mq di superficie di riferimento (St) o (Sf) specificata dalle presenti norme.

CAPO 4 DESTINAZIONI D'USO

Art. 11 Criteri generali relativi alle Destinazioni d'Uso

1. Le destinazioni d'uso previste o consentite per le costruzioni nelle diverse zone del territorio sono definite attraverso combinazioni ed eventuali specificazioni dei tipi di uso elencati nel successivo art. 12 Categorie di Destinazione d'uso. Per i diversi ambiti indicati negli elaborati grafici della variante al PRG e nelle presenti norme, può essere indicata la percentuale minima o massima di uno o più usi, di cui deve essere garantita la realizzazione.
2. L'elenco delle destinazioni d'uso di cui al successivo articolo non deve essere considerato esaustivo. Qualora si presenti la necessità di costruire edifici od organizzare insediamenti con la presenza di usi non specificamente previsti dalle presenti norme, l'Amministrazione Comunale con motivata deliberazione della G.C. procederà per analogia, assimilando i suddetti usi a quelli aventi analoghi effetti sul territorio e l'ambiente, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e la circolazione, con particolare riferimento alla necessità di parcheggi.
3. In ciascuno degli usi si intendono comprese le opere di urbanizzazione primaria, gli allacciamenti, i parcheggi di pertinenza, nonché i percorsi pedonali e ciclabili anche in sede propria ad esso relativi.
4. L'elenco delle destinazioni d'uso serve come riferimento:
 - per l'indicazione degli usi previsti (ed eventualmente degli usi consentiti solo in quanto preesistenti) in ciascuna zona individuata dalla variante al PRG;
 - per l'indicazione dei requisiti urbanistici necessari per l'autorizzazione di un determinato uso (standards di parcheggi privati, standards di parcheggi pubblici e di verde pubblico);
 - per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione.
5. L'uso legittimamente in essere di una unità immobiliare è quello che risulta dalla più recente concessione, permesso di costruire, atto abilitativo o autorizzazione posteriore alla data di entrata in vigore della LR n.23 del 29/10/2004, oppure, in mancanza, dal più recente documento (licenza, concessione, permesso di costruire, atto abilitativo, autorizzazione, certificato catastale o altro atto) avente data certa e anteriore.

Art. 12 Categorie di Destinazione d'Uso

A) Funzione abitativa

- *Al Residenza.*

Comprende gli alloggi per nuclei familiari aventi caratteristiche tali da essere adibiti ad uso permanente e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche). Comprende anche gli eventuali spazi per lavoro domestico¹, attività professionali, artistiche² o di intermediazione svolte all'interno

¹ Il "lavoro domestico" comprende le seguenti attività utili alla produzione di reddito: di sartoria e di cucito; di consulenza e progettazione nei settori di
Comune di San Leo (RN) - PRG – Norme di Attuazione

dell'abitazione del titolare dell'attività. In tale uso, ogni singolo alloggio deve essere fornito di tutti gli allacciamenti alle opere di urbanizzazione primaria nonché di impianto di riscaldamento.

- *A2 Residenze collettive.*

L'uso comprende collegi, convitti, conventi, seminari, studentati e simili.

- *A3 Residenze speciali.*

L'uso comprende case di riposo, case protette, ospizi, comunità-alloggio e simili destinati all'assistenza socio-sanitaria anche di tipo domiciliare.

B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili

- *B1 Funzioni direzionali*

b1.1 direzionale diffuso e non specializzato. L'uso comprende funzioni terziarie che non comportino un elevato carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti quali: studi professionali, ambulatori, agenzie di intermediazione, filiali di banche e assicurazioni, e piccoli uffici in genere; non ricadenti nella successive categorie "C2". Tale uso è ammesso qualora occupino non oltre il 50% della (Su) di unità edilizie nelle quali siano presenti altri usi e comunque non superiore a 200 mq.

b1.2 direzionale specializzato. Comprende funzioni terziarie comportanti un elevato carico urbanistico, per generazione e attrazione di movimenti, quali: sedi direzionali di enti, istituti e imprese, pubbliche o private; attività bancarie, finanziarie, assicurative, amministrative; strutture congressuali, sedi fieristiche permanenti, e simili.

Tale uso si configura nei seguenti casi:

- *quando una delle attività suddette, considerata singolarmente, interessi una (Su) superiore a 200 mq.;*
- *quando più attività suddette, nella medesima unità edilizia, interessano complessivamente una (Su) superiore a 1000 mq.*
- *In tale uso è ammessa la presenza di uno o più alloggi per il titolare e/o il personale di custodia che occupino una (Su) massima complessiva di 240 mq e comunque non più del 10% della (Su) destinata alle attività insediate.*

- *B2 Funzioni commerciali*

b2.1 Esercizi di vicinato commerciali al dettaglio, relativi a esercizi singoli aventi una Superficie di Vendita (Sv) non superiore a 150 mq ciascuno.

b2.2 M1 Medie strutture inferiori di vendita commerciali al dettaglio, comprendenti strutture appartenenti sia al settore alimentare che non alimentare, anche con presenza di entrambi i generi merceologici, in esercizi singoli aventi una Superficie di Vendita (Sv) superiore a 150 mq e fino a 600 mq; oppure in Centri Commerciali con Superficie di Vendita (Sv) superiore a 150 mq e fino a 600 mq. In tale uso è compreso un alloggio per il custode o il titolare con (Su) < 120 mq. Fatta salva in ogni caso la normativa di settore regionale e comunale.

b2.3 M2 Medie strutture superiori di vendita, comprendenti strutture appartenenti sia al settore alimentare che non alimentare, anche con presenza di entrambi i generi merceologici, in esercizi singoli aventi una Superficie di Vendita (Sv) superiore a 600 mq ed inferiore o uguale a 1500 mq, oppure in Centri Commerciali con Superficie di Vendita (Sv) complessiva superiore a 600 mq ed inferiore o uguale a 1500 mq. In tale uso è compreso un alloggio per il custode o il titolare con (Su) < 120 mq. Fatta salva in ogni caso la normativa di settore regionale e comunale.

b2.4 G1 Grandi strutture inferiori di vendita, comprendenti strutture appartenenti sia al settore alimentare che non alimentare, anche con presenza di entrambi i generi merceologici, in esercizi singoli aventi una Superficie di Vendita (Sv) superiore a 1500 mq ed inferiore a 3500 mq, oppure in Centri Commerciali con Superficie di Vendita (Sv) complessiva superiore a 1500 ed inferiore a 3500 mq. In tale uso è compreso un alloggio per il

libera attività intellettuale; di elaborazione software; di attività statistiche, di marketing, di sondaggio di opinione svolte a mezzo telefono; di scrittura e videoscrittura.

² Dalle attività artistiche sono escluse tutte quelle incompatibili con la residenza, fra le quali: lavorazione metallo, ceramica, vetro, legno, materie plastiche.

custode o il titolare con (Su) < 120 mq. Fatta salva in ogni caso la normativa di settore regionale e comunale.

b2.5 Commercio al dettaglio di carburanti per autotrazione, come definiti dalla legislazione vigente in materia; alla funzione di distribuzione carburanti può essere associata la vendita di accessori e articoli per gli autoveicoli, servizi di lavaggio e di assistenza ai veicoli, pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e/o bevande.

b2.6 Pubblici esercizi. Sono compresi in tale uso ristoranti, pizzerie, osterie, trattorie, bar, con l'esclusione di locali quali discoteche e attività rumorose o con alto concorso di pubblico. Fanno parte dell'uso gli spazi destinati al pubblico e gli spazi di servizio, gli spazi tecnici e di magazzino. Fatte salve le disposizioni di settore contenute nella legislazione nazionale, nella L.R. 30/2005 (recante: "Disciplina delle attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande") e s.m.i., nei criteri regionali di applicazione della L.R.30/2005, e nei regolamenti comunali che ne costituiranno le modalità applicative locali.

b2.7 Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati rionali, ai sensi della l. 28/3/1991 n. 112, art. 1 comma 2 lettere a) e b), e comma 3. Fatte salve le disposizioni di settore contenute nella legislazione nazionale, nella L.R.26/1999 e s.m.i., e nelle disposizioni comunali per il commercio su aree pubbliche.

b2.8 Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso; comprende edifici e aree adibite allo stoccaggio temporaneo di merci per lo svolgimento di attività commerciali all'ingrosso. Sono compresi in tale uso magazzini, depositi frigoriferi e strutture assimilabili purché non siano connessi ad altra attività produttiva, con i relativi uffici e spazi di esposizione. Nell'uso sono compresi anche i relativi spazi tecnici, di supporto e di servizio ed è ammessa la presenza di un alloggio per il titolare o il personale di custodia con (Su) <120 mq purché questo non superi il 25% della superficie complessiva destinata a tale uso.

- *B3 Funzioni artigianali di servizio*

b3.1 Servizi per la persona. L'uso comprende funzioni volte al soddisfacimento di esigenze individuali quali: la confezione e riparazione di indumenti, calzature e altri accessori personali, la cura della persona (barbieri, parrucchieri, estetisti e simili), ed altre funzioni assimilabili, purché non occupino una (Su) superiore a 400 mq.

b3.2 Servizi per la casa. L'uso comprende laboratori e spazi per la riparazione, manutenzione e/o sostituzione di impianti, condutture, infissi, finiture, elettrodomestici, suppellettili domestiche e simili, quali laboratori di falegnami, fabbri, idraulici, elettricisti e simili, purché non occupino una (Su) superiore a 400 mq. Qualora l'uso debba essere assentito in contesti residenziali o misti, dovranno essere accertati i requisiti di compatibilità conformemente a quanto prescritto per il successivo uso *b3.3*.

b3.3 Altri servizi. L'uso comprende laboratori e officine destinati ad attività di servizio compatibili con un contesto urbano a carattere prevalentemente residenziale, ad esclusione di quelle indicati agli usi *b3.1* e *b3.2*, purché non occupino una (Su) superiore a 400 mq. I requisiti di compatibilità debbono essere accertati dalle autorità competenti e sono definiti come segue:

- *assenza di rischi di incendio o scoppio che possano coinvolgere il contesto;*
- *assenza di emissioni di radiazioni;*
- *emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 1/3/1991-Tabella 2, per le aree II (prevalentemente residenziali), o per le aree III (miste);*
- *assenza di produzione di rifiuti tossici o nocivi;*
- *emissione di rifiuti liquidi in fognatura entro gli standards definiti dall'ente gestore della rete fognante;*
- *emissione in atmosfera di aeriformi conformi alle normative vigenti e che inoltre non creino disturbo alla popolazione.*

- *B4 Funzioni di servizio di interesse generale*

b4.1 attrezzature per servizi sociali di base. L'uso comprende gli spazi, gli edifici e le aree ove vengono erogati alla generalità della popolazione di un comune o frazione o quartiere i servizi civili, sociali, assistenziali, religiosi, scolastici e ricreativi di base. Ai fini urbanistici si suddividono nei seguenti sottotipi:

- *b4.1.1 attrezzature e spazi di interesse comune:* sedi del Comune e degli organi di decentramento sub-comunali, servizi amministrativi, socio-assistenziali, previdenziali, culturali, sedi di forme associative di base (sindacali, economiche, categoriali, politiche), servizi per le imprese e simili;
- *b4.1.2 attrezzature religiose:* luoghi per l'esercizio pubblico dei culti, nonché per attività formative,

culturali, ricreative e socio-assistenziali integrate con le finalità religiose;

- *b4.1.3 scuole dell'obbligo e per i servizi pre-scolastici*: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo e relativi spazi e attrezzature; servizi sportivi, culturali e ricreativi esclusivamente o prevalentemente dedicati all'utenza scolastica;
- *b4.1.4 attrezzature e spazi per lo svago e il riposo*: comprendono le aree a verde e a parco e le relative attrezzature e opere di arredo;

b4.2 attrezzature sanitarie. L'uso comprende ospedali, case di cura e ambulatori aventi una (Su) superiore a 200 mq, ivi comprese le funzioni ricettive e i pubblici esercizi direttamente integrati in esse;

b4.3 attrezzature culturali: comprendono strutture museali ed espositive, biblioteche, mediateche e simili. In tale uso è compresa l'eventuale presenza di usi *b2.1* e *b2.6* purché la loro (Su) non superi il 10% della (Su) complessiva;

b4.4 Istruzione superiore ed universitaria. L'uso comprende le scuole, pubbliche o private, superiori all'obbligo, i centri di formazione professionale, le sedi universitarie e per la formazione post-universitaria, gli enti e i centri di ricerca connessi con l'istituzione universitaria;

b4.5 attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero. L'uso comprende cinema, teatri, sale da ballo, discoteche, parchi giochi, sale giochi e altre strutture simili destinate prevalentemente ad una funzione di intrattenimento. Sono compresi eventuali pubblici esercizi interni nonché un alloggio di custodia di (Su) non superiore a 120 mq nel caso di interventi con (Su) complessiva destinata all'uso superiore a 2000 mq;

b4.6 attrezzature e impianti sportivi di interesse generale. L'uso comprende edifici, strutture e aree attrezzate destinate all'esercizio della pratica sportiva aperte alla fruizione pubblica, quali: palestre, piscine, palazzetti dello sport, impianti diversi con coperture fisse o smontabili e simili. In tale uso è ammessa la presenza di un alloggio di custodia di (Su) non superiore a 120 mq;

b4.7 attrezzature e impianti sportivi specializzati: L'uso comprende strutture e aree specificamente attrezzate per l'esercizio di particolari pratiche sportive, lo svolgimento di competizioni, manifestazioni e spettacoli sportivi, quali:

- *b4.7.1 campi di golf*,
- *b.4.7.2 maneggi e ippodromi*,
- *b.4.7.3 superfici destinate ad altre pratiche sportive all'aperto*.

In tali usi è ammessa la presenza di servizi strettamente funzionali allo svolgimento della pratica sportiva e di un alloggio di custodia di (Su) non superiore a 120 mq;

C) Funzioni produttive manifatturiere e assimilabili

- *C1 artigianato produttivo e di servizio di tipo laboratoriale*.

L'uso comprende strutture che occupino una (Su) superiore a 400 mq per esercizio. In tale uso è compresa l'eventuale presenza di un alloggio per il titolare dell'azienda o il custode con (Su) non superiore a 120 mq purché questo non occupi più del 50% della Su complessiva destinata all'uso.

- *C2 Manifatture industriali e artigianali*.

L'uso comprende destinazioni d'uso che richiedono edifici, strutture, impianti tecnologici e aree specificamente adibite alle esigenze di un processo produttivo, nonché le funzioni terziarie interne all'impresa, complementari al processo produttivo, quali: ricerca, progettazione e sperimentazione; confezionamento, imballaggio, immagazzinamento e stoccaggio; esposizione, commercializzazione; assistenza tecnica alla clientela. In tale uso è compresa l'eventuale presenza di un alloggio per il titolare dell'azienda o il custode con (Su) non superiore a 120 mq purché questo non occupi più del 25% della Su complessiva destinata all'uso;

- *C3 Manifatture industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero*.

L'uso comprende destinazioni d'uso che richiedono edifici, impianti, strutture tecnologiche e aree specificamente adibite alla raccolta, conservazione, trasformazione, confezione, commercializzazione di prodotti agricoli, zootecnici e loro derivati, incluse le funzioni terziarie interne all'impresa complementari al processo produttivo. Comprende inoltre le funzioni di approvvigionamento e distribuzione di mezzi tecnici necessari alla produzione agricola. In tale uso è compresa l'eventuale presenza di un alloggio per il titolare

dell'azienda e/o il custode con (Su) non superiore a 240 mq purché questo non occupi più del 25% della (Su) complessiva destinata all'uso;

- *C4 Allevamenti zootecnici di tipo intensivo.*

L'uso comprende edifici, impianti, strutture tecnologiche e aree specificamente adibite ad allevamenti zootecnici definiti industriali (ossia non aziendali). Sono comprese inoltre le attività di conservazione, trattamento e alienazione dei prodotti zootecnici fisicamente e gestionalmente integrate con l'attività di allevamento industriale. In tale uso è compresa l'eventuale presenza di un alloggio per il titolare dell'azienda o il custode con (Su) non superiore a 120 mq purché questo non occupi più del 25% della (Su) edificabile complessiva destinata all'uso; si prescrive l'osservanza dei criteri e parametri di cui al D.Lgs.n.152/1999;

- *C5 Recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami (metallici o non metallici).*

L'uso comprende aree e impianti per lo stoccaggio e il trattamento di rifiuti solidi urbani o industriali e di biomasse;

- *C6 Depositi all'aperto.*

L'uso comprende aree e impianti per il deposito ed esposizione all'aperto di materiali (edili, ferrosi, inerti e simili) non nocivi e non polverosi. In tale uso sono ammesse costruzioni temporanee di ricovero aperte su tutti i lati (tettoie e simili), con strutture smontabili e asportabili e fondazioni superficiali.

- *C7 impianti di betonaggio.*

L'uso comprende aree e impianti per la preparazione di calcestruzzo, e degli annessi depositi anche con esposizione all'aperto dei materiali necessari a tali lavorazioni.

D) Funzioni agricole

- *D1 Abitazioni degli imprenditori agricoli professionali (IAP) ai sensi del D. Legisl. 29 marzo 2004, n. 99 e dei lavoratori dipendenti delle aziende agricole e zootecniche, e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, piccoli depositi, centrali termiche e impianti tecnici simili connessi all'uso abitativo).*

Ai fini urbanistici si suddividono nei seguenti sottotipi:

- *d1.1 Abitazioni per i nuclei familiari dei coltivatori diretti proprietari ed affittuari, come individuati dagli artt. 2083 e 2135 del Codice Civile;*
- *d1.2 Abitazioni per nuclei familiari di consanguinei fino al secondo grado di parentela che forniscono lavoro in azienda a tempo pieno o a tempo parziale ("famigliari coadiuvanti");*
- *d1.3 Abitazioni per gli imprenditori agricoli come individuati dall'art. 2135 del Codice Civile, non aventi le caratteristiche di coltivatore diretto;*
- *d1.4 Abitazioni per il personale dipendente in possesso di un contratto a tempo indeterminato con l'azienda agricola (salariati fissi o dirigenti d'azienda);*

- *D2 Costruzioni e attrezzature a servizio dello svolgimento delle attività produttive agricole aziendali o interaziendali.*

Comprendono allevamenti aziendali o interaziendali, allevamenti per autoconsumo, depositi per attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari, prodotti agricoli e simili, rimesse per macchine agricole, fienili, e relative pertinenze e strutture tecnologiche quali silos, serbatoi, lagoni di accumulo, e simili; edifici di aziende faunistico venatorie. Ai fini urbanistici si

suddividono nei seguenti sottotipi:

- *d2.1 Fabbricati di servizio, depositi di materiali e prodotti agricoli, rimesse per macchine ed attrezzi destinati alla produzione. Tale uso comprende depositi di attrezzi e di materiali connessi con l'esercizio dell'attività agricola, rimesse per macchine agricole, ed analoghe costruzioni assimilabili, al servizio di aziende singole od associate;*
- *d2.2 Allevamento di animali domestici destinati all'autoconsumo delle famiglie residenti nell'azienda; tale uso comprende anche piccoli ricoveri per allevamento zootecnico, di dimensione non superiore a: 100 mq se per bovini o equini, 50 mq se per animali di bassa corte, 30 mq se per suini, 10 mq se per cani o gatti;*
- *d2.3 Attività zootecniche aziendali e relative pertinenza e fabbricati di servizio (sala mungitura, lagoni di accumulo dei liquami, e simili); Tale uso comprende allevamenti zootecnici di dimensione superiore*

a quella prevista dal precedente punto d2.2, aventi carattere aziendale o interaziendale (tale carattere ricorre quando l'alimentazione del bestiame è effettuata per il 25% con foraggio di produzione aziendale; tale condizione deve essere attestata dal richiedente con idonea dichiarazione. Sono assimilabili alla categoria suddetta anche il pensionamento-ricovero di animali domestici (cani, gatti). Sono compresi nell'uso anche gli edifici di servizio, depositi, uffici ed eventuali alloggi per il personale, per questi ultimi sino ad occupare una (Su) massima complessiva di 240 mq; si prescrive l'osservanza dei criteri e parametri di cui al D.Lgs.n.152/1999;

- d2.4 Attività zootecniche aziendali di tipo industriale, connesse all'utilizzazione del suolo agricolo e svolte da imprenditori agricoli, comprensive dei relativi fabbricati di servizio (voliere per selvatici, allevamenti di lombrichi e simili); l'uso prevede il rispetto e l'osservanza dei criteri e parametri di cui al D.Lgs.n.152/1999;
- d2.5 Attività di trasformazione, conservazione condizionata, e alienazione dei prodotti agricoli : in tale uso sono compresi impianti per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli, zootecnici (cantine e oleifici sociali o aziendali, disidratatori, caseifici sociali o aziendali, impianti frigoriferi, e simili) annessi ad aziende o consorzi di aziende che lavorano prevalentemente prodotti propri, centri aziendali di servizio alle aziende agricole per lo stoccaggio e la commercializzazione dei prodotti agricoli e le relative strutture complementari, comprese le abitazioni per il titolare e/o per il personale di custodia, queste ultime con una (Su) massima complessiva di 240 mq;
- d2.6 Coltivazioni in serre, con strutture fisse per colture intensive di tipo aziendale comportanti trasformazione edilizia del territorio (colture orticole protette o floro/vivaistiche);
- d2.7 Impianti tecnici al servizio delle aziende e del territorio agricolo: In tale uso sono comprese le strutture per impianti tecnici e tecnologici quali silos, depositi, serbatoi, rimesse ed officine per macchine agricole, etc., non appartenenti ad una specifica azienda agricola; e compreso inoltre un alloggio per il titolare o il personale di custodia con una (Su) massima di mq 120.

E) Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo

- E1 alberghi e pensioni, come definite dall'art. 6, L.N. 217/1983 e L.135/2001.

L'uso prevede che almeno il 20 % del (Vu) sia destinato a spazi di servizio e per la gestione quali: hall, spazi di soggiorno, bar, sale da pranzo, sale di riunione ed altri locali destinati allo svago e alla ricreazione, nonché uffici amministrativi, cucine, lavanderie e simili. In tale uso è ammessa l'eventuale presenza di pubblici esercizi b2.6 e di usi commerciali b2.1 interni che possono essere computati come spazi di servizio;

- E2 villaggi - albergo, come definiti dall'art. 6, L.N. 217/1983 e L.135/2001.

In tale uso è previsto in insediamenti a gestione unitaria, anche articolati in più complessi edilizi, dotati di spazi di servizio comuni quali hall, spazi di soggiorno, bar, sale da pranzo, sale di riunione, ed altri locali destinati allo svago, alla ricreazione e alla cura della persona (saune, piscine coperte e simili), nonché uffici amministrativi, cucine, lavanderie e simili. L'insediamento deve avere le seguenti caratteristiche: -(Su) dei servizi comuni non inferiore al 10% della (Su) complessiva; -(Rc) non superiore al 20% della (Sf); -almeno il 50% della superficie scoperta deve essere sistemata a parco; il resto deve essere attrezzata con spazi per l'esercizio di pratiche sportive (piscina, campi di tennis e simili), aree gioco e spazi e strutture di ritrovo e svago all'aperto.

- E3 residenze turistico-alberghiere, come definite dall'art. 6, L.N.217/1983 e L.135/2001.

L'uso comprende "residence", alloggi in multiproprietà e simili, in insediamenti a gestione unitaria, anche articolati in più complessi edilizi, dotati di servizi comuni quali: hall, spazi di soggiorno, bar, sale da pranzo, sale di riunione, ed altri locali destinati allo svago, alla ricreazione e alla cura della persona (saune, piscine coperte e simili), nonché uffici amministrativi, cucine, lavanderie e simili. L'insediamento deve avere le seguenti caratteristiche:

- (Su) dei servizi comuni non inferiore al 10% della (Su) complessiva;
- almeno il 50% della superficie scoperta deve essere attrezzato con spazi per l'esercizio di pratiche sportive (piscina, campi di tennis e simili), spazi e strutture di ritrovo e svago all'aperto.

- E4 Campeggi, e complessi turistici all'aria aperta.

L'uso comprende:

a) le aree attrezzate per la ricettività, suddivise in:

- piazzole per mezzi di pernottamento mobili (tende, camper, roulotte) di superficie non inferiore a mq 60 ciascuna;
- piazzole di riferimento per bungalow e simili di superficie non inferiore a mq 75. Gli allestimenti fissi dovranno avere una (Su) non superiore a mq 30 ed essere dotati di angolo cottura e servizio igienico con WC, doccia e lavandino;

Le piazzole per allestimenti fissi non possono superare il 25% del numero complessivo delle piazzole autorizzate.

b) gli impianti per servizi igienici nella misura minima stabilita;

c) gli spazi ad uso ricreativo e parcheggio nella misura minima stabilita di mq 8 per piazzola;

d) eventuali spazi per gli usi b2.1 e b2.6 non inclusi al punto precedente;

e) gli spazi destinati alla circolazione veicolare e pedonale. La (Sc) relativa agli impianti attrezzature e servizi di cui ai precedenti punti 2, 3 e 4 non può superare il 5% della superficie totale del campeggio.

- *E5 Alloggi e strutture agrituristiche, come definiti dalla L.R. 3/2002.*

L'uso è previsto in edifici rurali ed è regolato dalla L.R.3 aprile 2002, n.3;

- *E6 Alloggi e strutture per il turismo rurale.*

L'uso è regolato dalla L.R.3 aprile 2002, n.3;

- *E7 Case per ferie, ostelli per la gioventù, esercizi di affittacamere, case ed appartamenti per vacanze, Bed and Breakfast.*

F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto

- *F1 Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci.*

L'uso comprende infrastrutture lineari, strutture tecnologiche, aree attrezzate e costruzioni per la mobilità delle persone e delle merci, quali:

- *f.1.1 strade e spazi di sosta;*
- *f.1.2 autostazioni;*
- *f.1.3 sedi, impianti e depositi per il trasporto pubblico;*
- *f.1.4 piste ciclabili e percorsi pedonali in sede propria;*

- *F2 Parcheggi pubblici in sede propria.*

Comprendono autorimesse, autosilos (a rampe o meccanizzati) e aree adibite al parcheggio di veicoli, quando costituiscono una funzione autonoma e siano di uso pubblico. Non sono compresi in questo uso autorimesse, autosilos e parcheggi che costituiscono pertinenza di altre funzioni e sono riservati ai titolari, addetti o utenti di tali altre funzioni.

G) Funzioni speciali

- *G1 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile.*

L'uso comprende sedi e attrezzature di Amministrazioni provinciali, regionali e dello Stato; enti pubblici di livello provinciale, regionale o statale; amministrazione della giustizia, protezione civile, Vigili del Fuoco, Polizia, Corpo dei Carabinieri, Guardia di Finanza e simili;

- *G2 Attrezzature cimiteriali.*

L'uso comprende edifici, strutture tecnologiche e aree per la tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché per i servizi e gli uffici civili e religiosi connessi;

- *G3 Strutture tecnologiche e impianti per la gestione dell'ambiente e per l'attrezzamento del territorio.*

L'uso comprende edifici, strutture tecnologiche, aree attrezzate, e infrastrutture lineari per la produzione di energia, per la captazione, trasporto, trattamento e distribuzione di fonti energetiche, di acqua, di informazioni, per la gestione dei rifiuti.

- *G4 Opere per la tutela idrogeologica;*

comprendono manufatti e sistemazioni del suolo e dei corpi idrici finalizzate alla tutela idrogeologica.

- *G5 Aree attrezzate per mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti;*

- *G6 Aree per emergenze e protezione civile.*

CAPO 5 TIPI D'INTERVENTO E TIPI EDILIZI

Art.13 Criteri generali relativi ai tipi d'Intervento

1. Gli interventi significativi dal punto di vista della pianificazione urbanistica e delle procedure di controllo edilizio a scala comunale sono classificati in una serie di tipi di intervento, ciascuno dei quali è definito nel successivo articolo.
2. Gli interventi non compresi nei tipi definiti nel successivo articolo non sono considerati significativi nel campo di competenza della pianificazione urbanistica comunale e del controllo edilizio.
3. La classificazione dei tipi di intervento edilizio è effettuata sulla base della diversa qualità ed entità delle modificazioni che l'intervento determina su una serie di misure e caratteristiche (parametri) che definiscono l'oggetto, mentre prescinde dalle finalità dell'intervento, dalle sue metodologie e tecnologie, dalla sua onerosità, così come da giudizi relativi al valore (culturale, storico, ambientale o altro) dell'oggetto stesso o delle modificazioni che l'intervento determina.
4. Gli eventuali limiti con cui i diversi tipi di intervento sono ammissibili nelle diverse situazioni territoriali e condizioni sono dettati dal PRG o dai suoi strumenti attuativi. Con riferimento a particolari situazioni territoriali e/o a particolari costruzioni a cui è riconosciuto un interesse storico, ambientale o testimoniale, il PRG detta inoltre le finalità e le metodologie a cui gli interventi edilizi si devono attenere; tali finalità e metodologie danno luogo ad una classificazione delle "categorie di tutela" di cui ai successivi artt. 66, 67, 68, 69, 70.

Art.14 Interventi Urbanistici

1. Si tratta di interventi che comportano cambiamenti dello stato di diritto dei suoli, con eventuali modifiche agli usi alle funzioni e allo stato fisico degli immobili. Essi comprendono:
 - *a.1 - Nuova Urbanizzazione (NU)*
 - a.1.1. Costituisce intervento di nuova urbanizzazione una sequenza di azioni urbanistiche e di atti giuridico-amministrativi che interessano aree totalmente o prevalentemente inedificate e non dotate, se non parzialmente, di urbanizzazioni, per trasformarle in aree edificabili. L'intervento di nuova urbanizzazione contempla la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dalle presenti norme e dagli elaborati di progetto del PRG, il frazionamento dei terreni in lotti a scopo edificatorio e l'eventuale formazione di comparti edificatori.
 - a.1.2. Gli interventi di nuova urbanizzazione si attuano esclusivamente per approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo ed in seguito alla stipula della relativa convenzione; i successivi interventi edilizi sono sottoposti alle relative procedure ai sensi delle presenti norme e del R.E.
 - *a.2 - Ristrutturazione Urbanistica (RU)*
 - a.2.1. Costituisce intervento di ristrutturazione urbanistica una sequenza di azioni urbanistiche e di atti giuridico-amministrativi che vanno ad interessare aree prevalentemente edificate e sono rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso. L'intervento di ristrutturazione urbanistica contempla il riordino dei frazionamenti catastali e la modificazione del disegno dei lotti, delle unità edilizie interessate, degli isolati, della rete stradale e delle altre opere di urbanizzazione.
 - a.2.2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica si possono attuare sulla base di un piano urbanistico attuativo ed in seguito alla stipula della relativa convenzione; i successivi interventi edilizi sono sottoposti alle relative procedure ai sensi degli articoli seguenti.

Art.15 Interventi Edilizi

1. Si tratta di interventi relativi alle unità edilizie che comportano cambiamenti allo stato fisico degli immobili senza modificare necessariamente lo stato di diritto dei suoli, degli edifici e degli altri manufatti che compongono l'unità edilizia.
2. Le modalità di intervento e le procedure relative ad ognuno dei tipi di intervento appresso specificati sono definite all'interno del R.E. comunale, al quale si rimanda per quanto non in contrasto con le presenti

norme. Tali interventi sono:

- *b1 - Interventi edilizi di 'recupero'*

b1.1 - Manutenzione ordinaria (MO)

b1.2 - Manutenzione straordinaria (MS)

b1.3 - Restauro e Risanamento conservativo (RS, RC, T)

b1.4 - Ristrutturazione edilizia (R, RE, RT)

- *b2 - Interventi edilizi di costruzione e demolizione*

b2.1 - Nuova costruzione (NC)

b2.3 - Ampliamento (AM)

b2.4 - Demolizione (D)

Art.16 Altri tipi d'Intervento

1. Si tratta d'interventi relativi al cambiamento delle destinazioni d'uso degli immobili che comportino o meno cambiamenti dello stato fisico, e alla modificazione morfologica del suolo.

2. Le modalità di intervento e le procedure relative ad ognuno dei tipi di intervento appresso specificati sono definite all'interno del R.E. comunale, al quale si rimanda per quanto non in contrasto con le presenti norme. Tali interventi sono:

- *c1 - Cambiamenti delle destinazioni d'uso (CD)*

- *c2 - Modificazione morfologica del suolo (MM)*

Art.17 Tipi Edilizi

1. I tipi edilizi esistenti e consentiti nel Comune di San Leo sono i seguenti:

- *Usi residenziali e/o misti*

Casa singola isolata;

Casa abbinata;

Casa a schiera;

Edificio a blocco;

Edificio in linea;

Edificio a torre;

Edificio a corte aperta;

Edificio a corte chiusa;

Edificio composto;

Insieme edilizio complesso;

Villa rurale di antico impianto;

Palazzetto rurale;

Casa colonica.

- *Usi produttivi e/o commerciali*

Capannone;

Edificio a corte aperta;

Edificio a corte chiusa;

Edificio composto;

Insieme edilizio complesso.

CAPO 6 OPERE DI URBANIZZAZIONE E STANDARD URBANISTICI

Art.18 Opere di urbanizzazione

1. Sono opere di *urbanizzazione primaria* poste a diretto servizio dell'insediamento:
 - le strade e gli spazi di sosta e parcheggio pubblico;
 - le reti fognanti e gli impianti di depurazione;
 - il sistema di distribuzione dell'acqua;
 - il sistema di distribuzione di energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
 - la pubblica illuminazione;
 - il verde attrezzato di vicinato;
 - gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale ma al servizio diretto dell'insediamento.
2. Sono opere di *urbanizzazione secondaria* tutte le attrezzature, infrastrutture ed impianti che non sono solo a diretto servizio di uno specifico insediamento, ma che rivestono anche un interesse collettivo ed un'utilizzazione pubblica di carattere generale:
 - gli asili nido e le scuole materne;
 - le scuole dell'obbligo;
 - i mercati di quartiere o di frazione;
 - le delegazioni comunali;
 - le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
 - i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie;
 - gli spazi pubblici a parco e per lo sport;
 - i parcheggi pubblici di interesse generale.

Art.19 Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati

1. Ai fini del PRG i parcheggi si suddividono in:
 - parcheggi di uso privato (P1);
 - parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e secondaria (P2).
2. In tutti i tipi di parcheggi di cui ai precedenti punti le dimensioni lineari del singolo posto-auto, al netto degli spazi di manovra, non possono essere inferiori a m 2,5 x 5,0. Ai fini del rispetto legge 24/03/1989 n. 122 la superficie convenzionale di un "posto auto" comprensiva dei relativi spazi di disimpegno si considera pari a mq 25.
3. Le aree destinate a parcheggio possono essere sistemate a raso oppure utilizzate per la realizzazione di parcheggi interrati o fuori terra, anche multipiano, secondo le quantità di edificazione ammesse dal PRG o, in attuazione di quest'ultimo, dai Piani Urbanistici Attuativi.
4. I parcheggi pubblici o ad uso pubblico, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrate sottostanti, devono essere sempre alberati e sistemati ai sensi delle presenti norme.
5. In tutte le nuove costruzioni (ivi compresi gli ampliamenti), nelle ristrutturazioni e nelle demolizioni con ricostruzione vanno previsti spazi di parcheggio privato (P1) nelle quantità non inferiori a quanto indicato per le diverse destinazioni delle aree e degli edifici della tabella successiva. In tale tabella sono riportate anche le dotazioni minime di parcheggi pubblici (P2) da realizzare e cedere gratuitamente alla Amministrazione Comunale all'interno dei PUA, ed all'interno delle aree a destinazione residenziale, produttiva e terziaria in ogni caso di nuova costruzione. Le dotazioni di parcheggi (P1) per le Attrezzature pubbliche di interesse generale e per i Servizi di quartiere sono indicate nelle specifiche norme di zona. La dotazione di parcheggi per medie e grandi strutture di vendita deve tenere conto, qualora più restrittiva, delle disposizioni di cui alla Tabella "D" della L.R. 26/99 e s.m.i..

Destinazioni d'Uso	P1 (parcheggi privati e/o pertinenziali)	P2 (parcheggi pubblici)
Usi residenziali	10 mq/30 mq Su	1 mq /7,5 mq Su
Commercio al dettaglio	10 mq/30 mq Su	1 mq /7,5 mq Su
Pubblici esercizi	10 mq/30 mq Su	1 mq /7,5 mq Su
Terziario diffuso	10 mq/30 mq Su	1 mq /7,5 mq Su
Artigianato di servizio	10 mq/30 mq Su	1 mq /7,5 mq Su
Attrezzature culturali e sedi Rappresentative	10 mq/30 mq Su	1 mq /7,5 mq Su
Banche e sportelli bancari	10 mq/30 mq Su	1 mq /2,5 mq Su
Attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo	10 mq/30 mq Su	2 mq /2,5 mq Su
Discoteche e attrezzature per la musica di massa	10 mq/30 mq Su	2 mq /2,5 mq Su
Complessi direzionali	10 mq/30 mq Su	1 mq /7,5 mq Su
Strutture vendita alim. 151/600 mq (Sv)	25 mq/30 mq Sup.vend.	1 mq /2,5 mq Su
Strutture vendita alim. 601/1500 mq (Sv)	25 mq/13 mq Sup.vend.	1 mq /2,5 mq Su
Strutture vendita alim. >1500 mq (Sv)	25 mq/10 mq Sup.vend.	1 mq /2,5 mq Su
Strutt. vendita non alim. 151/600 mq (Sv)	25 mq/30 mq Sup.vend.	1 mq /2,5 mq Su
Strutt.vendita non alim. 601/1500 mq (Sv)	25 mq/20 mq Sup.vend.	1 mq /2,5 mq Su
Strutt. vendita non alim. > 1500 mq (Sv)	25 mq/12 mq Sup.vend.	1 mq /2,5 mq Su
Commercio all'ingrosso	10 mq/100 mq Su.	1 mq /7,5 mq Su
Usi produttivi	10 mq/100 mq Su	5 mq / 100 mq Su
Depositi e magazzini	10 mq/100 mq Su	5 mq / 100 mq Su
Usi alberghieri	10 mq/30 mq Su	1 mq/7,5 mq Su

6. I parcheggi privati (P1) possono essere ricavati nelle costruzioni stesse ovvero in aree di pertinenza dell'edificio oppure promiscuamente, o anche su aree che non facciano parte del lotto purché siano asservite all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio a mezzo di atto trascritto. Per destinazioni residenziali può essere computata anche la superficie utile lorda delle autorimesse.
7. Nei casi di impianti sportivi e di impianti per lo sport ed il tempo libero all'aperto, per cui sono richiesti solo parcheggi (P1), questi non devono essere inferiori ad un posto-macchina per ogni tre posti di capacità dell'impianto.
8. Le quantità di cui sopra sono da considerarsi dotazioni minime ai sensi del presente PRG; dovranno comunque essere rispettate eventuali disposizioni specifiche di settore previste da norme regionali e/o nazionali vigenti.
9. Ove il parcheggio pubblico P2 non si ceda attraverso convenzione, è comunque prescritto l'atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, che impegni il sottoscrittore nei confronti dell'Amministrazione Comunale alla realizzazione e cessione gratuita dei parcheggi P2 previsti, preliminarmente al rilascio del Permesso di Costruire.
10. Per il calcolo dei parcheggi nelle zone commerciali si rimanda a quanto disposto dalla L.R. 26/99 e s.m.i.

Art. 20 Calcolo degli Standard urbanistici

1. Gli standard urbanistici ricomprendono le aree e le opere destinate al verde attrezzato e ai parcheggi previsti quali opere di urbanizzazione primaria, nonché le aree e le opere previste quale urbanizzazione secondaria.
2. La dotazione minima inderogabile di standard urbanistici, che obbligatoriamente deve essere prevista e prodotta, è stabilita nella disciplina delle diverse zone omogenee, in relazione alle caratteristiche di ogni singolo intervento trasformativo.
3. Il reperimento delle superfici e/o la realizzazione di alcune specifiche opere di urbanizzazione, ad esclusione della quota di parcheggi pubblici costituenti standards urbanistici, può avvenire anche al di fuori del lotto di intervento o del perimetro del PUA purché su zone già destinate a tal fine negli elaborati del PRG.
4. Fatto salvo il rispetto della quantità minima globale di superficie a standard prevista per le singole zone

omogenee, l'Amministrazione Comunale può autorizzare una diversa articolazione delle quantità di cui all'art.3 del DM 1444/68 in riferimento a specifiche carenze o necessità della zona, dell'ambito territoriale di trasformazione, dell'area di intervento.

CAPO 7 ALTRE DISPOSIZIONI

Art.21 Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento

1. L'utilizzazione totale degli indici (If) e (Uf), corrispondenti ad una determinata superficie fondiaria, esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni di nuova costruzione o ampliamento sulle medesime superfici, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.
2. Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra le costruzioni esistenti e la porzione di area che a queste rimane asservita non deve superare gli indici e i limiti di distanza ammessi, ai sensi delle presenti Norme e del Regolamento Edilizio, nella zona in oggetto. Ogni lotto ricavato in difformità dalla presente norma non può formare oggetto di intervento edilizio.

Art.22 Messa in mappa

1. Presso l'Ufficio Tecnico Comunale va conservata una copia della cartografia catastale, firmata dal Sindaco, che viene aggiornata a cura di detto Ufficio, sulla base delle costruzioni realizzate.
2. Tutte le domande di Permesso di costruire devono contenere l'estratto di mappa catastale con l'individuazione esatta dell'opera progettata e delle aree sulle quali è stata computata la Superficie Fondiaria (Sf) o, nel caso di opere in zona agricola, le unità aziendali di pertinenza.
3. All'atto del rilascio del Permesso di costruire tali indicazioni verranno riportate a cura dell'Ufficio Tecnico sulle mappe di cui al primo comma.
4. Le mappe suddette hanno valore per il diniego del Permesso di costruire qualora siano richieste nuove costruzioni i cui indici urbanistici vengano computati su aree già utilizzate per precedenti costruzioni.

TITOLO 2 SISTEMA DEL PATRIMONIO PAESISTICO-AMBIENTALE: ADEGUAMENTO AL P.P.A.R

CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art.23 Adeguamento al P.P.A.R.

1. Il P.R.G., sulla base delle analisi specialistiche (geologiche-geomorfologiche, botanico-vegetazionali, storico-culturali) che ne fanno parte integrante, rappresenta l'adeguamento della disciplina urbanistica al P.P.A.R., approvato dalla Regione Marche con Deliberazione del Consiglio n. 197/89, così come prescritto dall'art. 27 bis dello stesso P.P.A.R..
2. Gli elaborati costituenti le "Analisi paesaggistico-ambientali propedeutiche alla redazione del Piano Regolatore Generale in adeguamento al P.P.A.R." (QC Tavv. da 0.1 a 12.1) facenti parte integrante del piano, evidenziano il processo di adeguamento realizzato con l'individuazione delle aree esenti ai sensi dell'art. 60 (QC Tav.12.1 Aree esenti a norma dell'art. 60 del P.P.A.R.), la trasposizione dei vincoli provvisori del piano paesistico, gli studi di settore, la successiva trasposizione definitiva effettuata dal P.R.G., contenuta negli elaborati serie PS Tavv. da 5.1 a 5.13.
3. Il processo di adeguamento viene descritto nell'elaborato QC R.4 Adeguamento al PPAR: Relazione generale.

Art. 24 Vincoli paesistico-ambientali vigenti

1. Il P.R.G. individua, delimitandole cartograficamente, le aree soggette a vincoli paesistico-ambientali vigenti derivanti da leggi nazionali e regionali o da disposizioni degli organi ed enti preposti.
2. Gli interventi in tali aree sono sottoposti all'iter previsto dalle relative norme di legge.

Art. 25 Ambiti di tutela

1. Le tutele derivanti dagli studi di settore, vengono disciplinate negli articoli che seguono, ordinate in base ai vari sottosistemi ed alle diverse categorie costitutive del paesaggio definite dal P.P.A.R. e fatte proprie dal P.R.G..
2. Negli ambiti di tutela integrale, derivanti sia da matrici geologiche-geomorfologiche, che botanico-vegetazionali o storico-culturali, non sono comunque ammessi interventi di nuova edificazione o di nuovo impianto. Per il patrimonio edilizio esistente, sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui all'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, lett. a) b) c) e d), ovverossia b1.1 - Manutenzione ordinaria (MO), b1.2 - Manutenzione straordinaria (MS), b1.3 - Restauro e Risanamento conservativo (RS, RC, T), b1.4 - Ristrutturazione edilizia (R, RE, RT) di cui all'Art. 15 delle presenti norme, e di consolidamento statico che non alterino la sagoma ed il volume degli edifici.
3. Negli ambiti di tutela orientata, oltre agli interventi sopra richiamati, sono inoltre ammesse le opere minori e complementari relative agli edifici esistenti e gli altri interventi edilizi, specificatamente realizzati per l'esercizio della attività agricola, ivi comprese le nuove abitazioni al servizio delle aziende agro-silvo-pastorali.
4. Le varie zone sottoposte a tutela sono cartograficamente determinate negli elaborati QC Tavv. da 2.1 a 11.1 e PS Tavv. da 5.1 a 5.13.

Art. 26 Esenzioni

1. Le esenzioni di cui all'art. 60 delle N.T.A. del P.P.A.R. sono fatte proprie dal P.R.G. e valgono per l'intero territorio comunale.

CAPO II SOTTOSISTEMA GEOLOGICO, GEOMORFOLOGICO E IDROGEOLOGICO

Art. 27 Generalità

1. Al riguardo sono state acquisite le indicazioni cartografiche dell'indagine geologica e geomorfologica, condotta ai sensi del P.P.A.R. e della circolare regionale n. 14/90, preliminare alla stesura del P.R.G., riportate negli elaborati di Piano.
2. Tali indicazioni costituiscono elemento di vincolo come di seguito definito.
3. Per le aree interessate da trasformazioni urbanistiche e sottoposte ad indagini geologica di dettaglio dovranno essere applicate le prescrizioni contenute negli elaborati QC R.7 Relazione geologica, QC Tav.8.09 Aree di trasformazione urbanistica: Relazione geologica e geotecnica, QC Tav.8.10 Aree di trasformazione urbanistica: Allegati alla Relazione geologica e geotecnica, in merito alle indagini geologiche e geognostiche richieste in sede di redazione degli strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 28 Sottosistemi tematici Aree GA e GB

1. Il P.P.A.R. individua le Aree:

"GA - aree di eccezionale valore": in cui sono presenti elementi di altissima rappresentatività e/o rarità; comprendono le emergenze geologiche e geomorfologiche.

"GB - aree di rilevante valore": sono rappresentate da aree montane e medio-collinari in cui gli elementi geologici, geomorfologici caratteristici del paesaggio sono diffusi e concorrono alla formazione dell'ambiente tipico della zona montana e medio-collinare delle Marche.

2. Nell'elaborato PS Tav.5.1 Ambiti territoriali, nuclei sparsi, manufatti isolati - Sottosistemi tematici (Aree GA, GB) scala 1:10000, sono rappresentati i perimetri delle aree GA e GB ai quali si applicano gli indirizzi generali di tutela definiti dall'art. 9 delle NTA del PPAR.

Art. 29 Aree soggette a vincoli e restrizioni derivanti dal P.A.I.

1. Le aree e gli ambiti soggetti a vincoli e restrizioni derivanti dal Piano Stralcio di Bacino per l'assetto Idrogeologico (P.A.I.) dell'Autorità Interregionale di Bacino Marecchia -Conca, sono identificate nell'elaborato di analisi QC Tav. 3.5 PAI : frane, aree esondabili e terrazzi fluviali e nell'elaborato di progetto PS Tav.5.4 Ambiti territoriali, nuclei sparsi, manufatti isolati - Frane, terrazzi fluviali in scala 1:10000.
2. Successivamente all'approvazione del P.R.G., ogni variante agli elementi vincolanti di cui al P.A.I., apportate secondo le procedure stabilite all'art. 6 "Varianti ed aggiornamenti al Piano Stralcio" delle Norme di Attuazione dello stesso Piano, prevale sulle disposizioni delle presenti N.T.A. ed elaborati grafici.

Art. 30 Emergenze geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche

1. Le aree caratterizzate dalla presenza di emergenze geologiche e geomorfologiche sono individuate nell'elaborato QC Tav. 3.10 Emergenze geologiche e geomorfologiche delle "Analisi paesaggistico-ambientali propedeutiche alla redazione del Piano Regolatore Generale" e nell'elaborato PS Tav.5.6 Ambiti territoriali, nuclei sparsi, manufatti isolati - Emergenze geologiche e geomorfologiche in scala 1:10000.
2. All'interno di tali ambiti si applica la tutela integrale così come definita dagli artt. 26 e 27 delle NTA del PPAR e le seguenti prescrizioni permanenti:
 - Nell'ambito dei progetti di recupero ambientale delle cave esistenti, dismesse o attive, devono essere salvaguardate aree-campione delle singolarità geologiche emerse: stratificazioni tipiche, forme strutturali, fossili e simili, comunque nel rispetto delle direttive dell'art. 50 delle NTA del PPAR.
 - Gli interventi di recupero delle aree caratterizzate dalle emergenze di cui al presente articolo, fortemente degradate o in condizioni di rischio per gli insediamenti e le strutture esistenti, o di attrezzatura per percorsi naturalistici e simili, o per la salvaguardia delle infrastrutture esistenti devono essere assoggettate ai criteri e alle procedure di cui agli artt.9, 29, 30 e 31 delle NTA del PPAR.

3. Le rocce appartenenti alle Formazioni delle Evaporiti Messiniane, alle Formazioni di San Marino e alla Formazione dell'Acquaviva, viste le loro specificità idrogeologiche caratterizzate, per esempio, da buona permeabilità, estese superfici di affioramento, buoni spessori della formazione satura, presenza di scambi idraulici con altre strutture acquifere e continuità idraulica della formazione nonché, la presenza di forme carsiche (solo per alcuni Litotipi), vanno considerate come acquiferi che nell'economia di un territorio carente dal punto di vista idrico permettono di rendere disponibili volumi interessanti di risorse annualmente rinnovabili e potenzialmente adatte ad integrare le scarse risorse idriche ad uso potabile. A causa della vulnerabilità del corpo idrico sotterraneo, tali Formazioni quando non localizzate in area urbanizzata, vanno salvaguardate attraverso una tutela diffusa improntata a:
 - promuovere una produzione agricola biologica vietando lo spandimento di pesticidi e fertilizzanti o meglio ancora promuovendo la coltivazione a bosco;
 - ridurre al minimo le aree a pascolo o stazzo di bestiame nonché la realizzazione di nuove stalle;
 - incentivare l'adeguamento degli scarichi non allacciati alla rete fognaria alle norme vigenti promuovendo, ove possibile, le misure per il loro allontanamento.
 - vietare l'accumulo di concimi organici;
 - vietare la dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali o strade;
 - vietare la trasformazione urbanistica di ampie aree;
 - impedire la impermeabilizzazione dei terreni;
 - vietare l'apertura di nuove cave;
 - vietare la realizzazione di discariche di qualsiasi tipo anche se controllate;
 - vietare le aree cimiteriali;
 - vietare lo stoccaggio di rifiuti e reflui, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
 - vietare i centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
 - vietare gli impianti di trattamento di rifiuti.
4. Nella richiesta di concessione/autorizzazione di nuovi pozzi dovrà essere dimostrata sia l'effettiva necessità di reperire acqua sia l'impossibilità di approvvigionarsi in loco in diverso modo; inoltre, la domanda, oltre a seguire le prescrizioni della Legge regionale 9 giugno 2006, n. 5, è richiesto uno studio idrogeologico approfondito dell'acquifero.
5. Eventuali fori di sondaggi eseguiti per studi, ricerche, analisi ecc. dovranno essere riempiti, non appena terminato lo scopo per i quali sono stati eseguiti, con miscela cemento/bentonite.
6. Nell'esecuzione di pozzi dovranno utilizzarsi tutte le cautele al fine di impedire il contatto diretto tra falde profonde e terreni che costituiscono i primi metri del piano campagna.

Art. 31 Ambiti di tutela dei Corsi d'acqua

1. Gli ambiti definitivi di tutela dei corsi d'acqua sono stati cartograficamente perimetrati nell'elaborato QC Tav. 3.9b Ambiti di tutela dei Crinali e Corsi d'acqua delle "Analisi paesaggistico-ambientali propedeutiche alla redazione del Piano Regolatore Generale in adeguamento al PPAR" e nell'elaborato PS Tav.5.5 - Ambiti territoriali, nuclei sparsi, manufatti isolati - Ambiti di tutela dei Crinali e Corsi d'acqua in scala 1:10000.
2. Il PRG individua specifici ambiti di tutela ambientale e paesaggistica, misurati a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine, sulla base della classificazione dei corsi d'acqua definita dall'art. 29 delle NTA del PPAR:
 - classe 1 : mt. 60 su ogni lato;
 - classe 2 : mt. 45 su ogni lato;
 - classe 3 : mt. 25 su ogni lato.
3. Nell'ambito definitivo di tutela dei corsi d'acqua sono inoltre ricomprese le aree interne alla "Fascia con probabilità di inondazione corrispondente a piene con tempi di ritorno fino a 200 anni " ed i "Depositi alluvionali in evoluzione in alveo" perimetrati dal Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità Interregionale di Bacino Marecchia – Conca.
4. All'interno degli ambiti definitivi di tutela dei corsi d'acqua si applicano le norme della tutela integrale. Valgono altresì le seguenti prescrizioni:
 - nella fascia contigua di mt.10 dalle sponde o dal piede esterno dell'argine è vietata l'aratura di

profondità superiore ai cm. 50;

- all'interno del corpo idrico è vietata qualunque trasformazione, manomissione, emissione di reflui non depurati. Sono fatti salvi gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione ripariale, al miglioramento del regime idraulico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche ed alla realizzazione di opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche;
- i lavori di pulizia fluviale (eliminazione di piante ed arbusti, di depositi fangosi e l'eventuale riprofilatura dell'alveo) possono essere eseguiti solo nei casi di documentata e grave ostruzione dell'alveo al deflusso delle acque e comunque senza alterare l'ambiente fluviale qualora vi siano insediate specie faunistiche e/o botaniche protette o di evidente valore paesaggistico;
- per i corsi d'acqua, nei tratti esterni alle aree urbanizzate, è fissata una fascia di rispetto inedificabile per lato, avente i seguenti valori:
 - classe 1 : mt. 25;
 - classe 2 : mt. 15;
 - classe 3 : mt. 10;

dove sono ammessi solo interventi di recupero ambientale, di cui all'art. 57 delle NTA del PPAR, nonché l'esercizio delle attività agro-silvo-pastorali, le opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche e i lagoni di accumulo ai fini irrigui realizzati all'interno degli ambiti di tutela dei corsi d'acqua di 2a e 3a classe. Gli interventi edilizi ricadenti in prossimità dei margini delle zone tutelate sono subordinati alla dimostrazione, mediante apposito rilievo quotato, del rispetto della fascia di rispetto, misurate dalle sponde o dal piede esterno dell'argine.

5. Andranno definiti interventi di adeguamento delle infrastrutture viarie su fiumi e torrenti per limitare la frammentazione degli habitat fluviali e per aumentare la connettività ambientale dei corridoi ecologici fluviali.
6. A salvaguardia dei corsi d'acqua che ricadono all'interno o siano limitrofi alle aree di previsione urbanistica, dovrà essere garantito il rispetto dell'art. 96 lett. F del R.D. n. 523/1904 ed in particolare:
 - le opere di sistemazione idraulica dei corsi d'acqua pubblici nonché lo sradicamento o il taglio di alberi e arbusti nell'alveo dei corsi d'acqua pubblici e i tagli di piante radicate nelle sponde di detti corsi d'acqua, sono soggetti alle vigenti disposizioni di polizia idraulica prevista dal testo unico delle disposizioni di legge sulle opere idrauliche approvato con R.D. 25 luglio 1904 n. 523 e successive modifiche ed integrazioni;
 - lo sradicamento o il taglio di alberi e arbusti nell'alveo, nell'ambito delle operazioni di cui al comma precedente, è soggetto al solo nulla osta tecnico rilasciato ai sensi del R.D. 523/1904.
7. Gli interventi di pulizia lungo i corsi d'acqua e loro pertinenze sono possibili nel rispetto della Circolare Regione Marche n.1 del 23.01.1997 "Criteri ed indirizzi per l'attuazione di interventi in ambito fluviale nel territorio della Regione Marche" e della "Direttiva per gli interventi di manutenzione e sistemazione degli alvei, delle aree di naturale espansione delle acque, delle fasce ripariali e del terreno secondo criteri di bassa artificialità e tecniche d'ingegneria naturalistica" adottata dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Marecchia-Conca, con deliberazione n. 3, del 30 novembre 2006.

Art. 32 Ambiti di tutela dei Crinali

3. Sulla base della carta tecnica regionale alla scala 1:10.000 ed a seguito di opportuni sopralluoghi, sono stati identificati i crinali ed i pianori significativi con la relativa classificazione; conseguentemente è stata calcolata una fascia definitiva di tutela per lato, avente i seguenti valori di dislivello rispetto alle corrispondenti quote massime:
 - classe 1: 100 mt;
 - classe 2: 60 mt;
 - classe 3: 30 mt.

I crinali ed i relativi ambiti di tutela sono cartograficamente individuati e perimetrati nell'elaborato QC Tav. 3.9b Ambiti di tutela dei Crinali e Corsi d'acqua delle "Analisi paesaggistico-ambientali propedeutiche alla redazione del Piano Regolatore Generale in adeguamento al PPAR" e nell'elaborato PS Tav.5.5 - Ambiti territoriali, nuclei sparsi, manufatti isolati - Ambiti di tutela dei Crinali e Corsi d'acqua in scala 1:10000.

4. All'interno di tali ambiti si applica la tutela orientata di cui agli artt. 26 e 27 delle NTA del PPAR. Sono da salvaguardare il profilo naturale e le relative visuali paesaggistiche; ogni trasformazione deve essere effettuata con modalità di intervento compatibili con gli elementi del contesto paesistico ambientale.
5. All'interno di tali ambiti sono vietati:
 - gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
 - i silos e depositi agricoli di rilevante entità;
 - gli edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale;
 - le nuove attività estrattive, depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi compresi nei recuperi ambientali ai sensi dell'art. 57 del PPAR. Per le cave esistenti in atto o dismesse sono ammessi gli interventi di recupero ambientale di cui agli artt. 57 e 63 bis, con le procedure di cui agli artt. 27 e 63 ter delle NTA del PPAR;
 - il decespugliamento ed il disboscamento per un dislivello di ml. 20 per lato.
6. Per gli edifici esistenti in tali ambiti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione edilizia.
7. L'ampliamento delle costruzioni a carattere agricolo è ammessa ai sensi della normativa delle zone E.
8. Per tutti gli ampliamenti degli edifici deve essere conservato l'allineamento a monte con l'edificio esistente, come pure deve essere conservata l'altezza dei fronti esistenti; il progetto deve anche indicare l'impianto di vegetazione atto ad integrare l'edificio con il contesto paesaggistico.

Art. 33 Ambiti di tutela dei versanti

1. Gli ambiti di tutela dei versanti, individuati negli elaborati QC Tav. 3.7 Versanti delle "Analisi paesaggistico-ambientali propedeutiche alla redazione del Piano Regolatore Generale in adeguamento al PPAR" e PS Tav.5.3 Ambiti territoriali, nuclei sparsi, manufatti isolati - Versanti con pendenze superiori al 30%, sono costituiti dalle aree delimitate da un crinale e da un fondo vallivo, aventi pendenze assolute superiori al 30%. All'interno di tali ambiti si applica la tutela integrale di cui agli artt. 26 e 27 delle NTA del PPAR.
2. Sono vietati gli interventi edilizi, nonché i riporti ed i movimenti di terreno che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, gli impedimenti al deflusso delle acque, l'aratura profonda.
3. Sono ammessi gli interventi di riqualificazione produttiva agro-silvo-pastorale dei fondi e le piantate di filari, di alberate, di siepi vive, lungo le strade, le scarpate, i corsi d'acqua, volti alla ridefinizione dei caratteri paesistico ambientali.
4. Sono ammessi gli interventi connessi a progetti di valorizzazione e recupero ambientale, ai sensi dell'art. 57 delle NTA del PPAR.

Art. 34 Aree a pericolosità geologica e sismica

1. Pericolosità geologica

Lo studio geologico del territorio comunale, eseguito ai sensi della circolare Regionale n.14/90, ha definito con la Tav. 3.11 Carta delle pericolosità geologiche, riportata anche nell'elaborato PS Tav.5.7 Ambiti territoriali, nuclei sparsi, manufatti isolati - Carta delle pericolosità geologiche, la carta di sintesi del citato studio in cui sono definite le aree territoriali che presentano diversi livelli di pericolosità geologica, articolati nei seguenti:

- a. pericolosità geologica molto elevata
- b. pericolosità geologica elevata
- c. pericolosità geologica media e bassa

• *1.1 Classe IV : pericolosità molto elevata*

- 1.1.1 Si attribuisce questo grado di pericolosità a tutte quelle aree che vengono individuate, negli elaborati di analisi, come:
 - aree soggette a frana di: crollo, crollo\ribaltamento e colamento attive;

- aree sottoposte ad intensa erosione superficiale: aree calanchive;
- aree carsiche: doline, grotte;
- aree di scarpata subverticali di elevata estensione quando non adeguatamente protette;
- aree soggette ad esondazione.

1.1.2 Nel caso si individuassero nuove cavità sotterranee o nuove doline o che ci sia stata una modifica di quelle riportate negli elaborati grafici approvati, l'area di rispetto nella quale si avranno le ricadute operative verrà così definita:

- grotte – riprodotti in planimetria adeguata, gli ambienti ipogei presentano una fascia di rispetto pari a 100 m a partire dalla proiezione della cavità. Fintantoché non si sarà portata a termine la proiezione degli ambienti ipogei, l'Amministrazione Comunale prenderà tutti i provvedimenti necessari affinché nuove previsioni non interferiscano con le possibili aree carsiche o con la fauna che vive in quel determinato ambiente biologico;
- doline - delimitata la forma carsica la quale presenterà una superficie A si traccia una fascia di rispetto contigua alla dolina di estensione pari a $2 \cdot \sqrt{A/\pi}$, con un valore minimo di 30 m. come da figura 1.

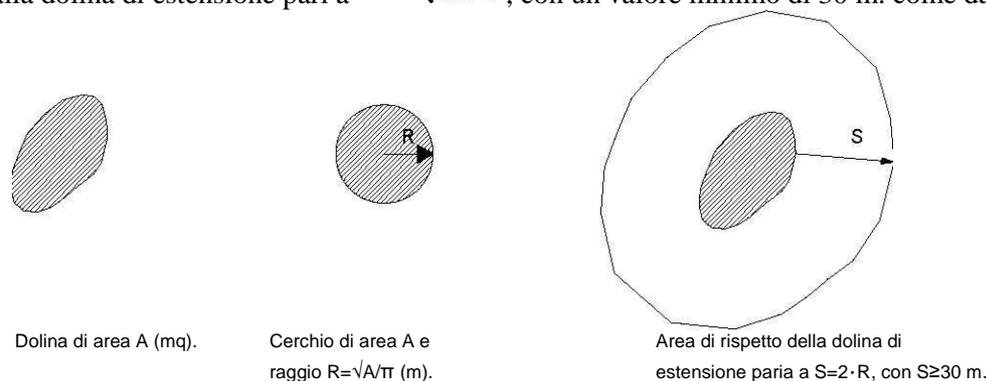


Figura 1 – Costruzione della fascia di rispetto delle doline

• **1.2 Classe III: pericolosità elevata**

1.2.1 Vanno considerate in questo grado di pericolosità:

- aree soggette a frana di: crollo inattivo, scorrimento e scivolamento attive;
- aree limitrofe a frane che possono potenzialmente essere coinvolte nell'evoluzione del dissesto;
- aree di scarpata subverticali di limitata estensione quando non adeguatamente protette;
- aree localizzate lungo impluvi a valle di laghetti collinari.

• **1.3 Classe II e I: pericolosità media e bassa**

1.3.1 I gradi di pericolosità media e bassa sono associati a quelle zone caratterizzate da frane del tipo:

- colamento inattivo;
- scorrimento e scivolamento inattivo.

2. Pericolosità sismica

Lo studio geologico del territorio comunale, eseguito ai sensi della circolare Regionale n.14/90, ha definito con la Tav. 3.12 Carta delle zone a maggiore pericolosità sismica locale, riportata anche nell'elaborato PS Tav.5.8 Ambiti territoriali, nuclei sparsi, manufatti isolati – Carta delle zone a maggiore pericolosità sismica locale, la carta di sintesi del citato studio in cui sono definite le aree territoriali che presentano diversi livelli di pericolosità sismica, articolati nei seguenti:

- a. pericolosità sismica molto elevata
- b. pericolosità sismica elevata
- c. pericolosità sismica media e bassa

Attualmente la ripartizione della macrozonizzazione segue i confini comunali che spesso sono di origine storica - culturale - politica (livello - base di rischio sismico). In attesa di una micrizonizzazione definita sulla base delle condizioni geologiche, geomorfologiche, della vulnerabilità del patrimonio edilizio ed infrastrutturale, della distribuzione delle attività localizzate nel territorio urbanizzato e infrastrutturato, del carico urbanistico inteso negli aspetti demografici e occupazionali, nelle specifiche articolazioni delle destinazioni d'uso, delle densità edilizie, della dotazione impiantistica e delle loro interconnessioni, associando ad ogni specifica area la

propria classe livello di rischio sismico e quindi i reali danni attesi, le analisi sin qui condotte permettono di riunire la pericolosità sismica in 4 gruppi, mentre le aree a cui fare riferimento sono così riassunte:

- 1) aree in frana;
- 2) aree caratterizzate da frane o da cavità carsiche;
- 3) aree di cresta rocciosa, cocuzzolo o dorsale; aree di bordo e ciglio di scarpata;
- 4) aree di brusca variazione litologica o aree di contatto tra litotipi aventi caratteristiche meccaniche molto diverse;
- 5) aree limitrofe a faglie certe ed incerte o sepolte;

- *2.1 Classe IV : pericolosità molto elevata*

2.1.1 Si attribuisce questo grado di pericolosità a tutte quelle aree che vengono individuate, negli elaborati di analisi, come:

- aree soggette a frana di: crollo, crollo\ribaltamento e colamento attive;
- aree carsiche: doline, grotte;
- aree di scarpata subverticali di elevata estensione
- aree limitrofe a faglie certe.

- *2.2 Classe III: pericolosità elevata*

2.2.1 Vanno considerate in questo grado di pericolosità:

- aree soggette a frana di: crollo inattivo, scorrimento e scivolamento attive;
- aree limitrofe a frane che possono potenzialmente essere coinvolte nell'evoluzione del dissesto;
- aree di bordo e ciglio di scarpata subverticali di limitata estensione quando non adeguatamente protette;
- aree localizzate lungo impluvi a valle di laghetti collinari;
- aree di cresta rocciosa, cocuzzolo o dorsale di 2a classe;
- aree limitrofe a faglie incerte o sepolte.

- *2.3 Classe II e I: pericolosità media e bassa*

2.3.1 I gradi di pericolosità media e bassa sono associati a quelle zone caratterizzate:

- da frane del tipo colamento inattivo;
- da frane del tipo scorrimento e scivolamento inattivo;
- da falda di detrito;
- da brusca variazione litologica o di contatto tra litotipi aventi caratteristiche meccaniche molto diverse;
- aree di cresta rocciosa, cocuzzolo o dorsale di 3a classe.

3. Ricadute operative relative alle aree perimetrate

Di seguito si elencano i livelli di pericolosità geologica e sismica e le connesse ricadute operative relativamente alle aree perimetrate nella tav. QC 3.12 - Carta delle zone a maggiore pericolosità sismica locale oltretutto alle zone che, a causa dell'evoluzione del territorio o di uno studio settore più approfondito potrebbero rientrare nelle classi di pericolosità.

- *3.1 Classe IV - pericolosità molto elevata*

3.1.1 Sono sottoposte a tutela integrale, di cui agli artt. 26 e 27 delle NTA del PPAR. All'interno dell'area perimetrata devono essere evitati interventi di nuova edificazione, compresa la realizzazione di infrastrutture ed altre utilizzazioni che possano alterare le condizioni di equilibrio naturale se non altrimenti localizzabili. Nel caso di previsioni edilizie in aree di completamento o di edificazione già avviata, si ritiene indispensabile adottare in via prioritaria tutte le precauzioni volte alla riduzione della pericolosità.

- *3.2 Classe III - pericolosità elevata.*

3.2.1 L'ammissibilità degli interventi deve essere subordinata ad uno studio geologico, litologico, idrogeologico, idrologico, geotecnico, sismico, ecc. dell'intero fenomeno che interferisce con l'area di trasformazione volto all'accertamento delle reali condizioni il cui dettaglio verrà concordato con i tecnici comunali o da organismi indicati dagli stessi tecnici comunali. Nel caso in cui lo studio riconosca che l'area di previsione urbanistica:

- interferisca con uno o più elementi riconducibili alla Classe IV si applicano le disposizioni ad essa associate;

- interferisca con uno o più elementi riconducibili alla Classe III si adotteranno interventi finalizzati alla minimizzazione dell'impatto degli eventi agendo sia sulla eliminazione o riduzione della pericolosità associata all'evento sia sulla vulnerabilità del valore esposto impostando, nel caso, un sistema di controllo e/o di allarme.
- 3.3 *Classe II e I - pericolosità media e bassa*
- 3.3.1 Per l'ammissibilità degli interventi si rimanda ad una verifica della situazione effettiva previa esecuzione di indagini nel rispetto del D.M. LL.PP. 11 marzo 1988 e delle vigenti normative tecniche. Nel caso di accertata pericolosità riconducibile alle classi di pericolosità superiore si rimanda alle norme ad esse associate.

Art. 35 Sorgenti e captazioni idriche

1. Su proposta delle Autorità d'ambito, le regioni, per mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano, erogate a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse, nonché per la tutela dello stato delle risorse, individuano le aree di salvaguardia distinte in zone di tutela assoluta e zone di rispetto, nonché, all'interno dei bacini imbriferi e delle aree di ricarica della falda, le zone di protezione.
2. Per gli approvvigionamenti diversi da quelli di cui al comma 1, le Autorità competenti impartiscono, caso per caso, le prescrizioni necessarie per la conservazione e la tutela della risorsa e per il controllo delle caratteristiche qualitative delle acque destinate al consumo umano.
3. La zona di tutela assoluta e' costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni: essa, in caso di acque sotterranee e, ove possibile, per le acque superficiali, deve avere un'estensione di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e deve essere adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.
4. La zona di rispetto e' costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata, in relazione alla tipologia dell'opera di presa o captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa. In particolare, nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:
 - a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
 - b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
 - c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
 - d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
 - e) aree cimiteriali;
 - f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
 - g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
 - h) gestione di rifiuti;
 - i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
 - l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
 - m) pozzi perdenti;
 - n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.
5. Per gli insediamenti o le attività di cui al comma 4, preesistenti, ove possibile, e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza. Entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della parte terza del presente decreto le regioni e le province autonome disciplinano, all'interno delle zone di rispetto, le

seguenti strutture o attività:

- a) fognature;
- b) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- c) opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio;
- d) pratiche agronomiche e contenuti dei piani di utilizzazione di cui alla lettera c) del comma 4.

6. In assenza dell'individuazione da parte delle regioni o delle province autonome della zona di rispetto ai sensi del comma 1, la medesima ha un'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione.
7. Le zone di protezione devono essere delimitate secondo le indicazioni delle regioni o delle province autonome per assicurare la protezione del patrimonio idrico. In esse si possono adottare misure relative alla destinazione del territorio interessato, limitazioni e prescrizioni per gli insediamenti civili, produttivi, turistici, agro-forestali e zootecnici da inserirsi negli strumenti urbanistici comunali, provinciali, regionali, sia generali sia di settore.
8. Ai fini della protezione delle acque sotterranee, anche di quelle non ancora utilizzate per l'uso umano, le regioni e le province autonome individuano e disciplinano, all'interno delle zone di protezione, le seguenti aree:
 - a) aree di ricarica della falda;
 - b) emergenze naturali ed artificiali della falda;
 - c) zone di riserva.

CAPO III SOTTOSISTEMA BOTANICO-VEGETAZIONALE E FAUNISTICO

Art. 36 Generalità

1. Gli elementi del sistema ambientale e naturalistico che concorrono a caratterizzare il sottosistema Botanico-Vegetazionale e Faunistico sono:
 - Ambiti di tutela botanico-vegetazionale: Boschi, Pascoli, Elementi diffusi del paesaggio agrario;
 - Ambiti di tutela faunistici: Oasi di Protezione della Fauna e Zone di Ripopolamento e Cattura;
 - Zona di Protezione Speciale;
 - Territori soggetti a erosione rapida;
 - Calanchi.
2. La carta degli ambiti di tutela contenuta nell'elaborato QC Tav. 4.4 Ambiti di tutela botanico-vegetazionali delle "Analisi paesaggistico-ambientali propedeutiche alla redazione del Piano Regolatore Generale in adeguamento al PPAR" riportata anche nell'elaborato PS Tav.5.10 Ambiti territoriali, nuclei sparsi, manufatti isolati -Ambiti di tutela botanico-vegetazionali evidenzia le aree del territorio di San Leo che sono assoggettate a particolari discipline in base alla normativa relativa al sottosistema botanico-vegetazionale del PPAR.
3. Le aree e le strutture vegetazionali tutelate in base al PPAR, nel territorio di San Leo, sono:
 - Boschi;
 - Sottosistemi tematici Aree BC;
 - Pascoli;
 - Elementi diffusi del paesaggio agrario.

Art. 37 Boschi

1. Riferimenti normativi

1.1 La definizione di bosco è quella di cui all'articolo 2, comma 1, lettera e) della L.R. n. 6/2005³. I boschi sono

³ bosco: qualsiasi terreno coperto da vegetazione forestale arborea, associata o meno a quella arbustiva, di origine naturale o artificiale ed in qualsiasi stadio di sviluppo, con un'estensione non inferiore ai 2.000 metri quadrati, una larghezza media non inferiore a 20 metri ed una copertura, intesa come area di incidenza delle chiome, non inferiore al 20 per cento, con misurazioni effettuate dalla base esterna dei fusti. Sono compresi tra i boschi i castagneti da frutto, le tartufaie controllate e la macchia mediterranea aventi le predette caratteristiche. Non costituiscono bosco i parchi urbani, i giardini pubblici e privati, le alberature stradali, i castagneti da frutto in attualità di coltura, gli impianti di frutticoltura e di arboricoltura da legno, le tartufaie coltivate, i vivai e gli orti botanici

ambiti tutelati dal punto di vista paesaggistico dal D.Lgs 42/2004 e sottoposti al vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. 3267/1923.

1.2 Costituiscono ulteriori forme di tutela dei boschi le seguenti norme:

- D.L.vo 227/2001;
- L.R. 7/2004;
- L.R. 6/2007;
- L.R. 71/1997;
- L.R. 15/2003.

1.3 Le modalità di trattamento dei boschi sono definite dalla L.R. 23 febbraio 2005 n. 6 “Legge Forestale Regionale” e dal R.D.L. 3267/1923 (Prescrizioni di Massima e Polizia Forestale di cui alla D.G.R. n. 2585/2001).

2. Prescrizioni generali

2.1 Le aree boscate, identificabili nell’elaborato PS Tav.5.9 Ambiti territoriali, nuclei sparsi, manufatti isolati - Tipi forestali, elementi diffusi del paesaggio agrario, pascoli in scala 1:10000, sono sottoposte alla tutela integrale di cui agli articoli 26 e 27 delle NTA del PPAR, salvo che per le strutture realizzate in funzione della gestione delle aree boscate e delle opere di difesa del suolo, che comunque devono essere compatibili con l’equilibrio paesistico-ambientale. Qualora fosse presente, tale tutela si estende anche al mantello di vegetazione del bosco. Per la salvaguardia dei boschi e dei relativi mantelli di vegetazione posti in prossimità dei terreni lavorati, si prescrive di mantenere una fascia di rispetto o capezzagna larga almeno m 2,50 misurata dal piede degli alberi (nel caso del bosco) o dalla proiezione delle chiome dell’arbusto sul terreno (nel caso del mantello).

2.2 Sono vietate le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra, indicate all’articolo 45 delle NTA del PPAR salvo, per le opere attinenti al regime idraulico, le opere di derivazione e captazione d’acqua per uso privato non commerciale e le opere per il trattamento delle acque reflue.

2.3 Le aree effettivamente boscate non possono essere ridotte di superficie. Pertanto all’interno di dette aree sono vietati la sostituzione dei boschi con altre colture ed il dissodamento salvo interventi tendenti a ripristinare la vegetazione autoctona.

2.4 Nelle aree boscate è vietato l’allevamento zootecnico di tipo intensivo definito da un carico massimo per ettaro superiore a 0,5 UBA (Unità Bovina Adulta) per più di sei mesi all’anno.

2.5 Sono ammesse le normali pratiche selvicolturali che devono essere improntate a criteri naturalistici quali: il divieto di taglio a raso nei boschi di alto fusto, favorire le specie spontanee nei boschi ad alto fusto, promuovere iniziative per la conversione ad alto fusto del ceduo trentennale; tali pratiche non devono ostacolare la sosta e la presenza delle specie faunistiche autoctone.

2.6 E’ ammessa, anche tramite forme di gestione attiva, la progressiva sostituzione delle specie esotiche allo scopo di favorire l’insediamento delle vegetazione attuale potenziale.

2.7 In sede di predisposizione degli elaborati di progetto relativi ad interventi su aree interessate da boschi, come individuati ai sensi del presente articolo, la perimetrazione delle aree effettivamente boscate, nel rispetto delle definizioni e dei criteri di cui alla richiamata normativa nazionale e regionale, dovrà essere verificata **in loco** sulla base di un idoneo rilievo topografico e fotografico; la eventuale nuova perimetrazione **sarà sottoposta a specifica normativa vigente in materia e sopra richiamata.**

Art. 38 Sottosistemi tematici Aree BC

1. Nell’elaborato QC Tav. 4.4 Ambiti di tutela botanico-vegetazionali delle “Analisi paesaggistico-ambientali propedeutiche alla redazione del Piano Regolatore Generale in adeguamento al PPAR” e nell’elaborato PS Tav.5.10 “Ambiti territoriali, nuclei sparsi, manufatti isolati - Ambiti di tutela botanico-vegetazionali”, il Piano individua la presenza di ambiti appartenenti alle sottosistema tematico Aree BC. In tali aree sono promossi gli interventi per la conservazione del suolo, per la ricostruzione degli ambienti naturali, per l’espletamento dell’attività agricola.

2. La costruzione di nuove strade o l'ampliamento di quelle esistenti, l'installazione di tralicci, antenne e similari, la realizzazione di interventi di costruzione di edifici o di strutture stabili o precarie, suscettibili di modificare le caratteristiche ambientali dei luoghi, devono essere sottoposte a particolari cautele di carattere paesistico ambientale. Nelle Aree BC sono comunque ammissibili opere pubbliche di rilevante trasformazione del territorio con le modalità e le procedure di cui al titolo V e agli articoli 63 bis e ter delle N.T.A del PPAR.
3. Sono comunque ammissibili nelle stesse Aree BC le opere di miglioramento strutturale in stretta connessione con l'attività agricola, sulla base di specifici progetti di sviluppo aziendale così come previsti dal Regolamento (CE) 1698/2005.
4. Vengono in generale consentiti tutti gli interventi che non pregiudicano il recupero e/o il mantenimento del bosco. A tal fine sono proibiti il dissodamento e il danneggiamento anche degli arbusteti che circondano il bosco o che si sviluppano nelle radure dello stesso.
5. E' fatto divieto inoltre di effettuare interventi di rimboschimento e di rinfoltimento con specie esotiche.
6. Dovranno essere messe in atto tutte le forme di incentivazione per favorire gli interventi di recupero del bosco nelle aree marginali al sistema agricolo.

Art. 39 Pascoli

1. Aspetti generali

- 1.1 La conservazione di questi ambienti, identificabili nell'elaborato PS Tav.5.9 Ambiti territoriali, nuclei sparsi, manufatti isolati -Tipi forestali, elementi diffusi del paesaggio agrario, pascoli in scala 1:10000, ha grande importanza per il mantenimento di adeguati livelli di biodiversità, in quanto ai pascoli sono legate numerose specie vegetali rare o interessanti ed una fauna ampia e diversificata. Oltre ad accrescere il valore ecosistemico del territorio, i pascoli concorrono ad accrescere e a qualificare il contesto paesaggistico.
- 1.2 La conservazione di questi ambienti assume pertanto carattere prioritario e viene perseguita favorendo l'attività zootecnica estensiva con l'adozione di razionali tecniche di pascolamento. Particolare attenzione deve essere posta al dimensionamento del carico animale, che deve essere commisurato al livello medio di crescita della vegetazione, al fine di garantire adeguate disponibilità di foraggio da utilizzare nel corso dell'intero periodo di pascolamento e di prevenire gli inconvenienti legati a fenomeni di sovraccarico.
- 1.3 In difetto dell'attività zootecnica, il mantenimento dei pascoli potrà essere assicurato ricorrendo a periodici sfalci della vegetazione, al fine di impedire che le specie arbustive del fruticeto e del mantello di vegetazione, quali ad esempio la Ginestra comune (*Spartium junceum*), i Biancospini (*Crataegus monogyna* e *C. levigata*), il Prugnolo spinoso (*Prunus spinosa*), le Rose sp.pl., i Ginepri (*Juniperus oxycedrus* e *Juniperus communis*), nonché le specie pre-forestali quali l'Orniello (*Fraxinus ornus*), possano innescare processi dinamici di colonizzazione del pascolo, che porterebbero, se non controllati, alla formazione del bosco.

2.Prescrizioni

- 2.1 Sono sottoposti a tutela orientata di cui agli art. 26 e 27 delle NTA del PPAR, i pascoli distribuiti a quota superiore ai 700 m di altitudine.
- 2.2 Per i pascoli posti a quota superiore ai 700 metri di altitudine, sono inoltre vietate:
 - le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra, indicati dall'art. 45 delle NTA del PPAR salvo, per le opere attinenti al regime idraulico, le opere di deviazione e captazione d'acqua e le opere per il trattamento delle acque reflue;
 - il dissodamento ed il cambio di coltura, esclusi gli interventi di rimboschimento con criteri naturalistici e quelli volti al recupero ambientale e alla difesa del suolo.
 - Nelle aree a pascolo al di sotto dei 700 mt. poste su versanti con pendenze superiori al 30% è vietata qualunque variazione colturale.
 - L'esercizio del pascolo è regolamentato dalle Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale della Provincia di Pesaro e Urbino, approvate con Delibera di Giunta Camerale n. 60 del 20/01/1964.

Art. 40 Elementi diffusi del paesaggio agrario – Rete ecologica comunale

1. Si intendono per elementi diffusi del paesaggio agrario:
 - querce isolate, querce a gruppi sparsi e le altre specie protette dalla legislazione regionale vigente;
 - alberature stradali e poderali;
 - siepi stradali e poderali;
 - vegetazione ripariale;
 - macchie e boschi residui.
2. Per gli elementi diffusi del paesaggio agrario è stabilito il divieto di distruzione o manomissione degli elementi stessi, salvo l'ordinaria manutenzione e fermo restando quanto disposto della L.R. 6/2005.
3. Dovranno inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:
 - Filari e alberate: mantenimento, incremento e sostituzione di alberi in caso di morte lungo le strade comunali ed i corsi d'acqua, mantenimento delle siepi lungo le scarpate, nel caso di nuove piantumazioni la fascia alberata va collocata ad una distanza dal confine stradale o sul bordo esterno delle scarpate a norma del vigente Codice della Strada;
 - Vegetazione ripariale: fitocenosi che riveste una notevole importanza dal punto di vista naturalistico, ambientale e paesaggistico. Interessa i corsi d'acqua presenti nel territorio comunale e la maggior parte dei fossi di scolo delle acque meteoriche. Dovrà essere preservato il ruolo svolto da queste formazioni per il mantenimento degli equilibri ecosistemici. Il trattamento delle formazioni ripariali dovrà essere eseguito conformemente alle norme vigenti (L.R. 6/2005 e DGR 2585/2001). Sono comunque favoriti i seguenti interventi sulla vegetazione ripariale:
 - interventi di riqualificazione volti a mitigare effetti o processi di degradazione;
 - interventi finalizzati ad assicurare il regolare deflusso delle acque o a ridurre i rischi di esondazione.
4. Gli elementi diffusi del paesaggio agrario, unitamente ai corsi d'acqua, ai boschi e ai pascoli presenti, rappresentano gli elementi costitutivi e strutturanti dell'ecosistema su cui precisare ed implementare la Rete Ecologica comunale individuata nell'elaborato QC Tav. 10.1 "Rete Ecologica Comunale". Tale Rete deve essere in grado di relazionarsi con il sistema delle Reti Ecologiche presenti alle varie scale geografiche. A tal fine, sono favoriti interventi miranti ad accrescere sia l'estensione degli elementi diffusi del paesaggio agrario, sia la loro funzionalità ecologica, mediante adeguati miglioramenti di riqualificazione e diversificazione strutturale. Il miglioramento e il rafforzamento di tale Rete è il presupposto per accrescere la qualità del territorio in termini ecosistemici, paesaggistici e sociali. Tale obiettivo viene perseguito favorendo:
 - l'incremento e la diffusione di tali formazioni, al fine di garantire le connessioni e i legami tra i vari elementi sparsi;
 - gli interventi di riqualificazione finalizzati ad aumentare la funzionalità ecologica di ogni singola formazione, attraverso il miglioramento della struttura della vegetazione e della composizione specifica.

Art. 41 Ambiti di tutela faunistici

1. Le oasi di protezione della fauna e le zone di ripopolamento e cattura presenti nel territorio comunale sono regolamentate dalla L. 157/92 e dalla L.R. 7/95.

Art. 42 Zone di Protezione Speciale (ZPS)

1. La Zona di Protezione Speciale "Esotici della Valmarecchia", istituita ai sensi della Direttiva n. 79/409/CEE, insiste parzialmente sul territorio comunale. Tale Zona è disciplinata, oltre che dalla suddetta Direttiva n. 79/409/CEE, anche dal DPR 357/97 e successive modifiche e integrazioni e dalla L.R. n. 6 del 12.06.2007 e dalla Deliberazione della Giunta Regionale n. 864 del 01.08.2007.
2. Tutti i Piani e gli interventi che ricadono o interessano la Zona di Protezione Speciale "Esotici della Valmarecchia", dovranno essere sottoposti alla procedura della Valutazione d'incidenza di cui al DPR 357/97, ad esclusione delle tipologie elencate all'art. 28, comma 4 della L.R. 6/2007 e di quanto previsto all'art. 23, comma 1, lettera c, della suddetta norma.

Art. 43 Territori soggetti ad erosione rapida

2. Rappresentano le aree, cartograficamente individuate nell'elaborato QC Tav. 4.4 – Ambiti di tutela botanico-vegetazionali, sulle quali insistono fenomeni più o meno evidenti di erosione del suolo. All'interno di tali aree sono ricomprese gran parte delle formazioni calanchive presenti nel territorio comunale e sulle quali esplicano una funzione protettiva per il mantenimento delle caratteristiche morfologiche.
3. Nei territori soggetti a erosione rapida sono consentite, nel rispetto dei criteri di tutela generale sotto indicati, le pratiche colturali già eventualmente in essere, purché svolte con tecniche idonee e compatibili con l'attuale stato di equilibrio dei suoli.
4. Al fine di garantire la tutela del patrimonio vegetale e la stabilità dei terreni, l'agricoltura dovrà essere condotta secondo i seguenti criteri:
 - a) Sistemazioni idrauliche adeguate:
 - realizzazione di una rete di scoline che raccolgano l'acqua a monte delle zone instabili convogliandola verso zone meno a rischio;
 - b) Tecniche agronomiche:
 - lavorazioni superficiali;
 - diversificazione delle colture da impiantare su uno stesso versante sulla base della loro diversa suscettibilità all'erosione;
 - utilizzazione di colture intercalari, nei periodi tra la raccolta della coltura autunnovernina e la semina di quella primaverile-estiva;
 - intensificazione degli investimenti di colture prative;
 - maggiore ricorso a tecniche di minima lavorazione e semina diretta;
 - avvicendamenti colturali che prevedano un ampio utilizzo delle colture prative;
 - coltivazione di siepi di essenze autoctone in corrispondenza dei compluvi.
5. In appezzamenti confinanti con versanti soggetti ad erosione di tipo calanchivo, si dovrà mantenere una fascia incolta e inerbita larga almeno m 2,50 misurata dal ciglio sommitale del calanco. Sono comunque fatte salve le norme di cui al Regolamento di Polizia Rurale.

Art. 44 Calanchi

1. I calanchi, riportati nell'elaborato QC Tav. 3.2. "Geomorfologica", sono elementi morfologici che contribuiscono alla definizione delle particolarità paesistico-ambientali del territorio comunale. Queste formazioni assumono notevole importanza botanicovegetazionale in quanto sono caratterizzate dalla presenza di specie rare e di particolare interesse fitogeografico, nonché di associazioni vegetali tipiche che è necessario conservare e salvaguardare.
2. La tutela delle formazioni calanchive considera sia i problemi di dissesto idrogeologico, sia l'elevato valore ambientale, naturalistico e paesaggistico.
3. Sui calanchi sono consentite esclusivamente le opere e le attività volte al miglioramento dell'assetto idrogeologico e alla conservazione degli aspetti naturalistici e paesaggistici. Sono ammissibili gli interventi di stabilizzazione dell'assetto idrogeologico solo ed in quanto resi necessari da dimostrate ed urgenti necessità di difesa di insediamenti, infrastrutture e manufatti antropici esistenti all'intorno e purché siano comunque adottate tecniche appropriate ed appositi accorgimenti di mitigazione degli impatti, tali da salvaguardare gli aspetti naturalistici e paesaggistici preminenti in queste zone e la loro evoluzione.
4. In relazione alla riserva di naturalità e di pregio paesaggistico che caratterizza i calanchi, sono ammesse e favorite politiche di valorizzazione impostate prioritariamente sui seguenti aspetti: ricerca e studio, escursionismo, didattica, educazione ambientale.
5. Sono vietati tutti gli interventi e le attività che possano significativamente alterare o compromettere, direttamente od indirettamente, lo stato dei luoghi, i processi morfogenetici o biologici in atto, la percezione paesistica dei singoli elementi individuati e la loro percezione paesistica d'insieme.
6. Sui calanchi è vietata qualsiasi forma di utilizzazione della vegetazione insediatasi naturalmente, in quanto avente funzione protettiva e idrogeologica, ad eccezione degli interventi di taglio a carico delle sole piante morte, deperienti e secche.

CAPO IV SOTTOSISTEMA STORICO-CULTURALE

Art. 45 Generalità

1. L'intero territorio è bene storico-culturale, essendo stato interamente costruito dall'uomo attraverso i secoli nelle sue componenti morfologiche, vegetazionali, insediative e infrastrutturali; tali elementi rappresentano, singolarmente considerati e nel loro insieme un bene in quanto sono espressioni oggettive di memoria storica.
2. Nell'ambito della pianificazione comunale si intende salvaguardare tutti i beni che documentano, integrandosi col paesaggio, i caratteri ed i momenti peculiari storico-culturali del territorio.
3. Nell'elaborato QC Tav. 5.4 Ambiti definitivi di tutela del patrimonio storico-culturale delle "Analisi paesaggistico-ambientali propedeutiche alla redazione del Piano Regolatore Generale in adeguamento al PPAR" e nell'elaborato PS Tav. 2.4 "Ambiti territoriali, nuclei sparsi, manufatti isolati – Ambiti di tutela del patrimonio storico-culturale", il Piano individua il Centro Storico di San Leo, i Nuclei Storici, gli Edifici Extraurbani di valore storico – ambientale, le località di interesse archeologico, i punti e le strade panoramiche da sottoporre a tutela, definendo i relativi ambiti in quanto spazio di relazione significativo tra il bene da tutelare ed il paesaggio circostante.
4. La tutela è diretta alla conservazione ed alla appropriata utilizzazione dei beni, ma anche alla salvaguardia ed al recupero dell'equilibrio formale e funzionale dei luoghi circostanti.

Art. 46 Centri e nuclei storici

1. Nell'elaborato PS Tav. 5.12 Ambiti territoriali, nuclei sparsi, manufatti isolati – Patrimonio insediativo storico e ambiti di tutela in scala 1:10000, il Piano individua il centro storico di San Leo ed i nuclei storici; a ciascuno di essi si associa un ambito di tutela cartograficamente delimitato, articolato in tutela integrale e/o orientata all'interno del quale si applicano le disposizioni di cui all'art. 27 del P.P.A.R..
2. Il Piano definisce un ambito di tutela integrale ed orientata cartograficamente delimitati per il centro storico di San Leo e per i nuclei che hanno mantenuto i caratteri storici dell'impianto urbanistico e/o che presentano edifici o manufatti di valore architettonico ed ambientale significativo per l'identità storica, culturale ed ambientale: Piega, Castello di Pietracuta, Poggioli, Tausano, Pietramaura, Valcaldara, Montemaggio, S.Maria, Sant'Igne.
3. Il Piano definisce un ambito di tutela orientata per i nuclei che pur non presentando elementi di rilevante valore architettonico rivestono un significativo interesse nella loro relazione con il contesto paesaggistico ambientale: Orti di Pietracuta, Case Guardengo, Castelnuovo, Case Campolungo, Valle, Monte, Le Ville, Santa Lucia.

Art. 47 Edifici e manufatti di valore storico-ambientale

1. In linea generale, il PRG assume che tutti i fabbricati esistenti nel territorio, esterni alle aree urbanizzate come documentati nel Cessato Catasto Pontificio (1875 circa) e/o nella carta storica IGM del 1892/95, rivestano carattere significativo per quanto riguarda la struttura edilizia e la morfologia dei luoghi su cui insistono.
2. Per tali edifici sono dunque previsti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio finalizzati alla valorizzazione delle strutture originarie e sono obbligatori quelli di conservazione e ripristino degli elementi caratteristici del paesaggio agrario e di quello naturale sulle aree di pertinenza.
3. Attraverso l'indagine analitica della cartografia storica esistente ed attraverso ricognizioni sul territorio è stato effettuato un censimento degli edifici e manufatti di valore storico – ambientale extraurbani o storicamente extraurbani ma ora posti all'interno del territorio urbanizzato; per ogni edificio e manufatto documentato nel Cessato Catasto Pontificio è stata prodotta una scheda analitica.
4. Al fine di garantirne la necessaria tutela e valorizzazione, il Piano, nell'elaborato PS Tav. 5.12 Ambiti territoriali, nuclei sparsi, manufatti isolati – Patrimonio insediativo storico e ambiti di tutela in scala

1:10000, individua ogni singolo edificio, area di pertinenza e manufatto indagato e meritevole di tutela.

5. Allo scopo di indicare le funzioni ammissibili, le categorie di tutela e le modalità di attuazione degli interventi ammissibili, il piano individua con idonea simbologia i medesimi edifici, aree e manufatti negli elaborati PS Tavv. da 5 a 5.13 in scala 1:10000 e PO Tavv. da 6.1 a 6.6 in scala 1:2000, e nel collegato elenco allegato alle presenti norme definisce le relative categorie di tutela prescritte, mentre detta la disciplina particolareggiata a riguardo al Titolo 3, Capo 2 - Zone omogenee "A" delle presenti norme, al quale si rimanda.
6. Gli eventuali interventi, purché ammessi dalle norme di zona e di tutela paesaggistica, dovranno essere redatti sulla base di un dettagliato rilievo dello stato di fatto accompagnato da una adeguata documentazione fotografica.
7. Al fine di garantire il mantenimento dell'attuale rapporto tra il bene ed il suo contesto, anche in relazione alla sua visibilità complessiva, nell'elaborato PS Tav. 5.12 Ambiti territoriali, nuclei sparsi, manufatti isolati – Patrimonio insediativo storico e ambiti di tutela in scala 1:10000 vengono definiti, ove ritenuti necessari, gli ambiti all'interno dei quali si applica il regime di tutela integrale o di tutela orientata così come definiti dall'art.27 delle N.T.A. del P.P.A.R. e comunque:

- Per tutti i beni storico-architettonici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e per quelli individuati dalla Regione Marche-Centro Regionale Beni Culturali (riportati nella tavola PS 5.12) nonché per quelli individuati dal PTC e dalla Carta di destinazione d'uso della CM Alta Val Marecchia (riportati nella QC Tav. 5.1) è previsto un ambito di tutela integrale di 150 mt;

- Per gli edifici di interesse storico architettonico, censito nell'allegato 2 delle NdA, per i quali sono previste le modalità di intervento RS (Restauro scientifico) ed RC (Restauro e risanamento conservativo) è previsto un ambito di tutela orientata di 150 mt;

Art. 48 Località di interesse archeologico

1. Nell'elaborato QC Tav. 5.4 Ambiti definitivi di tutela del patrimonio storico-culturale delle "Analisi paesaggistico-ambientali propedeutiche alla redazione del Piano Regolatore Generale in adeguamento al PPAR" e nell'elaborato PS Tav.5.12 Ambiti territoriali, nuclei sparsi, manufatti isolati - Patrimonio insediativo storico e ambiti di tutela in scala 1:10000, il Piano individua le località di documentato interesse archeologico.
2. Gli eventuali interventi, ammessi dalle norme di zona e di tutela paesaggistica, che ricadono all'interno di un ambito di 150 mt., misurato a partire dall'area dei ritrovamenti archeologici, sono subordinati alla preventiva comunicazione alla competente Soprintendenza.

Art. 49 Rinvenimenti archeologici

1. Nel caso di rinvenimenti archeologici fortuiti, si rimanda all'art. 90 del D.Lgs. n.42/2004 che impone l'obbligo di informare subito l'autorità competente e, fino al suo intervento, di conservare inalterate le condizioni iniziali del rinvenimento, provvedendo nel contempo alla sicurezza di quanto rinvenuto.
2. A tale disposizione è subordinata anche ogni preesistenza (strutturale o meno) che eventualmente si rinvenga durante i lavori nei nuclei urbani e negli edifici sparsi di carattere storico.

Art. 50 Punti e strade panoramiche

1. La viabilità individuata nelle tavole di Piano costituisce elemento caratterizzante la morfologia del territorio e assume, rispetto a questa, un valore di particolare interesse in ordine ai fattori visuali. E' quindi necessario che siano garantiti tutti gli aspetti atti a migliorare il godimento del paesaggio ed a favorire la visibilità dei beni di interesse storico-culturale.
2. Negli elaborati QC Tav.11.1 Viabilità panoramica, PS Tav.3 Sistema e reti della mobilità e PS Tav. 5.12 Ambiti territoriali, nuclei sparsi, manufatti isolati - Ambiti di tutela del patrimonio storico-culturale in scala 1:10000, il Piano individua i punti e le strade panoramiche.
3. Le strade panoramiche, dalle quali si fruisce di visuali panoramiche da salvaguardare in quanto patrimonio della collettività, sono individuate con tre generi di grafie, in relazione alle caratteristiche paesaggistico-visuali riscontrate:

- a. una linea in mezzzeria della strada, che ne identifica il valore panoramico generale;
 - b. una linea su un lato o su entrambi i lati della strada, che indica il lato della strada dal quale si gode la visione panoramica, accompagnata da una specifica grafia che indica due livelli di interesse delle visuali:
 - b.1 di grande interesse;
 - b.2 di qualità.
4. Lungo le strade panoramiche di cui al precedente comma 3., lettera a., è previsto il raddoppio della fascia di rispetto stradale come indicata nel D.M. 01.04.68 n. 1404; lungo le strade panoramiche di cui al precedente comma 3., punti b.1 e b.2 è previsto il raddoppio della fascia di rispetto stradale come indicata nel D.M. 01.04.68 n. 1404 dal solo lato individuato quale panoramico; per le strade non classificate ai sensi del citato Decreto Ministeriale si applica una fascia di rispetto minima di mt. 20.
 5. Le fasce di rispetto stradale, come sopra definite, sono riportate graficamente negli elaborati PS Tav.3 Sistema e reti della mobilità, PS Tav.5 in scala 1:10000 e PO Tavv. da 6.1 a 6.6 in scala 1:2000.
 6. In corrispondenza delle visuali panoramiche di cui al precedente comma 3., lettera b.1, eventuali interventi nuova costruzione (NC) o ampliamento (AM) di edifici esistenti, realizzabili ai sensi delle presenti norme, dovranno contenere ogni elemento edilizio fuori terra ad una quota di almeno 5 metri al di sotto di quella della mezzzeria stradale. Dovrà altresì essere documentato, attraverso fotomontaggi e/o prospettive, che l'eventuale nuova costruzione (NC) o ampliamento (AM) dell'edificio esistente non comprometta in nessuna misura la visione panoramica preesistente.
 7. Lungo le strade panoramiche è inoltre vietata l'apposizione di cartelli pubblicitari di qualsiasi genere ad esclusione della segnaletica stradale e turistica ai sensi della circolare ministeriale n. 400/79.

CAPO V UNITA' DI PAESAGGIO

Art. 51 Generalità

1. In rapporto alla rilevanza dei valori paesistico-ambientali ed alla presenza variegata di beni e/o di categorie costitutive fortemente interrelati, nell'elaborato QC Tav. 5.5 Unità di paesaggio delle "Analisi paesaggistico-ambientali propedeutiche alla redazione del Piano Regolatore Generale in adeguamento al PPAR" e PS Tav.5.13 Ambiti territoriali, nuclei sparsi, manufatti isolati -Unità di paesaggio in scala 1:10000, il Piano individua le seguenti unità di paesaggio:
 - Aree di eccezionale valore paesistico- ambientale;
 - Aree di rilevante valore paesistico-ambientale;
 - Aree di valore paesistico-ambientale;
 - Aree di qualità paesistica diffusa.
2. Per esse il Piano, sulla base degli indirizzi del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, opportunamente integrati per renderli più aderenti al contesto del territorio comunale di San Leo, detta una serie di norme, regole e comportamenti il più possibile coerenti ed appropriati rispetto al problema del rapporto fra trasformazioni urbanistiche ed edilizie e il territorio che li ricomprende inteso nel suo complesso come bene storico culturale.
3. Il Piano individua anche le aree che presentano una condizione di non integrità ambientale ed uno stato di compromissione del territorio di tipo paesistico - ambientale.

Art. 52 Area di eccezionale valore paesistico - ambientale

1. Il Piano individua una unità di paesaggio eccezionale per il valore monumentale del rapporto tra architettura ed ambiente, testimonianza ed immagine di altissima notorietà, luogo di grande effetto visuale e combinazione significativa di sito, insediamento e componenti architettoniche, storiche e naturalistiche.
2. Tale area di eccezionale valore paesistico-ambientale coincide con l'ambito proposto di tutela integrale cartograficamente delimitato del centro storico di San Leo, all'interno del quale si applicano le disposizioni di cui all'art. 27 delle NTA del PPAR.

Art. 53 Area di rilevante valore paesistico - ambientale

1. Il Piano individua una unità di paesaggio di rilevante valore, in considerazione dell'alto valore dei caratteri paesistico-ambientali e della condizione di equilibrio tra fattori antropici e ambiente naturale, all'interno di tale ambito deve essere attuata una politica di prevalente conservazione e di ulteriore qualificazione dell'assetto attuale, utilizzando il massimo grado di cautela per le opere e gli interventi di rilevante trasformazione del territorio.
2. All'interno di tale ambito l'elaborazione progettuale di eventuali interventi, se ammessi dalle norme di zona e di tutela paesaggistica, dovrà tenere in particolare conto la necessità di localizzare gli stessi in maniera da non alterare il paesaggio, i punti panoramici ed il valore architettonico degli edifici e dei manufatti storici esistenti.
3. In tale ambito, fatti salvi eventuali ambiti di tutela ed indirizzi più restrittivi, si applica la tutela orientata di cui all'art. 27 delle NTA del PPAR e sono vietati:
 - a. gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli; silos e depositi agricoli di rilevante entità, edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale;
 - b. l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, ivi comprese le testimonianze di particolari tecniche agricolo-produttive e storiche, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale. Resta salvo quanto regolamentato dalla L.R. n. 6/2005 e successive integrazioni e modificazioni, nonché dalle normative silvo colturali vigenti;
 - c. la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli.
4. Nelle zone agricole, interne a tale ambito, dovranno essere applicati i contenuti del documento "Norme per i nuovi interventi in zona agricola e per il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente", allegato alle presenti norme.

Art. 54 Area di valore paesistico - ambientale

1. Il Piano individua una unità di paesaggio di valore paesistico - ambientale, in considerazione del valore diffuso dei caratteri paesistico-ambientali e della compresenza di elementi di rilevante pregio sia naturale che storico-culturale.
2. Nelle zone agricole, interne a tale ambito, dovranno essere applicati i contenuti del documento "Norme per i nuovi interventi in zona agricola e per il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente", allegato alle presenti norme.

Art. 55 Aree di qualità paesistica diffusa

1. In tale ambito si riconosce la possibilità di trasformazioni del territorio purché realizzate in maniera compatibile con gli elementi paesistici ed ambientali del contesto.
2. Nelle zone agricole, interne a tale ambito, dovranno essere applicati i contenuti del documento "Norme per i nuovi interventi in zona agricola e per il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente", allegato alle presenti norme.

Art. 56 Aree di alta percettività visiva

1. Il Piano individua, nell'elaborato PS Tav.5.2 Ambiti territoriali, nuclei sparsi, manufatti isolati - Sottosistemi territoriali (Aree B, V) in scala 1:10000, in relazione con la SP 258 Marecchiese quale via di comunicazione a maggiore intensità di traffico, un area ad alta percettività visuale, all'interno della quale deve essere attuata, conformemente agli indirizzi generali di tutela dell'art. 23 delle NTA del PPAR, una politica di salvaguardia, qualificazione e valorizzazione delle visuali panoramiche percepite dai luoghi di osservazione puntuali e lineari.
2. Per ogni intervento di trasformazione del territorio proposto dovrà essere verificato, attraverso fotomontaggi e/o prospettive, che l'intervento non comprometta la visione panoramica.

Art. 57 Aree di degrado paesistico-ambientale

1. Il Piano individua negli elaborati PS Tav.5 in scala 1:10000 e PO Tavv. da 6.1 a 6.6 in scala 1:2000, le aree che presentano una condizione di non integrità ambientale ed uno stato di compromissione del territorio di tipo paesistico - ambientale.
2. Al fine di eliminare le situazioni di degrado, in tali ambiti è prevista l'attuazione di progetti di recupero ambientale di cui all'art. 57 delle NTA del PPAR che permettano gradualmente il ripristino di condizioni di equilibrio ecologico, di compatibilità fra naturale e costruito e di rispetto per il contesto storico del territorio.
3. In alcuni casi, a seguito dell'attuazione di tali progetti di recupero ambientale, il piano prevede la realizzazione di insediamenti.

TITOLO 3 - DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE

CAPO 1 ZONIZZAZIONE

Art. 58 Suddivisione del territorio comunale in ambiti e in zone

1. Il territorio del Comune di San Leo è suddiviso in ambiti e sistemi territoriali, ulteriormente suddivisi, al loro interno, in Zone Omogenee, ai sensi dell'art. 2 del D.M.1444/68 e dell'art. 19 della L.R. 34/92.
2. Tali ambiti, sistemi e zone, che ai fini delle previsioni del presente PRG corrispondono a unità urbanistiche, a unità ambientali e ad aree di trasformazione, vengono specificati negli articoli seguenti.

Art. 59 Ambiti urbani consolidati

- Zone Territoriali Omogenee "A"- zone storiche, zone culturali, zone ambientali:
 - *unità urbanistiche dei centri e nuclei storici; -strutture urbanistiche ed edilizie storiche sparse.*
- Zone Territoriali Omogenee "B": zone edificate a destinazione residenziale e/o mista:
 - *Zone B.0: tessuti consolidati saturi;*
 - *Zone B.1: tessuti consolidati a destinazione residenziale e/o mista di riqualificazione;*
 - *Zone B.2: tessuti consolidati a destinazione residenziale e/o mista di completamento;*
 - *Zone B.3: tessuti edificati a destinazione residenziale a bassa densità*
 - *Zone B.V: Aree destinate a verde privato*
 - *Zone B.Peep: tessuti edificati per l'edilizia economica popolare*

Art. 60 Ambiti di trasformazione urbanistica

- Zone Territoriali Omogenee "C": nuovi insediamenti urbani a destinazione residenziale e/o mista;
 - *Zone C.0: piani urbanistici attuativi in corso di realizzazione;*
 - *Zone C.1.R: zone di espansione a destinazione residenziale e/o mista da attuarsi con piano di utilizzo (PU);*
 - *Zone C.1.M: zone di espansione a destinazione mista da attuarsi con piano urbanistico attuativo (PUA);*
 - *Zone C.2: zone di espansione a destinazione residenziale e/o mista da attuarsi con piano urbanistico attuativo (PUA).*
- Zone Territoriali Omogenee "D": insediamenti specializzati a prevalente destinazione produttiva e/o commerciale.
 - *Zone D.0: piani urbanistici attuativi in corso di realizzazione;*
 - *Zone D.1: tessuti consolidati a destinazione produttiva e/o commerciale di riqualificazione;*
 - *Zone D.2: tessuti consolidati a destinazione produttiva e/o commerciale di completamento;*
 - *Zone D.3: zone di espansione a destinazione produttiva e/o commerciale da attuarsi con PU;*
 - *Zone D.4: zone di espansione a destinazione produttiva e/o commerciale da attuarsi con piano urbanistico attuativo;*
 - *Zone D.5: zone produttive per distributori di carburante;*
 - *Zone D.6 : edifici e insediamenti a destinazione produttiva in contesto ambientale;*
 - *Zone D.7: Aree attrezzate per maneggi;*
 - *Zone D.V.: Aree destinate a verde privato.*

Art. 61 Ambiti territoriali extraurbani

- Zone Territoriali Omogenee "E": zone destinate ad usi agricoli.
 - *Zone E.1: zone agricole normali;*
 - *Zone E.2: zone agricole di tutela e ricomposizione del paesaggio agrario.*

Art. 62 Sistema delle attrezzature, dei servizi, delle infrastrutture

- Zone territoriali omogenee “F”: zone destinate ad attrezzature di pubblico interesse generale.
 - *F.1 Impianti tecnologici;*
 - *F.2 Infrastrutture di viabilità e trasporto e relative fasce di rispetto;*
 - *F.3 Attrezzature e presidi sanitari;*
 - *F.4 Presidi militari e di ordine pubblico;*
 - *F.5 Attrezzature pubbliche di interesse comune di rilevanza comunale o sovracomunale;*
 - *F.6 Impianti sportivi pubblici di rilevanza comunale o sovracomunale;*
 - *F.7 Cimiteri e relative fasce di rispetto;*
 - *F.8 Aree per emergenze e protezione civile.*
- Zone territoriali omogenee “G”: per attrezzature pubbliche di frazione e di insediamento, destinate a servizi, spazi pubblici e collettivi, verde pubblico e parcheggi.
 - *G.1 Attrezzature di interesse collettivo;*
 - *G.2 Parcheggi pubblici;*
 - *G.3 Verde urbano attrezzato;*
 - *G.4 Verde di filtro e/o di collegamento.*
- Infrastrutture tecnologiche.
 - *Linee elettriche a 15 Kv;*
 - *Linee elettriche a 132 Kv;*
 - *Reti acquedottistiche;*
 - *Reti fognario-depurative;*
 - *Reti per il trasporto del gas metano.*

Art. 63 Ambiti di recupero e di riqualificazione territoriale e ambientale

1. Il PRG individua ambiti di recupero e di riqualificazione territoriale e ambientale da assoggettare ad una specifica disciplina degli usi e degli interventi in ragione delle loro peculiarità ambientali, morfologiche e funzionali e della loro importanza strategica rispetto agli obiettivi di riqualificazione degli insediamenti urbani e del territorio comunale.
2. Tali ambiti, delimitati negli elaborati di progetto PS Tav.5 in scala 1:10000 e PO Tavv. da 6.1 a 6.6 in scala 1:2000, all'interno dei quali vanno promossi progetti di recupero e valorizzazione ambientale di cui all'art. 57 delle NTA del PPAR che permettano gradualmente il ripristino di condizioni di equilibrio ecologico, di compatibilità fra naturale e costruito e di rispetto per il contesto storico del territorio, sono i seguenti:
 - Area di cava e di trasformazione inerti al Km.66 della SP 258 Marechiese;
 - Area di cava e di trasformazione inerti al Km.69 della SP 258 Marechiese;
 - Area di cava Capicchio;
 - Area di cava Doviolo;
 - Area di cava Fontanelle.
 - Discarica.
3. In tali ambiti valgono le prescrizioni relative agli usi ammissibili, i tipi, gli indici, i parametri, le modalità di intervento nonché le altre disposizioni contenute nelle relative “schede progettuali” allegate alle presenti Norme.

AMBITI URBANI CONSOLIDATI

CAPO 2 ZONE OMOGENEE “A”

Art. 64 Criteri generali per la Zona Omogenea “A”

1. Individuazione

1.1 Le zone di interesse storico, culturale e ambientale sono costituite:

- dai centri storici di unità urbanistiche dei centri e nuclei storici di San Leo, Pietracuta, Monte, Montefotogno, Montemaggio, Piega, Pietramaura, Santa Lucia, Castelnuovo - San Severino, Tausano, Pianacci, Guardengo, S.Maria, come perimetrati negli elaborati PO Tavv. da 6.1 a 6.6 in scala 1:2000;
- dai nuclei storici di Poggioli, S.Antimo, e dalle strutture urbanistiche ed edilizie storiche sparse perimetrati ed individuati nell'elaborato PS Tav.5 Ambiti territoriali, nuclei sparsi e manufatti isolati in scala 1:10.000.

1.2 Negli elenchi allegati alle presenti norme si individuano le unità edilizie rientranti all'interno delle zone di cui al precedente punto 1.1, elencandole per foglio e per particella catastale, e le relative categorie di tutela prescritte; a norma della disciplina particolareggiata contenuta a riguardo nel presente Capo 2 Zone Omogenee “A”, vengono definite per ogni unità edilizia le destinazioni d'uso ammissibili, le categorie di tutela e le modalità di attuazione degli interventi.

1.3 Stralciato.

2. Unità minime d'intervento

2.1 Per gli interventi edilizi, l'unità minima di intervento coincide, ad eccezione dei casi esplicitamente indicati nelle tavole di progetto per i quali è richiesto l'intervento urbanistico preventivo con:

- la “unità immobiliare” di cui al precedente art.10, comma 23, punto 23.1, per i seguenti tipi di interventi definiti ai precedenti artt. 15 e 16: *Manutenzione Ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS), Mutamento di destinazione d'uso (CD)*;
- la “unità edilizia” di cui al precedente art.10, comma 23, punto 23.2, per i seguenti tipi di interventi definiti al precedente art. 15: *Restauro e Risanamento conservativo (RS, RC, T), Ristrutturazione edilizia (R, RE, RT), Demolizione (D)*.

2.2 Nelle unità di intervento le trasformazioni ammissibili sono regolate dalla disciplina degli usi e dalle “categorie di tutela” assegnate ai singoli edifici.

2.3 Qualora gli interventi, eccedenti la manutenzione straordinaria, (MO) interessino gli spazi scoperti di pertinenza riguardanti più unità edilizie, i progetti relativi a ciascuna delle unità di intervento interessate devono essere estesi anche a tali spazi di pertinenza secondo le indicazioni e le prescrizioni fornite dalla presente normativa

3. Attuazione degli interventi e unità di intervento

3.1 Nella Zona territoriale Omogenea “A” l'attuazione del PRG avviene per intervento edilizio diretto, ad esclusione delle aree indicate nelle tavole del PRG assoggettate a PUA.

3.2 Gli interventi che eccedono la manutenzione ordinaria (MO) o straordinaria (MS) devono riguardare l'intera unità minima di intervento come definita al precedente punto 2.1., o i comparti individuati nelle planimetrie di progetto, nonché le aree scoperte di pertinenza, anche se non individuate graficamente nell'unità minima di intervento in dette tavole.

3.3 Gli interventi Manutenzione Straordinaria (MS) e Manutenzione Ordinaria (MO) possono riguardare intere unità edilizie, o anche singole unità immobiliari, comprensive delle relative pertinenze; negli interventi di Manutenzione Straordinaria (MS) che comprendono anche opere esterne devono comunque essere sempre presentati elaborati di rilievo riguardanti l'intera unità minima di intervento e relative pertinenze.

3.4 La perimetrazione delle unità di intervento può essere modificata in sede di progetto, sulla base di un rilievo

più esatto dello stato di fatto e della tipologia originaria. In questo caso si possono verificare conseguenti modificazioni nei limiti fra una categoria di tutela e un'altra.

Art. 65 Destinazioni d'uso ammesse in Zona Omogenea "A"

1. Le destinazioni d'uso ammesse in Zona Omogenea "A", elencate di seguito nel presente articolo, non possono essere sempre compresenti all'interno di una medesima unità fondiaria, in ragione della compatibilità igienico-sanitaria fra i diversi usi. In particolare l'uso d2.2 è incompatibile con gli usi A1, A2, A3, E1.

A) Funzione abitativa

- A1 *Residenza.*
- A2 *Residenze collettive.*
- A3 *Residenze speciali.*

B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili

- B1 *Funzioni direzionali nei soli seguenti sottotipi:*
 - b1.1 *Direzionale diffuso e non specializzato;*
 - b1.2 *Direzionale specializzato.*
- B2 *Funzioni commerciali nei soli seguenti sottotipi:*
 - b2.1 *Esercizi di vicinato commerciali al dettaglio;*
 - b2.6 *Pubblici esercizi;*
 - b2.7 *Commercio al dettaglio ambulante.*
- B3 *Funzioni artigianali di servizio nei soli seguenti sottotipi:*
 - b3.1 *Servizi per la persona.*
 - b3.2 *Servizi per la casa.*
 - b3.3 *Altri servizi.*
- B4 *Funzioni di servizio di interesse generale nei soli seguenti sottotipi:*
 - b4.1 *Attrezzature per servizi sociali di base.*
 - b4.3 *Attrezzature culturali;*
 - b4.4 *Istruzione superiore ed universitaria.*
 - b4.5 *Attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero (qualora le attività siano condotte in modo tale da non creare disagio all'abitato circostante - inquinamento acustico ed esalazioni maleodoranti).*

D) Funzioni agricole

- D1 *Abitazioni degli imprenditori agricoli e dei lavoratori dipendenti delle aziende agricole e zootecniche, e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, piccoli depositi, centrali termiche e impianti tecnici simili connessi all'uso abitativo).*
- D2 *Costruzioni e attrezzature a servizio dello svolgimento delle attività produttive agricole aziendali o interaziendali nei soli seguenti sottotipi:*
 - d2.1 *Fabbricati di servizio, depositi di materiali e prodotti agricoli, rimesse per macchine ed attrezzi destinati alla produzione;*
 - d2.2 *Allevamento di animali domestici destinati all'autoconsumo delle famiglie residenti nell'azienda (ad esclusione delle Zone A ricomprese all'interno del perimetro del territorio urbanizzato) .*

E) Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo

- E1 *alberghi e pensioni.*
- E5 *Alloggi e strutture agrituristiche.*
- E6 *Alloggi e strutture per il turismo rurale.*
- E7 *Case per ferie, ostelli per la gioventù, esercizi di affittacamere, case ed appartamenti per*

vacanze, Bed and Breakfast.

F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto

- F1 *Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci.*
- F2 *Parcheggi pubblici in sede propria.*

G) Funzioni speciali

- G1 *Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile.*
- G2 *Attrezzature cimiteriali.*
- G3 *Strutture tecnologiche e impianti per la gestione dell'ambiente e per l'attrezzamento del territorio.*
- G4 *Opere per la tutela idrogeologica;*
- G5 *Aree attrezzate per mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti;*
- G6 *Aree per emergenze e protezione civile.*

Art. 66 **Categorie di tutela**

1. Le “categorie di tutela” indicano gli obiettivi e le modalità degli interventi da attuarsi secondo le “categorie” e “sottocategorie d'intervento” elencate, sulla base delle caratteristiche tipologiche e del valore storico-testimoniale dell'unità edilizia, nonché del suo inserimento nel contesto urbano.
2. Qualora in una singola unità di intervento siano attribuiti “categorie di tutela” diverse a edifici o parti di edifici diverse, le aree di pertinenza comuni si intendono soggette al grado di tutela più restrittivo.
3. Negli allegati alle presenti norme, per ciascun edificio ivi elencato per foglio catastale e numero di particella, ed identificato nelle tavole di progetto PS Tav. 5 in scala 1:10000 e PO Tavv. da 6.1 a 6.6 in scala 1:2000, sono indicate le categorie di tutela alle quali devono essere assoggettati gli interventi. Le “categorie di tutela” sono così definite:
 - A1: “Tutela integrale”;
 - A2.1: “Tutela con risanamento”;
 - A2.2: “Tutela con ripristino”;
 - A3: “Riqualificazione mediante ristrutturazione e sostituzione edilizia”;
 - A4: “Riqualificazione mediante ristrutturazione fondiaria e sostituzione edilizia”

In taluni casi, nelle planimetrie vengono individuate aree scoperte che sono di pertinenza.

Art. 67 **Categoria di tutela “A1 - Tutela integrale”**

1. La categoria di tutela “A1 - tutela integrale” viene attribuita ad edifici di grande pregio architettonico e/o di preminente interesse storico-testimoniale che rappresentano una particolare emergenza nel tessuto e costituiscono un elemento strutturante della morfologia urbana.
2. Gli obiettivi consistono nella conservazione dell'integrità architettonica e tipologica, e nella valorizzazione del ruolo di emergenza nel tessuto urbano senza alcuna modifica ai sedimi, agli allineamenti, alle volumetrie, ai caratteri costruttivi e agli elementi decorativi che presentano valore storico-testimoniale.
3. Gli interventi compresi nella categoria di tutela “A1 - tutela integrale” hanno l'obiettivo conservare l'integrità architettonica e tipologica degli edifici, di valorizzarne il ruolo di emergenza nel tessuto urbano, senza alcuna modifica del sedime, degli allineamenti, della volumetria, dei caratteri costruttivi e degli elementi decorativi che presentano valore storico-testimoniale.
4. La categoria di tutela A1 comporta interventi qualificati come operazioni storico-critiche, condotte con metodo scientifico con la categoria di intervento *Restauro Scientifico (RS)*. Gli interventi debbono consistere in un insieme sistematico di opere che consentano gli usi compatibili con il rispetto degli elementi materiali costitutivi, del sistema strutturale, dell'impianto tipologico e distributivo, degli elementi architettonici, stilistici e artistici. Essi prevedono:
 - a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:
 - il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni;

- il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
 - la ricostruzione filologica delle parti dell'edificio eventualmente manomesse da interventi incongrui;
 - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
 - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi di pertinenza.
- b) il consolidamento delle strutture, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota dei seguenti elementi:
- murature portanti, sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto.
- c) la eliminazione delle superfetazioni, intese come parti incongrue all'impianto storico e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.
5. Gli interventi sono sottoposti a concessione edilizia onerosa, nella generalità dei casi, e a concessione edilizia gratuita nei casi previsti dalla legge.

Art. 68 Categoria di tutela “A2.1 - Tutela con risanamento” - Categoria di tutela “A2.2”- Tutela con ripristino

1. Categoria di tutela “A2.1 - Tutela con risanamento”

- 1.1 Viene attribuito ad edifici di minor pregio architettonico e interesse storico-testimoniale che tuttavia costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico. Essi presentano caratteri di continuità morfologica e coerenza insediativa nel contesto dell'isolato, e risultano significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche architettoniche.
- 1.2 Gli obiettivi sono analoghi a quelli del caso precedente e non consentono alcuna modifica dei sedimi, degli allineamenti, delle volumetrie e dell'impianto tipologico, se non per motivi di adeguamento funzionale a destinazioni d'uso residenziali, commerciali, direzionali o di servizio.
- 1.3 Nella categoria di tutela A2.1 sono prescritti gli interventi della categoria (RC) -*Restauro e risanamento conservativo* e precisamente:
- a) la valorizzazione degli elementi architettonici di interesse storico-testimoniale mediante:
- il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico; sui fronti esterni non sono ammesse nuove aperture per realizzare garages al piano terreno dell'edificio, e sono ammesse modifiche alle aperture esistenti per le attività commerciali solo nel rispetto delle presenti norme.
 - la rimozione dai fronti esterni e interni degli elementi morfologici e delle finiture che risultano incongruenti con il contesto storico-ambientale (balconi sporgenti, pensiline, infissi, paramenti esterni) e loro sostituzione con gli elementi e le finiture prescritte dalle presenti norme.
 - il restauro e il ripristino degli ambienti interni e degli elementi strutturali esistenti nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- b) il consolidamento con sostituzione esclusivamente delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione degli elementi strutturali di interesse storico:
- murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto.

Non è ammesso in alcun caso il cambiamento delle quote dei solai, delle linee di gronda e di colmo delle

coperture.

- c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;
- e) il recupero e risanamento delle aree libere di pertinenza delle unità minime di intervento attraverso l'eliminazione di opere incongrue eventualmente esistenti e la realizzazione o ripristino di sistemazioni che valorizzino gli aspetti urbanistici e architettonici degli edifici.

1.4 Gli interventi sono sottoposti a permesso di costruire oneroso, nella generalità dei casi, e a permesso di costruire gratuito nei casi previsti dalla legge.

2. Categoria di tutela "A2.2" - Tutela con ripristino

2.1 Tale categoria di tutela viene attribuita ad edifici il cui pregio architettonico e i cui valori storico-testimoniali sono stati compromessi da interventi in epoca recente ma che presentano tuttora caratteri di continuità morfologica e coerenza insediativa nel contesto dell'isolato. Lo stesso grado di tutela è attribuito anche ad edifici di modesta qualità architettonica e di scarso interesse storico che tuttavia risultano compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbano o a unità edilizie fatiscenti e parzialmente demolite di cui è possibile la individuazione della loro organizzazione tipologica originaria.

2.2 Gli obiettivi dell'intervento consistono nella conservazione delle caratteristiche tipologiche e degli elementi di pregio architettonico e di interesse storico-testimoniale residui, nel ripristino degli elementi tipologici e architettonici compromessi, nonché nella valorizzazione dei caratteri morfologici di continuità rispetto al contesto dell'isolato.

2.3 La categoria di tutela A2.2 si attua attraverso la sottocategoria d'intervento (T) – *Risanamento e Ripristino tipologico*.

2.4 Il grado di tutela A2.2 prevede comunque:

- a) la valorizzazione degli elementi tipologici e architettonici di interesse storico residui:
 - il riordino funzionale o il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni e blocchi scale, portici;
 - il mantenimento e ripristino dei sedimi, dei volumi edilizi e dei rapporti morfologici fra edifici ed aree scoperte;
 - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni per le parti di interesse storico ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico;
 - la conservazione e il ripristino di elementi morfologici e di finiture congruenti con il contesto storico-ambientale (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.);
 - la rimozione dai fronti visibili dagli spazi pubblici degli elementi morfologici e delle finiture che risultano incongruenti con il contesto storico-ambientale (balconi sporgenti, pensiline, infissi, paramenti esterni) e loro sostituzione con gli elementi e le finiture prescritte dalle presenti norme;
 - il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti di interesse storico ancora esistenti e per gli eventuali elementi di particolare valore stilistico;
 - il ripristino e il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;
 - il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.
- b) il consolidamento delle strutture esistenti e/o il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;
- c) la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo, la cui demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e morfologico delle aree scoperte, fatti salvi i volumi condonati passati all'interno delle proprietà.
- d) la demolizione e ricostruzione di parti dell'edificio caratterizzate da opere incongrue e la esecuzione di

opere capaci di valorizzare la organizzazione morfologica e distributiva delle unità edilizie nel loro insieme nonché delle aree scoperte;

e) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

2.5 L'intervento non può comportare in alcun caso la demolizione e ricostruzione dell'intero edificio o di parti di esso se non nel caso di cui al punto 2.4, lettera d) né l'aumento del Vu preesistente.

2.6 In caso di demolizione delle superfetazioni di cui al punto 2.4, lettera c), il volume corrispondente non può in alcun caso essere recuperato, neppure attraverso modifiche degli allineamenti di gronda precedenti all'intervento.

2.7 Nella categoria di tutela A.2.2 è ammessa l'apertura di nuove finestre purché congruenti con la posizione, la dimensione e la partitura di quelle preesistenti. E' ammesso l'ampliamento di aperture preesistenti per realizzare vani commerciali o garages, nell'ambito di un progetto esteso all'unità minima di intervento, nel rispetto delle presenti norme e purché venga salvaguardata l'unitarietà architettonica del prospetto.

2.8 Ove le altezze interne dei vani abitabili non raggiungano la misura minima di m 2,70 è consentito anche lo spostamento di quota dei solai con il corrispondente adeguamento della linea di gronda .

2.9 Nelle unità edilizie con categoria di tutela A2.2 sono comunque ammissibili gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 69 Categoria di tutela "A3 - Riqualificazione mediante ristrutturazione e/o sostituzione edilizia"

1. Viene attribuito ad edifici senza alcun pregio architettonico e/o che hanno perso completamente i valori storico-testimoniali a seguito di interventi in epoca recente. In tale categoria rientrano edifici che non presentano caratteri di continuità morfologica e coerenza insediativa oppure edifici recenti costruiti su sedimi storici che tuttavia rappresentano un elemento di rottura nel contesto urbano e territoriale per i caratteri delle volumetrie, degli allineamenti di gronda, dell'impianto tipologico, delle aperture, delle finiture, delle recinzioni. La categoria di intervento riguarda anche gli spazi già edificati e ora liberi da edifici, per i quali è necessario ricostituire la configurazione edilizia originaria.

2. Gli obiettivi dell'intervento debbono consistere in un ripristino della continuità e/o della coerenza morfologica dell'isolato, attraverso interventi di ristrutturazione totale, di demolizione con ricostruzione o di ricostruzione, di ampliamento e contestuale ripristino tipologico.

3. La categoria di tutela A3 si attua attraverso le sottocategorie d'intervento (R) *Ristrutturazione edilizia*, (RE) *– Ripristino edilizio*, (RT) *– Ristrutturazione tipologica*.

4. La categoria di tutela A3 comporta:

a) per le categorie di intervento (R) ed (RE), il rispetto delle sagome e dell'involucro dell'edificio preesistente, senza alcun incremento della (Su) e del (Vu), e comunque il rispetto del sedime e delle altezze massime esistenti;

b) per la sola categoria di intervento (RT), la variazione del volume utile (Vu) nei limiti del 10% rispetto allo stato di fatto alla data di approvazione del presente PRG, da attuarsi una sola volta per ogni unità edilizia, con contestuale rimozione di tutti gli elementi eventualmente esistenti in contrasto con le prescrizioni di cui al successivo comma 5.;

c) il rispetto degli allineamenti dei fronti edilizi e di gronda indicati dalle norme generali e specifiche per gli interventi di cui successivi articoli.

5. Valgono comunque le seguenti prescrizioni:

- l' altezza massima dell' edificio non può superare quella dell'edificio contiguo più alto;
- la copertura dell'edificio deve essere a due o a quattro falde e riprendere in caso di fronte edilizio continuo, la linea di colmo e di gronda dell'edificio contiguo più alto;
- nel caso in cui la lunghezza del fronte strada dell'edificio sia superiore a 8 m, la distribuzione interna deve articolarsi secondo diversi punti scala. Sono vietate scale esterne all'edificio;
- gli accessi pedonali principali all'unità edilizia devono essere collocati sul fronte strada mentre gli accessi di servizio e le eventuali porte carraie vanno collocati lungo il fronte posteriore;

- è comunque vietata la costruzione di balconi e verande in aggetto o a filo interno rispetto ai fronti visibili dagli spazi pubblici. Sono comunque vietate balaustre in ferro e vetro e finiture in materiali plastici;
 - le strutture verticali devono essere realizzate in muratura (è consentita la realizzazione della struttura portante intelaiata in c.a.), con paramento esterno in mattoni a vista o intonacato; le coperture devono essere realizzate con manto in coppi;
 - le superfici esterne possono essere intonacate con criteri analoghi a quelli previsti per gli altri edifici compresi entro il perimetro del Centro Storico oppure a mattone faccia a vista;
 - gli infissi esterni, ove previsti, saranno del tipo a ‘persiana’ o a ‘imposta piena’ verniciati con i colori tradizionali e dotati di ferramenta di disegno adeguato (con l’esclusione di ‘fantasie’ finto antico, ecc.);
 - i dettagli architettonici relativi agli aggetti dei tetti, al sostegno delle gronde, ai davanzali, alle eventuali zoccolature, a eventuali logge, verande, o qualunque altro elemento caratterizzante sia le facciate esterne che quelle interne, dovranno essere oggetto di appositi elaborati in scala almeno 1:25. Si attribuisce una grande importanza alla correttezza di linguaggio con cui i dettagli verranno prodotti, poiché si intende con questa normativa stimolare la formazione di complessi edilizi in sintonia con il tessuto esistente, ma si intende altresì escludere ogni intrusione di elementi stilistici falsi.
6. Gli interventi dovranno essere estesi all’intera unità edilizia e alle relative pertinenze; essi sono comunque sottoposti a permesso di costruire oneroso, nella generalità dei casi, e a permesso di costruire gratuito nei casi previsti dalla legge.
7. Le superfici necessarie per soddisfare gli standard di parcheggio pubblico, richiesti nella misura 1 mq ogni 7,5 mq di (Su), possono essere reperite anche all’esterno dell’area interessata dall’intervento purchè all’interno delle aree a ciò destinate dal Piano dei Servizi, ovvero essere monetizzate.
8. Ai proprietari degli immobili é consentito, ai sensi dell’Art.9 della Legge 24 marzo 1989, n.122, realizzare parcheggi privati P1 da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari nel sottosuolo degli stessi immobili ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati; in caso di realizzazione di tali parcheggi é altresì consentito realizzare le rampe o scivoli di accesso agli stessi, nel rispetto delle distanze di cui ai punti 22.8 e 22.13 del comma 22 – *Distanze* del precedente Art.10 Parametri urbanistici e edilizi.

Art. 70 Categoria di tutela “A4 - Riqualificazione mediante ristrutturazione urbanistica”

1. La categoria di tutela A4 viene attribuita a edifici o a complessi di edifici che rappresentano elementi di disturbo e di rottura nel contesto urbano in quanto alterano sensibilmente la struttura morfologica degli isolati e del tessuto urbano. In tale categoria rientrano anche quegli edifici (annessi alla residenza, box, garage, ecc.) che, alterando i rapporti tra edificato e spazi aperti pubblici e privati, rappresentano un elemento di degrado ambientale, morfologico e funzionale.
2. Gli obiettivi consistono in una rimozione di tali fattori di degrado, nel ripristino di un rapporto tra edificato e spazi aperti che risulti congruente con l’impianto morfologico e con i valori storico-testimoniali dell’isolato e del contesto urbano, attraverso interventi di demolizione, con o senza ricostruzione, di ristrutturazione urbanistica e ricomposizione morfologica;
3. Nella categoria di tutela A4 sono previsti gli interventi della categoria *RU -Ristrutturazione urbanistica* che comprendono la demolizione e costruzione, sulla base di parametri planivolumetrici eventualmente specificati nelle planimetrie di progetto e contenute nelle presenti norme.
4. Per le sole unità edilizie con le destinazioni d’uso A), B), C) e D) di cui all’art. 12 , il tipo d’intervento prevede la ricostruzione, anche totale, dell’unità edilizia, con ristrutturazione fondiaria ed (If) inferiore o pari a 5 mc/mq. In tal caso, gli interventi dovranno comunque rispettare le seguenti prescrizioni:
 - i nuovi volumi debbono essere realizzati all’interno dei sedimi massimi e nel rispetto degli allineamenti e delle altezze eventualmente indicate nella tavola di progetto. Qualora manchino tali indicazioni, essi dovranno essere allineati lungo il fronte strada;
 - qualora non sia esplicitamente indicata nella tavola di progetto, l’altezza massima dell’ edificio non può superare quella dell’edificio contiguo più alto; mentre in caso di edificio a blocco isolato, essa non può superare comunque i 12 m..
 - la copertura dell’ edificio deve essere a due o a quattro falde e riprendere, in caso di fronte edilizio continuo, la linea di colmo e di gronda dell’ edificio contiguo più alto.

- nel caso in cui la lunghezza del fronte strada dell' edificio sia superiore a 10 m, la distribuzione interna deve articolarsi secondo diversi punti scala. Sono vietate scale esterne all'edificio;
 - gli accessi pedonali principali all'unità edilizia devono essere collocati sul fronte strada mentre gli accessi di servizio e le eventuali porte carraie vanno collocati lungo il fronte posteriore;
 - è comunque vietata la costruzione di balconi e verande in aggetto o a filo interno rispetto ai fronti visibili dagli spazi pubblici. Sono comunque vietate balaustre in ferro e vetro e finiture in materiali plastici.
5. In ogni caso, gli interventi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
- le strutture verticali devono essere realizzate in muratura (è consentita la realizzazione della struttura portante intelaiata in c.a.), con paramento esterno in mattoni a vista o intonacato; le coperture devono essere realizzate con manto in coppi;
 - le superfici esterne possono essere intonacate con criteri analoghi a quelli previsti per gli altri edifici compresi entro il perimetro del Centro Storico oppure a mattone faccia a vista;
 - gli infissi esterni, ove previsti, saranno del tipo a 'persiana' o a 'imposta piena' verniciati con i colori tradizionali e dotati di ferramenta di disegno adeguato (con l'esclusione di 'fantasie' finto antico, ecc.);
 - i dettagli architettonici relativi agli aggetti dei tetti, al sostegno delle gronde, ai davanzali, alle eventuali zoccolature, a eventuali logge, verande, o qualunque altro elemento caratterizzante sia le facciate esterne che quelle interne, dovranno essere oggetto di appositi elaborati in scala almeno 1:10. Si attribuisce una grande importanza alla correttezza di linguaggio con cui i dettagli verranno prodotti, poiché si intende con questa normativa stimolare la formazione di complessi edilizi in sintonia con il tessuto esistente, ma si intende altresì escludere ogni intrusione di elementi stilistici falsi.
6. La categoria di tutela A4 prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici e architettonici dell'isolato mediante la demolizione dei corpi edilizi incongrui e la esecuzione di opere di sistemazione delle aree liberate. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica debbono prendere comunque in considerazione l'intera area di pertinenza, anche se relativa a più unità edilizie.
7. In attesa dell'intervento di ristrutturazione urbanistica sono ammissibili esclusivamente interventi MO e MS.

Art. 71 Criteri generali per gli interventi edilizi nella Zona Omogenea "A"

1. Interventi sulle murature e tinteggiature

- 1.1 Per tutte le categorie di tutela, negli interventi edilizi è comunque prescritto il ripristino, consolidamento e rifacimento delle murature in mattoni a mano a faccia a vista con sagramatura, oppure in mattoni pieni intonacati e tinteggiati. Non è ammesso l'uso di intonaci plastici e di rivestimenti (marmo, cotto, ceramica, ecc.).
- 1.2 I colori da usarsi nelle tinteggiature devono essere riferiti:
- alla valutazione globale di un tratto della strada nella quale è inserito l'edificio in oggetto, sufficientemente ampio per rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente;
 - al recupero (per quanto possibile) delle tracce di tinteggiatura reperibili sulle facciate.
- 1.3 La realizzazione delle diverse gamme delle tinteggiature caratteristiche dell'ambiente locale, deve essere eseguita sulla base del Piano del Colore e su indicazione dell'Ufficio Tecnico Comunale.
- 1.4 Sono fatte salve le competenze della Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio a fornire specifiche e diverse prescrizioni.

2. Coperture degli edifici e aperture sulle coperture

- 2.1 Per tutte le categorie di tutela, negli interventi edilizi è comunque prescritta la conservazione della tradizionale copertura a tetto con tegole a canale in cotto con pendenza non superiore al 30%. Non è ammesso l'uso di tegola alla marsigliese, né di altri elementi non di cotto.
- 2.2 Non sono ammesse coperture a terrazzo o la realizzazione di terrazzini incassati nelle falde, salvo che nella categoria di tutela A3 per porzioni limitate e non visibili da spazi pubblici.

- 2.3 I comignoli dovranno essere costruiti nelle forme e con i materiali e le tecnologie tradizionali.
- 2.4 Sono vietate modifiche delle falde dei tetti, e spostamenti anche modesti delle linee di gronda e dei cornicioni esistenti negli edifici di categoria A1 e A2; negli edifici di categoria A3 sono ammesse modifiche dei coperti per adeguarli alle prescrizioni del presente punto ove non lo fossero.
- 2.5 In tutte le categorie di tutela, nelle falde dei tetti è ammessa l'apertura di lucernai a raso, esclusivamente per dare luce a sottotetti che abbiano le caratteristiche dimensionali per essere resi abitabili; nel caso di sottotetti non abitabili sono ammessi solo lucernai di dimensioni minime per permettere l'accesso al coperto per la manutenzione.
- 2.6 Non è mai ammessa la costruzione di abbaini sopraelevati sulle falde.

3. Ascensori, montacarichi e corpi tecnici

- 3.1 In tutte le categorie di tutela la realizzazione di Volumi tecnici (Vte) per eventuali ascensori e montacarichi o di altri impianti tecnologici può avvenire qualora non compromettano:
- le strutture portanti principali con particolare riferimento a volte, solai a cassettoni, ecc..;
 - la sagoma e le caratteristiche architettoniche dei fronti;
 - il profilo altimetrico delle coperture.

In particolare non sono ammessi i volumi tecnici che alterino le tradizionali coperture a tetto esistenti.

4. Aperture su pareti esterne

- 4.1 In tutte le categorie di tutela, per le pareti esterne nelle quali si vogliono prevedere nuove bucatore, si richiede uno studio preliminare sul rapporto dei pieni e dei vuoti dell'intera fronte interessata, con relativa deduzione dei rapporti ottimali da usarsi, salve le indicazioni previste per le singole categorie di tutela.
- 4.2 E' ammesso il ripristino di aperture originarie che siano state tamponate. Tranne che per la Categoria di Tutela A3, non si prevede possibilità di nuove aperture al piano terra salvo che per comprovati motivi di sicurezza.

5. Elementi architettonici isolati ed elementi di arredo urbano

- 5.1 E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici isolati e particolari decorativi di interesse storico e pregio artistico o testimoniale quali: lapidi, edicole sacre, capitelli, e simili.
- 5.2 Le insegne relative agli esercizi commerciali, agli esercizi pubblici, all'artigianato di servizio, agli uffici pubblici e privati, non dovranno essere di materiali traslucidi e dovranno essere in preferenza contenute all'interno del vano murario delle aperture delle attività stesse; è ammissibile l'insegna applicata fuori dal vano murario, purché di dimensioni contenute, in posizione immediatamente soprastante l'apertura e non eccedente in larghezza la larghezza dell'apertura. In tutti gli altri casi non sono ammesse nuove insegne commerciali applicate sulle facciate; sono inoltre escluse nuove insegne a bandiera.
- 5.3 I materiali da usare nelle vetrine dovranno essere preferibilmente quelli tradizionali come legno e ferro verniciato. Sono ammessi altri materiali a condizione che si conformino ai colori e all'aspetto di quelli tradizionali.
- 5.4 Le targhe di uffici, uffici professionali, servizi pubblici, ecc., dovranno per dimensioni e materiali usati essere rapportate al contesto ambientale ed architettonico in cui sono inserite, con esclusione di materiali sintetici.
- 5.5 Le tende ed i tendoni dovranno per colori e dimensioni e forme essere coerenti con il contesto ambientale e con colori tipici, a giudizio della Commissione Edilizia.
- 5.6 Le antenne TV in caso di intervento su un'unità minima di intervento, come definita dal piano, dovranno essere centralizzate prevedendo cioè una unica antenna per le diverse unità immobiliari interessate all'intervento stesso.

CAPO 3 ZONE OMOGENEE B: ZONE EDIFICATE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE E/O MISTA

Art. 72 Definizione e sottozone

1. Le zone omogenee B comprendono parti di territorio interamente urbanizzate e totalmente o parzialmente edificate, di recente impianto, e a prevalente, ma non esclusiva, destinazione residenziale.
2. Le zone omogenee B sono articolate nelle seguenti sottozone, in relazione alle caratteristiche morfologico-funzionali degli insediamenti esistenti e al tipo di interventi di trasformazione ammessi:
 - *B0 “tessuti consolidati saturi”*: comprendono le aree urbane di recente impianto, sostanzialmente sature;
 - *B1 “tessuti consolidati a destinazione residenziale mista e/o residenziale di riqualificazione”*: comprendono le aree urbane sature o in corso di saturazione nelle quali il PRG intende favorire interventi di riconversione funzionale e trasformazione edilizia;
 - *B2 “tessuti consolidati a destinazione residenziale e/o mista di completamento”*: comprendono le aree urbane di più recente impianto, completamente urbanizzate ma non ancora sature, che presentano lotti interstiziali liberi o aree inedificate.
 - *B3 “tessuti edificati a destinazione residenziale a bassa densità”*.
 - *BV “aree destinate a verde privato”*: destinate ad aumentare la dotazione di verde privato delle unità fondiari cui ineriscono.
 - *B Peep “tessuti edificati per l’edilizia economica popolare”*: costituenti porzioni del tessuto edificato realizzato a fini di edilizia economico-popolare già completato.

Art. 73 Norme generali per le Zone Omogenee “B”

1. Attuazione del PRG

- 1.1 Il Piano Regolatore Generale si attua di norma, nelle Zone Omogenee “B”, attraverso intervento edilizio diretto.
- 1.2 Per quelle aree, incluse o limitrofe a zone in tutto o in parte edificate, di superficie superiore a 3000 mq, anche costituite da più lotti la cui utilizzazione richiede la predisposizione o l’integrazione di opere di urbanizzazione é prevista la redazione del P.U. (Piano di Utilizzo) la cui redazione é esplicitata nell’art. 130 delle presenti Norme.

2. Funzioni ammissibili

- 2.1. Nelle Zone Omogenee “B” sono consentiti i seguenti usi, fatte salve eventuali diverse prescrizioni contenute nelle presenti norme:

A) Funzione abitativa

- *A1 Residenza.*
- *A2 Residenze collettive.*
- *A3 Residenze speciali.*

B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili

- *B1 Funzioni direzionali nei soli seguenti sottotipi:*
 - *b1.1 direzionale diffuso e non specializzato*
 - *b1.2 direzionale specializzato*
- *B2 Funzioni commerciali nei soli seguenti sottotipi:*
 - *b2.1 Esercizi di vicinato commerciali al dettaglio*
 - *b2.6 Pubblici esercizi*
 - *b2.7 Commercio al dettaglio ambulante*

Per quanto riguarda la destinazione commerciale dovrà essere evidenziato il rispetto alla L.R. 26/99 e s.m.. Nelle zone residenziali potranno pertanto essere ammesse solo le destinazioni che risultano strettamente connesse con la residenza quali negozi di prima necessità ed attività commerciali di vicinato, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, attività artigianali di servizio ecc...

- *B3 Funzioni artigianali di servizio nei soli seguenti sottotipi:*
 - *b3.1 Servizi per la persona*
 - *b3.2 Servizi per la casa*
 - *b3.3 Altri servizi (nel limite di mq 100 di Su)*
- *B4 Funzioni di servizio di interesse generale nei soli seguenti sottotipi:*
 - *b4.1 attrezzature per servizi sociali di base*
 - *b4.2 attrezzature sanitarie*
 - *b4.3 attrezzature culturali*
 - *b4.5 attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero (qualora le attività siano condotte in modo tale da non creare disagio all'abitato circostante - inquinamento acustico ed esalazioni maleodoranti).*
 - *b4.6 attrezzature e impianti sportivi di interesse generale*

E) Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo

- *E1 alberghi e pensioni*
- *E7 Case per ferie, ostelli per la gioventù, esercizi di affittacamere, case ed appartamenti per vacanze, Bed and Breakfast*

F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto

- *F1 Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci*
- *F2 Parcheggi pubblici in sede propria*

G) Funzioni speciali

- *G1 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile*
- *G3 Strutture tecnologiche e impianti per la gestione dell'ambiente e per l'attrezzamento del territorio*
- *G4 Opere per la tutela idrogeologica*
- *G5 Aree attrezzate per mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti*
- *G6 Aree per emergenze e protezione civile*

2.2 Ulteriori usi sono consentiti solo se legittimamente in essere alla data di adozione del presente PRG.

3. Standards urbanistici

- 3.1 Il PRG garantisce, nelle Zone Omogenee "B" - Zone edificate a destinazione residenziale e/o mista, la verifica della dotazione di standard relativamente al patrimonio edilizio esistente.
- 3.2 Contemporaneamente agli interventi edilizi consentiti sul patrimonio edilizio esistente o nel caso di edificazione su aree libere, nel caso tali interventi determinino un aumento del carico urbanistico, come definito all'art. 10, comma 8. Carico Urbanistico, si dovrà procedere all'adeguamento della dotazione di standards nella misura definita all'interno delle singole norme di zona.
- 3.3 In caso di intervento all'interno delle Zone Omogenee "B" attuato attraverso PUA, la dotazione di parcheggi pubblici da realizzare e cedere contestualmente all'intervento dovrà comunque essere non inferiore a 1 mq ogni 7,5 mq di (Su).

4. Distanze tra edifici

- 4.1 La distanza (D3) tra fabbricati o tra corpi di fabbrica, nelle nuove costruzioni (NC) non può essere inferiore a 10 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.
- 4.2 Negli ampliamenti (AM), qualora non avvengano in aderenza, non può essere inferiore a 10 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.
- 4.3 Nelle sopraelevazioni (AM), per la sola porzione di nuova costruzione (NC), non può essere inferiore a 10 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

- 4.4 Ai sensi dell'applicazione del presente comma, con la precisazione che vanno comunque osservate le norme del Codice Civile, si precisa quanto segue:
- con il termine "pareti" devono intendersi quegli elementi dell'edificio che determinano Superficie Utile (Su) ed incidono sulla consistenza del volume Utile (Vu) del fabbricato, e non quindi sporti aventi caratteristiche decorative ed ornamentali o portici aperti;
 - con il termine "pareti finestrate" devono intendersi, a norma dell'art.900 del Codice Civile, le pareti dotate di vedute;
 - con il termine "pareti antistanti" si identificano le porzioni di pareti di edifici che si fronteggiano; da tale categoria andranno escluse le porzioni di pareti che fuoriescano lateralmente rispetto alle pareti antistanti.

5. Distanze dai confini e dalle strade

- 5.1 Distanze dai confini di proprietà (D1): nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti non può essere inferiore a 5 m, o a confine per le murature in aderenza. Nelle sopraelevazione, qualora non avvengano in corrispondenza delle murature preesistenti, non può essere inferiore a 5 m.
- 5.2 Distanza dal ciglio della strada (D2): non può essere inferiore a 5 m, fatti salvi il rispetto degli allineamenti esistenti e degli allineamenti obbligatori, se prescritti negli elaborati grafici del PRG.

6. Pertinenze

- 6.1 I garage privati, qualora non sia possibile riconvertire locali accessori, sono realizzati ai sensi della L. 122/89.
- 6.2 L'altezza massima dei garages non può superare i m 3 se con copertura a falda inclinata, e i 2,70 se con copertura piana.
- 6.3 I garage devono essere realizzati nel rispetto dei caratteri formali e tipologici degli edifici esistenti, recuperando le tecniche ed i materiali costruttivi. Possono costituire un corpo separato dall'edificio principale solo per comprovata irrealizzabilità costruttiva o distributiva.

7. Tutela dall'inquinamento acustico

- 7.1 Nei casi in cui il PRG preveda contiguità tra zone residenziali B o C e produttive D, ovvero preveda comunque contiguità tra insediamenti aventi valori limite superiori a 5 dbA di livello sonoro equivalente (ai sensi della L.n.447/95 e seguenti), gli interventi di nuova edificazione sono ammessi a condizione che venga prevista, tra i predetti insediamenti residenziali e produttivi, una fascia inedificata di salvaguardia non inferiore a ml.30.

Art. 74 Sottozone B0: "tessuti consolidati saturi"

1. Tipi edilizi consentiti

- 1.1 In caso di intervento sull'esistente è consentito mantenere il tipo edilizio esistente.
- 1.2 In caso di demolizione e ricostruzione, e nuova costruzione, i seguenti tipi edilizi:
- Casa singola isolata;
 - Casa abbinata;
 - Casa a schiera;
 - Edificio a blocco;
 - Edificio in linea;
 - Edificio a torre;
 - Edificio a corte aperta;
 - Edificio a corte chiusa.

2. Indici e parametri degli interventi

- Uf max = 0.70 mq/mq (nei casi di demolizione e ricostruzione D + NC è consentito il mantenimento dell'indice preesistente, se superiore)

- Hm. max = 10.50 m
- P.1 = vedi art. 19
- P.2 = vedi art. 19

3. Attuazione degli interventi

- 3.1 Nelle sottozone B0 è sempre consentito l'intervento diretto ad esclusione delle aree delimitate come PUA nelle quali l'intervento diretto è subordinato alla approvazione del PUA stesso.
- 3.2 In sede di rilascio di atto abilitativo, il competente Ufficio Tecnico comunale potrà richiedere l'arretramento delle recinzioni prospicienti gli incroci di strade pubbliche e la conseguente cessione gratuita delle porzioni di aree risultanti dall'arretramento.

4. Aree a destinazione prescritta

- 4.1 All'interno della frazione di Pietracuta è identificata, con specifica simbologia, un'area in cui non sono consentiti gli usi A) abitativi.
- 4.2 All'interno della frazione di Pietracuta è identificata, con specifica simbologia, un'area in cui sono consentiti gli usi A) abitativi per una quota non superiore al 15% della Superficie Utile (Su).

Art. 75 Sottozone B1: “tessuti consolidati a destinazione residenziale e/o mista di riqualificazione”

1. Tipi edilizi consentiti

- 1.1 In caso di intervento sull'esistente è consentito mantenere il tipo edilizio esistente.
- 1.2 In caso di demolizione e ricostruzione, e nuova costruzione, i seguenti tipi edilizi:
- Casa singola isolata;
 - Casa abbinata;
 - Casa a schiera;
 - Edificio a blocco;
 - Edificio in linea;
 - Edificio a torre;
 - Edificio a corte aperta;
 - Edificio a corte chiusa.

2. Indici e parametri degli interventi

- Uf max = 0.5 mq/mq
- H max = 10.50 m
- P.1 = vedi art. 19
- P.2 = vedi art. 19

3. Attuazione degli interventi.

- 3.1 E' sempre consentito l'intervento diretto su singola unità edilizia salvo quanto previsto al seguente punto.
- 3.2 Interventi di riqualificazione edilizia attraverso PUA:
- a) Nelle zone B1, l'intervento urbanistico si attua, ove previsto, attraverso Piani di Recupero ai sensi della legge 05.08.1978 n. 457, e altri Piani Urbanistici Attuativi ai sensi della legislazione vigente, riguardanti perimetri individuati nelle tavole di progetto del PRG come PUA di iniziativa pubblica o privata.
- b) Nel PUA vanno comunque assicurati gli standard urbanistici previsti nei casi di cui all'art. 73, comma 3, o all'art. 19, comma 5, con cessione delle aree relative anche all'esterno del comparto di attuazione.
- c) Nel caso di intervento urbanistico attraverso PUA valgono gli indici ed i parametri sopra riportati per le sottozone B1 con la possibilità delle seguenti variazioni:
- (Su) = (Su) esistente incrementata del 25% per interventi RU, relativamente alle (Su) con usi b2.1, b2.2, b2.6, b4.3, b4.5, b4.6, E1;

- (Su) = (Su) esistente incrementata del 10% per interventi RU, relativamente alle (Su) con usi A, B1, B3;
- H = H dell'edificio più alto esistente nel comparto.
- allineamenti: i fronti edilizi prospettanti sugli spazi pubblici vanno allineati con quelli degli edifici contigui.

3.3 In sede di rilascio di atto abilitativo, il competente Ufficio Tecnico comunale potrà richiedere l'arretramento delle recinzioni prospicienti gli incroci di strade pubbliche e la conseguente cessione gratuita delle porzioni di aree risultanti dall'arretramento.

4. Aree a destinazione prescritta

4.1 stralciato

5. Aree a modalità di intervento prescritta

5.1 All'interno della Sottozona B1 in località Quattroventi, identificata nella Tav. 6.5 in scala 1: 2.000 del presente piano con specifica simbologia, valgono le seguenti prescrizioni:

- Uf max = è consentita la conversione del volume esistente
- Indice di conversione: 2,7 mc (Vu) = 1 mq (Su).

Art. 76 Sottozone B2: “tessuti consolidati a destinazione residenziale e/o mista di completamento”

1. Tipi edilizi consentiti

- 1.1 In caso di intervento sull'esistente è consentito mantenere il tipo edilizio esistente.
- 1.2 In caso di demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione sono consentiti i seguenti tipi edilizi:
- Casa singola isolata;
 - Casa abbinata;
 - Casa a schiera;
 - Edificio a blocco;
 - Edificio in linea;
 - Edificio a torre;
 - Edificio a corte aperta;
 - Edificio a corte chiusa.

2. Indici e parametri degli interventi

- Uf max = 0,40 mq/mq
- H max = 10,50 m
- P.1 = vedi art. 19
- P.2 = vedi art. 19

3. Attuazione degli interventi

- 3.1 Nelle sottozone B2 è consentito l'intervento diretto ad esclusione delle aree delimitate come PU nelle quali l'intervento diretto è subordinato alla approvazione del PU così come previsto nell'art. 130.
- 3.2 In sede di rilascio di atto abilitativo, il competente Ufficio Tecnico comunale potrà richiedere l'arretramento delle recinzioni prospicienti gli incroci di strade pubbliche e la conseguente cessione gratuita delle porzioni di aree risultanti dall'arretramento.

Art. 77 Sottozone B3: “tessuti edificati a destinazione residenziale a bassa densità”

1. Tipi edilizi consentiti

- 1.1 In caso di intervento sull'esistente è consentito mantenere il tipo edilizio esistente.

1.2 In caso di demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione sono consentiti i seguenti tipi edilizi:

- Casa singola isolata;
- Casa abbinata;
- Edificio a blocco;
- Edificio a torre;
- Edificio a corte aperta;
- Edificio a corte chiusa.

2. Indici e parametri degli interventi

- $U_f \text{ max} = 0,3 \text{ mq/mq}$
- $H \text{ max} = 7,50 \text{ m}$
- P.1 = vedi art. 19
- P.2 = vedi art. 19

3. Attuazione degli interventi

3.1 Nelle sottozone B3 è sempre consentito l'intervento diretto ad esclusione delle aree delimitate come PU nelle quali l'intervento diretto è subordinato alla approvazione del PU così come previsto nell' art. 130.

3.2 In sede di rilascio di atto abilitativo, il competente Ufficio Tecnico comunale potrà richiedere l'arretramento delle recinzioni prospicienti gli incroci di strade pubbliche e la conseguente cessione gratuita delle porzioni di aree risultanti dall'arretramento.

Art. 78 Sottozone BV: “aree destinate a verde privato”

1.Regime urbanistico, indici e parametri degli interventi

Considerata la destinazione a verde si prescrive un volume massimo non superiore a 12 mc ed un'altezza massima non superiore a metri 3,00 sufficiente per i ricovero attrezzi e comunque nel rispetto delle distanze del codice civile e a condizione che tali aree siano considerate come pertinenziali all'edificio residenziale.

1.1 Le sottozone BV sono destinate ad aumentare la dotazione di verde privato a servizio delle unità fondiari cui appartengono, e concorrono ad elevare la qualità del sistema degli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale.

1.2 Tali sottozone possono essere localizzate sia all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, sia al suo esterno.

1.3 Stralciato.

1.5 Stralciato

1.5 All'interno delle sottozone BV possono essere edificati unicamente manufatti interamente in legno con copertura a due falde e manto in coppi o rame.

1.6 In sede di rilascio di atto abilitativo, il competente Ufficio Tecnico comunale potrà richiedere l'arretramento delle recinzioni prospicienti gli incroci di strade pubbliche e la conseguente cessione gratuita delle porzioni di aree risultanti dall'arretramento.

Art. 78 bis Sottozone B Peep: “tessuti edificati per l'edilizia economico popolare”

1. Tipi edilizi consentiti

1.1 In caso di intervento sull'esistente è consentito mantenere il tipo edilizio esistente.

1.2 In caso di demolizione e ricostruzione, e nuova costruzione, i seguenti tipi edilizi, solo in caso di intervento di demolizione esteso all'intero fabbricato esistente:

- Casa singola isolata;
- Casa abbinata;

- Casa a schiera;
- Edificio a blocco;
- Edificio in linea;
- Edificio a torre;
- Edificio a corte aperta;
- Edificio a corte chiusa.

2. Indici e parametri degli interventi

- Uf max = esistente
- Hm. max = esistente
- P.1 = esistente
- P.2 = esistente

3. Attuazione degli interventi

3.1 Nelle sottozone B Peep è sempre consentito l'intervento diretto.

3.2 In sede di rilascio di atto abilitativo, il competente Ufficio Tecnico comunale potrà richiedere l'arretramento delle recinzioni prospicienti gli incroci di strade pubbliche e la conseguente cessione gratuita delle porzioni di aree risultanti dall'arretramento.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

CAPO 4 CRITERI GENERALI DI INTERVENTO PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Art. 79 Classificazione e Criteri generali

1. Classificazione degli ambiti di trasformazione urbanistica

- 1.1 Piani Urbanistici Attuativi in corso, costituiti dalle Zone Omogenee “C0” e “D0”;
- 1.2 Tessuti produttivi e/o commerciali esistenti con necessità di riqualificazione o completamento o ambiti produttivi con necessità specifiche, coincidenti con le Zone Omogenee “D1”, “D2”, “D5” e “D6”;
- 1.3 Aree libere intercluse in tessuti urbanistici esistenti a destinazione residenziale e/o mista o produttiva e/o commerciale, identificate con le Zone “C1” e “D3”;
- 1.4 Aree libere di espansione urbana in cui il PRG prevede una completa trasformazione urbanistica in quanto a nuovi insediamenti e a nuovi servizi; ambiti costituiti dalle Zone Omogenee “C2” e “D4”, individuati con specifica perimetrazione di PUA e numerazione negli elaborati di progetto del Piano PS Tavv. da 6.1 a 6.6 in scala 1:2000.

2. Criteri generali di intervento negli ambiti di trasformazione urbanistica

- 2.1 Nelle Zone Omogenee “C0” e “D0” si applicano le previsioni di cui agli elaborati di PUA approvati e vigenti;
- 2.2 Le Zone Omogenee “D1”, “D2”, “D5” e “D6” si attuano di norma con intervento diretto, fatti salvi gli ambiti perimetrati negli elaborati grafici di piano come ambiti assogettati a PU o a PUA;
- 2.3 Le Zone “C1.R” e “D3” si attuano con intervento diretto se la Superficie Territoriale (St) dell’intero ambito rappresentato nelle tavole di progetto del PRG risulti essere inferiore a 4000 mq; nei casi in cui la (St) risulti essere superiore a 4000 mq, si rende necessaria la presentazione di un PU, e la attuazione per mezzo di intervento diretto convenzionato, come prescritto all’art. 130 delle presenti norme.
- 2.4 Le Zone Omogenee “C.1.M”, “C2” e “D4” si attuano sempre a mezzo di Piano Urbanistico Attuativo (PUA), specificato all’ art. 129 delle presenti norme.

CAPO 5 ZONE OMOGENEE C: NUOVI INSEDIAMENTI URBANI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE E/O MISTA

Art. 80 Definizione e sottozone

- 1 Le Zone Omogenee “C” comprendono le aree destinate ad ospitare nuovi insediamenti urbani, a carattere residenziale e/o mista, nei quali il PRG prevede quote minime di Su per usi residenziali ed usi non residenziali.
- 2 Le Zone Omogenee “C” sono di norma identificate, negli elaborati di progetto del piano PS Tav. 3 in scala 1:10000 e PS Tavv. da 6.1 a 6.6 in scala 1:2000, dai perimetri di PUA, ulteriormente suddivisibili in sede di redazione dei PUA stessi in comparti di attuazione.
3. All’interno di tali perimetri sono di norma indicati:
 - le Superfici Fondiarie (Sf) di cui all’art.10, comma 2, delle presenti norme eventualmente suddivise in Campo Edificatorio (Ce) ed in Verde Privato (Vp);
 - le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria di viabilità e parcheggio;
 - le aree che il PRG destina alle opere di urbanizzazione secondaria e che rientrano quindi nel “piano dei servizi” (zone F e G);

- le altre aree da cedere al Comune quali Superfici Extra (Se).
4. Ai fini del computo della (Su) attraverso l'utilizzo dell'(Ut), la (St) è costituita dall'insieme dei "campi edificatori" e delle "aree a verde privato", dalle aree destinate alle opere di urbanizzazione e dalle "Superfici Extra" di cui al comma precedente, identificati all'interno dei perimetri dei PUA indicati nelle planimetrie di progetto.
 5. In ragione delle diverse modalità di attuazione e di quote di (Su) destinata agli usi residenziali e agli usi non residenziali, le Zone Omogenee "C" si articolano nelle seguenti sottozone:
 - "C0" piani attuativi in corso di realizzazione
 - "C1.R" zone di espansione a destinazione residenziale e/o mista da attuarsi con PU
 - "C1.M" zone di espansione a destinazione mista da attuarsi con PUA
 - "C2" zone di espansione a destinazione residenziale e/o mista da attuarsi con PUA

Art. 81 Norme generali per le Zone Omogenee "C"

1. Attuazione del PRG

1.1 stralciato

- 1.2 In caso di PUA la Convenzione allegata dovrà prevedere la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste e la cessione al Comune sia delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria al servizio dei nuovi insediamenti, sia di tutte le altre destinate ad attrezzature pubbliche ed a cessione al Comune, ricadenti nell'ambito del PUA.
- 1.3 In caso di PUA di iniziativa pubblica, nell'avviso di bando saranno precisate le migliori condizioni richieste ai concorrenti ai fini della realizzazione degli interventi edilizi ammessi dal piano. Per l'esecuzione di tali interventi il Comune potrà altresì costituire una *Società di trasformazione urbana*, ai sensi dell'art. 17, comma 59, della legge 127/97.

1.4 stralciato

- 1.5 Le planimetrie di PRG possono indicare la viabilità e le aree da destinare a servizi di quartiere. In sede di formazione del PUA, può essere motivatamente proposta una loro diversa ubicazione, purché la Ssu indicata in tali planimetrie non venga ridotta e la viabilità rispetti lo schema funzionale previsto. Le immissioni della viabilità interna ai PUA e PU su strade statali e provinciali dovranno essere concordate con gli Enti competenti preliminarmente alla definizione della progettazione particolareggiata relativa ai predetti strumenti attuativi, fermi restando i successivi atti di assenso da acquisire ai sensi di legge.
- 1.6 Con i PUA il Consiglio Comunale può prevedere, fatta salva la quantità minima inderogabile di standards urbanistici, come previsto dall'art. 21 comma 4. della L.R. 34/92, come modificato dall'art.4 della L.R.18/97, che una parte delle aree a destinazione Superfici Extra (Se) previste all'interno degli ambiti perimetrati a PUA sia destinata a Superficie Fondiaria pubblica, utile a soddisfare esigenze abitative, produttive, commerciali e terziarie di particolari categorie di soggetti individuati dall'Amministrazione Pubblica, non soddisfacibili senza un intervento pubblico. In tale ultimo caso si applica lo scomputo dai contributi concessori di cui all'art.5 della L.n.10/1977.
- 1.7 Nei PUA vanno comunque assicurati gli standard urbanistici previsti all'art.20, con cessione delle aree relative anche all'esterno del comparto di attuazione.
- 1.8 Al fine di evitare fenomeni di sovraffollamento che potrebbero rendere tra l'altro inadeguati gli spazi destinati a parcheggio pubblico e per adeguare le abitazioni alle esigenze del nucleo familiare secondo quanto previsto dall'art.2 della L.R. n.36 del 16/12/2005, dovranno essere realizzati alloggi aventi una superficie utile calpestabile inferiore ai 54 mq. per un massimo del 20% di quelli previsti per l'intero comparto.

2. Funzioni ammissibili

- 2.1 Le funzioni ammissibili sono specificate nelle singole sottozone.

3. Standards

- 3.1 Nei PUA deve essere prevista, oltre alla superficie delle strade, una quantità minima inderogabile di standards urbanistici non inferiore a 21 mq per abitante convenzionale insediabile, come previsto dall'art. 21 comma 4. della L.R. 34/92, come modificato dall'art.4 della L.R.18/97. Le strade devono rispettare le misure minime previste dal Codice della Strada e dal relativo regolamento di Attuazione.
- 3.2 Per quanto riguarda i parcheggi pubblici e di uso pubblico (P2) per le funzioni sotto riportate devono essere garantite superfici a parcheggio di cui all'Art. 19 delle presenti norme.
- 3.3 Nelle nuove costruzioni devono essere realizzati posti auto privati (P1) per ciascuno degli usi previsti, nelle quantità stabilite all'Art. 19 delle presenti norme, con i minimi inderogabili di cui al successivo punto 6 per ciò che concerne i posti auto coperti.

4. Distanze tra edifici

- 4.1 La distanza (D3) tra fabbricati o tra corpi di fabbrica, non deve essere inferiore alla (Hf) del fabbricato più alto, con distanza minima assoluta non inferiore a 10 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

5. Distanze dai confini e dalle strade

- 5.1 La distanza minima dai confini di zona (D2) e di proprietà (D1) non deve essere inferiore ad $\frac{1}{2}$ della Hf del fabbricato più alto, con distanza minima assoluta di m 5,00.
- 5.2 La distanza minima degli edifici dai cigli stradali opposti (D4) non può essere inferiore a m 5,00 più la larghezza della strada per le strade non più larghe di 8 m e a 7,50 m più la larghezza della strada per le strade di larghezza superiore a 8 m;
- 5.3 Nei casi di complessi edilizi che formano oggetto di progettazione planivolumetrica unitaria, sono ammesse distanze inferiori dai cigli stradali da quelle sopra indicate, distanze fra le fronti degli edifici inferiori all'altezza dell'edificio più alto, ma, in ogni caso, non inferiori a m 10,00.

6. Pertinenze

- 6.1 I garages e tutti gli spazi ed i volumi accessori delle nuove costruzioni devono essere previsti all'interno di queste e devono essere integrati compositivamente e volumetricamente all'edificio principale.
- 6.2 Per i garages dovrà essere prevista una dotazione minima di:
 - mq 18 di superficie coperta per alloggi inferiori a mq 90 di (Su);
 - mq 28 di superficie coperta per alloggi superiori a mq 90 di (Su).

7. Tutela dall'inquinamento acustico

- 7.1 Nei casi in cui il PRG preveda contiguità tra zone residenziali B o C e produttive D, ovvero preveda comunque contiguità tra insediamenti aventi valori limite superiori a 5 dbA di livello sonoro equivalente (ai sensi della L.n.447/95 e seguenti), gli interventi di nuova edificazione sono ammessi a condizione che venga prevista, tra i predetti insediamenti residenziali e produttivi, una fascia inedificata di salvaguardia non inferiore a ml.30.

Art. 82 Sottozone C0: "PUA in corso di realizzazione"

1. Comprende quelle parti di territorio comunale interessate da PUA previsti dal precedente PRG e già in corso di attuazione.
2. In questi casi il PRG si attua mediante intervento edilizio diretto secondo quanto prescritto nel PUA fino alla data della sua scadenza.
3. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale eventualmente prorogare per un periodo massimo di 5 anni i PUA vigenti giunti alla loro naturale scadenza, in caso di loro parziale realizzazione.
4. Nel rinnovo possono essere mantenute in vigore tutte le condizioni dell'originaria convenzione e approvazione, fatto salvo l'inserimento dell'obbligo di ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione entro il periodo di proroga. L'adempimento di tale obbligo deve essere garantito attraverso fidejussione di importo pari al valore delle opere ancora da realizzare, con esplicita previsione di intervento sostitutivo del Comune

in caso di inadempienza.

5. Successivamente alla scadenza del PUA e all'eventuale proroga di questo, le aree eventualmente inedificate, o per le quali non sia stato richiesto il Permesso di costruire, possono essere edificate mediante Permesso di costruire diretto nel rispetto di quanto previsto dal PUA, solo successivamente al collaudo e alla cessione al Comune delle opere di urbanizzazione previste dal PUA stesso.

Art. 83 Sottozone C1.R: “Zone di espansione a destinazione residenziale e/o mista da attuarsi con PU”

1. Usi ammissibili

A) Funzione abitativa

- A1 Residenza.

B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili

- B1 Funzioni direzionali b1.1 direzionale diffuso e non specializzato.
- B2 Funzioni commerciali b2.1 Esercizi di vicinato commerciali al dettaglio
- B3 Funzioni artigianali di servizio b3.1 Servizi per la persona b3.2 Servizi per la casa

E) Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo

- E7 Case per ferie, ostelli per la gioventù, esercizi di affittacamere, case ed appartamenti per vacanze, Bed and Breakfast.

F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto

- F1 Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci.
- F2 Parcheggi pubblici in sede propria.

G) Funzioni speciali

- G3 Strutture tecnologiche e impianti per la gestione dell'ambiente e per l'attrezzamento del territorio.

2. Usi prescritti

2.1 Funzione abitativa A1: almeno il 70% della (Su) complessiva;

2.2 Usi B1, B2, B3, E7, sino al raggiungimento della (Su) max consentita.

3. Tipi edilizi consentiti

3.1 Edifici a blocco, in linea, composti, a schiera, casa singola e abbinata.

4. Ripartizione funzionale

- Sf = 70% St
- Ce = 50% Sf
- Vpr = 50% Sf
- Apu = 30% St (di cui: P2 = 7.5% St; 15% < Verde pubblico < = 22.5% St; altre superfici di cui all'Art.18 delle N.d.A. < = 7,5% St)

Per tali aree devono comunque essere garantiti gli standard previsti dal DM 1444/68 e dalle specifiche normative vigenti

5. Indici urbanistico-ecologici e parametri degli interventi

- Ut max = 0.24 mq/mq
- H max = 7.50 m.
- Ip (Apu) = 90% Ssu
- Ip (Sf) = 30% Sf

- $I_p (V_{pr}) = 80\% V_{pr}$
- $A = 40$ alberi/ha
- $Ar = 60$ arbusti/ha

6. Modalità di attuazione

6.1 Gli interventi nelle sottozone Omogenee “C1.R” si attuano di norma per mezzo di PU; è possibile la attuazione con intervento diretto se la Superficie Territoriale (St) dell’intero ambito rappresentato nelle tavole di progetto del PRG risulti essere inferiore a 4000 mq; nei casi in cui la (St) risulti essere superiore a 4000 mq, si rende necessaria la presentazione di un PU, e la successiva attuazione per mezzo di intervento diretto convenzionato, come prescritto all’art. 130 delle presenti norme.

Art. 84 Sottozone C1.M: “Zone edificate a destinazione mista da attuarsi con PUA”

1. Usi ammissibili

A) Funzione abitativa

- A1 Residenza.
- A2 Residenze collettive.
- A3 Residenze speciali.

B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili

- B1 Funzioni direzionali

b1.1 direzionale diffuso e non specializzato.

b1.2 direzionale specializzato.

- B2 Funzioni commerciali

b2.1 Esercizi di vicinato commerciali al dettaglio

b2.2 Medio-piccole strutture di vendita commerciali al dettaglio

b2.3 Medio-grandi strutture di vendita

b2.6 Pubblici esercizi

b2.7 Commercio al dettaglio ambulante

- B3 Funzioni artigianali di servizio

b3.1 Servizi per la persona

- B4 Funzioni di servizio di interesse generale

b4.1 attrezzature per servizi sociali di base

b4.2 attrezzature sanitarie

b4.3 attrezzature culturali

b4.4 Istruzione superiore ed universitaria

b4.5 attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero (qualora le attività siano condotte in modo tale da non creare disagio all'abitato circostante - inquinamento acustico ed esalazioni maleodoranti)

b4.6 attrezzature e impianti sportivi di interesse generale

E) Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo

- E1 alberghi e pensioni, come definite dall’art. 6, L n. 217/1983.
- E3 residenze turistico-alberghiere, come definite dall’ art. 6, L. N.217/1983.

F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto

- F1 Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci.
- F2 Parcheggi pubblici in sede propria.

G) Funzioni speciali

- G1 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile.

- *G3 Strutture tecnologiche e impianti per la gestione dell'ambiente e per l'attrezzamento del territorio.*
- *G4 Opere per la tutela idrogeologica;*
- *G5 Aree attrezzate per mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti;*
- *G6 Aree per emergenze e protezione civile.*

2. Usi prescritti

- 2.1 Funzione abitativa A1: non più del 20% della (Su) complessiva destinata alla proprietà privata, al netto delle (Su) eventualmente destinate dal PUA agli usi abitativi A2 e A3 e di servizio pubblico b4.1 convenzionati con l'Amministrazione Comunale;
- 2.2 Usi terziari B1: non più del 30% della (Su) complessiva destinata alla proprietà privata;
- 2.3 Usi commerciali, di servizio e turistici B2, B3, B4, E1, E3, sino al raggiungimento della (Su) max consentita, al netto delle (Su) eventualmente destinate dal PUA agli usi A2, A3, b4.1 convenzionati con l'Amministrazione Comunale. Tali usi dovranno essere attentamente valutati in relazione agli standard ed ai requisiti localizzativi richiesti dalle specifiche normative vigenti.

3. Tipi edilizi consentiti

- 3.1 Per le funzioni abitative, commerciali e terziarie: edifici a blocco, in linea, composti, a torre, casa singola e abbinata.;
- 3.2 Per le funzioni di servizio di interesse generale: la tipologia più confacente alle necessità.

4. Ripartizione funzionale

- Sf = esistente
- Ce = 50% Sf
- Vpr = 50% Sf

5. Indici urbanistico-ecologici e parametri degli interventi

- Ut max = esistente
- H max = 7.50 m.
- Ip (Sf) = 30% Sf
- Ip (Vpr) = 80% Vpr
- A = 20 alberi/ha
- Ar = 120 arbusti/ha

6. Modalità di attuazione

- 6.1 Gli interventi nelle sottozone Omogenee "C1:M" si attuano di norma per mezzo di PUA; è possibile la attuazione con intervento diretto convenzionato se la Superficie Territoriale (St) dell'intero ambito rappresentato nelle tavole di progetto del PRG risulti essere inferiore a 4000 mq; nei casi in cui la (St) risulti essere superiore a 4000 mq, si rende necessaria la presentazione di un PUA, come prescritto all'art. 129 delle presenti norme.

Art. 85 Sottozone C2: "Zone di espansione a destinazione residenziale e/o mista da attuarsi con PUA"

1. Usi ammissibili

A) Funzione abitativa

- *A1 Residenza.*
- *A2 Residenze collettive.*
- *A3 Residenze speciali.*

B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili

- *B1 Funzioni direzionali*

b1.1 direzionale diffuso e non specializzato.

b1.2 direzionale specializzato.

- *B2 Funzioni commerciali*

b2.1 Esercizi di vicinato commerciali al dettaglio

b2.6 Pubblici esercizi

b2.7 Commercio al dettaglio ambulante

- *B3 Funzioni artigianali di servizio*

b3.1 Servizi per la persona

b3.2 Servizi per la casa

b3.3 Altri servizi

- *B4 Funzioni di servizio di interesse generale*

b4.1 attrezzature per servizi sociali di base

b4.2 attrezzature sanitarie

b4.3 attrezzature culturali

b4.4 Istruzione superiore ed universitaria

b4.5 attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero (di tipo compatibile con la residenza e la residenza collettiva/speciale ed alberghiera).

b4.6 attrezzature e impianti sportivi di interesse generale

E) Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo

- *E1 alberghi e pensioni.*

- *E3 residenze turistico-alberghiere.*

- *E7 Case per ferie, ostelli per la gioventù, esercizi di affittacamere, case ed appartamenti per vacanze, Bed and Breakfast.*

F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto

- *F1 Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci.*

- *F2 Parcheggi pubblici in sede propria.*

G) Funzioni speciali

- *G1 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile.*

- *G3 Strutture tecnologiche e impianti per la gestione dell'ambiente e per l'attrezzamento del territorio.*

- *G4 Opere per la tutela idrogeologica;*

- *G5 Aree attrezzate per mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti;*

- *G6 Aree per emergenze e protezione civile.*

2. Usi prescritti

2.1 Funzione abitativa A1: almeno il 70% della (Su) complessiva, al netto delle (Su) eventualmente destinate dal PUA agli usi abitativi A2 e A3 e di servizio pubblico b4.1 convenzionati con l'Amministrazione Comunale;

2.2 Usi B1, B2, B3, B4, E1, E3, sino al raggiungimento della (Su) max consentita, al netto delle (Su) eventualmente destinate dal PUA agli usi A2, A3, b4.1 convenzionati con l'Amministrazione Comunale

3. Tipi edilizi consentiti

3.1 Edifici a blocco, in linea, composti, a schiera, casa singola e abbinata

4. Ripartizione funzionale

- Sf = 60% St
- Ce = 50% Sf

- $V_{pr} = 50\% Sf$
- $A_{pu} = 40\% St$ (di cui: $P2 = 5\% St$; Verde pubblico = $10\% St$; (Se) = $25\% St$), fatto salvo quanto specificato al successivo comma 6.)

Per tali aree devono comunque essere garantiti gli standard previsti dal DM 1444/68 e dalle specifiche normative vigenti.

5. Indici urbanistico-ecologici e parametri degli interventi

- $U_{t\ max} = 0,24\ mq/mq$
- $H\ max = 7,50\ m.$
- $I_p\ (A_{pu}) = 90\%\ S_{su}$
- $I_p\ (Sf) = 40\%\ Sf$
- $I_p\ (V_{pr}) = 80\%\ V_{pr}$
- $A = 80\ alberi/ha$
- $A_r = 120\ arbusti/ha$

6. Modalità di attuazione

- 6.1 Gli interventi nelle sottozone Omogenee “C2” si attuano di norma per mezzo di PUA, come specificato al successivo art.129.
- 6.2 Le porzioni di aree costituenti le Superfici Extra (Se) sono identificate negli elaborati grafici in scala 1:2000 del presente PRG, nella misura definita dal precedente comma 4., come Zone Omogenee “G3” o come sottozone “G4”, salvo diversa puntuale specificazione.
- 6.3 La quota del 60% di St da destinare a Sf di cui al precedente comma 4. non è riducibile.
- 6.4 Le quote di A_{pu} da destinare a parcheggi pubblici $P2 = 5\% St$ e a Verde pubblico = $15\% St$ di cui al precedente comma 4. non sono riducibili.
- 6.5 All’interno del 40% di St da destinare complessivamente ad A_{pu} sono ricomprese, oltre a quelle di cui al precedente punto 4. del presente comma 6., anche altre superfici da destinare ad opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente Art. 18, comma 1., con particolare riferimento alle strade pubbliche; tali superfici dovranno essere dedotte dalla quota destinata ad (Se) = $25\% St$, che è quindi riducibile della misura necessaria a tale scopo.

CAPO 6 ZONE OMOGENEE D: INSEDIAMENTI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA E COMMERCIALE

Art. 86 Definizione e sottozone

1. Le Zone Omogenee “D” sono le parti di territorio destinate ad insediamenti specializzati a prevalente funzione produttiva di tipo industriale, artigianale e terziaria.
2. Le Zone Omogenee “D” sono di norma identificate negli elaborati di progetto del piano PS Tav. 3 in scala 1:10000 e PS Tavv. da 6.1 a 6.6 in scala 1:2000, da idonee grafie e dai perimetri di PUA, ulteriormente suddivisibili in sede di redazione dei PUA stessi in comparti di attuazione.

All’interno di tali perimetri sono di norma indicati:

- le Superfici Fondiarie (Sf) di cui all’art.10, comma 2, delle presenti norme;
 - le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria di viabilità e parcheggio;
 - le aree che il PRG destina alle opere di urbanizzazione secondaria e che rientrano quindi nel “piano dei servizi” (zone F e G);
 - le altre aree da cedere al Comune quali Superfici Extra (Se)
3. Ai fini del computo della (S_u) attraverso l’utilizzo dell’(U_t), la (St) è costituita dall’insieme dei “campi edificatori” e delle “aree a verde privato”, dalle aree destinate alle opere di urbanizzazione e dalle “Superfici Extra” di cui al comma precedente, identificati all’interno dei perimetri dei PUA indicati nelle planimetrie di progetto.

4. In ragione delle diverse modalità di attuazione e di quote di (Su) destinata agli usi consentiti ed in base alle diverse caratteristiche funzionali, le Zone Omogenee “D” si articolano nelle seguenti sottozone:

- “D.0” *Piani Urbanistici Attuativi in corso di realizzazione a prevalente destinazione artigianale, industriale e commerciale;*
- “D.1” *Tessuti consolidati a destinazione produttiva e/o commerciale di riqualificazione; Insediamenti produttivi e terziari esistenti comprendenti aree già urbanizzate e edificate, a destinazione produttiva, commerciale e direzionale, nelle quali mettere in atto politiche di riqualificazione urbana;*
- “D.2” *Tessuti consolidati a destinazione produttiva e/o commerciale di completamento; Insediamenti produttivi e terziari esistenti e di completamento comprendenti aree già urbanizzate e, almeno in parte, edificate, a destinazione produttiva, commerciale e direzionale;*
- “D.3” *Zone di espansione a destinazione produttiva e/o commerciale; Insediamenti produttivi e terziari di nuovo impianto in aree non urbanizzate nelle quali il PRG prevede nuovi insediamenti a prevalente destinazione produttiva, commerciale e direzionale da attuarsi con PU;*
- “D.4” *Zone di espansione a destinazione produttiva e/o commerciale; Insediamenti produttivi e terziari di nuovo impianto in aree non urbanizzate nelle quali il PRG prevede nuovi insediamenti a prevalente destinazione produttiva, commerciale e direzionale da attuarsi con Piano Urbanistico Attuativo;*
- “D.5” *Zone produttive per distributori di carburante; impianti di distribuzione di carburante esistenti o di nuovo insediamento;*
- “D.6” *Edifici e insediamenti a destinazione produttiva e turistico-ricettiva esistenti in contesto ambientale; comprendenti aree già urbanizzate ed edificate in ambito extraurbano nelle quali porre in atto politiche di ricomposizione ambientale e contenimento dell’espansione, compatibilmente con le esigenze produttive in atto.*
- “D.7” *Aree attrezzate per maneggi.*
- “D.V” *Aree destinate a verde privato.*

Art. 87 Norme generali per le Zone Omogenee “D”

1. Attuazione del PRG nelle sottozone “D” esistenti

- 1.1 Nelle sottozone “D” esistenti e di completamento D.O, D.1, D.2, D.5, D.6, l’attuazione avviene per intervento edilizio diretto, fatte salve diverse prescrizioni contenute nelle presenti norme, previo eventuale adeguamento delle opere di urbanizzazione.
- 1.2 Le planimetrie del PRG possono individuare perimetri di comparti nei quali determinati interventi sono subordinati alla contestuale approvazione di Piani di Utilizzo che comportino una convenzione relativa alla realizzazione e cessione di opere di urbanizzazione primaria mancanti.

1.3 stralciato

2. Attuazione del PRG nelle sottozone “D” di nuovo impianto

- 2.1 Le sottozone D di nuovo impianto D.4, D.5, D.V sono comprese all’interno dei perimetri di PUA individuati nelle planimetrie di PRG; l’attuazione avviene previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo esteso all’intero perimetro come individuato dal PRG.
- 2.2 Le sottozone D di nuovo impianto D.3, si attuano con intervento diretto se la Superficie Territoriale (St) dell’intero ambito rappresentato nelle tavole di progetto del PRG risulti essere inferiore a 4000 mq; nei casi in cui la (St) risulti essere superiore a 4000 mq, si rende necessaria la presentazione di un PU, e la attuazione per mezzo di intervento diretto convenzionato, come prescritto all’art. 130 delle presenti norme; le presenti norme o gli elaborati cartografici di progetto possono prevedere, anche per le sottozone D.3 l’obbligo di predisposizione di un PUA, come specificato al successivo Art. 129.
- 2.3 Nelle sottozone D di nuovo impianto, il progetto di PUA dovrà rispettare quanto previsto sul sistema viario

e dei parcheggi agli Artt.19 e 109.

- 2.4 Ai fini della determinazione dell'indice (Ut), si considera la superficie dell'intero comparto come individuato dalla specifica perimetrazione riportata nelle planimetrie di progetto del PRG.
- 2.5 In sede di approvazione dei PUA l'Amministrazione Comunale può stralciare le aree di pertinenza di edifici eventualmente esistenti non funzionali all'attuazione del piano; per tali edifici sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione e un ampliamento massimo del 40% della (Su) esistente, comunque non superiore a mq 100.
- 2.6 In caso di PUA la Convenzione allegata dovrà garantire il rispetto delle realizzazioni di una quota minima di volumetria non inferiore al 51%; la stessa dovrà inoltre prevedere la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste e la cessione al Comune sia delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria al servizio dei nuovi insediamenti, sia di tutte le altre destinate ad attrezzature pubbliche ed a cessione al Comune, ricadenti nell'ambito del PUA.
- 2.7 Nell'avviso di bando saranno precisate le migliori condizioni richieste ai concorrenti ai fini della realizzazione degli interventi edilizi ammessi dal piano. Per l'esecuzione di tali interventi il Comune potrà altresì costituire una *Società di trasformazione urbana*, ai sensi dell'art. 17, comma 59, della legge 127/97.

2.8 stralciato

- 2.9 Le planimetrie di PRG possono indicare la viabilità e le aree da destinare a servizi di quartiere. In sede di formazione del PUA, può essere motivatamente proposta una loro diversa ubicazione, purché la Ssu indicata in tali planimetrie non venga ridotta e la viabilità rispetti lo schema funzionale previsto. Le immissioni della viabilità interna ai PUA e PU su strade statali e provinciali dovranno essere concordate con gli Enti competenti preliminarmente alla definizione della progettazione particolareggiata relativa ai predetti strumenti attuativi, fermi restando i successivi atti di assenso da acquisire ai sensi di legge.
- 2.10 Con i PUA il Consiglio Comunale può prevedere, fatta salva la quota minima di standard urbanistici prevista, che una parte delle aree a destinazione Superficie Extra (Se) previste all'interno degli ambiti perimetrati a PUA sia destinata a Superficie Fondiaria pubblica, utile a soddisfare esigenze produttive, commerciali e terziarie di particolari categorie di soggetti individuati dall'Amministrazione Pubblica, non soddisfacibili senza un intervento pubblico. In tale ultimo caso si applica lo scomputo dai contributi concessori di cui all'art.5 della L.n.10/1977.
- 2.11 Nei PUA vanno comunque assicurati gli standard urbanistici previsti all'art.19, con cessione delle aree relative anche all'esterno del comparto di attuazione.

3. Funzioni ammissibili

- 3.1 Le funzioni ammissibili sono specificate nelle singole sottozone.

4. Standards

- 4.1 Nei PUA deve essere prevista, oltre alla superficie delle strade, una quantità minima inderogabile di standards urbanistici:
- negli insediamenti produttivi, industriale, artigianali e per il commercio all'ingrosso, una quota non inferiore al 15% della superficie territoriale destinata all'insediamento, di cui il 5% a parcheggio e il 10% a verde pubblico e attività collettive;
 - negli insediamenti alberghieri, direzionali e commerciali, ogni 100 mq di (Su), una quota di 60 mq di aree a verde pubblico alberato e attrezzato e una quota di 40 mq di parcheggi pubblici oltre a quanto previsto all'art.18 della L.765/67 e successive modifiche;
 - nei nuovi insediamenti comprendenti attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero (funzioni *b 4.5 e b 4.6*), a servizio di tali funzioni deve essere garantita la dotazione minima di standards pari a 200 mq/100mq di (Su), di cui il 40% a parcheggi pubblici ed il 60% a verde pubblico alberato ed attrezzato.
- 4.2 Le strade devono rispettare le misure minime previste dal Codice della Strada e dal relativo regolamento di Attuazione.
- 4.3 Per quanto riguarda i parcheggi pubblici e di uso pubblico (P2) per le funzioni sottoriportate devono essere

garantite superfici a parcheggio di cui all'art.19 delle presenti norme.

- 4.4 Nelle nuove costruzioni devono essere realizzati posti auto privati (P1) per ciascuno degli usi previsti, nelle quantità stabilite all'art.19 delle presenti norme.

5. Distanze tra edifici

- 5.1 La distanza (D3) tra fabbricati o tra corpi di fabbrica, non deve essere inferiore alla (Hf) del fabbricato più alto, con distanza minima assoluta non inferiore a 10 ml. tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

6. Distanze dai confini e dalle strade

- 6.1 La distanza minima dai confini di zona (D2) e di proprietà (D1) non deve essere inferiore ad $\frac{1}{2}$ della Hf del fabbricato più alto, con distanza minima assoluta di m 5,00.
- 6.2 La distanza minima degli edifici dai cigli stradali opposti (D4) non può essere inferiore a m 5,00 più la larghezza della strada per le strade non più larghe di 8 ml. e a 7,50 ml più la larghezza della strada per le strade di larghezza superiore a 8 ml;
- 6.3 Nei casi di complessi edilizi che formano oggetto di progettazione planivolumetrica unitaria, sono ammesse distanze inferiori dai cigli stradali da quelle sopra indicate, distanze fra le fronti degli edifici inferiori all'altezza dell'edificio più alto, ma, in ogni caso, non inferiori a m 10,00; è consentita l'edificazione sul filo strada per sezioni stradali non inferiori a m 16,00 e purché la distanza fra edifici frontistanti non sia inferiore all'altezza della fronte più alta;

7. Pertinenze

- 7.1 I garages e tutti gli spazi ed i volumi accessori delle nuove costruzioni devono essere previsti all'interno di queste e devono essere integrati compositivamente e volumetricamente all'edificio principale.

8. Tutela dall'inquinamento acustico

- 8.1 Nei casi in cui il PRG preveda contiguità tra zone residenziali B o C e produttive D, ovvero preveda comunque contiguità tra insediamenti aventi valori limite superiori a 5 dbA di livello sonoro equivalente (ai sensi della L.n.447/95 e seguenti), gli interventi di nuova edificazione sono ammessi a condizione che venga prevista, tra i predetti insediamenti residenziali e produttivi, una fascia inedificata di salvaguardia non inferiore a ml.30.

Art. 88 Sottozona D0: "PUA in corso di realizzazione"

1. Comprende quelle parti di territorio comunale interessate da PUA previsti dal precedente PRG e già in corso di attuazione.
2. In questi casi il PRG si attua mediante intervento edilizio diretto secondo quanto prescritto nel PUA fino alla data della sua scadenza.
3. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale eventualmente prorogare per un periodo massimo di 5 anni i PUA vigenti giunti alla loro naturale scadenza, in caso di loro parziale realizzazione.
4. Nel rinnovo possono essere mantenute in vigore tutte le condizioni dell'originaria convenzione e approvazione, fatto salvo l'inserimento dell'obbligo di ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione entro il periodo di proroga. L'adempimento di tale obbligo deve essere garantito attraverso fidejussione di importo pari al valore delle opere ancora da realizzare, con esplicita previsione di intervento sostitutivo del Comune in caso di inadempienza.
5. Successivamente alla scadenza del PUA e all'eventuale proroga di questo, le aree eventualmente inedificate, o per le quali non sia stata richiesta il Permesso di costruire, possono essere edificate mediante Permesso di costruire diretto nel rispetto di quanto previsto dal PUA, solo successivamente al collaudo e alla cessione al Comune delle opere di urbanizzazione previste dal PUA stesso.

Art. 89 Sottozone D1: “tessuti consolidati a destinazione produttiva e/o commerciale di riqualificazione”

1. Tipi edilizi consentiti

- Capannone;
- Edificio a corte aperta;
- Edificio a corte chiusa;
- Edificio composto;
- Insieme edilizio complesso.

2. Funzioni ammissibili

A) Funzione abitativa

- A1 *Residenza.*

B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili

- B2 *Funzioni commerciali*

b2.1 *Esercizi di vicinato commerciali al dettaglio.*

b2.6 *Pubblici esercizi.*

b2.8 *Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso.*

- B3 *Funzioni artigianali di servizio*

b3.2 *Servizi per la casa.*

b3.3 *Altri servizi.*

C) Funzioni produttive manifatturiere e assimilabili

- C1 *Artigianato produttivo e di servizio di tipo laboratoriale.*
- C2 *Manifatturiere industriali e artigianali.*
- C6 *Depositi all'aperto.*

3. Usi prescritti

3.1 Funzione C): almeno il 70% della (Su) complessiva;

3.2 Altri usi, sino al raggiungimento della (Su) max consentita, con un massimo di mq 120 per ogni unità edilizia da adibire alla funzione A1, quale alloggio per il custode; sono comunque fatte salve le (Su) esistenti.

4. Indici e parametri degli interventi

- Uf max = 0,80 mq/mq
- Rc < 50 %
- H max = 9,00 m
- P.1 = vedi art. 19
- P.2 = vedi art. 19

5. Attuazione degli interventi.

5.1 L'intervento diretto su singola unità edilizia è sempre consentito salvo quanto previsto al seguente punto.

5.2 Interventi di riqualificazione urbanistica ed edilizia attraverso PUA:

5.2.1 Nelle zone D1, l'intervento urbanistico si attua, ove gli elaborati grafici del presente PRG individuano con specifica simbologia perimetri di PUA di iniziativa pubblica o privata, attraverso Piani di Recupero ai sensi della legge 05.08.1978 n. 457, e altri Piani Urbanistici Attuativi ai sensi della legislazione vigente.

- 5.2.2 L'intervento urbanistico può essere attuato attraverso Piani di Recupero e altri Piani Urbanistici Attuativi anche in relazione ad ambiti non individuati nelle tavole di progetto del PRG come PUA, sulla base di richiesta motivata dei soggetti interessati. Sull'ammissibilità o meno della richiesta deciderà la Giunta Comunale con apposito atto deliberativo, previa istruttoria degli uffici comunali competenti.
- 5.2.3 Nel PUA vanno comunque assicurati gli standard urbanistici previsti nei casi di cui all'art. 19, comma 5, con cessione delle aree relative anche all'esterno del comparto di attuazione, e vanno rispettate le disposizioni relative al verde urbano di cui agli artt.100 e 101.
- 5.2.4 Nel caso di intervento urbanistico attraverso PUA valgono gli indici ed i parametri sopra riportati al comma 4 del presente articolo per le sottozone D1 con la possibilità delle seguenti variazioni:
- Su = Su esistente incrementata del 25% per interventi RU, relativamente alle Su con usi *b2.1, b2.2, b2.4, b2.6, b3.2, b3.3.*
 - Su = Su esistente incrementata del 10% per interventi RU, relativamente alle Su con usi *b2.8, C1, C2, C6.*
 - H = H dell'edificio più alto esistente nel comparto.
 - allineamenti: i fronti edilizi prospettanti sugli spazi pubblici vanno allineati con quelli degli edifici contigui.
- 5.2.5 Nel caso di intervento su Unità Fondiarie (come definite all'art.10, comma 22 delle presenti norme) di superficie inferiore a 4000 mq, il PUA può essere sostituito da un Piano di Utilizzo accompagnato da convenzione, ferme restando tutte le condizioni e disposizioni fissate in caso di intervento per mezzo di PUA.

Art. 90 Sottozone D2: “tessuti consolidati a destinazione produttiva e/o commerciale di completamento da attuarsi con PU”

1. Tipi edilizi consentiti

- Capannone;
- Edificio a corte aperta;
- Edificio a corte chiusa;
- Edificio composto;
- Insieme edilizio complesso.

2. Funzioni ammissibili

A) Funzione abitativa

- A1 *Residenza.*

B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili

- B2 *Funzioni commerciali*

b2.1 Esercizi di vicinato commerciali al dettaglio

b2.6 Pubblici esercizi.

b2.8 Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso.

- B3 *Funzioni artigianali di servizio*

b3.2 Servizi per la casa.

b3.3 Altri servizi.

C) Funzioni produttive manifatturiere e assimilabili

- C1 *artigianato produttivo e di servizio di tipo laboratoriale.*
- C2 *Manifatturare industriali e artigianali.*
- C6 *Depositi all'aperto.*

3. Usi prescritti

3.1 Funzione C): almeno il 70% della (Su) complessiva;

3.2 Altri usi, sino al raggiungimento della (Su) max consentita, con un massimo di mq 120 per ogni unità edilizia da adibire alla funzione A1, quale alloggio per il custode.

4. Indici e parametri degli interventi

- Uf max = 0.50 mq/mq
- Rc < 50 %
- H max = 9,00 m (ad esclusione di camini e torri tecniche)
- P.1 = vedi art. 19
- P.2 = vedi art. 19

5. Attuazione degli interventi

5.1. Nelle sottozone D2 l'intervento è comunque subordinato alla approvazione di un PU così come previsto nell'art. 130.

Art. 91 Sottozone D3: “Zone di espansione a destinazione produttiva e/o commerciale da attuarsi con PU”

1. Usi ammissibili

A) Funzione abitativa

B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili

- B1 *Funzioni direzionali*

b1.1 *direzionale diffuso e non specializzato.*

b1.2 *direzionale specializzato.*

- B2 *Funzioni commerciali*

b2.1 *Esercizi di vicinato commerciali al dettaglio.*

b2.6 *Pubblici esercizi.*

b2.7 *Commercio al dettaglio ambulante.*

b2.8 *Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso.*

- B3 *Funzioni artigianali di servizio*

b3.1 *Servizi per la persona.*

b3.2 *Servizi per la casa.*

b3.3 *Altri servizi.*

- B4 *Funzioni di servizio di interesse generale*

b4.1 *attrezzature per servizi sociali di base.*

b4.2 *attrezzature sanitarie.*

b4.3 *attrezzature culturali*

b4.4 *Istruzione superiore ed universitaria.*

b4.5 *attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero.*

b4.6 *attrezzature e impianti sportivi di interesse generale.*

C) Funzioni produttive manifatturiere e assimilabili

- C1 *artigianato produttivo e di servizio di tipo laboratoriale.*
- C2 *Manifatturere industriali e artigianali.*
- C3 *Manifatture industriali o artigianali del settore agroalimentare, ittico e conserviero.*
- C5 *Recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami (metallici o non metallici).*
- C6 *Depositi all'aperto.*

F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto

- *F1 Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci.*
- *F2 Parcheggi pubblici in sede propria.*

G) Funzioni speciali

- *G1 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile.*
- *G3 Strutture tecnologiche e impianti per la gestione dell'ambiente e per l'attrezzamento del territorio.*
- *G4 Opere per la tutela idrogeologica;*
- *G5 Aree attrezzate per mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti;*
- *G6 Aree per emergenze e protezione civile.*

2. Usi prescritti

2.1 Funzione C): almeno il 70% della (Su) complessiva;

2.2 Altri usi, sino al raggiungimento della (Su) max consentita.

- a. Le funzioni ammesse non possono essere sempre compresenti all'interno del medesimo PU del medesimo intervento diretto in ragione della compatibilità igienico-sanitaria fra i diversi usi. In particolare gli usi *b4.1, b4.2, b.4.4, b4.5* sono incompatibili con gli usi *C1, C2, C3, C4, C5*.

3. Tipi edilizi consentiti

- Capannone;
- Edificio a corte aperta;
- Edificio a corte chiusa;
- Edificio composto.

4. Ripartizione funzionale

- $Sf = 60\% St$
- $Ce = 50\% Sf$
- $Vpr = 50\% Sf$
- $Apu = 40\% St$

5. Indici urbanistico-ecologici e parametri degli interventi

- $Ut \text{ max} = 0,40 \text{ mq/mq}$
- $H \text{ max} = 10.50 \text{ m.}$
- $Ip (Apu) = 90\% Ssu$
- $Ip (Sf) = 30\% Sf$
- $Ip (Vpr) = 80\% Vpr$
- $A = 40 \text{ alberi/ha}$
- $Ar = 60 \text{ arbusti/ha}$

6. Modalità di attuazione

6.1 Gli interventi nelle sottozone Omogenee "D3" si attuano di norma per mezzo di PU; è possibile la attuazione con intervento diretto se la Superficie Territoriale (St) dell'intero ambito rappresentato nelle tavole di progetto del PRG risulti essere inferiore a 4000 mq; nei casi in cui la (St) risulti essere superiore a 4000 mq, si rende necessaria la presentazione di un PU, e la successiva attuazione per mezzo di intervento diretto convenzionato, come prescritto all'art. 130 delle presenti norme.

6.2 Le presenti norme o gli elaborati cartografici di progetto possono prevedere, anche per le sottozone D3 l'obbligo di predisposizione di un PUA, come specificato al successivo Art. 129.

Art. 92 Sottozona D4: “Zone di espansione a destinazione produttiva e/o commerciale da attuarsi con PUA”

1. Usi ammissibili

B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili

• B1 *Funzioni direzionali*

b1.1 *direzionale diffuso e non specializzato.*

b1.2 *direzionale specializzato.*

• B2 *Funzioni commerciali*

b2.1 *Esercizi di vicinato commerciali al dettaglio.*

b2.6 *Pubblici esercizi.*

b2.7 *Commercio al dettaglio ambulante.*

b2.8 *Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso.*

• B3 *Funzioni artigianali di servizio*

b3.1 *Servizi per la persona.*

b3.2 *Servizi per la casa.*

b3.3 *Altri servizi.*

• B4 *Funzioni di servizio di interesse generale*

b4.1 *attrezzature per servizi sociali di base.*

b4.2 *attrezzature sanitarie.*

b4.3 *attrezzature culturali*

b4.4 *Istruzione superiore ed universitaria.*

b4.5 *attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero.*

b4.6 *attrezzature e impianti sportivi di interesse generale.*

C) Funzioni produttive manifatturiere e assimilabili

• C1 *Artigianato produttivo e di servizio di tipo laboratoriale.*

• C2 *Manifatturere industriali e artigianali.*

• C3 *Manifatture industriali o artigianali del settore agroalimentare, itticolo e conserviero.*

• C5 *Recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami (metallici o non metallici).*

• C6 *Depositi all'aperto.*

F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto

• F1 *Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci.*

• F2 *Parcheggi pubblici in sede propria.*

G) Funzioni speciali

• G1 *Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile.*

• G3 *Strutture tecnologiche e impianti per la gestione dell'ambiente e per l'attrezzamento del territorio.*

• G4 *Opere per la tutela idrogeologica;*

• G5 *Aree attrezzate per mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti;*

• G6 *Aree per emergenze e protezione civile.*

2. Usi prescritti

2.1 Funzione C): almeno il 70% della (Su) complessiva, al netto delle (Su) eventualmente destinate dal PUA agli usi di servizio pubblico convenzionati con l'Amministrazione Comunale.

2.2 Altri usi, sino al raggiungimento della (Su) max consentita, al netto delle (Su) eventualmente destinate dal PUA agli usi convenzionati con l'Amministrazione Comunale.

2.3 Le funzioni ammesse non possono essere sempre compresenti all'interno del medesimo PU del medesimo Comune di San Leo (RN) - PRG – Norme di Attuazione

intervento diretto in ragione della compatibilità igienico-sanitaria fra i diversi usi. In particolare gli usi b4.1, b4.2, b.4.4, b4.5 sono incompatibili con gli usi C1, C2, C3, C4, C5.

3. Tipi edilizi consentiti

- Capannone;
- Edificio a corte aperta;
- Edificio a corte chiusa;
- Edificio composto.

4. Ripartizione funzionale

- Sf = 60% St
- Ce = 50% Sf
- Vpr = 50% Sf
- Apu = 40% St (di cui: P2 = 5% St; Verde pubblico = 10% St; (Se) = 25% St)

5. Indici urbanistico-ecologici e parametri degli interventi

- Ut max = 0,3 mq/mq
- H max = 10,50 m.
- Ip (Apu) = 90% Ssu
- Ip (Sf) = 10% Sf
- Ip (Vpr) = 70% Vpr
- A = 80 alberi/ha
- Ar = 120 arbusti/ha

6. Modalità di attuazione

6.1 Gli interventi nelle sottozone Omogenee “D4” si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato al successivo art.129.

Art. 93 Sottozone D5: “Zone produttive per distributori di carburante”

1. Usi ammissibili

b2.5 *Commercio al dettaglio di carburanti* per autotrazione, come definiti dalla legislazione vigente in materia (D.Lgs. 11 febbraio 1998, n.32 e L.R.29/07/2002, n.15 e relativo regolamento regionale di attuazione 20/07/2004, n.5); alla funzione di distribuzione carburanti può essere associata la vendita di accessori e articoli per gli autoveicoli, servizi di lavaggio e di assistenza ai veicoli, pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e/o bevande (con esclusione di ristoranti e trattorie).

2. Usi prescritti

- 2.1 Funzione b2.5: almeno il 60% della (Su) complessiva destinato a funzioni direttamente legate a commercio di carburante, vendita di accessori e articoli per gli autoveicoli, servizi di lavaggio e assistenza ai veicoli;
- 2.2 Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande, sino al raggiungimento della (Su) max consentita.

3. Ripartizione funzionale

- Sf = 70% St
- Ce = 50% Sf
- Vpr = 50% Sf
- Apu = 30% St

4. Indici urbanistico-ecologici e parametri degli interventi

- $U_t \max = 0.10 \text{ mq/mq}$
- $H \max = 6.50 \text{ m}$ (un solo piano)
- $I_p (\text{Apu}) = 90\% \text{ Ssu}$
- $I_p (\text{Sf}) = 10\% \text{ Sf}$
- $I_p (\text{Vpr}) = 70\% \text{ Vpr}$
- $A = 80 \text{ alberi/ha}$
- $A_r = 120 \text{ arbusti/ha}$
- distanza minima di m. 1000 da altre stazioni di servizio (solo per nuovi impianti)
- distanze minime di ogni manufatto in elevazione dal filo stradale: m 20,00 per strade statali, m10,00 per strade provinciali e comunali;
- distanze minime da incroci stradali: m 100,00
- $R_c \leq 0,15 \text{ mq/mq}$, salvo pensiline fino a un max di mq 250 di (Sc)

5. Prescrizioni

5.1 Preliminarmente al rilascio del Permesso di costruire deve essere valutata, attraverso apposita relazione idrogeologica, l'idoneità del sito ad ospitare un deposito di carburante nei confronti dell'eventuale vulnerabilità della falda.

Art. 94 Sottozone D6: “Ambiti ed edifici a destinazione produttiva in contesto ambientale”

1. Usi ammissibili

C) Funzioni produttive manifatturiere e assimilabili

- *C1 artigianato produttivo e di servizio di tipo laboratoriale*
- *C2 Manifatture industriali e artigianali*
- *C4 Allevamenti zootecnici di tipo intensivo.*

D) Funzioni agricole

- *D1 Abitazioni degli imprenditori agricoli e dei lavoratori dipendenti delle aziende agricole e zootecniche, e relative pertinenze;*
- *d2.6 Coltivazioni in serre, con strutture fisse per colture intensive di tipo aziendale comportanti trasformazione edilizia del territorio (colture orticole protette o floro/vivaistiche);*
- *d2.7 Impianti tecnici al servizio delle aziende e del territorio agricolo.*

2. Indici e parametri degli interventi

- $U_f = \text{esistente}$
- $H \max = 6,50 \text{ m}$ (per gli impianti tecnici $H \max = 8.50 \text{ m}$)
- P.1 = vedi art. 19
- P.2 = vedi art. 19

3. Attuazione degli interventi

- 3.1 Nelle sottozone D6 è sempre consentito l'intervento diretto ad esclusione delle aree delimitate come PU o come PUA nelle quali l'intervento diretto è subordinato alla approvazione del PU così come previsto nell'art. 130 o come PUA così come previsto nell'art. 129.
- 3.2 L'intervento nelle sottozone D6 deve prevedere adeguamento e miglioramento igienico ed ambientale rispetto alla situazione preesistente.
- 3.3 Non è consentita la commistione di usi ammissibili appartenenti a diverse categorie di destinazioni d'uso: l'intervento dovrà prevedere o solo funzioni *C1*, o solo funzioni *C2*, o solo funzioni *D*), come specificate al precedente comma 1. del presente articolo.
- 3.4 Gli usi *C1 Manifatture industriali e artigianali* e *C4 Allevamenti zootecnici di tipo intensivo*, sono consentiti solo se esistenti alla data di adozione del presente PRG.

3.5 Nella sottozona D6 in località Pianacci, identificata con specifica simbologia nella Tav. 05 in scala 1:10.000 sono prescritte le sole funzioni agricole D), è consentita una H max = 8 metri, ed è consentito un ampliamento del 20% della Superficie utile (Su) esistente.

Art. 95 Sottozone D7: “Aree attrezzate per maneggi ”

1. Usi ammissibili

B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili

- b.4.7.2 maneggi.

G) Funzioni speciali

- G4 Opere per la tutela idrogeologica;

2. Tipi edilizi consentiti

Sono consentiti unicamente manufatti precari e amovibili in legno;

3. Ripartizione funzionale

- Sf = 70% St
- Ce = 30% Sf
- Vpr = 70% Sf
- Apu = 30% St (di cui: P2 = 5% St; Verde pubblico = 10% St; (Se) = 15% St)

4. Indici urbanistico-ecologici e parametri degli interventi

- Ut max = 0.1 mq/mq
- H max = 3.50 m.
- Ip (Apu) = 90% Ssu
- Ip (Sf) = 70% Sf
- Ip (Vpr) = 90% Vpr
- A = 80 alberi/ha
- Ar = 120 arbusti/ha

5. Modalità di attuazione

5.1 Gli interventi nelle sottozone Omogenee “D7” si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato al successivo art.129, in aree individuate attraverso PUA di iniziativa pubblica all’interno delle Sottozone “E1” Agricole normali.

Art. 96 Sottozone DV: “aree destinate a verde privato”

1. Definizione, regime urbanistico

1.1 Le sottozone DV sono destinate a costituire la dotazione di verde privato a servizio delle unità fondiariale cui appartengono, e concorrono ad elevare la qualità del sistema degli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale.

1.2 La superficie delle sottozone DV fa parte della superficie fondiaria della unità fondiaria cui appartiene, come definita dall’Art.10, comma 2 delle presenti norme, ed in particolare costituisce, per gli ambiti a destinazione produttiva e/o commerciale, un’ “Area a verde privato (Vpr)” di cui al comma 25 del medesimo articolo. All’interno delle sottozone DV non può essere edificato alcun manufatto edilizio.

1.3 La superficie delle sottozone DV, in quanto costituente porzione della Superficie territoriale (St), come definita dall’Art.10, comma 1 delle presenti norme, concorre alla formazione della Superficie utile (Su).

Art. 96 bis Sottozone DT: “Zone destinate a strutture turistiche all’aperto”

1. Usi ammissibili

B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili

- b2.6 Pubblici esercizi
- b4.7.3 superfici destinate ad altre pratiche sportive all’aperto.

E) Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo

- E4 Campeggi e complessi turistici all’aria aperta

2. Tipi edilizi consentiti

2.1 Edifici a blocco, in linea, composti, piscine, manufatti precari e amovibili in legno.

3. Indici urbanistici e parametri degli interventi

- Uf max funzioni B) = 0,1 mq/mq
- Uf max funzioni E) = 0,05 mq/mq
- H max = 3.50 m.
- P.1 = vedi Art. 19
- P.2 = vedi Art. 19

4. Modalità di attuazione

4.1 Gli interventi nelle sottozone Omogenee “DT” si attuano per mezzo di intervento diretto come specificato al successivo art.131.

4.2 Le funzioni B) o E) sono da realizzarsi in alternativa.

AMBITI TERRITORIALI EXTRAURBANI

CAPO 7 ZONE OMOGENEE “E” DESTINATE ALL’AGRICOLTURA

Art. 97 Definizione

1. Le zone omogenee “E” sono le parti del territorio non urbanizzate destinate prevalentemente all’esercizio dell’agricoltura e delle attività connesse all’uso agricolo del territorio.
2. In base alle diverse caratteristiche produttive e ambientali, le Zone omogenee “E” sono suddivise nelle seguenti sottozone:
 - “E.1” sottozone agricole normali;
 - “E.2” sottozone agricole di tutela e ricomposizione del paesaggio agrario.

3. stralciato

Art. 98 Tessuti residenziali diffusi extraurbani

Le aree di pertinenza degli edifici residenziali non rurali esistenti, non più adibiti né funzionali all’attività agricola che, pur inseriti in contesti territoriali rurali, risultano iscritti al catasto fabbricati come unità immobiliari urbane, ai sensi dell’art. 9 della L. 26/02/1994 n.133 e dell’art.3, comma 156 della L.23/12/1996 n.662 e successive modifiche ed integrazioni, sono disciplinate quali “tessuti residenziali diffusi extraurbani”. In tali aree di norma non è ammesso l’aumento della Superficie utile lorda esistente; tuttavia al solo scopo di introdurre miglioramenti igienici, funzionali e distributivi, nonché per finalità antisismiche, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia con possibilità “una tantum” di ampliamento massimo di 30 mq della superficie utile esistente. La superficie utile lorda degli edifici ampliati non deve comunque essere superiore a 250 mq. Gli edifici per cui è ammesso tale ampliamento vengono censiti ed individuati all’interno di uno o più piani particolareggiati redatti dall’Amministrazione Comunale previo parere vincolante della Commissione Edilizia Integrata in cui verranno indicate, in base alle diverse caratteristiche degli edifici, le quantità e le modalità degli incrementi volumetrici nel rispetto delle tipologie e dei materiali esistenti. Sono esclusi dall’applicazione delle disposizioni di cui sopra gli edifici ed i manufatti extraurbani di interesse storico ed architettonico, anche in caso di perdita dei requisiti di ruralità.

Art. 99 Norme di carattere generale per le zone omogenee “E”

Stralciato

Art. 100 Sottozone “E1” agricole normali: criteri e norme generali

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 culturali 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, purché 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:

- a) abitazioni necessarie per l'esercizio della attività agricola;
- b) ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo;
- c) attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento della attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi e antiparassitari, ricoveri di bestiame;
- d) edifici per allevamenti zootecnici di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica;
- e) serre;
- f) costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
- g) edifici per industrie forestali;
- h) opere di pubblica utilità che debbono sorgere necessariamente in zone agricole.

Nessuna altra nuova costruzione può essere insediata nelle zone agricole fatta eccezione per gli impianti relativi ad opere di pubblica utilità che devono necessariamente essere localizzati in tali zone (cabine elettriche e telefoniche, reti e impianti per il trasporto energetico, reti ed impianti idrici, fognanti e di gas metano, ecc.) e per gli impianti tecnologici necessari alle attività estrattive e comunque dirette allo sfruttamento delle risorse del sottosuolo, ove ammesse e autorizzate.

I Permessi di Costruire relativi alle costruzioni sopra elencate sono rilasciati ai proprietari dei fondi o agli eventuale titolari nel rispetto delle presenti norme, del DPR n.380/01 e della Legge Regionale n.13/90.

I Permessi di Costruire relativi alle costruzioni sopra elencate sono rilasciati previo accertamento della esistenza di infrastrutture esistenti per quanto riguarda le vie di accesso, l'elettricità, lo smaltimento dei liquami e l'acqua potabile o della programmata realizzazione delle stesse da parte del Comune o della assunzione di impegno da parte dell'interessato a realizzarle contestualmente alle costruzioni.

Per le parti di Zona E1 interessate da fenomeni di dissesto da assoggettare a verifica – secondo la normativa del PAI art. 17 punto 3 lettera a) – “ la domanda del titolo abilitativo per un intervento di trasformazione edilizia, deve essere corredata da uno studio geologico geotecnico, redatto secondo il D.M. LL.PP. 11.03.88, riguardante le aree del fenomeno franoso coinvolte dall'intervento ed un significativo intorno, con conseguente classificazione secondo le definizioni degli artt. 14, 15 e 16 o esclusione dalla classificazione; le risultanze dello studio geologico-geotecnico, successivamente alla adozione in Consiglio Comunale, vanno trasmesse all'Autorità di Bacino per il recepimento nel Piano Stralcio.

Nelle Zone E1 il PIANO si attua per intervento diretto come appresso specificato per ogni tipologia di intervento:

1. Nuove abitazioni.

Le nuove abitazioni sono ammesse solo quando l'impresa agricola sia sprovvista di una abitazione adeguata alle esigenze della famiglia coltivatrice per l'ordinario svolgimento della attività agricola. L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Uf max = 0,03 mc/mq, con un massimo di 1.000 mc fuori terra
- Distanza dai confini = 20,00 ml
- Distanza minima dalle strade = 20,00 ml (riducibili a ml.10,00 per le strade vicinali);
- H max = 7,50 ml, misurata a valle per i terreni in declivio.

Salvo diverse specifiche precisazioni o maggiori distanza per il rispetto delle indicazioni di PIANO e/o in relazione alla classificazione delle strade di cui al Nuovo Codice della strada e relativo regolamento di attuazione.

Non sono ammesse nuove residenze su terreni risultanti da frazionamenti avvenuti nei cinque anni precedenti.

2. Fabbricati preesistenti a destinazione abitativa.

E' consentita la ristrutturazione e/o l'ampliamento - da parte dell'imprenditore agricolo - di fabbricati preesistenti all'adozione del PIANO anche se posti a distanza inferiore a quelle sopra indicate, purché tali interventi - da effettuarsi nel rispetto delle prescrizioni relative all'indice di fabbricabilità fondiaria ed

all'Altezza massima di cui al punto precedente - non producano avanzamento dei fabbricati sul lato posto a distanza inferiore a quelle minime.

Nell'ipotesi di cui al comma precedente è ammessa anche la costruzione di una nuova abitazione con le caratteristiche di nuova edificazione senza la demolizione dell'esistente purché venga destinato a annesso agricolo a servizio dell'azienda con vincolo come previsto dall'art. 5 della Legge Regionale n.13/90.

Gli interventi sopra descritti non sono ammessi se i fabbricati sono censiti tra quelli di interesse storico-architettonico e sono compresi nell'apposito elenco in allegato alle presenti Norme e sulla apposita tavola di Piano.

La realizzazione di nuove abitazioni o l'ampliamento delle esistenti può avvenire anche trasformando o traslando annessi agricoli riconosciuti non più necessari.

3. Recupero del patrimonio edilizio esistente

Gli edifici rurali esistenti sono tutte le costruzioni esistenti in zona agricola E1,E2. sugli edifici sono ammessi, al solo scopo di introdurre miglioramenti igienici, funzionali e distributivi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia senza alcun aumento di volume.

Sugli edifici compresi nell'allegato 2 in appendice alle presenti Norme sono ammissibili solo le modalità di intervento per esse individuate.

Sono ammesse le variazioni delle destinazioni d'uso a condizione che gli edifici stessi non siano più utilizzati per la conduzione del fondo.

Il DPR n.380/01 all'art. 3, punto 1. comma d), ricomprende nell'intervento di ristrutturazione edilizia anche quello di demolizione e "ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente" fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, la definizione non subisce restrizioni per le Zone E, salvo che per gli edifici compresi nell'allegato 2 in appendice alle presenti Norme.

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 locale.

La possibilità di realizzare logge e porticati dovrà essere attentamente valutata da parte degli organi Tecnici, che dovranno 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 intonaco colorato), 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 albasì 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 delle zone limitrofe, 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 «portoghesi»);
 - 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 preferibilmente plastificata verde, in legno o in muratura tradizionale tipica dei luoghi. Al fine di salvaguardare le colture ed il bestiame allevato da possibili danni causati dalla fauna selvatica, le recinzioni potranno essere opportunamente infittite e irrobustite. 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, la messa in opera di serbatoi di gas per uso domestico (bomboloni) posti in superficie è sottoposta a DIA; se la zona è sottoposta a tutela paesaggistica la pratica dovrà essere completata da autorizzazione paesaggistica.
- Per i serbatoi interrati tipo "Tubero", sempre nel rispetto della normativa antincendio, il regime urbanistico è libero.

4. Attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento della attività agricola

Le costruzioni di cui alla lettera c), devono avere le seguenti caratteristiche:

- una superficie coperta proporzionata alle esigenze dell'impresa e comunque non superiore a 200 mq., salvo maggiori esigenze documentate nel piano o programma aziendale;
- essere poste ad una distanza dal fabbricato adibito ad abitazione di almeno 10,00 ml.;
- Svilupparsi su un solo piano e rispettare l'altezza massima di 4,50 ml. con esclusione di camini, silos, ed altre strutture le cui maggiori altezze rispondono a particolari esigenze tecniche; nei terreni in declivio le costruzioni possono svilupparsi su una altezza massima di 5,50 ml. misurati a valle;

- Avere un volume massimo non superiore all'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,03 mc/mq nel caso in cui siano separate dalle abitazioni, e rientrare nella cubatura massima ammessa per l'edificio adibito ad abitazione, nel caso in cui vengano realizzate in aderenza o nell'ambito di quest'ultimo;
- Essere realizzate con tipologie edilizie adeguate alla specifica destinazione d'uso e che non consentano il cambio di destinazione senza opere, dovranno essere usati materiali, colori e finiture analoghi a quelli dei fabbricati abitativi ai 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.

5. Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo industriale e lagoni di accumulo.

Le nuove costruzioni di cui alla lettera d) sono ammesse purché coerenti con gli obiettivi di sviluppo del piano zonale agricolo di cui alla Legge Regionale 6 febbraio 1978, n.6 e successive modificazioni ed integrazioni e a condizione che sia garantito il regolare smaltimento dei rifiuti secondo la normativa vigente.

Le costruzioni per allevamenti devono avere le seguenti caratteristiche.

- essere protette da una zona circostante con recinzioni vive ed opportune alberature, di superficie pari a quella degli edifici da realizzare, moltiplicata per 5;
- rispettare le seguenti distanze minime: dai confini di ml. 40; dal perimetro dei centri abitati di ml.500, estesa a ml.1.000 per allevamenti di suini; dal più vicino edificio residenziale non rientrante nel complesso aziendale di ml.100;
- svilupparsi su un solo piano e rispettare l'altezza massima di ml.4,50 misurata a valle per i terreni in declivio; si può derogare questa norma per comprovate esigenze tecnico-produttive;
- avere un volume massimo non superiore all'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,05 mc/mq.;

I lagoni di accumulo per al raccolta dei liquami di origine zootecnica devono essere posti a ml. 100 dalle abitazioni e dai confini e devono essere realizzati all'interno di una zona di protezione come quella prevista per gli allevamenti.

Sono considerati allevamenti zootecnici di tipo industriale quelli la cui consistenza supera il rapporto peso-superficie stabilito dalla normativa vigente.

6. Serre

Sono considerate serre gli impianti stabilmente infissi al suolo, di tipo prefabbricato o eseguiti in opera e destinati esclusivamente a colture specializzate.

Dovranno essere ubicate 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.

Le serre con copertura stabile devono rispettare un indice massimo di fabbricabilità fondiaria di 0,05 mc/mq.

La distanza minima di tali costruzioni deve essere almeno di ml.10,00 dai fabbricati residenziali esistenti nello stesso fondo e di almeno ml.10,00 da tutte le altre abitazioni. La distanza minima dai confini di proprietà non dovrà essere inferiore a ml.5,00.

7. Costruzioni per la lavorazione, conservazione, trasformazione commercializzazione dei prodotti agricoli e per le industrie forestali

Le nuove costruzioni di cui alla lettera f) sono ammesse a condizione che esse siano al servizio di imprese agricole, singole o associate, o di cooperative agricole locali, che siano proporzionate alle loro effettive necessità e che i prodotti agricoli, ivi trasformati, conservati o commercializzati, provengano dalle stesse aziende agricole. Le costruzioni in parola devono essere in armonia con i piani zonali agricoli di cui alla Legge

Regionale 6 febbraio 1978 n.6 e successive modificazioni ed integrazioni, o, in mancanza, con gli indirizzi produttivi all'uso formulati dalla Regione.

Le costruzioni di cui al presente comma nonché le industrie forestali di cui alla lettera g) devono rispettare i seguenti parametri massimi:

Indice di fabbricabilità fondiaria = 1,00 mc/mq

Distanze minime dai confini = ml.20,00 e dalle abitazioni ricadenti nel complesso aziendale = ml.10,00.

Nel calcolo della volumetria realizzabile in base all'indice di fabbricabilità 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 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 immobiliari.

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 Legge Regionale 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. 101 Interventi sugli edifici esistenti nelle sottozone "E1"

Stralciato

Art. 102 Interventi di nuova costruzione (NC) nelle sottozone "E1"

Stralciato

Art. 103 Sottozone "E2" agricole di salvaguardia: criteri e norme generali

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.26, 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. 47.

Sempre al fine di garantire le attività agricole in atto, è ammessa la costruzione di stalle, fienili, depositi di cui al precedente art.100, nel rispetto di tutti gli indici e prescrizioni di cui a tale articolo e fino ad un massimo di mq. 400, solo nelle zone la cui tutela derivi esclusivamente da fattori di pericolosità geologica potenziale bassa e cioè frane quiescenti. I progetti dovranno essere corredati da una relazione geologica e geotecnica, basata su rilievi oggettivi quali sondaggi a rotazione che dovrà altresì dimostrare che l'intervento migliora la stabilità del

versante. I manufatti dovranno essere realizzati con strutture leggere e rispondere comunque alle prescrizioni generali sul loro aspetto esteriore.

In tali zone sono inoltre vietati i seguenti interventi:

- il transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da 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.

Art. 104 Interventi consentiti sugli insediamenti esistenti nelle sottozone "E2"

Stralciato

Art. 105 Interventi di nuova costruzione (NC) nelle sottozone "E2"

Stralciato

SISTEMA DELLE ATTREZZATURE DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE

CAPO 8 ZONE OMOGENEE “F” PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE

Art.106 Definizione

1. Comprendono tutte le aree destinate a spazi per attrezzature e servizi pubblici di interesse comunale e sovracomunale.
2. Tali aree sono, di norma, di proprietà pubbliche o preordinate all’acquisizione, anche mediante esproprio, ad eccezione delle aree ricomprese all’interno delle Sottozone F.3 e F.6, che possono rimanere di proprietà privata, con utilizzo pubblico regolato da convenzione, che dovrà specificare le modalità di attuazione, di gestione ed il termine temporale della stessa.
3. Le attrezzature di cui al comma 1., con l’eventuale esclusione dei casi richiamati al comma 2., potranno essere anche attuate da privati purché in regime di convenzione col Comune; tale convenzione deve regolare oltre alle modalità d’attuazione e di gestione anche quelle di cessione dell’area e degli impianti al Comune stesso. In particolare l’area dovrà essere ceduta preventivamente al Comune che l’assegnerà in diritto di superficie, per un periodo da definirsi in convenzione, con diritto di priorità per lo stesso proprietario. La medesima facoltà è concessa anche ad altri Enti Pubblici per l’attuazione di aree di loro proprietà.
4. In ragione delle specifiche destinazioni d’uso, sono individuate le seguenti sottozone:
 - F.1 Impianti tecnologici;
 - F.2 Infrastrutture di viabilità e trasporto e relative fasce di rispetto;
 - F.3 Attrezzature e presidi sanitari;
 - F.4 Presidi militari e di ordine pubblico;
 - F.5 Attrezzature pubbliche di interesse comune di rilevanza comunale o sovracomunale;
 - F.6 Impianti sportivi pubblici di rilevanza comunale o sovracomunale;
 - F.7 Cimiteri e relative fasce di rispetto;
 - F.8 Aree per emergenze e protezione civile;
 - F.9 Area Fiera di Pugliano
5. Le specifiche destinazioni d’uso indicate dalle presenti norme per le diverse sottozone possono essere motivatamente precisate e integrate dal Consiglio Comunale, in sede di attuazione del PRG.

Art. 107 Norme di carattere generale per le Zone omogenee “F”

1. Interventi consentiti

- 1.1 Nelle Zone omogenee F sono consentiti tutti i tipi di intervento di cui agli artt. 14, 15, 16, fatte salve eventuali specifiche prescrizioni relative alle singole sottozone e le precisazioni di cui al seguente punto 1.2 del presente comma.

2.Modalità d’intervento

- 2.1 Nelle sottozone F1, F2, F3, F4, F5, F6, F7 il PRG si attua di norma per intervento edilizio diretto, previo Piano di Utilizzo esteso all’intera sottozona nel caso di interventi di ricostruzione o nuova costruzione NC, e studio di impatto ambientale laddove richiesto dalla vigente legislazione.
- 2.2 Le sottozone F8, si attuano attraverso la redazione e approvazione dei PUA previsti negli elaborati grafici del PRG, all’interno dei quali vanno ritrovate le aree destinate a sottozone F8.

Art. 108 Sottozone omogenee “F1” per impianti tecnologici

1. Usi ammissibili

- 1.1 Nelle sottozone omogenee “F1” sono ammesse le seguenti funzioni:

- *Funzioni speciali: uso g3 e g4*

1.2 Sono compresi nell'uso impianti quali quelli di sollevamento delle acque, i depuratori, quelli per i servizi di rete (Telecom, ENEL, gas e simili), impianti e aree per il trattamento e lo stoccaggio dei rifiuti e per la stazione di trasferimento RSU.

2. Criteri e parametri per gli interventi

1.1 In sede di progettazione dei nuovi interventi dovrà essere garantito il rispetto delle norme vigenti in materia e i seguenti indici:

- $Uf \leq 0,80 \text{ mq/mq}$
- $Rc = 0,40 \text{ mq/mq}$
- $H \text{ max} = m \text{ } 10,50$ (per i soli edifici)

Art. 109 Sottozone omogenee "F2" per infrastrutture di mobilità e trasporto

1. Viabilità

1.1 Nelle tavole della Variante al PRG sono indicate:

- le strade extraurbane esistenti e di progetto;
- le strade urbane esistenti e di progetto;
- le fasce per l'adeguamento viario;
- le piazze e parcheggi pubblici;
- i percorsi pedonali e ciclabili;
- i percorsi naturalistico-ambientali.

1.2 Fanno inoltre parte della viabilità urbana le nuove strade di urbanizzazione primaria e i parcheggi pubblici da realizzarsi nell'ambito dei PUA.

1.3 Sono considerate strade urbane quelle interne al "centro abitato" come delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine, ai sensi del Codice della Strada.

1.4 Nelle sedi stradali, oltre alle infrastrutture e attrezzature per la mobilità sono ammessi le funzioni commerciali *b2.5* esistenti nei limiti consentiti dai piani di settore vigenti e *b2.7*, nei limiti della relativa disciplina comunale in materia. Sono altresì consentite, nelle sole piazze e parcheggi pubblici, le funzioni commerciali *b2.1* (solo edicole giornali e distributori automatici), *b2.6* (solo chioschi bar), per la cui disciplina si richiamano i contenuti del successivo Art.118 Zone "G2".

1.5 Le strade urbane esistenti e quelle già progettate sono indicate dal PRG con apposita grafia che ne indica la sezione complessiva prevista, ivi compresi eventuali marciapiedi, piste ciclabili, aiuole di arredo, spazi per la sosta, senza con ciò escludere interventi di ampliamento o di risagomatura, utilizzando allo scopo le relative fasce di rispetto.

1.6 Le strade di nuova previsione e le previsioni di allargamento e sistemazione di strade esistenti sono indicate dalla Variante al PRG con apposita grafia, accompagnata, ove opportuno, da fasce di adeguamento viario. Le indicazioni della Variante al PRG con tale grafia hanno un valore vincolante dal punto di vista della posizione degli svincoli, della gerarchia stradale che comportano, dello sviluppo di massima del tracciato, mentre hanno un valore indicativo, fino alla redazione dei progetti esecutivi delle singole opere, dal punto di vista della esatta configurazione del tracciato e della larghezza e caratteristiche della sede stradale.

1.7 Nella realizzazione delle nuove strade urbane previste dal PRG e negli allargamenti e sistemazioni di strade esistenti, si deve comunque prevedere la realizzazione di marciapiedi alberati, su almeno uno dei due lati, e, ove possibile, di piste ciclabili.

2. Caratteristiche delle sedi stradali

2.1 Le nuove strade previste nell'ambito di Piani urbanistici attuativi devono avere le seguenti caratteristiche minime, fatte salve diverse prescrizioni contenute nelle planimetrie di progetto o nella presente normativa:

- *sezione minima di m. 10.50, comprensiva di marciapiedi nei nuovi insediamenti prevalentemente residenziali o terziari (zone omogenee C);*

- *percorsi pedonali alberati, di larghezza non inferiore a m. 3 comprensiva dell'aiuola dell'alberatura, su almeno uno dei due lati;*
- *piazzola di ritorno con parcheggio per i tratti di strada a fondo cieco.*

- 2.2 Le nuove strade di cui al comma precedente dovranno di norma essere alberate. Pertanto, in adiacenza ai marciapiedi, dovranno prevedersi aiuole di larghezza variabile da m 1,50 a m 2,50 computabili quale verde pubblico dovuto per opere di urbanizzazione primaria, qualora concorrano a determinare una larghezza complessiva della sede stradale superiore ai minimi prescritti.
- 2.3 A giudizio dell'Amministrazione Comunale, qualora non altrimenti specificato negli elaborati di progetto o nella presente normativa, possono essere prescritte, per singoli insediamenti, dimensioni superiori a quelle di cui al precedente comma.
- 2.4 Dimensioni e caratteristiche inferiori a quelle prescritte ai precedenti commi possono essere ammesse per tratti di strada a fondo cieco che vengano previsti, al servizio di non più di quattro edifici.
- 2.5 Le indicazioni progettuali della Variante al PRG relative alla viabilità ed ai percorsi potranno essere ulteriormente precisate e specificate dall'Amministrazione Comunale, dagli Enti competenti e/o dai privati, in sede di progettazione esecutiva delle singole opere, e/o in sede di PUA, nel rispetto delle norme tecniche vigenti e comunque dell'ambito definito dalle fasce di rispetto così come individuate nelle tavole di Variante al PRG. Le immissioni della viabilità interna ai PUA su strade statali e provinciali dovranno essere concordate con gli Enti competenti preliminarmente alla definizione della progettazione particolareggiata relativa ai predetti strumenti attuativi, fermi restando i successivi atti di assenso da acquisire ai sensi di legge.

3.Percorsi pedonali e piste ciclabili

- 3.1 I percorsi pedonali devono avere una larghezza ordinaria non inferiore a m. 1,5; tale larghezza ordinaria può ridursi fino al minimo di m. 1 solo in corrispondenza di punti singolari, quali ostacoli, sporgenze o manufatti di arredo urbano o di servizio urbano (pali, segnali, panchine, cabine, contenitori per rifiuti, ecc.).
- 3.2 In caso di successiva apposizione di ulteriori manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, si deve comunque rispettare in qualsiasi punto la dimensione minima di m. 1.
- 3.3 I percorsi pedonali, qualora siano affiancati a carreggiate stradali, dovranno essere separati da queste da elementi fisici in rilievo o da un opportuno dislivello. In questa seconda eventualità, i percorsi, dovranno essere adeguatamente raccordati nei punti di attraversamento delle carreggiate e in corrispondenza delle aree di sosta e di fermata.
- 3.4 Nei casi di attraversamenti carrabili del percorso pedonale, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si dovrà assicurare la segnalazione di attraversamento mediante gli appositi segnalatori acustico-visivi, garantendo comunque una adeguata visibilità del veicolo in manovra verso il percorso pedonale.
- 3.5 Le pavimentazioni dei percorsi devono garantire una superficie continua e non sdruciolevole.
- 3.6 Le piste ciclabili devono avere una larghezza non inferiore a 2,5 m. affinché possano garantire il passaggio di biciclette nei due sensi. In presenza di punti singolari deve essere comunque garantita la larghezza di 2 m.
- 3.7 Le piste ciclabili devono essere separate dalle carreggiate stradali da elementi fisici in rilievo o da opportuno dislivello. In questo secondo caso il percorso ciclabile dovrà essere adeguatamente raccordato nei punti di attraversamento delle carreggiate.
- 3.8 Nei casi di attraversamenti carrabili della pista, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si dovrà assicurare la segnalazione di attraversamento mediante appositi segnalatori acustico visivi, garantendo comunque una adeguata visibilità dal veicolo in manovra verso la pista ciclabile.
- 3.9 Per la formazione dei percorsi ciclo-pedonali di interesse naturalistico-ambientale si dovranno utilizzare le tecniche della ingegneria naturalistica e non dovranno essere alterate la configurazione altimetrica del suolo e le sue caratteristiche di permeabilità. Sono ammesse piazzole di sosta alberate con arredi rimovibili in legno.

Art. 110 Sottozone omogenee “F3” per attrezzature e presidi sanitari

1. Usi ammissibili

1.1 Nelle sottozone omogenee “F3” sono ammesse le seguenti funzioni:

- *Funzione abitativa: usi A2, A3;*
- *Funzioni di servizio di interesse generale: uso b4.2*

2. Criteri e parametri per gli interventi

2.1 In sede di progettazione dei nuovi interventi dovrà essere garantito il rispetto delle norme vigenti in materia e dovrà essere particolarmente curata l’organizzazione, la sistemazione a verde delle aree di pertinenza e l’individuazione delle aree destinate a parcheggio, nel rispetto dei seguenti indici:

- $Uf \leq 0,60 \text{ mq/mq}$
- $H \text{ max} = m 15,00$

Art. 111 Sottozone omogenee “F4” per presidi militari e di ordine pubblico

1. Usi ammissibili

1.1 Nelle sottozone omogenee “F4” sono ammesse le seguenti funzioni:

- *Funzioni speciali: usi g1*

2. Criteri e parametri per gli interventi

2.1 In sede di progettazione dei nuovi interventi dovrà essere garantito il rispetto delle norme vigenti in materia e dovrà essere particolarmente curata l’organizzazione, la sistemazione a verde delle aree di pertinenza e l’individuazione delle aree destinate a parcheggio, nel rispetto dei seguenti indici:

- $Uf \leq 0,80 \text{ mq/mq}$
- $H \text{ max} = m 10,50$

Art. 112 Sottozone omogenee “F5” per attrezzature pubbliche di rilevanza comunale e sovracomunale

1. Usi ammissibili

1.1 Nelle sottozone omogenee “F5” sono ammesse le seguenti funzioni:

- *Funzioni di servizio di interesse generale: usi b4.1, b4.2, b4.3, b4.4, b4.5*
- *Funzioni speciali: uso g1*

1.2 In caso di interventi che prevedano compresenza di usi diversi, dovrà essere garantita la compatibilità fra gli stessi usi.

2. Criteri e parametri per gli interventi

2.1 In sede di progettazione dei nuovi interventi dovrà essere garantito il rispetto delle norme vigenti in materia e dovrà essere particolarmente curata l’organizzazione, la sistemazione a verde delle aree di pertinenza e l’individuazione delle aree destinate a parcheggio, nel rispetto dei seguenti indici:

- $Uf \leq 0,50 \text{ mq/mq}$
- $H \text{ max} = m 13,00$

Art. 113 Sottozone omogenee “F6” per impianti sportivi

1. Usi ammissibili

1.1 Nelle sottozone omogenee “F6” sono ammesse le seguenti funzioni:

- *Funzioni di servizio di interesse generale: usi b4.5, b4.6*

2. Criteri e parametri per gli interventi

2.1 Sono destinate agli impianti sportivi, immersi nel verde, che deve occupare per i nuovi impianti almeno il 50% dell’area, applicando i seguenti indici sull’area d’insediamento:

- $U_f \leq 0,15 \text{ mq/mq}$

2.2 Tali impianti, con le relative aree di pertinenza e di sosta, dovranno essere realizzati in conformità alle disposizioni di legge vigenti.

2.3 La viabilità interna di PRG eventualmente riportata in cartografia è indicativa e modificabile in fase di progetto unitario.

Art. 114 Sottozone omogenee “F7” per cimiteri

1. Usi ammissibili

1.1 Nelle sottozone omogenee “F7” sono ammesse le seguenti funzioni:

- *Funzioni speciali: uso g2*

2. Criteri e parametri per gli interventi

2.1 Nell’ambito delle zone cimiteriali sono ammessi esclusivamente edifici funerari ed eventuali servizi per i visitatori e di custodia, in conformità alla legislazione vigente in materia e allo specifico regolamento comunale di polizia mortuaria.

Art. 115 Sottozone omogenee “F8” Aree per emergenze e protezione civile

1. Definizione

1.1 In tali sottozone è prevista la formazione di un sistema di aree in attuazione del Piano Provinciale di Protezione Civile, da utilizzarsi in casi di emergenza per l’ammassamento di forze e risorse e per l’installazione di moduli abitativi e sociali in caso di emergenza.

1.2 All’interno di tali sottozone si dovranno poter ospitare d’urgenza persone e mezzi evacuati e/o concentrare persone e mezzi delle colonne di soccorso.

1.3 Le aree comprese all’interno di tali sottozone di norma devono entrare a far parte del demanio comunale, pur potendo essere utilizzate, se non ancora acquisite alla proprietà pubblica, previa dichiarazione di servitù di pubblico utilizzo in caso di calamità.

1.4 In sede di redazione dei PUA previsti dal presente PRG, parte delle aree a destinazione pubblica (Apu) potranno essere destinate agli usi previsti dal presente articolo.

2. Usi previsti

2.1 Nelle sottozone omogenee “F8” sono previste le seguenti funzioni:

- *Funzioni speciali: usi g6*

2.2 Nelle sottozone omogenee “F8” sono altresì ammesse le seguenti funzioni purché organizzate compatibilmente con l’utilizzo d’emergenza delle aree:

- *Funzioni di servizio di interesse generale: usi b4.1.4*
- *Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto: usi f1.1, f1.4*

3. Interventi richiesti e consentiti

3.1 E’ ammessa la nuova costruzione o installazione di strutture temporanee (moduli abitativi, roulotte, edifici

temporanei per servizi sociali, servizi igienici, docce) da porre in essere all'occorrenza e da smantellare o rimuovere una volta esaurita la loro funzione d'emergenza e di strutture edilizie per servizi, depositi attrezzi e simili, strettamente legate alla funzione. In sede di PUA potrà essere valutata la possibilità di nuove edificazioni legate agli usi ammessi di cui al precedente comma 2 per una $SC \leq 0,01$ mq/mq con H_{max} m.3.

3.2 Le aree comprese all'interno di tali sottozone devono essere dotate di opere di urbanizzazione primaria (reti acquedottistiche, fognarie, Enel, gas).

Art. 115 bis Sottozone omogenee "F9" Area Fiera di Pugliano

1. Definizione

- 1.1 L'area è da tempo immemorabile sede della Fiera di Pugliano, che si tiene parte in Comune di San Leo, parte in Comune di Montecopiolo. Essa oggi necessita di un consolidamento definitivo mediante la proposta di strutture fisse per mostre al coperto di prodotti locali agricoli ed artigianali e per la necessaria dotazione di uffici.
- 1.2 L'intervento è destinato alla realizzazione delle strutture fisse e degli spazi aperti necessari allo svolgimento della fiera. In particolare gli edifici saranno destinati a mostre ed uffici e gli spazi aperti dovranno essere a prato calpestabile e potranno contenere strutture smontabili e precarie per i giorni della Fiera.
- 1.3 Gli edifici fissi sono da installare, come da tradizione, nella zona più pianeggiante (che rimane sulla sinistra per chi proviene da Villagrande) posta a quota più bassa rispetto alla strada a lato comune di S. Leo.
- 1.4 Per l'attuazione di quanto previsto dal presente articolo è prevista la redazione di un PU o di un PUA.

2. Usi previsti

2.1 Nelle sottozone omogenee "F9" sono previste le seguenti funzioni:

- *Funzioni commerciali: usi b2.6, b2.7, b2.8*
- *Funzioni di servizio di interesse generale: usi b4.1.1, b4.1.4, b4.3, b4.5*
- *Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto: usi f1.1, f1.4, F2*
- *Funzioni speciali: usi G5, G6*

3. Criteri e parametri per gli interventi

3.1 Per gli edifici, che non devono occupare più del 50% dell'area, si applicano i seguenti indici sull'area d'insediamento:

- *Superficie utile (S_u) ≤ 2500 mq*
- *$H_{max} = 7,0$ ml (escluse antenne e torri)*
- *Distanza ail confini : 5 ml.*

4. Interventi richiesti e consentiti

- 4.1 L'intervento riveste grande importanza riguardando il baricentro commerciale delle due comunità montane. Pertanto il progetto dell'area dovrà essere improntato a originalità e funzionalità, immaginandolo come il centro espositivo di tutta la produzione agricola e non del bacino commerciale di Pugliano coincidente almeno con le due valli del Marecchia e del Conca.
- 4.2 E' ammessa l'installazione di strutture temporanee (piazzole temporanee attrezzate da collocare previa autorizzazione temporanea in occasione di manifestazioni, servizi igienici) da porre in essere all'occorrenza, strettamente legate alla funzione e da smantellare o rimuovere una volta esaurita la loro funzione.
- 4.3 Le aree comprese all'interno di tali sottozone devono essere dotate di opere di urbanizzazione primaria (reti acquedottistiche, fognarie, Enel, gas) da realizzarsi in accordo con il Comune di Montecopiolo.

CAPO 9 ZONE “G” PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI FRAZIONE E DI INSEDIAMENTO

Art. 116 Definizione e norme di carattere generale

1. Le Zone omogenee “G” per attrezzature pubbliche di frazione e di insediamento sono suddivise nelle seguenti sottozone:
 - G1 *Attrezzature di interesse collettivo*;
 - G2 *Parcheggi pubblici*
 - G3 *Verde urbano attrezzato*
 - G4 *Verde di filtro e/o di collegamento*
2. Le zone per attrezzature pubbliche di frazione e di insediamento individuate graficamente dal PRG, insieme con le aree a ciò destinate e da cedere al Comune quale standard urbanistico in applicazione dell’Art.19, costituiscono la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico di ciascuna frazione o insediamento.
3. Nelle zone G sono previsti gli usi *b4.1*. Sono inoltre ammissibili, attraverso concessioni di occupazione di suolo pubblico, i seguenti ulteriori usi: *b2.6* (pubblici esercizi) e *b2.7* (commercio al dettaglio ambulante), nonché, limitatamente alle aree sistemate a parcheggio, l’uso *b2.5* (distributori di carburante).
4. Simboli grafici diversi contraddistinguono nelle tavole del PRG le zone G destinate alle diverse attrezzature ai fini del rispetto degli standards minimi per ciascun tipo di attrezzature.
5. La dislocazione delle singole attrezzature nell’ambito delle zone G può essere modificata all’interno dei comparti attuativi delle Zone omogenee C e D di nuovo impianto, con delibera del Consiglio Comunale, nel rispetto dei criteri distributivi indicati nelle planimetrie del PRG per i comparti di nuovo impianto, fermo restando il rispetto degli standards minimi vigenti.
6. Le zone G sono destinate a far parte del demanio comunale; tuttavia le attrezzature ivi previste possono essere realizzate e/o gestite da soggetti diversi dall’Amministrazione comunale, attraverso convenzioni speciali di cui all’Art. 134, e/o concessioni di diritto di superficie.

Art. 117 Sottozone “G1” per attrezzature di interesse collettivo

1. Definizione

- 1.1 Le sottozone G1 sono suddivise in aree con le seguenti destinazioni d’uso, contrassegnate da apposite simbologie e sigle nelle planimetrie di progetto:
 - *Funzioni di servizio di interesse generale: uso b4.1*
 - *Attrezzature e impianti sportivi di interesse generale: uso b4.6*

2. Interventi ammessi

- 2.1 Nelle sottozone G1, compatibilmente con le categorie d’intervento assegnate agli edifici esistenti, sono ammessi tutti gli interventi edilizi di recupero MO, MS, RS, RC, R, RE, T, D;
- 2.2 Gli interventi di nuova costruzione AM, NC sono ammessi con i seguenti limiti:
 - *Uf max = 0,6 mq./mq.*
 - *H max = 10,50 m.*
 - *Rc max = 50%.*

Art. 118 Zone “G2” per parcheggi pubblici (P2)

1. Usi ammissibili

- 1.1 Oltre alla funzione di parcheggio, sono ammesse le seguenti funzioni

- *Funzioni commerciali: usi b2.1 (solo edicole giornali e distributori automatici), b2.6 (solo chioschi bar), b2.7*
- *Funzioni speciali: uso g5.*

2. Interventi ammessi

2.1 Sono ammessi tutti i tipi di intervento nel rispetto dei seguenti limiti:

- *per i parcheggi sono ammesse soluzioni a raso e/o interrate; non sono ammesse soluzioni in elevazione;*
- *per gli usi b2.1, b2.6, b2.7 e g5 non sono ammesse costruzioni stabili.*
- *per gli usi b2.1 (edicole di giornali) e b2.6 (chioschi bar) è prescritta la Superficie Coperta (Sc) massima di 20 mq.*
- *per gli usi b2.1 (distributori automatici) è prescritta la Superficie Coperta (Sc) massima di 4 mq.*
- *per i manufatti destinati a tutti gli usi consentiti altezza massima (Hm) = 3,40 m.*

Art. 119 Zone “G3” per verde pubblico attrezzato

1. Usi ammessi

1.1 Nelle sottozone “G3” sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso:

- *Funzioni commerciali: usi b2.1 (solo edicole giornali e distributori automatici), b2.6, b2.7;*
- *Funzioni di servizio di interesse generale: uso b4.1*
- *Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo: uso E4(solo camper, nella sola Zona G3 in località Ca’ Mazzarino)*

2. Interventi ammessi

2.1 Sono consentiti tutti i tipi di intervento con i seguenti limiti:

- *Uf max = 0,01 mq./mq.*
- *Superficie permeabile min. = 80%.*
- *per gli usi b2.1, b2.6, b2.7 e g5 non sono ammesse costruzioni stabili.*
- *per gli usi b2.1 (edicole di giornali) è prescritta la Superficie Coperta (Sc) massima di 20 mq.*
- *per gli usi b2.1 (distributori automatici) è prescritta la Superficie Coperta (Sc) massima di 4 mq.*
- *per i manufatti destinati a tutti gli usi consentiti altezza massima (Hm) = 3,40 m*
- *per i soli usi b.4.1.3 altezza massima (Hm) = 7,00 m*

Art. 120 Sottozone “G4” per la formazione di aree verdi di filtro e di collegamento

1. Le sottozone “G4” comprendono le aree pubbliche a verde con funzione di separare e proteggere le zone residenziali e per servizi rispetto alla viabilità principale ed alle aree produttive, riconnettendole in un sistema continuo di spazi pubblici. Esse hanno altresì lo scopo di dare una più precisa definizione morfologica ai limiti dell’edificato nei confronti delle aree agricole di salvaguardia.
2. Nelle sottozone “G4” dovranno essere realizzati percorsi ciclo-pedonali con piazzole di sosta che ne consentano la fruizione e il collegamento con le altre aree urbane e con il territorio agricolo.
3. In tali sottozone potranno essere realizzati orti urbani a uso sociale sulla base di progetti unitari. In tal caso, oltre alle porzioni coltivate dovranno essere previste aree di uso comune agli utenti, i manufatti di servizio, nonché i dispositivi irrigui e gli altri elementi di arredo; in particolare i manufatti di servizio dovranno utilizzare tipologie e materiali omogenei.
4. Sono possibili gli usi e i tipi di intervento previsti per le sottozone “G3”.

AMBITI DI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE TERRITORIALE E AMBIENTALE

CAPO 10 NORME RELATIVE AGLI AMBITI DI RECUPERO E DI RIQUALIFICAZIONE

Art. 121 Criteri generali relativi agli ambiti di recupero e riqualificazione

1. La disciplina urbanistica degli usi e degli interventi relativa agli “ambiti di recupero e riqualificazione” di cui al precedente Art. 63 e di cui al presente articolo, è definita attraverso “schede progettuali” allegate alle presenti norme, riferite agli ambiti perimetrati e identificati negli elaborati di progetto del piano PS Tav. 5 in scala 1:10000 e PO Tavv. da 6.1 a 6.6 in scala 1:2000. Tali ambiti riguardano le seguenti aree:
 - Area di cava e di trasformazione inerti al Km.66 della SP 258 Marecchiese;
 - Area di cava e di trasformazione inerti al Km.69 della SP 258 Marecchiese;
 - Area di cava Capicchio;
 - Area di cava Doviolo;
 - Area di cava Fontanelle;
 - Discarica.
2. Per ciascun ambito, in tali schede possono essere contenute disposizioni relative a:
 - *la zonizzazione;*
 - *gli usi ammissibili;*
 - *i tipi di intervento;*
 - *gli indici e i parametri degli interventi;*
 - *la ripartizione funzionale e le superfici;*
 - *le modalità di attuazione;*
 - *la eventuale delimitazione dei comparti di attuazione;*
 - *le eventuali modalità di attuazione in sinergia con altri ambiti assoggettati a PUA.*
3. Per quanto riguarda le disposizioni specifiche per ognuno degli ambiti sopra elencati, si rimanda al contenuto delle schede allegate alle presenti norme di attuazione.
4. Per quanto attiene gli ambiti per i quali non sono presenti schede allegate, la definizione della relativa disciplina è demandata, nel rispetto di quanto disposto dall'Art.63 e dal presente articolo, alla predisposizione di PUA di iniziativa pubblica.

Per le aree interessate da attività estrattive si dovrà fare riferimento a quanto stabilito dalle specifiche normative vigenti (L.R. 71/1997 e s.m.) e dai piani settoriali (PRAE e PPAE).

Art. 122 Compatibilità degli insediamenti con il sistema fognario-depurativo

1. Definizione e norme generali

- 1.1 Nell'elaborato QC Tav. 7.1 Depuratori, qualità fiumi. Rete fognante in scala 1:10000, è riportato lo schema ed il tracciato del sistema fognario-depurativo comunale.
- 1.2 Per ogni intervento di nuova costruzione o di ampliamento dell'esistente, a qualunque uso asservito, dovrà essere preventivamente verificata la possibilità di collegamento a tale sistema e la capacità dello stesso al trattamento degli scarichi prodotti dall'intervento stesso, in conformità al Regolamento comunale di fognatura.
- 1.3 Il collegamento al sistema fognario-depurativo di cui al precedente punto 1.2 dovrà essere realizzato preventivamente alla realizzazione dei nuovi insediamenti e degli interventi di nuova costruzione.
- 1.4 In caso di documentata impossibilità di collegamento al sistema fognario-depurativo comunale, potrà essere consentito, su conforme parere degli uffici comunali competenti e della ARPAM, la realizzazione di idonei impianti di depurazione degli scarichi in loco, da realizzarsi contestualmente all'intervento previsto.

CAPO 11 FASCE DI RISPETTO E VINCOLI DI RISPETTO

Art. 123 Fasce di rispetto e per l'adeguamento delle infrastrutture di mobilità e trasporto

1. Definizioni e norme di carattere generale

- 1.1 Le fasce di rispetto e per l'adeguamento delle infrastrutture di mobilità e trasporto sono individuate dal PRG lungo gli assi infrastrutturali stradali esistenti e di progetto, e comunque dovranno essere rispettate le norme di legge vigenti in materia.
- 1.2 Le fasce di rispetto delle strade e delle infrastrutture di cui al punto precedente sono destinate alla tutela e ampliamento della viabilità esistente e alla realizzazione di nuove strade o infrastrutture di trasporto collettivo, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, barriere antirumore, elementi di arredo urbano, ovvero a piantumazioni e sistemazione a verde o conservazione dello stato di natura.

2. Norme generali per le fasce di rispetto stradale

- 2.1 Le fasce di rispetto stradale sono individuate dal PRG lungo tutte le strade pubbliche extraurbane esistenti e di progetto e, ove opportuno, lungo le strade urbane e strade vicinali di progetto o che si intende potenziare.
- 2.2 Le fasce di rispetto delle strade pubbliche extraurbane sono individuate negli elaborati di progetto del piano PS Tav.5 in scala 1:10000 e PO Tavv. da 6.1 a 6.6 in scala 1:2000, hanno di norma una larghezza corrispondente alle fasce di rispetto di cui al DM 1404/1968, fatta eccezione per gli specifici casi previsti dalle presenti norme, con particolare riferimento all'Art.50 "Punti e strade panoramiche", e per le fasce di rispetto relative ai tracciati di progetto della viabilità nelle quali il PRG prevede la realizzazione di varianti e nuovi innesti. In tali casi le fasce di rispetto hanno larghezza variabile e comprendono ambiti che vanno tutelati per motivi di salvaguardia delle visuali paesaggistiche o per consentire la realizzazione dei nuovi tracciati individuati, che dovranno essere previsti in sede di progettazione di massima ed esecutiva.
- 2.3 L'eventuale identificazione delle fasce di rispetto stradali sugli elaborati grafici di PRG non costituisce immediato vincolo preordinato all'esproprio; le aree ricomprese in tali fasce sono infatti espropriabili al fine di permettere la costruzione e/o ristrutturazione delle sedi stradali, solo previa redazione di progetto dell'opera e/o di PUA pubblico; se ricadenti all'interno di PUA e/o PU privati sono disciplinate dalle norme di convenzione.
- 2.4 Le fasce di rispetto stradale sono un vincolo di tutela e di distanza, pertanto non costituiscono specifica destinazione di zona omogenea. Per tale motivo, le fasce di rispetto stradale sono da considerarsi appartenenti alla zona omogenea retrostante; al loro interno il PRG può individuare specificatamente individuare le zone omogenee A, B, C, D, E, F, G: in tal caso le superfici comprese nella fascia di rispetto sono computabili ai fini dell'applicazione degli indici. Le fasce di rispetto stradale non concorrono a determinare la distanza dai confini di zona.
- 2.5 Le fasce di rispetto confinanti con zone omogenee G ed F sono espropriabili nell'ambito di un progetto di sistemazione di tali aree pubbliche e destinabili ai medesimi usi. Per tali fasce fino ad avvenuto esproprio e per quelle confinanti con zone omogenee B, C, D, sono consentiti gli usi agricoli, a verde e parcheggio privato e/o di uso pubblico, e per gli edifici esistenti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. In particolare tali fasce dovranno di norma essere destinate a verde pubblico o privato, obbligatoriamente là dove previsto dalle indicazioni grafiche di PRG.

3. Interventi ammessi nelle fasce di rispetto stradale

- 3.1 In tali fasce di rispetto è ammessa l'ordinaria utilizzazione agricola dei suoli e il computo della superficie coltivata nella superficie aziendale.
- 3.2 Nelle fasce di rispetto stradale non sono ammessi interventi di nuova costruzione o ricostruzione di edifici o impianti ad esclusione di impianti per la distribuzione di carburanti e stazioni di servizio ai veicoli (uso b2.5) nonché impianti tecnologici purché aventi finalità pubbliche o di interesse generale. Le concessioni per tali realizzazioni sono accompagnate da relativa convenzione che ne fissa la durata limitata e definisce le clausole di ripristino del suolo.

- 3.3 Per quanto riguarda gli impianti di distribuzione del carburante (uso b2.5), dovranno essere rispettate le norme di legge vigenti (D.Lgs. 11 febbraio 1998, n.32 e L.R.29/07/2002, n.15 e relativo regolamento regionale di attuazione 20/07/2004, n.5) ed il disposto dell'art.93 delle presenti norme.
- 3.4 Per gli impianti di distribuzione esistenti ricadenti, anche parzialmente, in dette fasce sono ammissibili interventi di ristrutturazione nei limiti di distanza minima dei manufatti, di altezza e rapporto di copertura di cui all'art. 93 delle presenti norme; inoltre è ammesso il trasferimento di impianti di distribuzione di carburanti contrastanti con esigenze di traffico, di fruibilità degli spazi pubblici, o di salvaguardia di beni storico-artistici ed ambientali, in conformità alle norme richiamate al precedente punto 3, anche in fasce di rispetto ricadenti e/o confinanti con altre zone omogenee non agricole.
- 3.5 Sugli edifici o impianti esistenti destinati ad altri usi sono ammessi gli interventi edilizi di recupero MO, MS, RS, RC, R, nonché la demolizione D. Inoltre sono ammessi interventi di ampliamento AM qualora ciò sia consentito dalle norme della zona omogenea in cui ricadono, purché l'ampliamento avvenga in elevazione o nella parte non prospiciente la strada.
- 3.6 Per la realizzazione di recinzioni o muri di cinta e per l'impianto di siepi o alberature lungo le strade valgono le prescrizioni di cui al Codice della Strada e al suo Regolamento di applicazione.

Art. 124 Fasce di rispetto cimiteriale

1. Nell'ambito delle fasce di rispetto cimiteriali, disciplinate dalla legislazione vigente (Regio Decreto 27 luglio 1943, n.1265; DPR 10 settembre 1990, n.285) e dalla Delibera di C.C. n. 03 del 19.03.2008 è vietato qualsiasi tipo di costruzione salvo parcheggi pubblici (P2), verde pubblico e servizi minori di pertinenza cimiteriale.
2. Le porzioni di aree destinate a zone residenziali o produttive, incluse nel perimetro che definisce la zona di rispetto cimiteriale, non sono computabili ai fini del calcolo dei volumi e superfici utili edificabili eccetto che per le zone agricole E1 ed E2.
3. Gli edifici esistenti all'interno delle aree di rispetto potranno essere oggetto, nel rispetto delle prescrizioni di zona, di interventi di carattere conservativo, nonché di demolizione con ricostruzione; in quest'ultimo caso l'intervento deve comunque rispettare una distanza dell'edificio dal cimitero non inferiore a quella preesistente.

Art. 125 Fasce di rispetto dagli elettrodotti ad alta e media tensione di tipo aereo

1. Nell'elaborato QC Tav.7.3 Elettrodotti, metanodotti in scala 1:10000 e negli elaborati di progetto del piano PS Tav. 5 in scala 1:10000 e PO Tavv. da 6.1 a 6.6 in scala 1:2000 è evidenziato, con idonea simbologia grafica, il tracciato dell'elettrodotto ad alta tensione presente all'interno del territorio comunale.
2. Ai sensi dell'art.3, comma 4, della L.R. 13 novembre 2001, n. 25, fatte salve eventuali ulteriori norme nazionali e regionali in materia di costruzione e di esercizio di tale infrastrutture impiantistiche e di tutela della salute e salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico, sono definite le fasce di rispetto dell'elettrodotto di cui al precedente comma e degli altri elettrodotti a media tensione presenti nel territorio comunale, all'interno delle quali non potranno essere realizzati fabbricati adibiti ad abitazione o ad altre attività comportanti la permanenza di persone superiore alle 4 ore/giorno, nonché la realizzazione di "strutture sensibili" tipo case di cura, scuole, asili, attrezzature sportive, aree di verde attrezzato.
3. In particolare, l'ampiezza di tali fasce di rispetto, definita ai sensi della normativa regionale citata al precedente comma 2, è la seguente:
 - a) per l'ottenimento dell'obiettivo di qualità individuato dal PRG nella misura di 0,2 microTesla di induzione magnetica, tenendo conto delle particolari situazioni territoriali al fine di temperare le esigenze di minimizzazione del rischio con quelle di sviluppo territoriale, ferma restando la tutela della salute garantita attraverso il rispetto di opportuni valori di cautela e limiti di esposizione:

Elettrodotti da 15 Kv : (A cavo nudo)	20 ml calcolati in piano per ogni lato a partire dalla proiezione sul terreno dell'asse centrale della linea
Elettrodotti da 132 Kv: (Terna singola)	50 ml calcolati in piano per ogni lato a partire dalla proiezione sul terreno dell'asse centrale della linea

Elettrodotti da 132 Kv: (Doppia terna Ottimizzata)	40 ml calcolati in piano per ogni lato a partire dalla proiezione sul terreno dell'asse centrale della linea
Elettrodotti da 132 Kv: (Doppia terna non ottimizzata)	70 ml calcolati in piano per ogni lato a partire dalla proiezione sul terreno dell'asse centrale della linea

b) per l'ottenimento dell'obiettivo di qualità minimo da perseguire individuato dal PRG nella misura di 0,5 microTesla di induzione magnetica per alcune situazioni territoriali che prevedano la presenza di aree di sviluppo urbanistico, in particolare di aree di espansione con piani attuativi già approvati o aree di completamento già dotate delle opere di urbanizzazione, che risultino in prossimità di impianti esistenti o ove si manifesti la necessità di potenziare la rete elettrica in aree fortemente urbanizzate:

Elettrodotti da 15 Kv: (A cavo nudo)	13 ml calcolati in piano per ogni lato a partire dalla proiezione sul terreno dell'asse centrale della linea;
Elettrodotti da 132 Kv: (Terna singola)	30 ml calcolati in piano per ogni lato a partire dalla proiezione sul terreno dell'asse centrale della linea;
Elettrodotti da 132 Kv: (Doppia terna Ottimizzata)	25 ml calcolati in piano per ogni lato a partire dalla proiezione sul terreno dell'asse centrale della linea
Elettrodotti da 132 Kv: (Doppia terna non ottimizzata)	45 ml calcolati in piano per ogni lato a partire dalla proiezione sul terreno dell'asse centrale della linea

c) all'interno delle predette fasce di rispetto non sono comunque consentiti interventi di ampliamento e nuova edificazione per tutte le funzioni, abitative, direzionali, commerciali, produttive e di servizio, di qualsivoglia tipo e natura, che comportano la permanenza di persone non inferiore a quattro ore giornaliere.

4. Per tutti gli interventi edilizi ricadenti nelle fasce di rispetto degli elettrodotti, ad esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria (MO) e manutenzione straordinaria (MS), va richiesto inderogabilmente il preventivo parere ARPAM.
5. Dovranno essere verificate con gli Enti proprietari degli impianti di conduzione di energia elettrica le ulteriori condizioni per l'ammissibilità dell'intervento, con particolare attenzione alle eventuali servitù in atto.

Art. 126 Fasce di rispetto dai metanodotti e relative servitù

1. Nell'elaborato QC Tav.7.3 Elettrodotti, metanodotti in scala 1:10000 negli elaborati di progetto del piano PS Tav. 5 in scala 1:10000 e PO Tavv. da 5.1 a 5.6 in scala 1:2000 sono evidenziati, con idonea simbologia grafica, i tracciati dei metanodotti presenti all'interno del territorio comunale.
2. I tracciati infrastrutturali di cui al comma precedente sono stati trasposti sugli elaborati grafici del P.R.G. desumendoli dalle cartografie, a scala di minore dettaglio, trasmesse dagli Enti gestori, e non da un rilievo puntuale. Tali rappresentazioni grafiche possono quindi non coincidere appieno con i reali tracciati sul territorio; la simbologia di P.R.G. indica pertanto la presenza dell'infrastruttura e richiama la fascia di servitù relativa, per la cui esatta localizzazione ed estensione si deve fare riferimento all'effettivo e reale tracciato. In caso di intervento in prossimità dei metanodotti di cui al presente articolo, ai fini dell'effettiva delimitazione delle fasce di rispetto e delle relative servitù è prescritto un rilievo dello stato di fatto per la porzione della infrastruttura che interessa l'intervento stesso.
3. Ai sensi dell'art. 2.4.3 del D.M. 24/11/ 1984 non sono ammessi nuovi fabbricati appartenenti a nuclei abitati ad una distanza inferiore a 100 m dai metanodotti.
4. Ai sensi del citato D.M. 24/11/ 1984, sono prescritte fasce di servitù di rispetto nei confronti di fabbricati isolati o di gruppi di fabbricati con popolazione di ordine inferiore a 300 unità, che dovranno essere osservate in caso di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti.
5. **Nelle fasce asservite dovranno comunque essere rispettate le norme di legge vigenti in materia.**
6. Le fasce asservite devono avere manto superficiale permeabile (area verde e/o coltivata).

Art. 127 Fasce di rispetto dalle reti acquedottistiche e relative servitù

1. Nell'elaborato QC Tav. 7.2 Acquedotti, punti di accumulazione, pozzi e sorgenti, in scala 1:10000, sono

evidenziati, con idonea simbologia grafica, i tracciati delle reti acquedottistiche presenti all'interno del territorio comunale.

2. In corrispondenza di tali tracciati è istituito dal PRG un vincolo di inedificabilità su una fascia di larghezza adeguata e proporzionale al diametro della condotta. I tracciati infrastrutturali di cui al comma precedente sono stati trasposti sugli elaborati grafici del P.R.G. desumendoli dalle cartografie trasmesse dagli Enti gestori, e non da un rilievo puntuale. Tali rappresentazioni grafiche possono quindi non coincidere appieno con i reali tracciati sul territorio; la simbologia di P.R.G. indica pertanto la presenza dell'infrastruttura e richiama la fascia di inedificabilità relativa, per la cui esatta localizzazione ed estensione si deve fare riferimento all'effettivo e reale tracciato. In caso di intervento in prossimità delle reti di cui al presente articolo, ai fini dell'effettiva delimitazione delle fasce di inedificabilità è prescritto un rilievo dello stato di fatto per la porzione della infrastruttura che interessa l'intervento stesso.
3. I competenti uffici comunali dovranno curare, in sede di rilascio di atti abilitativi su aree asservite o limitrofe a quelle asservite alle servitù di cui al presente articolo, il rispetto di quanto prescritto al precedente comma 2.

TITOLO 4 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PRG

CAPO 1 STRUMENTI ATTUATIVI DEL PRG

Art. 128 Modi di attuazione del PRG

1. Il PRG sia attua per mezzo di Piani Urbanistici Attuativi (PUA), Progetti Unitari (PU) o attraverso interventi edilizi diretti nel rispetto di quanto disposto dalle prescrizioni grafiche e normative del PRG.
2. I PUA e i PU devono interessare l'interezza delle zone individuate e perimetrare negli elaborati grafici del PRG.
3. In tutte le Zone Omogenee l'edificazione è subordinata. Oltre al rispetto di norme, indici e parametri prescritti, all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria indispensabili, ovvero alla previsione della contestuale realizzazione

Art. 129 Piani Urbanistici Attuativi (PUA)

1. I Piani Urbanistici Attuativi, sulla base della progettazione urbanistica generale del PRG, definiscono la progettazione urbanistica di dettaglio a premessa della progettazione edilizia delle opere; i PUA possono essere di iniziativa pubblica (Piano Particolareggiato) o di iniziativa privata (Piano di Lottizzazione), come specificato agli Artt. 51, 52, 53, 54 e 55 del vigente Regolamento Edilizio.
2. Sono Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica:
 - *i Piani particolareggiati di iniziativa pubblica (P.P.);*
 - *i Piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.), di cui alla legge 18/4/62 n. 167 e successive modificazioni;*
 - *i Piani delle aree da destinare agli insediamenti produttivi (P.I.P.), di cui all'art. 27 della legge 22/10/71 n. 865 e successive modificazioni;*
 - *i Piani di recupero di iniziativa pubblica (P.d.R.), di cui al Titolo IV della legge 5/8/78 n. 457.*
3. Sono Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa privata:
 - *i Piani di Lottizzazione di cui all'art.28 della Legge 17/09/1942, n.1150 e successive modificazioni;*
 - *i Piani di recupero di iniziativa privata (P.d.R.), di cui al Titolo IV della legge 5/8/78 n. 457;*
 - *i Piani di Sviluppo Aziendale ed interaziendale.*
4. Sono Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica e privata:
 - *i Programmi integrati di intervento di cui all'art.16. commi 1 e 2 della Legge 17 febbraio 1992, n.179 del PRG, definiscono la progettazione urbanistica di dettaglio a premessa della progettazione edilizia delle opere.*
5. L'attuazione del PRG a mezzo di strumenti attuativi preventivi è obbligatoria soltanto in determinati comparti individuati nelle planimetrie di PRG o per interventi prefigurati dalle presenti norme. E' comunque facoltà dell'Amministrazione Comunale intervenire con strumenti attuativi preventivi, secondo le specifiche finalità dei medesimi, in tutto il territorio comunale.
6. In attesa dell'approvazione dei PUA, sui fabbricati esistenti all'interno dei relativi perimetri, sono consentiti i seguenti interventi: RS, RC, T, R, RT, RE, D + RC, CD.

Art. 130 Progetto Unitario o Piano di Utilizzo (PU)

1. Ove specificamente indicato nelle planimetrie di progetto il PRG si attua attraverso un Progetto Unitario o Piano di Utilizzo (PU) di iniziativa privata, da approvarsi preventivamente alla richiesta dei singoli Permessi di costruire.
2. Il PU si applica in quelle zone di espansione di contenute dimensioni incluse o limitrofe a zone in tutto o in

parte edificate, la cui utilizzazione richiede la predisposizione o l'integrazione di opere di urbanizzazione.

3. Il PU definisce i modi di utilizzo delle aree con indicazione:
 - *delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare direttamente dal privato, comprensive delle quote previste di (Ssu), ai sensi dell'art. 19, nella misura e nella tipologia espressamente indicata nella normativa della zona omogenea alla quale appartengono le aree oggetto di PU, anche se non specificamente individuate nelle tavole del PRG;*
 - *delle modalità di attuazione di dette opere di urbanizzazione;*
 - *delle destinazioni d'uso, della sistemazione delle aree e degli schemi planivolumetrici e tipologici previsti;*
 - *degli edifici da tutelare e salvaguardare nell'ambito delle zone di interesse storico e pregio ambientale.*
4. Il PU è accompagnato da un atto unilaterale d'obbligo nel quale tutti i proprietari, o gli aventi titolo, si obbligano ad eseguire tutti gli interventi conformemente a quanto previsto dal piano.
5. L'esame del PU avviene secondo le modalità procedurali proprie dei Permessi di costruire.
6. Il PU si attua successivamente attraverso intervento edilizio diretto. Qualora il PU presenti un livello di dettaglio adeguato delle opere di urbanizzazione e degli edifici, esso può essere oggetto di un unico o più Permessi di costruire, previa stipula della convenzione o registrazione e trascrizione dell'atto d'obbligo. In tal caso le successive eventuali varianti in corso d'opera seguono l'iter ordinario previsto per il Permesso di costruire o per la denuncia di inizio attività.
7. Il PU può modificare non sostanzialmente il posizionamento delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie senza incrementare la potenzialità edificatoria (Pe) né ridurre le aree ad uso pubblico: in tal caso il PU è approvato dal Consiglio Comunale.
8. Nei casi in cui il PU sia completo dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primarie, il relativo permesso di costruire dovrà essere rilasciato sulla base di tali elaborati e dei pareri già acquisiti.
9. Il PU è approvato in via ordinaria da parte della Giunta Comunale.
10. In attesa dell'approvazione dei PU, sui fabbricati esistenti all'interno dei relativi perimetri, sono consentiti i seguenti interventi: MO, MS, RS, RC, T, R, RT, RE, D + RC, CD.

Art. 131 Strumenti attuativi diretti

1. Per gli interventi previsti da strumenti attuativi preventivi approvati, o per gli interventi per quali, ai sensi delle presenti Norme e delle planimetrie di PRG, non è prescritta la formazione di uno strumento attuativo preventivo, il PRG si attua a mezzo di strumenti attuativi diretti, che sono:
 - *il Permesso di costruire oneroso;*
 - *il Permesso di costruire convenzionato;*
 - *il Permesso di costruire gratuito;*
 - *la Denuncia di inizio attività.*

Art. 132 Comparto di attuazione

1. Il comparto urbanistico di attuazione è la porzione di territorio per la quale è prescritta l'attuazione sulla base di un Piano Urbanistico Attuativo di cui all'art. 112, oppure di un Progetto Unitario di cui all'art.113. Esso può comprendere, al suo interno, aree di diverse proprietà e con diverse destinazioni d'uso, edificate e non; può comprendere anche aree non contigue.
2. Il comparto è sempre individuato da un perimetro.
3. I Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa privata possono essere presentati per l'approvazione dai proprietari riuniti in consorzio, rappresentanti almeno il 75% del valore dell'intero comparto sulla base dell'imponibile catastale; i proprietari consorziati devono comunque avere la disponibilità di tutte le aree di cui il Piano Attuativo preveda la cessione al Comune. Il Piano Attuativo, una volta approvato è vincolante anche nei confronti dei proprietari delle restanti quote non consorziate.

Art. 133 Elementi costitutivi degli strumenti attuativi preventivi

1. I Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e quelli iniziativa privata, i Piani per l'edilizia economica e popolare, i Piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi, i Piani di recupero di iniziativa pubblica e quelli di iniziativa privata, devono contenere i seguenti elementi:

- 1 *schema di convenzione;*
- 2 *stralcio dello strumento urbanistico vigente e delle relative norme di attuazione;*
- 3 *estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici in scala 1:2.000, nonché elenco catastale delle proprietà e, nel caso dei piani particolareggiati pubblici, elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare;*
- 4 *stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona, prima e dopo l'intervento, con la individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello;*
- 5 *stato di fatto contenente fra l'altro: rilievo del verde esistente con la indicazione delle essenze legnose; costruzioni e manufatti di qualunque genere esistenti; elettrodotti, metanodotti, fognature e impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù; viabilità e toponomastica; altri eventuali vincoli;*
- 6 *documentazione fotografica del terreno, con indicazione dei relativi punti di vista;*
- 7 *planimetria di progetto in scala 1:500 oppure 1:1.000, indicante: numerazione dei lotti dei comparti di intervento, spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato), eventuali utilizzazioni in sotterraneo, servizi centralizzati, spazi per servizi, reti stradali veicolari, pedonali e ciclabili debitamente quotate ad integrazione e precisazione di quanto previsto dal PRG, spazi di parcheggio e di sosta pubblici e spazi di parcheggio privati;*
- 8 *sezioni e profili in scala 1:500 oppure 1:1.000 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso e indicazione delle altezze massime degli edifici ad integrazione delle disposizioni del PRG;*
- 9 *progetto di massima degli impianti tecnici delle opere di urbanizzazione e delle reti di distribuzione con definizione degli allacciamenti ai pubblici servizi (rete idrica, fognante, energia elettrica, telefonica, gas, impianti di depurazione, ecc.) con relativa previsione di spesa di massima;*
- 10 *progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine, con relativa previsione di spesa;*
- 11 *norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano;*
- 12 *relazione illustrativa e relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano, ivi compresa la specificazione delle quote di opere di urbanizzazione afferenti alle singole unità di intervento;*
- 13 *relazione geologica e analisi geotecnica del terreno;*
- 14 *dichiarazione del sindaco attestante che il piano particolareggiato in questione ricade o meno: all'interno di zone dichiarate bellezze naturali ai sensi della legge 29 giugno 1939 n. 1497; all'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico-forestale; all'interno della zona territoriale omogenea A o in area d'interesse ambientale; in area soggetta a consolidamento dell'abitato.;*
- 15 *ove specificamente richiesto dalle presenti norme, alla relazione illustrativa deve essere allegato uno studio di valutazione dell'impatto delle attività previste sul sistema di circolazione e di parcheggio nell'area interessata dall'intervento, illustrando con idonei schemi planimetrici le soluzioni adottate per mitigare gli effetti sul traffico e renderli compatibili con l'obiettivo di migliorare delle qualità ambientali.*

Per i piani di iniziativa pubblica non sono richiesti gli elementi di cui ai punti 6 e 14, 15.

2. Lo schema di convenzione di cui al punto 1.1 deve contenere:
 - i dati dell'intervento, dimensionato in superficie territoriale, Superficie Complessiva edificabile relativamente a tutte le destinazioni d'uso previste, numero degli abitanti o degli addetti insediabili, quantificazione e destinazione degli standards urbanistici e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico;
 - le modalità ed i tempi della cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione;

- il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare a cura del Comune ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e a spesa del concessionario, le relative garanzie finanziarie e gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
- gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;
- i termini di inizio e di ultimazione delle opere e degli edifici nonché delle opere di urbanizzazione;
- le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel piano particolareggiato o nel progetto di intervento;
- nei casi previsti dalla legge, i criteri per la determinazione dei prezzi di cessione e/o dei canoni di locazione degli immobili;
- gli eventuali ulteriori elementi che, a giudizio della Amministrazione Comunale, siano necessarie, per una corretta attuazione degli interventi previsti.

3. I Piani di sviluppo aziendale od interaziendale devono essere corredati dei seguenti elementi:

- 1 *elenchi e planimetrie catastali degli appezzamenti e dei fondi costituenti l'azienda, e relativi certificati catastali;*
- 2 *planimetrie dello stato di fatto e di progetto dell'azienda con relativi indirizzi produttivi, riparto colturale ed infrastrutturale di servizio;*
- 3 *fabbricati esistenti, loro destinazioni d'uso, fabbricati di progetto, loro dimensioni e loro destinazione d'uso;*
- 4 *consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione degli occupati a tempo pieno e a tempo parziale, nonché degli occupati già residenti sui fondi;*
- 5 *relazione dettagliata sull'attività dell'azienda, con indicazione delle produzioni, e quindi della P.L.V. (Produzione Lorda Vendibile), specificate per l'autoconsumo, per il mercato o per il conferimento a cooperative agricole o altre forme associate, e con la indicazione delle previsioni di sviluppo conseguenti o successive alle opere per cui si chiede la concessione;*
- 6 *programma di esecuzione delle opere e dei fabbricati per cui si richiede la concessione;*
- 7 *descrizione della situazione aziendale nel corso dell'anno precedente la domanda;*
- 8 *obiettivo di reddito previsto in relazione alla manodopera presente in azienda alla fine del piano;*
- 9 *orientamenti produttivi prescelti, mezzi e strumenti messi in atto per realizzarli in relazione ai tempi di lavoro programmati;*
- 10 *condizioni di commercializzazione previste;*
- 11 *programma di investimenti e piano dei finanziamenti;*
- 12 *elementi di prova di reale disponibilità, nei tempi utili, delle terre che si intendono acquisire o con le quali si vuole ampliare la superficie aziendale;*
- 13 *convenzione tra il richiedente e l'Amministrazione Comunale contenente i seguenti elementi: l'impegno da parte del richiedente a mantenere l'attività agricola sul fondo per tutto il tempo di validità del Piano di Sviluppo Aziendale od Interaziendale; l'impegno a subordinare i cambiamenti di conduzione ed eventuali passaggi di proprietà alla ratifica da parte del nuovo conduttore della medesima convenzione; le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso; l'obbligo a rispettare le destinazioni d'uso previste nella convenzione; la registrazione nella conservatoria dei registri immobiliari.*

Nel caso di contemporanea richiesta di finanziamenti quali quelli previsti dal Reg. CEE 797 o da altri provvedimenti che richiedano la redazione di un piano di miglioramento, potrà essere prodotta la documentazione presentata all'ente delegato opportunamente aggiornata e ampliata per la parte relativa agli edifici.

4. Ai fini edificatori, il Piano di sviluppo o di miglioramento potrà derogare dai limiti di reddito in vigore alla data di presentazione, tranne nel caso in cui tali limiti siano espressamente previsti dalle presenti norme, ma dovrà comunque rispettare le indicazioni e i vincoli riportati dal Piano zonale di sviluppo agricolo.

Art. 134 Convenzioni speciali

1. Per disciplinare la realizzazione delle opere previste nelle zone omogenee G ed F, di cui al titolo 3, e i relativi criteri di utilizzazione, qualora dette opere vengano realizzate o gestite da soggetti diversi dall'Amministrazione comunale, nonché per regolamentare le eventuali modalità d'uso transitorio delle aree a destinazione pubblica ma non ancora utilizzate a tal fine, l'Amministrazione Comunale può ricorrere a convenzioni speciali da definire di volta in volta quanto a contenuto particolare e durata.

Art. 135 Comparti assoggettati ad obbligo di strumento attuativo preventivo: interventi ammessi in attesa dell'approvazione

1. In tutte le zone omogenee di cui al Titolo 3 delle presenti norme, esclusa la zona A, nei comparti assoggettati all'obbligo di approvazione di uno strumento attuativo preventivo, in attesa dell'approvazione di tale strumento, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari, con il mantenimento delle destinazioni d'uso in essere.
2. Nelle zone omogenee A si attuano esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli interventi di restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari, nel rispetto della disciplina particolareggiata di cui al Titolo 3 e con il mantenimento delle destinazioni d'uso in essere.

TITOLO 5 NORME TRANSITORIE E FINALI – NORME SPECIALI

CAPO 1 NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 136 Utilizzo dei volumi edilizi condonati

1. Al fine di migliorare la qualità urbana ed edilizia delle zone interessate da interventi di costruzione oggetto di condono edilizio, è ammessa la ristrutturazione totale dei volumi legittimati ai sensi della Legge n°47/85, n°724/94 e n° 326/03 a condizione che l'intervento avvenga migliorando l'assetto generale del lotto e uniformandosi al fabbricato principale per materiale e per tipologia, fermo restando le altezze previste dai vigenti regolamenti in funzione della specifica destinazione d'uso.
2. In caso di demolizione totale del volume condonato è ammesso l'accorpamento con l'edificio principale, ove questo esiste, nel rispetto dei caratteri morfologici e tipologici del sito e dell'edificio.
3. E' altresì ammesso in caso di demolizione totale l'accorpamento con l'edificio principale, uniformandosi alla destinazione d'uso, al massimo per una superficie utile netta di 35 mq. Sempre in caso di demolizione totale dell'edificio condonato, anche in assenza di un edificio identificabile quale principale, è ammessa l'unione e la fusione di volumetrie aventi la medesima tipologia d'uso, fino ad addivenire ad un unico corpo di fabbrica. Il tutto nel rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati previste dalle vigenti norme, come specificato al successivo comma 9.
4. Non sono ammessi cambi d'uso nel caso di ristrutturazione di volumetrie condonate senza accorpamento all'edificio principale.
5. La presente normativa non si applica alla zona del Centro Storico così come perimetrata dalla relativa disciplina particolareggiata.
6. Gli edifici esistenti all'interno delle Zone Omogenee "E" destinate all'agricoltura, e condonati come civile abitazione, sono da considerarsi classificati quali: "ER" *Edifici residenziali in contesto rurale* di cui al precedente Art.98.
7. In caso di demolizione e ricostruzione è consentito modificare, o collocare in diversa posizione il sedime dell'edificio, per meglio adeguarsi ai vincoli di cui al precedente TITOLO 2, come individuati negli elaborati grafici del presente PRG, o a vincoli esistenti sul territorio o per dissesto idrogeologico, fino al limite del vincolo stesso; in caso di edifici abbinati è consentito lo spostamento di 10 m dall'esistente.
8. Nei casi di demolizione e ricostruzione previsti dal presente articolo, è consentito altresì, per le porzioni di fabbricato con altezze interne inferiore ai minimi di legge in relazione alla destinazione d'uso condonata, adeguarsi a tali minimi senza che ciò comporti aumento della superficie utile (Su); la altezza massima consentita in ogni caso è $H_{max} = 10.50$ m all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e $H_{max} = 7.50$ m al di fuori dello stesso.
9. Sugli edifici condonati oggetto di trasformazioni edilizie ai sensi del presente articolo si applicano, per quanto compatibili, le disposizioni di cui all' Art.73, commi 3, 4, 5, 6, 7 delle presenti norme.

CAPO 2 NORME SPECIALI

Art. 137 Insediamenti bioecologici

1. Il PRG premia gli insediamenti bioecologici e gli edifici realizzati ecologicamente in qualsiasi Zona territoriale omogenea vengano realizzati, sia di nuovo insediamento, sia derivanti da intervento sull'esistente.
2. Con apposita normativa, da approvarsi da parte del Consiglio Comunale entro sei mesi dall'approvazione del PRG, dovranno essere stabiliti gli incentivi e le misure premiali per i soggetti i quali, nella progettazione ed esecuzione di edifici privati utilizzano la pratica della bioarchitettura e le tecnologie idonee ad agevolare il risparmio energetico, l'installazione di impianti per usufruire di fonti di energia rinnovabili, ed altri sistemi di progettazione e costruzione di immobili improntati al massimo rispetto per l'ambiente.

Art. 138 Esercizio dell'agriturismo e del turismo rurale

1. Il PRG promuove e incentiva l'esercizio dell'agriturismo e gli interventi per la sua promozione, come regolamentato dalla L.R. 3 aprile 2002, n.3 e relativo Regolamento di Attuazione.
2. L'agriturismo, praticato dai soggetti di cui all'art. 4 della citata L.R.3/02, è sempre consentito nel territorio del Comune di San Leo.
3. Il PRG promuove altresì il Turismo rurale, come regolamentato al Capo II della L.R. 3 aprile 2002.
4. Il turismo rurale è consentito nel territorio del Comune di San Leo unicamente all'interno delle Unità di paesaggio "Area di valore paesistico-ambientale" e "Area di qualità paesistica diffusa", come delimitate nell'elaborato PS Tav.5.13 Ambiti territoriali, nuclei sparsi, manufatti isolati - Unità di paesaggio in scala 1:10000.

Art.139 Utilizzazione degli indici e dei parametri di intervento nelle pratiche edilizie in corso

1. Nelle pratiche edilizie in corso alla data di adozione del P.R.G. è consentito l'uso degli indici e parametri di intervento dello strumento urbanistico vigente.
2. Per pratiche edilizie in corso si intendono le istanze presentate, con qualsiasi forma di avvio procedimentale, al protocollo generale del Comune, ivi comprese le eventuali varianti, anche essenziali ed anche se presentate in data successiva alla adozione del P.R.G., a concessioni edilizie o permessi di costruire già rilasciati, purché questi ultimi fossero in corso ai sensi del comma 1. del presente articolo.

Art.140 Interventi edificatori nelle zone di rispetto delle strade

1. In conformità con l'articolo unico della L.R. 21 maggio 1975, n. 34, per gli edifici esistenti destinati ad abitazione e ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.M. 1° aprile 1968 e in quelle di rispetto al nastro stradale sottoposte al vincolo di inedificabilità dagli strumenti urbanistici generali, sono consentite le seguenti opere:

a) manutenzione ordinaria e straordinaria, ivi compreso il consolidamento;

b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;

c) ampliamento, quando ciò sia necessario, per rendere abitabile l'immobile, sotto il profilo igienico - sanitario, con una superficie massima di mq 30.

Gli ampliamenti di cui alla lettera c) sono autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

Il rilascio dell'autorizzazione per le opere di cui al comma precedente è soggetto a un preventivo atto di sottomissione, registrato e trascritto, con il quale il proprietario rinuncia a qualsiasi indennizzo delle opere autorizzate nel caso di esproprio.

Le aree di rispetto stradale non possono concorrere al calcolo delle superfici per standard urbanistici, salvo diversa disposizioni di Legge in materia.

Le fasce di rispetto stradale permangono in ogni caso con le caratteristiche dettate dalla normativa vigente anche se non riportate o non correttamente evidenziate nelle tavole di PRG.

SCHEDE PROGETTUALI

1. Le schede progettuali che sono di seguito riportate, fra le quali sono ricomprese anche le schede contenenti le disposizioni relative agli “ambiti di recupero e riqualificazione di cui all’art.121, costituiscono sia l’elencazione dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di cui all’art. 129 delle presenti norme, la cui approvazione è prescritta per poter dare attuazione alle previsioni del presente PRG, sia le prescrizioni ed indicazioni normative specifiche relative ad ogni singolo PUA, che sarà necessario rispettare nella redazione dello strumento attuativo del PRG.
2. La numerazione e/o l’identificazione delle schede progettuali riportata nelle presenti norme, fa riferimento agli elaborati grafici di piano. Per quanto attiene agli elaborati di progetto in scala 1:2000, poiché in ogni tavola in cui sono presenti PUA la numerazione degli stessi ricomincia, al fine di identificare il PUA è stato necessario elencare la sigla e il numero della tavola di PRG e il numero progressivo riportato nella tavola all’interno del perimetro del PUA, che identifica ogni singolo strumento di attuazione. Negli elaborati grafici in scala 1:10.000 alle schede progettuali fa riferimento uno specifico perimetro.
3. Le schede possono semplicemente rimandare alla zona o sottozona ed al relativo articolo di cui alle presenti norme, o contenere articolate e specifiche norme di attuazione; nel primo caso sarà sufficiente applicare, in sede di redazione dello strumento attuativo, il contenuto normativo di cui all’articolo richiamato, nel secondo caso si dovrà applicare il contenuto normativo specifico della scheda.
4. Per ciascun ambito, in tali schede possono essere contenute disposizioni relative a:
 - *la zonizzazione;*
 - *gli usi ammissibili;*
 - *i tipi di intervento;*
 - *gli indici e i parametri degli interventi;*
 - *la ripartizione funzionale e le superfici;*
 - *le modalità di attuazione;*
 - *la eventuale delimitazione dei comparti di attuazione.*
5. Qualora le disposizioni contenute nelle schede contrastino con le norme generali di attuazione del PRG o di RE, prevalgono le disposizioni contenute nelle schede. Per quanto non previsto dalle schede valgono le norme relative alla zone omogenee individuate in ciascun comparto.
6. Gli “ambiti” possono comprendere al loro interno uno o più comparti di intervento, anche se non indicati nella planimetria di progetto, che devono essere disciplinati dal medesimo PUA.
7. In sede di PUA, i comparti potranno eventualmente essere suddivisi in sub-comparti di attuazione, anche quando non specificamente indicato dalle schede in allegato, ferme restando la potenzialità edificatoria (Pe) complessiva dell’intero comparto di attuazione e le prescrizioni progettuali relative.
8. Per la presentazione al Comune dello strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata per la relativa approvazione è necessaria la sottoscrizione delle proprietà costituenti almeno il 75% dell’area interessata.
9. Ad eccezione della classificazione di eventuali edifici esistenti, le proposte di assetto urbanistico contenute negli elaborati grafici di PRG e riferibili alle schede hanno valore indicativo non costituendo vincolo formale se non laddove esplicitamente previsto.
10. Le superfici e i volumi edilizi indicati nelle schede per i diversi usi previsti all’interno dei singoli comparti di attuazione rappresentano dei massimi inderogabili in sede di PUA.
11. Gli indici di utilizzazione territoriale e fondiaria non sono modificabili; gli altri parametri d’intervento relativi alle singole sottozone individuate nelle schede possono essere modificati, fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui ai precedenti commi 7, 8 e 10.
12. In sede di PUA si dovranno prevedere specifici approfondimenti di indagine geologica e, ove necessario, idrogeologica, preliminari alla realizzazione di opere e progetti, mirati a valutare l’effettivo grado di protezione dell’eventuale acquifero sotterraneo e le effettive funzioni di ricarica delle falde.
13. In ogni caso le modalità di intervento dovranno comportare le minori percentuali possibili di superficie

impermeabilizzata per la salvaguardia delle funzioni di ricarica; inoltre, in considerazione del rischio di inquinamento delle falde sotterranee, gli interventi vanno subordinati alla dimostrazione che per i futuri insediamenti sia garantito l'allacciamento con la fognatura pubblica connessa con l'impianto di depurazione.

14. Il PUA può modificare non sostanzialmente, qualora non esplicitamente prescritto dalla specifica scheda, il posizionamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria senza incrementare la potenzialità edificatoria (Pe) né ridurre le aree ad uso pubblico.
15. Per la precisa definizione dei limiti e il computo delle superfici delle zone rappresentate nelle planimetrie del PRG le dimensioni vanno misurate includendo la metà dei segni grafici che dividono le zone e, nel caso in cui in sede di redazione dei PUA si verifichi che i limiti di zona o il perimetro di PUA non coincidano perfettamente con i limiti di particelle catastali, è a questi ultimi che occorrerà fare riferimento.
16. Qualora un perimetro di PUA si trovi a coincidere con un limite di zona o con un limite di altra natura, le planimetrie del PRG riportano distintamente, l'uno accanto all'altro, i diversi simboli: il limite effettivamente da considerare per tutte le previsioni è quello individuato dal segno grafico che delimita le zone, mentre il limite tracciato accanto vale solo a ricordare che una ulteriore delimitazione coincide con quella di zona.
17. La cartografia del PRG costituisce riferimento probante limitatamente alle grafie dello stesso PRG, riportate nella relativa legenda; viceversa per quanto riguarda gli edifici e le altre indicazioni riportate nelle basi cartografiche (catastali o aerofotogrammetriche) il PRG non costituisce certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizioni, né della legittima esistenza degli oggetti rappresentati.
18. In alcuni casi le schede contenute nelle presenti norme riguardano ambiti da assoggettare a PU. In tali casi, pur valendo ugualmente, per quanto applicabili, le precisazioni e prescrizioni di cui ai precedenti commi, la previsione potrà essere attuata con tale strumento, da approvarsi preventivamente alla richiesta di atto abilitativo alla edificazione, come prescritto all'art.130 delle presenti norme.

TAVOLA P.O. 6.1 Torello – Valle – Capicchio

Scheda del PU: P.O.6.1_S1 - “Riqualificazione ambientale e produttiva della ditta Carli” a Torello

1. Definizione

1. L’ambito riguarda un’importante insediamento industriale già da tempo presente nella frazione di Torello, in fregio al torrente San Marino. Le attività produttive ivi presenti generano un notevole inquinamento acustico ed atmosferico.
2. Con il PU, in assenza del quale si potranno realizzare solo interventi di Manutenzione ordinaria (MO) e Manutenzione straordinaria (MS), si prescrive la riqualificazione ambientale dell’ambito ed il contestuale ammodernamento produttivo. In particolare dovranno essere poste in essere idonee barriere antirumore sul lato dell’insediamento prospiciente le aree residenziali, all’interno delle Sottozone DV. Il perimetro dell’ambito produttivo esistente viene leggermente ampliato e si include al suo interno un relitto stradale pubblico che potrà essere acquisito dalla proprietà.
3. All’interno del perimetro dell’ambito in oggetto, identificato con apposita simbologia negli elaborati grafici della Variante al PRG si applica il dettato normativo di cui alla presente scheda e, per quanto non in contrasto, il dettato di cui all’*Art.87 Norme generali per le zone omogenee D* e di cui all’*Art. 90 Sottozone D2* delle presenti norme, **con la possibilità di realizzare strutture commerciali con superficie di vendita fino a 3500 mq** ed il vigente Regolamento Edilizio.

2. Modalità di attuazione

1. Gli interventi consentiti all’interno dell’ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PU, come specificato all’art.130 delle presenti norme.
2. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni: a) l’onere della realizzazione e cessione della viabilità pubblica e delle opere connesse, come del complesso delle altre aree per standards urbanistici (Ssu) è a totale carico dei soggetti attuatori del PU; b) le altre aree soggette ad acquisizione pubblica o Superfici extra (Se) verranno cedute al Comune da parte dei proprietari ad un prezzo pari concordato dalle parti con la stipula della convenzione. c) all’interno delle superfici destinate a verde privato (Vpr), che costituiscono parte della Superficie Fondiaria, non è consentito collocare strutture edilizie. d) le delimitazioni delle diverse zone all’interno del perimetro del PUA sono prescrittive e potranno essere modificate solo attraverso variante al PRG.
3. Le porzioni di aree costituenti le Superfici Extra (Se) sono identificate negli elaborati grafici in scala 1:2000 del presente PRG come Zone Omogenee "G3" o come sottozone "G4", salvo diversa puntuale specificazione.
4. All’interno dell’ambito di cui alla presente scheda sono consentite, in aggiunta rispetto a quanto previsto all’*Art. 90 Sottozone D2* delle presenti norme, anche i seguenti usi: b2.2, b2.3, b2.4, C3.
5. Fra gli oneri a carico dei soggetti attuatori è prevista la messa in sicurezza del ponte sul Torrente San Marino, da assoggettarsi a modalità di intervento concordata con gli enti competenti.
6. **Si ritiene opportuno prescrivere inoltre un innesto funzionale a carico del comparto di cui trattasi in prossimità dell’incrocio con via Torello e l’ingresso della zona produttiva.**

3. Prescrizioni

Si segnala la presenza, sulla zona in ampliamento, di un elemento del reticolo idrografico superficiale sul quale andranno attuati interventi finalizzati al ripristino della corretta funzionalità idraulica. Andrà inoltre garantita nel tempo la periodica pulizia e manutenzione di tale settore idraulico, affinché non si manifestino restringimenti o occlusioni a scapito del regolare deflusso delle acque verso valle. Lungo il tracciato del fosso si dovrà inoltre mantenere una congrua fascia di rispetto a verde.

Scheda del PU: P.O.6.1_S2 - “Nuova residenza ed aree pubbliche” a Torello

1. Definizione

1. Con la presente scheda si prevede e conferma il completamento edilizio di Torello e si prevede di realizzare una parte degli spazi pubblici di uso collettivo e della rete dei percorsi a servizio del tessuto edilizio, in modo da migliorare le qualità ambientali ed urbanistiche della frazione.
2. All'interno del perimetro dell'ambito in oggetto, identificato con apposita simbologia negli elaborati grafici della Variante al PRG si applica il dettato normativo di cui alla presente scheda e, per quanto non in contrasto, il dettato di cui all'Art731Norme generali per le zone omogenee B e di cui all'Art. 76 Sottozone B2 delle presenti norme ed il vigente Regolamento Edilizio.

2. Modalità di attuazione

1. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PU, come specificato all'art.130 delle presenti norme.
2. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni: a) l'onere della realizzazione e cessione della viabilità pubblica e delle opere connesse, come del complesso delle altre aree per standards urbanistici (Ssu) è a totale carico dei soggetti attuatori del PU. b) le altre aree soggette ad acquisizione pubblica o Superfici extra (Se) verranno cedute al Comune da parte dei proprietari ad un prezzo pari concordato dalle parti con la stipula della convenzione. c) all'interno delle superfici destinate a verde privato (Vpr), che costituiscono parte della Superficie Fondiaria, non è consentito collocare strutture edilizie.
3. Le porzioni di aree costituenti le Superfici Extra (Se) sono identificate negli elaborati grafici in scala 1:2000 del presente PRG come Zone Omogenee "G3" o come sottozone "G4", salvo diversa puntuale specificazione.

Scheda del PUA: P.O.6.1_S3 - “Nuova residenza e nuova piazza” a Torello

1. Definizione

1. Con la presente scheda si prevede un limitato completamento edilizio a Torello, la contestuale realizzazione di una parte degli spazi pubblici di uso collettivo, con particolare riferimento ad una nuova piazza, e parte della rete dei percorsi a servizio del tessuto edilizio, in modo da migliorare le qualità ambientali ed urbanistiche della frazione.
2. All'interno del perimetro dell'ambito in oggetto, identificato con apposita simbologia negli elaborati grafici della Variante al PRG si applica il dettato normativo di cui alla presente scheda e, per quanto non in contrasto, il dettato di cui all'Art.81 Norme generali per le zone omogenee C e di cui all' Art. 85 Sottozone C2 delle presenti norme ed il vigente Regolamento Edilizio.

2. Modalità di attuazione

1. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato all'art.129 delle presenti norme.
2. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni: a) l'onere della realizzazione e cessione della viabilità pubblica e delle opere connesse, come del complesso delle altre aree per standards urbanistici (Ssu) è a totale carico dei soggetti attuatori del PUA; b) le altre aree soggette ad acquisizione pubblica o Superfici extra (Se) verranno cedute al Comune da parte dei proprietari ad un prezzo pari concordato dalle parti con la stipula della convenzione. c) all'interno delle superfici destinate a verde privato (Vpr), che costituiscono parte della Superficie Fondiaria, non è consentito collocare strutture edilizie.
3. Le porzioni di aree costituenti le Superfici Extra (Se) sono identificate negli elaborati grafici in scala 1:2000 del presente PRG come Zone Omogenee "G3" o come sottozone "G4", salvo diversa puntuale specificazione.
4. Considerato che il precedente PRG prevedeva una viabilità di collegamento tra la via Levata e via Torello funzionale a tutto il contesto urbano, si prescrive di mantenere tale viabilità garantendo almeno il collegamento tra la zona P.O.6.1 S5 e la zona P.O. 6.1 S3 e prevedendo a carico dei due comparti una zona di collegamento da destinare a verde pubblico attrezzato in sostituzione dell'attuale zona agricola.

3.Prescrizioni

- A supporto dello strumento attuativo andrà prodotto un puntuale studio geologico-geotecnico e idrogeologico che contempra una adeguata campagna geognostica, comprensivo di verifiche di stabilità condotte, in condizioni statiche e dinamiche, sui profili di progetto più critici che comprendano una significativa parte del versante a monte.
- Sulla base dei risultati ottenuti attraverso la suddetta indagine, andrà valutata con attenzione l'eventualità di dover ricorrere ad opere di drenaggio sul versante, per garantire sul comparto edificatorio una soddisfacente condizione di stabilità a lungo termine.
- Andranno previste tipologie edilizie a basso impatto, quanto più adattabili all'attuale profilo morfologico del versante, minimizzando sterri e riporti che comunque, per altezze superiori a 2,00m, andranno sempre protetti con idonee opere di contenimento drenate.
- **Per tutte le strutture in progetto andranno previste fondazioni profonde, adeguatamente immerse all'interno della formazione di base integra e compatta.**

Scheda del PU: P.O.6.1_S4 - “Riconversione residenziale di un’area produttiva ed aree pubbliche” a Torello

1. Definizione

1. Con la presente scheda si prescrive la riconversione di una zona produttiva esistente, incongrua al contesto, a nuove funzioni residenziali e si prevede di realizzare una parte degli spazi pubblici di uso collettivo e della rete dei percorsi a servizio del tessuto edilizio, in modo da migliorare le qualità ambientali ed urbanistiche della frazione.
2. All’interno del perimetro dell’ambito in oggetto, identificato con apposita simbologia negli elaborati grafici della Variante al PRG si applica il dettato normativo di cui alla presente scheda e, per quanto non in contrasto, il dettato di cui all’*Art.81 Norme generali per le zone omogenee C* e di cui all’*Art. 83 Sottozone CI.R* delle presenti norme ed il vigente Regolamento Edilizio.

2. Modalità di attuazione

1. Gli interventi consentiti all’interno dell’ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PU, come specificato all’art.130 delle presenti norme.
2. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni: a) l’onere della realizzazione e cessione della viabilità pubblica e delle opere connesse, come del complesso delle altre aree per standards urbanistici (Ssu) è a totale carico dei soggetti attuatori del PU; b) le altre aree soggette ad acquisizione pubblica o Superfici extra (Se) verranno cedute al Comune da parte dei proprietari ad un prezzo pari concordato dalle parti con la stipula della convenzione. c) all’interno delle superfici destinate a verde privato (Vpr), che costituiscono parte della Superficie Fondiaria, non è consentito collocare strutture edilizie.
3. Le porzioni di aree costituenti le Superfici Extra (Se) sono identificate negli elaborati grafici in scala 1:2000 del presente PRG come Zone Omogenee "G3" o come sottozone "G4", salvo diversa puntuale specificazione.
4. L’indice Ut previsto all’*Art. 83 Sottozone CI.R* è aumentato del 20%.
5. Gli interventi previsti potranno essere attuati per stralci funzionali per mezzo di successivi permessi di costruire relativi alle unità fondiarie (come definite al precedente Art. 10, comma 23) appartenenti alle diverse proprietà presenti all’interno del perimetro del PU. In tal caso il PU, in occasione del rilascio del primo permesso di costruire, deve precisare tutte le opere e le aree di cui al precedente punto 2, lettere b) e c), ed i relativi costi, nell’intero ambito interessato dalla presente scheda, e deve essere stipulata con l’ A.C. una convenzione, comprensiva di idonee garanzie finanziarie, che garantisca l’impegno di tutti i soggetti privati proprietari delle aree, a realizzare il complesso di tali opere.

Scheda del PUA: P.O.6.1_S5 - “Espansione residenziale” a Torello

1. Definizione

1. Con la presente scheda si prevede la realizzazione, su due aree distinte ma in prossimità, di un nuovo insediamento edilizio a completamento della frazione di Torello. Le nuove funzioni residenziali saranno servite da idonei spazi pubblici di uso collettivo e collegati alla rete dei percorsi a servizio del tessuto edilizio della frazione.
2. All'interno del perimetro dell'ambito in oggetto, identificato con apposita simbologia negli elaborati grafici della Variante al PRG si applica il dettato normativo di cui alla presente scheda e, per quanto non in contrasto, il dettato di cui all'Art.81 Norme generali per le zone omogenee C e di cui all' Art. 85 Sottozone C2 delle presenti norme ed il vigente Regolamento Edilizio.

2. Modalità di attuazione

1. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato all'art.129 delle presenti norme.
2. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni: a) l'onere della realizzazione e cessione della viabilità pubblica e delle opere connesse, come del complesso delle altre aree per standards urbanistici (Ssu) è a totale carico dei soggetti attuatori del PUA; b) le altre aree soggette ad acquisizione pubblica o Superfici extra (Se) verranno cedute al Comune da parte dei proprietari ad un prezzo pari concordato dalle parti con la stipula della convenzione. c) all'interno delle superfici destinate a verde privato (Vpr), che costituiscono parte della Superficie Fondiaria, non è consentito collocare strutture edilizie.
3. Le porzioni di aree costituenti le Superfici Extra (Se) sono identificate negli elaborati grafici in scala 1:2000 del presente PRG come Zone Omogenee "G3" o come sottozone "G4", salvo diversa puntuale specificazione.
4. Considerato che il precedente PRG prevedeva una viabilità di collegamento tra la via Levata e via Torello funzionale a tutto il contesto urbano, si prescrive di mantenere tale viabilità garantendo almeno il collegamento tra la zona P.O.6.1 S5 e la zona P.O. 6.1 S3 e prevedendo a carico dei due comparti una zona di collegamento da destinare a verde pubblico attrezzato in sostituzione dell'attuale zona agricola.

3.Prescrizioni

- Andrà rivisto lo schema urbanistico dell'area individuando lungo il fosso, che corre lateralmente sul lato ovest dell'area, una fascia inedificabile da lasciare a verde della larghezza non inferiore a m 10, misurata dall'attuale ciglio di sponda del corso d'acqua.
- Andrà garantita la regolare pulizia e manutenzione di detto impluvio, in modo che mantenga nel tempo la sua efficienza.
- A supporto dello strumento attuativo andrà prodotto un puntuale studio geologico-geotecnico e idrogeologico che contempli una adeguata campagna geognostica, comprensivo di verifiche di stabilità condotte, in condizioni statiche e dinamiche, sui profili di progetto più critici che comprendano una significativa parte del versante a monte.
- Sulla base dei risultati ottenuti attraverso la suddetta indagine, andrà valutata con attenzione l'eventualità di dover ricorrere ad opere di drenaggio sul versante, per garantire sul comparto edificatorio una soddisfacente condizione di stabilità a lungo termine.
- Andranno previste tipologie edilizie a basso impatto, quanto più adattabili all'attuale profilo morfologico del versante, minimizzando sterri e riporti che comunque, per altezze superiori a 2,00m, andranno sempre protetti con idonee opere di contenimento drenate.
- **Per tutte le strutture in progetto andranno previste fondazioni profonde, adeguatamente immerse all'interno della formazione di base integra e compatta.**

Scheda dei PUA: P.O.6.1_S6.A, P.O.6.1_S6.B, P.O.6.1_S6.C, P.O.6.1_S6.D, P.O.6.1_S6.E, “Riqualificazione ambientale e ampliamento di attività produttive” sulla SP 258 Marecchiese.

1. Definizione

1. L’ambito è perimetrato con cinque distinti perimetri di PUA, identificati con le sigle P.O.6.1_S6.A, P.O.6.1_S6.B, P.O.6.1_S6.C, P.O.6.1_S6.D e P.O.6.1_S6.E, che riguardano l’ampliamento di un ambito produttivo da realizzarsi in coordinamento con la riqualificazione ambientale dell’ambito “Area di cava e di trasformazione inerti al Km. 69 della Sp 258 Marecchiese” di cui all’Art.121 delle presenti norme. Le attività produttive ivi esistenti generano infatti un notevole inquinamento acustico ed atmosferico a carico del centro urbano di Torello e interessano un esteso tratto fluviale del Marecchia.
2. Con i PUA si prescrive la riqualificazione ambientale dell’ambito sulla SP 258 Marecchiese e si prevede l’ampliamento, anche con nuova costruzione, delle superfici produttive esistenti; in assenza dell’approvazione, per i rispettivi ambiti di pertinenza, del PUA P.O.6.1_S6.B o del PUA P.O.6.1_S6.C o del PUA P.O.6.1_S6.D o del PUA P.O.6.1_S6.E, si potranno realizzare su tali ambiti solo interventi di Manutenzione ordinaria (MO) e Manutenzione straordinaria (MS).
3. L’ambito è interessato dalle “fasce di territorio di alta vulnerabilità idrologica” di cui all’art.9, comma 1, lettera b) del vigente P.A.I. (Integrazione) dell’Autorità di Bacino Marecchia-Conca.
4. All’interno del perimetro dell’ambito in oggetto, identificato con apposita simbologia negli elaborati grafici della Variante al PRG si applica il dettato normativo di cui alla presente scheda e, per quanto non in contrasto, il dettato di cui all’Art.87 *Norme generali per le zone omogenee D*, di cui all’ Art.90 *Sottozone D2*, di cui all’ Art.91 *Sottozone D3* e di cui all’ Art. 121 *Criteri generali relativi agli ambiti di recupero e riqualificazione* delle presenti norme ed il vigente Regolamento Edilizio.

2. Modalità di attuazione

1. Gli interventi consentiti all’interno dell’ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato all’art.129 delle presenti norme.
2. Le previsioni di cui alla presente scheda potranno essere attuate per mezzo di cinque coordinati PUA, purché siano rispettate le seguenti prescrizioni: a) gli elaborati e la convenzione del PUA P.O.6.1_S6.B, del PUA P.O.6.1_S6.C, del PUA P.O.6.1_S6.D, del PUA P.O.6.1_S6.E se attuati precedentemente al PUA P.O.6.1_S6.A, devono prevedere gli oneri e le garanzie a carico dei soggetti attuatori, oltreché necessari alla riqualificazione ambientale dei relativi ambiti di pertinenza ai sensi dell’Art. 57 delle NTA del PPAR, anche alla riqualificazione ambientale e realizzazione del parco fluviale previsto all’interno del perimetro del PUA P.O.6.1_S6.A, che potrà essere attuato successivamente; b) i costi dell’acquisizione delle aree, della riqualificazione ambientale e della realizzazione del parco fluviale previsto all’interno del perimetro del PUA P.O.6.1_S6.A saranno ripartiti fra i soggetti attuatori dei PUA P.O.6.1_S6.B, P.O.6.1_S6.C, P.O.6.1_S6.D, P.O.6.1_S6.E, in misura proporzionale alle nuove Superfici utili rispettivamente realizzabili.
3. Dovranno inoltre essere rispettate le seguenti prescrizioni:
 - a) l’onere della realizzazione e cessione della viabilità pubblica e delle opere connesse, come del complesso delle altre aree per standards urbanistici (Ssu) è a totale carico dei soggetti attuatori dei PUA P.O.6.1_S6.B, P.O.6.1_S6.C, P.O.6.1_S6.D, P.O.6.1_S6.E;
 - b) le altre aree soggette ad acquisizione pubblica o Superfici extra (Se) verranno cedute al Comune da parte dei proprietari ad un prezzo concordato dalle parti con la stipula della convenzione;
 - c) all’interno delle superfici destinate a verde privato (Vpr), che costituiscono parte della Superficie Fondiaria, non è consentito collocare strutture edilizie;
 - d) le delimitazioni delle diverse zone all’interno del perimetro del PUA sono prescrittive e potranno essere modificate solo attraverso variante al PRG; e) le previsioni dei PUA P.O.6.1_S6.B, P.O.6.1_S6.C, P.O.6.1_S6.D, P.O.6.1_S6.E sono realizzabili solo per mezzo della sottoscrizione di una convenzione che definisca, nella misura prevista al precedente comma 2., lettera b), i costi e regolamenti gli oneri e le garanzie a carico dei soggetti attuatori relativi al recupero, ai sensi dell’Art. 57 delle NTA del PPAR, della porzione dell’ambito “Aree di cava e di trasformazione inerti al Km. 69 della SP 258 Marecchiese” ricompreso all’interno del perimetro del PUA P.O.6.1_S6.A, nel quale sono previsti interventi di recupero e

valorizzazione ambientale, la realizzazione di un parco fluviale e la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale.

f) gli elaborati del PUA P.O.6.1_S6.B e la relativa convenzione dovranno prevedere la realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale o di un fabbricato artigianale della dimensione di 400 mq di Superficie utile (Su) e di un'area pertinenziale di 3500 mq di Superficie fondiaria (Sf) o di opere di urbanizzazione primaria e/o manutenzione delle stesse; tali realizzazioni e cessioni potranno essere effettuate anche al di fuori dell'ambito perimetrato, o monetizzate;

g) dovrà essere posta in essere una quinta verde costituita da arbusti ed alberi di alto fusto con lo scopo di schermare l'insediamento e mitigare l'impatto paesaggistico visuale; per lo stesso motivo gli edifici dovranno essere realizzati preferibilmente con copertura a tetto giardino;

h) non sono consentite attività che producano emissioni in atmosfera o in acque superficiali provenienti da processi produttivi.

4. Le porzioni di aree costituenti le Superfici Extra (Se) sono identificate negli elaborati grafici in scala 1:2000 del presente PRG come Zone Omogenee "G3" o come sottozone "G4", salvo diversa puntuale specificazione.
5. Con l'approvazione dei PUA possono essere previste deroghe alle norme di zona per quanto attiene alle altezze massime consentite. Si evidenzia che tali deroghe sono ammesse solo per motivi tecnologici (carro ponte, sistemi di aspirazione ecc.)
6. Si prescrive inoltre la realizzazione a carico del comparto o a carico di altri soggetti pubblici o privati interessati, e comunque contestualmente all'attuazione dei comparti, della rotatoria di accesso prevista sulla Marecchiese.

3. Prescrizioni

- La progettazione urbanistica attuativa dovrà affrontare la problematica relativa al reticolo idrografico che gravita sull'area in argomento. Andrà anzitutto verificata la possibilità di un ripristino della naturalità del tratto di almeno uno dei due fossi demaniali tombinati ricadenti nel piano urbanistico, mediante rimozione del manufatto, rinaturalizzazione dell'alveo e valorizzazione delle fasce di pertinenza fluviale, definite dal R.D. n. 523/1904, con appropriati impianti vegetali. Sulla base di puntuali verifiche idrauliche andrà in ogni caso valutata l'idoneità delle sezioni idrauliche di entrambi i corsi d'acqua, accertando la loro funzionalità nonché lo stato di conservazione dei manufatti. Contestualmente al piano attuativo si dovrà pertanto predisporre un progetto di sistemazione ed adeguamento dei settori idraulici interessati. Si ribadisce il rispetto delle distanze minime dalla sponda o piede dell'argine o dalla parete esterna del manufatto, ovvero dalla proprietà demaniale, fissate dal R.D. n.523/1904, pari a metri quattro per le piantagioni e movimenti di terreno e di metri dieci per le strutture e gli scavi.
- In linea con il disposto dell'art.11 delle N.P. del P.A.I. Interregionale, al fine di mitigare l'incremento dei deflussi sul reticolo idrografico minore, conseguenti alla progressiva impermeabilizzazione delle aree, andrà applicato nell'intervento in oggetto il principio dell'invarianza idraulica, rispetto alla condizione attuale, adottando appositi accorgimenti tecnici (vasche chiuse o aperte, sovradimensionamento fognature, aree verdi ribassate, ecc).
- Le opere di deflusso delle acque superficiali andranno realizzate tenendo conto dei livelli di piena, per evitare fenomeni di rigurgito.
- Come previsto dal R.D. n.523/1904 qualsiasi intervento da eseguirsi su corsi d'acqua demaniali, con particolare riferimento agli scarichi, dovrà essere preventivamente autorizzato da questo Servizio. Come indicato nelle norme di ordine generale, riportate nel parere Servizio 4.4 acque pubbliche, rischio idraulico e sismico della Provincia di Pesaro e Urbino, oltre al richiesto studio geologico-geomorfologico andrà predisposto uno studio idrologico-idrogeologico con redazione della carta piezometrica, basata sulla misura dei livelli freaticometrici in sito.
- Andranno quindi dettagliate le misure di ordine tecnico da adottare a salvaguardia dell'acquifero e della tutela della qualità delle acque dei corsi d'acqua, attraverso la tutela dall'inquinamento dei corpi idrici e dei depositi alluvionali permeabili ad essi direttamente connessi, nel pieno rispetto di quanto disposto dalle N.P. del P.A.I. e dal D.Lgs. 152/1999 e succ. mod.ed int..

Per la realizzazione degli interventi si suggerisce l'adozione di ulteriori misure di protezione, quali ad esempio le doppie tubature nella rete fognaria, l'impermeabilizzazione dei pozzetti, ecc.....

- Nella progettazione e nella costruzione delle condotte fognarie, **da realizzarsi con impianti separati** tra la rete di canalizzazione acque meteoriche (bianche) e rete fognante (nere), dovrà essere comunque garantita l'affidabilità dell'opera in relazione al grado di sicurezza statica, di resistenza alla corrosione, di integrità della tenuta nel tempo, tenendo conto della caratterizzazione geologica-geotecnica dei terreni interessati dal tracciato delle tubazioni.
- **Le acque reflue industriali andranno canalizzate e convogliate all'impianto di depurazione attraverso la pubblica fognatura. Le acque di lavaggio delle aree esterne adibite ad attività produttive o di servizi, nonché la frazione di prima pioggia delle acque meteoriche di dilavamento delle medesime aree, delle strade e dei parcheggi, andranno obbligatoriamente trattate prima di essere immesse nella rete delle acque meteoriche o avviate direttamente alla depurazione.**
- **Il progetto di recupero ambientale della Zona G3 per verde pubblico attrezzato, dovrà essere predisposto contestualmente al piano attuativo. Su tale ambito andrà assolutamente vietato qualsiasi intervento che preveda l'impermeabilizzazione del suolo.**

Scheda del PU: P.O.6.1_S7 - “Nuova residenza, aree verdi ed infrastrutture viarie” a Capicchio

1. Definizione

1. La presente scheda riguarda un ambito già oggetto delle previsioni del previgente PRG, che vengono recepite ed aggiornate.
2. All'interno del perimetro dell'ambito in oggetto, identificato con apposita simbologia negli elaborati grafici della Variante al PRG si applica il dettato normativo di cui alla presente scheda e, per quanto non in contrasto, il dettato di cui all'Art.81 Norme generali per le zone omogenee C e di cui all'Art. 83 Sottozone CI_R delle presenti norme ed il vigente Regolamento Edilizio.

2. Modalità di attuazione

1. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PU, come specificato all'art.130 delle presenti norme.
2. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
 - a) l'onere della realizzazione e cessione della viabilità pubblica e delle opere connesse, come del complesso delle altre aree per standards urbanistici (Ssu) è a totale carico dei soggetti attuatori del PU;
 - b) le altre aree soggette ad acquisizione pubblica o Superfici extra (Se) verranno cedute al Comune da parte dei proprietari ad un prezzo pari concordato dalle parti con la stipula della convenzione.
 - c) all'interno delle superfici destinate a verde privato (Vpr), che costituiscono parte della Superficie Fondiaria, non è consentito collocare strutture edilizie.
3. Le porzioni di aree costituenti le Superfici Extra (Se) sono identificate negli elaborati grafici in scala 1:2000 del presente PRG come Zone Omogenee "G3" o come sottozone "G4", salvo diversa puntuale specificazione.
4. Gli interventi previsti potranno essere attuati per stralci funzionali per mezzo di successivi permessi di costruire relativi alle unità fondiari (come definite al precedente Art. 10, comma 23) appartenenti alle diverse proprietà presenti all'interno del perimetro del PU. In tal caso il PU, in occasione del rilascio del primo permesso di costruire, deve precisare tutte le opere e le aree di cui al precedente punto 2, lettere b) e c), ed i relativi costi, nell'intero ambito interessato dalla presente scheda, e deve essere stipulata con l' A.C. una convenzione, comprensiva di idonee garanzie finanziarie, che garantisca l'impegno di tutti i soggetti privati proprietari delle aree, a realizzare il complesso di tali opere.

3. Prescrizioni

La presente scheda recepisce ed aggiorna, sull'area a destinazione residenziale, previsioni già oggetto del previgente P.R.G.. Come si evince dall'allegata relazione geologica-tecnica un tratto del settore Nord interferisce con una scarpata ad elevata acclività potenzialmente instabile, con elevata pericolosità geologica. Andrà quindi prevista una fascia di rispetto da destinasi a verde di almeno 10 m misurata dal piede del suddetto tratto di scarpata. Si dovrà inoltre realizzare un adeguato sistema di regimazione, raccolta e smaltimento, attraverso idonei recettori, delle acque superficiali, comprese quelle ricadenti nelle scarpate superiori. A tale scopo andrà inoltre realizzato un idoneo fosso di guardia nella parte inferiore delle zone di scarpata.

ZONE LA CUI TRASFORMAZIONE È VINCOLATA AL RISPETTO DI PRESCRIZIONI

- **“Espansione residenziale” a Torello**

Art.77 - Sottozone B3 “Tessuti edificati a destinazione residenziale a bassa densità”

Nel P.A.I. Interregionale la porzione Ovest dell’area di completamento, in parte già edificata, risulta parzialmente investita da una zona in dissesto da assoggettare a verifica (art.17 N.P). Pertanto, all’interno di tale ambito, valgono le prescrizioni riportate nelle corrispondenti Norme di Piano del P.A.I..

- **Località Capicchio**

Art.113 - Sottozone omogenee F6 per impianti sportivi

Eventuali edificazioni nell’area, attualmente sede di un campo sportivo, andranno ubicate esclusivamente nella zona centrale pianeggiante, evitando di interessare le zone perimetrali, caratterizzate da scarpate di rilevante pendenza e da elevata pericolosità geologica.

Per l’attuazione delle previsioni urbanistiche si prescrive inoltre un’attenta regimazione delle acque superficiali, comprese quelle provenienti dalla zona superiore, al fine di intercettarle, convogliarle e smaltirle attraverso idonei recettori, evitando interferenze delle stesse con la porzione pianeggiante.

TAVOLA P.O. 6.2 Pietracuta - Libiano

Scheda del PUA: P.O.6.2_S1 “Stazione di servizio” a Pietracuta

stralciato

Scheda del PU: P.O.6.2_S2A - “Completamento residenziale” a Pietracuta

1. Definizione

1. Con la presente scheda si prevede il completamento edilizio di alcune aree già pianificate del previgente PRG ed la contestuale estensione dell'ambito, indirizzato alla realizzazione di un nuovo insediamento residenziale.
2. All'interno del perimetro dell'ambito in oggetto, identificato con apposita simbologia negli elaborati grafici della Variante al PRG si applica il dettato normativo di cui alla presente scheda e, per quanto non in contrasto, il dettato di cui all'Art.81 Norme generali per le zone omogenee C e di cui agli Artt. 83 Sottozone C1.R delle presenti norme ed il vigente Regolamento Edilizio.

2. Modalità di attuazione

1. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PU, come specificato all'art.130 delle presenti norme.
2. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni: a) l'onere della realizzazione e cessione della viabilità pubblica e delle opere connesse, come del complesso delle altre aree per standards urbanistici (Ssu) è a totale carico dei soggetti attuatori del PU; b) all'interno delle superfici destinate a verde privato (Vpr), che costituiscono parte della Superficie Fondiaria, non è consentito collocare strutture edilizie.
3. In sede di PU dovrà essere compiuto un accurato rilievo delle aree boscate esistenti, assoggettate alle disposizioni di cui all'Art. 37 delle presenti norme.
4. La Superficie utile (Su) massima da realizzare per il complesso delle funzioni consentite è fissata in 3000 mq.

3. Prescrizioni

- Non si ritiene idonea alla edificazione e da lasciare esclusivamente a verde gran parte dell'area proposta, evidenziata con tratteggio nero nell'allegata tav.6.2 di piano. Su tale zona, ritenuta inedificabile, andranno altresì evitati interventi volti ad alterare l'attuale profilo morfologico del pendio.
- Andrà mantenuta una fascia di rispetto inedificabile di almeno 10 metri, misurata a partire dal piede del versante a monte e dalla scarpata presente a valle.
- Andranno realizzati adeguati interventi di regimazione e drenaggio, al fine di posizionare l'eventuale falda rinvenibile nel sottosuolo a quote inferiori a - 2,5 m dal piano campagna.
- L'intera zona andrà dotata di un efficiente sistema di regimazione e smaltimento delle acque superficiali e sotterranee, evitando interferenze delle stesse coi terreni di fondazione.
- Al fine di abbattere le pressioni interstiziali neutre presenti all'interno della coltre detritica e al fine di contrastare possibili dissesti sull'afferente versante, condizioni ritenute essenziali per garantire un soddisfacente grado di sicurezza nelle porzioni edificate o da edificare, andranno mantenuti in efficienza nel tempo **sia la rete di regimazione esistente e soprattutto il sistema di drenaggio profondo**. Andranno pertanto salvaguardate, mai interrotte e mantenute in efficienza le canalizzazioni che incidono longitudinalmente l'area d'intervento, funzionali all'attività di drenaggio del versante.
- Il conseguimento di una favorevole condizione di stabilità nel versante a monte sul lato dell'area da edificare è dovuta principalmente alla colonizzazione del versante da parte di specie arboree ed arbustive autoctone. Si ritiene pertanto necessario garantire nel tempo la copertura vegetale di tali superfici, attraverso la predisposizione e attuazione di un piano di manutenzione del verde, esteso all'intera zona di versante, con eventuali piantumazioni per risarcimento delle fallanze o infittimento dell'impianto di progetto.
- Nella zona inferiore del comparto andrà realizzato un fosso di guardia, adeguatamente dimensionato in modo da raccogliere e canalizzare le acque provenienti dal versante a monte, convogliandole fino allo smaltimento attraverso idonei recettori.

- Lo strumento attuativo andrà corredato da uno studio geologico-geotecnico e idrogeologico di dettaglio, basato su un'adeguata campagna geognostica, con prove in situ e in laboratorio, volto alla puntuale caratterizzazione litostratigrafica del terreno ed alla definizione dei parametri geomeccanici dei litotipi presenti. Andranno inoltre condotte verifiche di stabilità globali e locali estese ad una significativa porzione del versante, nelle sezioni di progetto più critiche, sia in condizioni statiche che dinamiche, utilizzando i parametri maggiormente cautelativi.
- Sulla scorta dei risultati ottenuti dalle verifiche di stabilità, andrà valutata con attenzione l'eventualità di dover ricorrere ad opere di contenimento sul retro del settore pianeggiante, allo scopo di garantire sulla porzione edificabile un sufficiente grado di sicurezza.
- **Per tutte le strutture in progetto andranno previste fondazioni profonde, adeguatamente immerse all'interno della formazione di base integra e compatta.**
- Per non compromettere la stabilità del versante si dovranno assolutamente evitare significative movimentazioni di terreno, limitando gli sterri ed i riporti, comunque sempre da presidiarsi con idonee opere di contenimento drenate.
- **Le operazioni di sbancamento non dovranno interessare le summenzionate fasce di rispetto dalle zone di scarpata.**
- Andranno previste tipologie edilizie a basso impatto e quanto più adattabili all'attuale profilo morfologico dell'area.

Scheda del PUA: P.O.6.2_S2B - “Riconversione produttiva” a Pietracuta

1. Definizione

1. Con la presente scheda si prevede la riqualificazione di un ambito produttivo dismesso e degradato, prevedendone la riconversione a nuovi usi produttivi.
2. All'interno del perimetro dell'ambito in oggetto, identificato con apposita simbologia negli elaborati grafici della Variante al PRG si applica il dettato normativo di cui alla presente scheda e, per quanto non in contrasto, il dettato di cui all'Art.87 Norme generali per le Zone Omogenee “D” e di cui all' Art.91 Sottozona D3 delle presenti norme ed il vigente Regolamento Edilizio.

2. Modalità di attuazione

1. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PU, come specificato all'art.130 delle presenti norme.
2. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni: a) l'onere della realizzazione e cessione della viabilità pubblica e delle opere connesse, come del complesso delle altre aree per standards urbanistici (Ssu) è a totale carico dei soggetti attuatori del PU; b) all'interno delle superfici destinate a verde privato (Vpr), che costituiscono parte della Superficie Fondiaria, non è consentito collocare strutture edilizie.
3. Oltre agli usi già ammissibili per norma di zona, è consentita la funzione d2.5 Attività di trasformazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli.

3. Prescrizioni

- Andrà mantenuta una fascia di rispetto inedificabile di almeno 10 metri, misurata a partire dal piede del versante a monte e dalla scarpata presente a valle.
- Andranno realizzati adeguati interventi di regimazione e drenaggio, al fine di posizionare l'eventuale falda rinvenibile nel sottosuolo a quote inferiori a - 2,5 m dal piano campagna.
- L'intera zona andrà dotata di un efficiente sistema di regimazione e smaltimento delle acque superficiali e sotterranee, evitando interferenze delle stesse coi terreni di fondazione.
- Al fine di abbattere le pressioni interstiziali neutre presenti all'interno della coltre detritica e al fine di contrastare possibili dissesti sull'afferente versante, condizioni ritenute essenziali per garantire un soddisfacente grado di sicurezza nelle porzioni edificate o da edificare, andranno mantenuti in efficienza nel tempo **sia la rete di regimazione esistente e soprattutto il sistema di drenaggio profondo**. Andranno pertanto salvaguardate, mai interrotte e mantenute in efficienza le canalizzazioni che incidono longitudinalmente l'area d'intervento, funzionali all'attività di drenaggio del versante.
- Il conseguimento di una favorevole condizione di stabilità nel versante a monte sul lato dell'area da edificare è dovuta principalmente alla colonizzazione del versante da parte di specie arboree ed arbustive autoctone. Si ritiene pertanto necessario garantire nel tempo la copertura vegetale di tali superfici, attraverso la predisposizione e attuazione di un piano di manutenzione del verde, esteso all'intera zona di versante, con eventuali piantumazioni per risarcimento delle fallanze o infittimento dell'impianto di progetto.
- Nella zona inferiore del comparto andrà realizzato un fosso di guardia, adeguatamente dimensionato in modo da raccogliere e canalizzare le acque provenienti dal versante a monte, convogliandole fino allo smaltimento attraverso idonei recettori.
- Lo strumento attuativo andrà corredato da uno studio geologico-geotecnico e idrogeologico di dettaglio, basato su un'adeguata campagna geognostica, con prove in situ e in laboratorio, volto alla puntuale caratterizzazione litostratigrafica del terreno ed alla definizione dei parametri geomeccanici dei litotipi presenti. Andranno inoltre condotte verifiche di stabilità globali e locali estese ad una significativa porzione del versante, nelle sezioni di progetto più critiche, sia in condizioni statiche che dinamiche, utilizzando i parametri maggiormente cautelativi.

- Sulla scorta dei risultati ottenuti dalle verifiche di stabilità, andrà valutata con attenzione l'eventualità di dover ricorrere ad opere di contenimento sul retro del settore pianeggiante, allo scopo di garantire sulla porzione edificabile un sufficiente grado di sicurezza.
- **Per tutte le strutture in progetto andranno previste fondazioni profonde, adeguatamente immorsate all'interno della formazione di base integra e compatta.**
- Per non compromettere la stabilità del versante si dovranno assolutamente evitare significative movimentazioni di terreno, limitando gli sterri ed i riporti, comunque sempre da presidiarsi con idonee opere di contenimento drenate.
- **Le operazioni di sbancamento non dovranno interessare le summenzionate fasce di rispetto dalle zone di scarpata.**
- Andranno previste tipologie edilizie a basso impatto e quanto più adattabili all'attuale profilo morfologico dell'area.

Scheda del PUA: P.O.6.2_S3 - “Attrezzature sportive e ricettive” a Pietracuta

1. Definizione

1. Tale ambito, posto per la quasi totalità all'interno delle “fasce di territorio di alta vulnerabilità idrologica” di cui all'art.9, comma 1, lettera b) del vigente P.A.I. (Integrazione) dell'Autorità di Bacino Marecchia-Conca, è destinato ad un complesso intervento teso a completare la dotazione di servizi collettivi la frazione di Pietracuta attraverso un nuovo impianto sportivo e a realizzare un limitato ampliamento edilizio con funzioni di supporto a tale impianto. L'intervento consentirà al contempo l'acquisizione e la realizzazione, da parte della Pubblica Amministrazione di parte delle aree necessarie per la nuova viabilità a servizio della frazione, ed in particolare di una rotatoria sulla S.S. Marecchiese.
2. All'interno del perimetro dell'ambito in oggetto, identificato con apposita simbologia negli elaborati grafici della Variante al PRG si applica il dettato normativo di cui alla presente scheda oltre a quello del citato P.A.I. e, per quanto non in contrasto, la normativa del vigente PRG e del vigente Regolamento Edilizio.
3. All'interno di tale ambito, la disciplina degli usi e degli interventi, è definita mediante la redazione di un PUA, nel rispetto delle prescrizioni e dei criteri di cui ai commi successivi.

2. Usi ammessi

Sono ammesse le seguenti funzioni:

B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili

- *B2 Funzioni commerciali*
b2.6 Pubblici esercizi.
- *B3 Funzioni artigianali di servizio*
b3.1 Servizi per la persona.
b3.2 Servizi per la casa.
b3.3 Altri servizi.
- *B4 Funzioni di servizio di interesse generale*
b4.1 attrezzature per servizi sociali di base.
b4.2 attrezzature sanitarie.
b4.3 attrezzature culturali
b4.4 Istruzione superiore ed universitaria.
b4.5 attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero.
b4.6 attrezzature e impianti sportivi di interesse generale.

E) Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo.

- *E3 residenze turistico-alberghiere*
- *E7 Case per ferie, ostelli per la gioventù, esercizi di affittacamere, case ed appartamenti per vacanze, Bed and Breakfast.*

F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto

- *F1 Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci.*
- *F2 Parcheggi pubblici in sede propria.*

G) Funzioni speciali

- *G1 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile.*
- *G3 Strutture tecnologiche e impianti per la gestione dell'ambiente e per l'attrezzamento del territorio;*
- *G4 Opere per la tutela idrogeologica;*
- *G5 Aree attrezzate per mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti;*
- *G6 Aree per emergenze e protezione civile.*

3. Tipi edilizi consentiti

1. Edificio a corte aperta;
2. Edificio a corte chiusa;
3. Edificio composto;
4. Edificio in linea;
5. Edificio a blocco.

4. Ripartizione funzionale e superfici

<i>St</i>	superficie territoriale ambito		Mq. 92.960
<i>Sf</i>	superficie fondiaria	mq. 68.070	
<i>Ce</i>	superficie campo edificatorio in aree PAI	mq. 4.200	
<i>Vpr</i>	superficie verde privato	mq. 63.870	
<i>Ssu</i>	superfici per standards urbanistici <i>di cui: 1.Parcheggi pubblici mq. 8.500 2. Verde pubblico mq. 10.400 3. Strade mq. 12.300</i>	mq. 31.200	
<i>Se</i>	altre aree a destinazione pubblica <i>destinate a convenzionamento: 1. aree per funzioni B4 mq. 16.000</i>		
<i>Su</i>	Su edificabile (comprese tribune)	mq. 5.340	
	Su totale		Mq. 5.340

5. Indici urbanistico-ecologici e parametri degli interventi

- H max = 7.50 m
- Ip (Apu) = 100% Ssu (esclusa nuova strada di collegamento urbano e rotatoria)
- Ip (Sf) = 4200 mq impermeabilizzati (= Ce in aree PAI)
- Ip (Vpr) = 100% Vpr
- A = 80 alberi/ha
- Ar = 120 arbusti/ha

6. Modalità di attuazione

1. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato all'art.129 delle presenti norme.
2. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni: a) all'interno delle "fasce di territorio di alta vulnerabilità idrologica" di cui all'art.9, comma 1, lettera b) del P.A.I. (Integrazione), gli interventi previsti dovranno essere realizzati conformemente all'art.9, comma 4.2., lettera a) del P.A.I. (Integrazione); b) l'uso b4.6 previsto, sarà regolato da una convenzione da stipularsi fra i soggetti attuatori del PUA ed il Comune di San Leo, nella quale sia previsto l'uso pubblico in comodato gratuito di parte delle strutture sportive previste dal PUA; c) l'onere della realizzazione e cessione della viabilità pubblica e delle opere connesse, come del complesso delle altre aree per standards urbanistici (Ssu) è a totale carico dei soggetti attuatori del PUA; a tali opere si applica il dettato di cui all'art.9, comma 4.2., lettera b) del P.A.I. (Integrazione); d) le altre aree soggette ad acquisizione pubblica o Superfici extra (Se) verranno cedute al Comune da parte dei proprietari ad un prezzo pari al valore agricolo delle stesse, concordato dalle parti con la stipula della convenzione; e) il verde privato (Vpr) è inedificabile.
3. L'azzonamento non presenta carattere prescrittivo: in sede di redazione di PUA, in particolare per l'organizzazione delle aree a destinazione pubblica e per l'approfondimento progettuale degli svincoli a

servizio della rotatoria sulla S.S. Marecchiese, potranno essere apportate motivate modifiche ai perimetri delle diverse zone funzionali.

4. Il PUA potrà prevedere separati comparti di intervento; una volta approvato il PUA, gli interventi previsti nei comparti potranno essere attuati con specifici Permessi di Costruire purché la realizzazione e cessione delle opere e aree a destinazione pubblica (prevista in sede di stipula di convenzione con i soggetti attuatori) sia garantita o per sua preventiva integrale realizzazione o attraverso realizzazione per stralci funzionali alla complessità degli interventi previsti dall'intero PUA.

7. Prescrizioni

In merito all'aspetto idrogeologico si ritiene compatibile l'utilizzo urbanistico proposto, quale ampliamento dell'esistente impianto sportivo, tenuto conto della particolare destinazione dell'area ed a condizione che gli interventi vengano attuati nel pieno rispetto di quanto disposto dall'art.9 delle N.P. del P.A.I. e dal D.Lgs. 152/1999 e succ. mod.ed int..

L'intera area andrà inoltre dotata di un adeguato sistema di regimazione delle acque superficiali, avendo cura di non interrompere l'esistente reticolo idrografico superficiale e a condizione che negli interventi siano rispettate le distanze fissate dal R.D. n.523/1904, per quanto riguarda le proprietà del demanio pubblico presenti nella zona.

Scheda del PU: P.O.6.2_S5.A - “Espansione residenziale e infrastrutture stradali” a Pietracuta

1. Definizione

1. Con la presente scheda si prevede la realizzazione di un completamento edilizio della frazione di Pietracuta fra il nucleo storico ed il Torrente Mazzocco. Oltre alla realizzazione del nuovo insediamento residenziale si prevede la cessione di aree per la realizzazione della rampa di accesso al nuovo ponte sul Torrente Mazzocco.
2. All'interno del perimetro dell'ambito in oggetto, identificato con apposita simbologia negli elaborati grafici della Variante al PRG si applica il dettato normativo di cui alla presente scheda e, per quanto non in contrasto, il dettato di cui all'Art.81 Norme generali per le zone omogenee C e di cui all'Art.83 Sottozone C1.R delle presenti norme ed il vigente Regolamento Edilizio.

2. Usi ammessi

Sono ammesse le seguenti funzioni:

A) Funzione abitativa

- A1 Residenza.
- A2 Residenze collettive.
- A3 Residenze speciali.

B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili

- B1 Funzioni direzionali
b1.1 direzionale diffuso e non specializzato.
b1.2 direzionale specializzato.
- B2 Funzioni commerciali
b2.1 Esercizi di vicinato commerciali al dettaglio
b2.6 Pubblici esercizi
b2.7 Commercio al dettaglio ambulante
- B3 Funzioni artigianali di servizio
b3.1 Servizi per la persona
b3.2 Servizi per la casa
b3.3 Altri servizi
- B4 Funzioni di servizio di interesse generale
b4.1 attrezzature per servizi sociali di base
b4.2 attrezzature sanitarie
b4.3 attrezzature culturali
b4.4 Istruzione superiore ed universitaria
b4.5 attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero (qualora le attività siano condotte in modo tale da non creare disagio all'abitato circostante - inquinamento acustico ed esalazioni maleodoranti) b4.6 attrezzature e impianti sportivi di interesse generale

E) Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo

- E1 alberghi e pensioni
- E3 residenze turistico-alberghiere
- E7 Case per ferie, ostelli per la gioventù, esercizi di affittacamere, case ed appartamenti per vacanze, Bed and Breakfast

F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto

- F1 Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci.
- F2 Parcheggi pubblici in sede propria.

G) Funzioni speciali

- G1 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile;

- G4 Opere per la tutela idrogeologica;
- G5 Aree attrezzate per mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti;
- G6 Aree per emergenze e protezione civile.

3. Usi prescritti

- 3.1 Funzione abitativa A1: almeno il 70% della (Su) complessiva destinata alla proprietà privata, al netto delle (Su) eventualmente destinate dal PU agli usi abitativi A2 e A3 e di servizio pubblico b4.1 convenzionati con l'Amministrazione Comunale;
- 3.2 Usi B1, B2, B3, B.4, E1, E3, sino al raggiungimento della (Su) max consentita, al netto delle (Su) eventualmente destinate dal PU agli usi A2, A3, b4.1 convenzionati con l'Amministrazione Comunale;

4. Tipi edilizi consentiti

Edifici a blocco, in linea, composti, a schiera, casa singola e abbinata;

5. Ripartizione funzionale e superfici

<i>St</i>	superficie territoriale ambito		Mq.	3.835
<i>Sf</i>	superficie fondiaria privata	mq.	1.900	
<i>Ce</i>	superficie campo edificatorio (in Sf privata)	mq.	1.200	
<i>Vpr</i>	superficie verde privato	mq.	700	
<i>Ssu</i>	superfici per standards urbanistici e strade di cui: 1.Parcheggi pubblici mq. 190 2. verde pubblico mq. 380 3. strade mq. 1.365	mq.	1.935	Mq. 1.935
<i>Se</i>	altre aree destinate a acquisizione pubblica			
<i>Su</i>	Su edificabile totale		Mq.	1.800

6.Indici urbanistico-ecologici

- H max = 7,50 m.
- Ip (Apu) = 90% Ssu (escluse strade)
- Ip (Sf) = 40% Sf
- Ip (Vpr) = 80% Vpr
- A = 80 alberi/ha
- Ar = 120 arbusti/ha

7. Modalità di attuazione

1. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PU, come specificato all'art.130 delle presenti norme.
2. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni: a) l'onere della realizzazione e cessione della viabilità pubblica e delle opere connesse, come del complesso delle altre aree per standards urbanistici (Ssu) è a totale carico dei soggetti attuatori del PU; b) le altre aree soggette ad acquisizione pubblica o Superfici extra (Se) verranno cedute al Comune da parte dei proprietari ad un prezzo concordato dalle parti con la stipula della convenzione. c) all'interno delle superfici destinate a verde privato (Vpr), che costituiscono parte della Superficie Fondiaria, non è consentito collocare strutture edilizie.
3. Le porzioni di aree costituenti le Superfici Extra (Se) sono identificate negli elaborati grafici in scala 1:2000 del presente PRG come Zone Omogenee "G3" o come sottozone "G4", salvo diversa puntuale specificazione.

Scheda del PU: P.O.6.2_S5.B - “Espansione residenziale e infrastrutture stradali” a Pietracuta

1. Definizione

1. Con la presente scheda si prevede la realizzazione di un completamento edilizio della frazione di Pietracuta fra il nucleo storico ed il Torrente Mazzocco. Oltre alla realizzazione del nuovo insediamento residenziale si prevede la cessione di aree per la realizzazione della rampa della nuova passerella ciclo-pedonale fra Pietracuta e Libiano.
2. All'interno del perimetro dell'ambito in oggetto, identificato con apposita simbologia negli elaborati grafici della Variante al PRG si applica il dettato normativo di cui alla presente scheda e, per quanto non in contrasto, il dettato di cui all'Art.81 Norme generali per le zone omogenee C e di cui all'Art.83 Sottozone C1.R delle presenti norme ed il vigente Regolamento Edilizio.

2. Modalità di attuazione

1. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PU, come specificato all'art.130 delle presenti norme.
2. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni: a) l'onere della realizzazione e cessione della viabilità pubblica e delle opere connesse, come del complesso delle altre aree per standards urbanistici (Ssu) è a totale carico dei soggetti attuatori del PU; b) le altre aree soggette ad acquisizione pubblica o Superfici extra (Se) verranno cedute al Comune da parte dei proprietari ad un prezzo concordato dalle parti con la stipula della convenzione. c) all'interno delle superfici destinate a verde privato (Vpr), che costituiscono parte della Superficie Fondiaria, non è consentito collocare strutture edilizie.
3. Le porzioni di aree costituenti le Superfici Extra (Se) sono identificate negli elaborati grafici in scala 1:2000 del presente PRG come Zone Omogenee "G3" o come sottozone "G4", salvo diversa puntuale specificazione.

3. Prescrizioni

Gli interventi dovranno attuarsi nel pieno rispetto di quanto disposto dall'art.9 delle N.P. del P.A.I. e dal D.Lgs. 152/1999 e succ. mod.ed int., tenuto conto di quanto indicato nelle norme di ordine generale, riportate nel parere del Servizio 4.4, Acque Pubbliche, Rischio Sismico della Provincia di Pesaro e Urbino.

Scheda del PU: P.O.6.2_S6 - “Piano di recupero” a Pietracuta - Orti

1. Definizione

1. Con la presente scheda si prevede, all'interno dell'ambito perimetrato a PU, il recupero delle costruzioni incongrue al contesto storico-ambientale presenti all'intorno del nucleo storico di Orti realizzate legittimamente o legittimate.
2. All'interno del perimetro dell'ambito in oggetto, identificato con apposita simbologia negli elaborati grafici della Variante al PRG si applica il dettato normativo di cui alla presente scheda e, per quanto non in contrasto, il contenuto dell'Art. 84 Sottozona C1.M delle presenti norme ed il vigente Regolamento Edilizio.

2. Modalità di attuazione

1. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano per mezzo di PU, come specificato all'Art.130 delle presenti norme.
2. Sugli edifici esistenti all'interno del perimetro del PU sono consentiti tutti gli interventi edilizi di recupero e, in caso di Demolizione e Ricostruzione (D) + (M), è consentito oltre al recupero del volume un contestuale intervento di Ampliamento (AM) pari al 10% del volume stesso.
3. E' possibile presentare un PU per ognuna delle Unità edilizie o fondiari presenti.

3.Prescrizioni

Occorre evidenziare che l'area si estende fino al confine catastale con la proprietà del demanio ramo idrico, relativa al Torrente Mazzocco.

Per gli “AMBITI FLUVIALI”, con riguardo alle aree di previsione confinanti con aree appartenenti al pubblico demanio, andrà verificato che la perimetrazione dell'ambito urbanistico sia stata tracciata nella condizione più favorevole per il demanio fra il limite di proprietà, catastalmente individuato, e l'attuale ciglio di sponda del corpo idrico.

Si ricorda che da tale limite il R.D. n.523/1904 individua una fascia di rispetto inedificabile di almeno 10 metri di larghezza, da lasciare preferibilmente a verde, con funzioni di salvaguardia della dinamiche naturali e di qualità ambientale dei corpi idrici.

Pertanto, relativamente al manufatto ubicato sulla particella catastale n. 49, ferma restando la legittimità di quanto realizzato, la sua eventuale demolizione con ricostruzione è subordinata al rispetto delle distanze fissate dal R.D. n.523/1904.

Gli interventi dovranno attuarsi nel pieno rispetto di quanto disposto dall'art.9 delle N.P. del P.A.I. e dal D.Lgs. 152/1999 e succ. mod.ed int., tenuto conto di quanto indicato nelle norme di ordine generale, riportate nel parere Servizio 4.4 acque pubbliche, rischio idraulico e sismico della Provincia di Pesaro e Urbino.

Scheda del PU: P.O.6.2_S7 - “Allevamento zootecnico esistente in contesto ambientale” in località Cà Ranco

1. Definizione

1. L'ambito riguarda un allevamento zootecnico esistente.
2. All'interno del perimetro dell'ambito in oggetto, identificato con apposita simbologia negli elaborati grafici della Variante al PRG si applica il dettato normativo di cui alla presente scheda e, per quanto non in contrasto, il dettato di cui all'Art.87 Norme generali per le zone omogenee D e di cui all' Art.94 Sottozona D6 delle presenti norme ed il vigente Regolamento Edilizio.

2. Modalità di attuazione

1. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PU di cui all'Art. 130 delle presenti norme.
2. In caso di superamento dell'indice previsto per le sottozone D6, è comunque ammesso un aumento del 10% della Superficie utile (Su) esistente.

3. Usi ammessi

Sono ammesse le seguenti funzioni:

C) Funzioni produttive manifatturiere e assimilabili

- C4 Allevamenti zootecnici di tipo intensivo. F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto
- F1 Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci.
- F2 Parcheggi pubblici in sede propria. G) Funzioni speciali
- G1 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile.
- G3 Strutture tecnologiche e impianti per la gestione dell'ambiente e per l'attrezzamento del territorio.
- G4 Opere per la tutela idrogeologica;
- G6 Aree per emergenze e protezione civile.

3. Prescrizioni

Eventuali nuove edificazioni non andranno ubicate all'interno delle aree in dissesto cartografate nel P.A.I. Interregionale, ribadendo comunque la necessità di redigere una puntuale relazione geologico-geotecnica, basata su un'adeguata campagna geognostica.

Scheda del PU: P.O.6.2_S8 - “Residenza, verde e infrastrutture stradali” a Pietracuta

1. Definizione

1. L’ambito riguarda la previsione di un completamento edilizio e la contestuale realizzazione di un nuovo tratto stradale a Pietracuta.
2. All’interno del perimetro dell’ambito in oggetto, identificato con apposita simbologia negli elaborati grafici della Variante al PRG si applica il dettato normativo di cui alla presente scheda e, per quanto non in contrasto, il dettato di cui all’Art.73 *Norme generali per le zone omogenee “B”* e di cui all’ Art.74 *Sottozone B0* delle presenti norme ed il vigente Regolamento Edilizio.

2. Modalità di attuazione

1. Gli interventi consentiti all’interno dell’ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PU di cui all’Art. 130 delle presenti norme.
2. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni: a) le aree soggette ad acquisizione pubblica (strada, parcheggi e verde) verranno cedute al Comune da parte dei proprietari ad un prezzo concordato dalle parti con la stipula della convenzione; b) i nuovi edifici potranno essere allineati sul fronte strada alla medesima distanza dai confini di quelli preesistenti; c) si considera Superficie fondiaria (Sf) ai fini del calcolo della Superficie utile (Su), l’intera superficie dell’ambito perimetrato a PU comprensivo di strada, parcheggi e verde.

Scheda del PUA: P.O.6.2_S9 - “Insediamento turistico-ricettivo e infrastrutture stradali” a Pietracuta

1. Definizione

1. L’ambito riguarda la previsione di un nuovo insediamento turistico-ricettivo, il recupero di un edificio storico esistente e la contestuale realizzazione di un nuovo tratto stradale a Pietracuta.
2. All’interno del perimetro dell’ambito in oggetto, identificato con apposita simbologia negli elaborati grafici della Variante al PRG si applica il dettato normativo di cui alla presente scheda e, per quanto non in contrasto, il dettato di cui al TITOLO 3, CAPO 2 Zone Omogenee “A”, all’Art.81 Norme generali per le zone omogenee C e di cui all’Art. 85 Sottozona C2 delle presenti norme ed il vigente Regolamento Edilizio.
3. L’ambito è interessato dalle “fasce di territorio di alta vulnerabilità idrologica” di cui all’art.9, comma 1, lettera b) del vigente P.A.I. (Integrazione) dell’Autorità di Bacino Marecchia-Conca; il bilancio delle superfici impermeabilizzate al termine delle trasformazioni previste dovrà non essere peggiorativo rispetto all’attuale all’interno di tali fasce.

2. Usi ammessi

Sono ammesse le seguenti funzioni:

B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili

- B2 Funzioni commerciali
- b2.1 Esercizi di vicinato commerciali al dettaglio
- b4.6 attrezzature e impianti sportivi di interesse generale

E) Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo

- E1 Alberghi e pensioni
- E2 Villaggi - albergo
- E3 Residenze turistico-alberghiere

F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto

- F1 Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci.
- F2 Parcheggi pubblici in sede propria.

3. Usi prescritti

3.1 La Funzione commerciale b2.1 è ammessa unicamente all’interno dell’edificio storico esistente.

4. Tipi edilizi consentiti

Edifici a blocco, in linea, composti, a schiera, casa singola e abbinata;

5. Ripartizione funzionale e superfici

St	superficie territoriale ambito		Mq. 10.800
Sf	superficie fondiaria privata	Mq 6.800	
Ce	superficie campo edificatorio (in Sf privata)	Mq 3.400	
Vpr	superficie verde privato	Mq 3.400	
Ssu	superfici per standards urbanistici e strade di cui:	Mq 2.100	Mq 2.100
	1.Parcheggi pubblici mq. 500		
	2. verde pubblico mq. 1.000		
	3.strade mq. 600		
Se	altre aree destinate a acquisizione pubblica		Mq 1.900
Su	Su edificabile totale		Mq. 800 + edificio storico esistente

6. Indici urbanistico-ecologici

- H max = 7,50 m.
- Ip (Apu) = 90% Ssu (escluse strade)
- Ip (Sf) = 70% Sf
- Ip (Vpr) = 90% Vpr
- A = 80 alberi/ha
- Ar = 120 arbusti/ha

7. Modalità di attuazione

1. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato all'art.129 delle presenti norme.
2. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni: a) l'onere della realizzazione e cessione della viabilità pubblica e delle opere connesse, come del complesso delle altre aree per standards urbanistici (Ssu) è a totale carico dei soggetti attuatori del PUA; b) le altre aree soggette ad acquisizione pubblica o Superfici extra (Se) verranno cedute al Comune da parte dei proprietari ad un prezzo pari concordato dalle parti con la stipula della convenzione; c) all'interno delle superfici destinate a verde privato (Vpr), che costituiscono parte della Superficie Fondiaria, non è consentito collocare strutture edilizie; d) le delimitazioni delle diverse zone all'interno del perimetro del PUA non sono prescrittive e potranno essere modificate senza che ciò costituisca variante al PRG.
3. Le porzioni di aree costituenti le Superfici Extra (Se) sono identificate negli elaborati grafici in scala 1:2000 del presente PRG come Zone Omogenee "G3" o come sottozone "G4", salvo diversa puntuale specificazione.
4. All'interno della zona G3 individuata nella Tav. P.O. 6.2 è prescritta la realizzazione e cessione all'AC di una struttura sportiva coperta, o scoperta su un'area di 500 mq; in alternativa ne è prevista la monetizzazione.

8. Prescrizioni

Dall'esame della documentazione prodotta risulta che l'area è interessata da una zona a pericolosità sismica alta e molto alta e che gran parte delle zone di scarpata sono state classificate a pericolosità geologica elevata. Tenuto conto dei vincoli presenti e della peculiarità della zona, peraltro non puntualmente studiata sotto l'aspetto geologico-geomorfologico né idrologico-idraulico, si ritiene compatibile il solo recupero dell'edificio storico esistente, escludendo nuove edificazioni.

Scheda del PU: P.O.6.2_S10 - “Nuova residenza” a Pietracuta

1. Definizione

1. La presente scheda riguarda un nuovo ambito residenziale a Pietracuta.
2. All'interno del perimetro dell'ambito in oggetto, identificato con apposita simbologia negli elaborati grafici della Variante al PRG si applica il dettato normativo di cui alla presente scheda e, per quanto non in contrasto, il dettato di cui all'Art.73 *Norme generali per le zone omogenee “B”* e di cui all'Art.74 *Sottozona B0* delle presenti norme ed il vigente Regolamento Edilizio.

2. Modalità di attuazione

1. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PU, come specificato all'art.130 delle presenti norme.
2. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni: a) l'onere della eventuale realizzazione e cessione della viabilità pubblica e delle opere connesse, come del complesso delle altre aree per standards urbanistici (Ssu) è a totale carico dei soggetti attuatori del PU; b) all'interno delle superfici destinate a verde privato (Vpr), che costituiscono parte della Superficie Fondiaria, non è consentito collocare strutture edilizie.
3. E' possibile presentare un PU per ognuna delle Unità fondiarie presenti.
4. In ogni caso l'intervento di costruzione nella Sottozona B0 deve essere contestuale alla piantumazione della Sottozona BV corrispondente, applicando come minimo i seguenti parametri:
 - A = 80 alberi/ha;
 - Ar = 120 arbusti/ha.

3.Prescrizioni

La porzione inferiore del comparto (sottozona BV: aree destinate a verde privato) ricade sulle dalle fasce di territorio ad alta vulnerabilità idrologica di cui all'art.9 delle N.P. del P.A.I..

Dal punto di vista morfologico gran parte della nuova zona proposta ricade sulla scarpata di raccordo fra terrazzi alluvionali del III° e IV° ordine del Fiume Marecchia, caratterizzata da elevata pendenza e coperta di vegetazione.

A tali scarpate in base alle tavole di piano n. 8.6 e 8.7 corrisponde rispettivamente una pericolosità geologica di classe III “Elevata” e una pericolosità sismica di classe IV “Molto Elevata”, sulla base della classificazione definita dalla Circolare Regione Marche n. 14 del 1990.

Inoltre la parte mediana della nuova area risulta interessata da una fascia a pericolosità sismica di classe III “Alta” dovuta alla presenza di contatti tettonici sepolti o incerti.

Per i livelli di pericolosità geologica e sismica l'allegata “Relazione Generale” individua le connesse ricadute operative relativamente alle aree perimetrate.

Per quanto attiene alla “Classe IV – pericolosità molto elevata, si legge: “Sono sottoposte a tutela integrale, di cui agli artt. 26 e 27 delle NTA del PPAR. All'interno dell'area perimetrata devono essere evitati interventi di nuova edificazione, compresa la realizzazione di infrastrutture ed altre utilizzazioni che possano alterare le condizioni di equilibrio naturale.....”.

Alla luce di quanto sopra argomentato, fatte salve le previsioni in essere e l'edificio esistente sulla zona in ampliamento, la possibilità di utilizzo a scopi urbanistici dell'area di nuova introduzione andrà verificata sulla base dei vincoli sopra esposti.

Compatibilmente con il disposto dell'art.9 delle N.P del P.A.I., l'eventuale nuovo assetto urbanistico dell'area dovrà pertanto escludere dalla edificazione le zone di scarpata oltre ad un margine di sicurezza dal piede delle stesse, usualmente stabilito in una distanza di circa 10 m.

Andrà comunque verificata la stabilità di dette scarpate con puntuali analisi, al fine di valutare l'eventualità di intervenire sulle stesse con opere di sistemazione e/o consolidamento.

Sotto altro aspetto si dovrà tener di quanto argomentato nella parte iniziale del parere Servizio 4.4 acque pubbliche, rischio idraulico e sismico della Provincia di Pesaro e Urbino in merito alle “DERIVAZIONI”, considerato che, come indicato nella mappa catastale, l'area risulta percorsa da un canale di scarico di un'opera di presa.

Scheda del PU: P.O.6.2_S11 - “Residenza sulla Sp Marecchiese” a Pietracuta

1. Definizione

1. Con la presente scheda si prevede e conferma la permanenza di un fabbricato sulla Sp Marecchiese a Pietracuta, e la contestuale riorganizzazione delle aree di pertinenza dello stesso, in modo da migliorare le qualità ambientali ed urbanistiche della frazione.
2. All'interno del perimetro dell'ambito in oggetto, identificato con apposita simbologia negli elaborati grafici della Variante al PRG si applica il dettato normativo di cui alla presente scheda e, per quanto non in contrasto, il dettato di cui all'Art731Norme generali per le zone omogenee B e di cui all'Art. 74 Sottozone B0 delle presenti norme ed il vigente Regolamento Edilizio.

2. Modalità di attuazione

1. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PU, come specificato all'art.130 delle presenti norme.
2. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni: a) l'onere della realizzazione e cessione della viabilità pubblica e delle opere connesse, come del complesso delle altre aree per standards urbanistici (Ssu) è a totale carico dei soggetti attuatori del PU. b) le altre aree soggette ad acquisizione pubblica o Superfici extra (Se) verranno cedute al Comune da parte dei proprietari ad un prezzo pari concordato dalle parti con la stipula della convenzione. c) all'interno delle superfici destinate a verde privato (Vpr), che costituiscono parte della Superficie Fondiaria, non è consentito collocare strutture edilizie.
3. L'atto unilaterale d'obbligo o la convenzione da stipulare fra soggetto attuatore ed A.C. dovrà prevedere la riqualificazione ambientale ed urbanistica delle aree di pertinenza da realizzarsi contestualmente all'intervento edilizio.

3.Prescrizioni

L'eventuale previsione di demolizione e ricostruzione e nuova costruzione, fra gli interventi consentiti nelle sottozone B0 “Tessuti consolidati saturi” dovrà prevedere l'ubicazione delle nuove strutture esclusivamente nelle zone pianeggianti, sedi degli attuali edifici, ad una congrua distanza dal piede del pendio che dovrà mantenersi inalterato.

La zona ritenuta inedificabile viene evidenziata con tratteggio nero nell'allegata tavola 6.2 di piano.

Si prescrive inoltre per le nuove costruzioni il ricorso a fondazioni profonde, qualora non sia altrimenti possibile immorsarle adeguatamente all'interno della formazione di base integra e compatta. Infine l'area andrà dotata di un efficiente sistema di regimazione delle acque profonde e superficiali, comprese quelle provenienti dal retrostante versante, evitando interferenze delle stesse con i terreni di fondazione.

Scheda del PUA: P.O.6.2_S.1_P - “Riconversione commerciale, terziaria e residenziale” a Pietracuta

1. Definizione

1. L’ambito ricomprende una serie di edifici ora a prevalente destinazione artigianale posti fra il monte di Pietracuta e la SP Marechiese e si estende a cavallo della stessa infrastruttura viaria dall’incrocio con la SP 22 Leontina a quello con la strada del Castello.
2. L’intervento prevede la trasformazione degli usi artigianali in atto in usi commerciali, terziari e residenziali, la contestuale razionalizzazione e messa in sicurezza della viabilità e dei parcheggi a servizio degli edifici esistenti, degli innesti di tale viabilità con la SP Marechiese, e la realizzazione di un attraversamento in sicurezza della stessa infrastruttura viaria.
3. All’interno del perimetro dell’ambito in oggetto, identificato con apposita simbologia negli elaborati grafici della Variante al PRG si applica il dettato normativo di cui alla presente scheda e, per quanto non in contrasto, il vigente Regolamento Edilizio ed il dettato di cui all’*Art.49 bis Sottozone C1.M* delle presenti norme.
4. All’interno di tale ambito, la disciplina degli usi e degli interventi, è definita mediante la redazione di un PUA, nel rispetto delle prescrizioni e dei criteri di cui ai commi successivi.

2. Usi ammessi

Sono ammesse le seguenti funzioni:

A) Funzione abitativa

- *A1 Residenza.*
- *A2 Residenze collettive.*
- *A3 Residenze speciali.*

B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili

- *B1 Funzioni direzionali*

b1.1 direzionale diffuso e non specializzato.

b1.2 direzionale specializzato.

- *B2 Funzioni commerciali*

b2.1 Esercizi di vicinato commerciali al dettaglio

b2.2 Medio-piccole strutture di vendita commerciali al dettaglio

b2.3 Medio-grandi strutture di vendita

b2.6 Pubblici esercizi

b2.7 Commercio al dettaglio ambulante

- *B3 Funzioni artigianali di servizio*

b3.1 Servizi per la persona

- *B4 Funzioni di servizio di interesse generale*

b4.1 attrezzature per servizi sociali di base

b4.2 attrezzature sanitarie

b4.3 attrezzature culturali

b4.4 Istruzione superiore ed universitaria

b4.5 attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero (qualora le attività siano condotte in modo tale da non creare disagio all’abitato circostante - inquinamento acustico ed esalazioni maleodoranti)

b4.6 attrezzature e impianti sportivi di interesse generale

F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto

- *F1 Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci.*
- *F2 Parcheggi pubblici in sede propria.*

G) Funzioni speciali

- G1 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile.
- G3 Strutture tecnologiche e impianti per la gestione dell'ambiente e per l'attrezzamento del territorio.
- G4 Opere per la tutela idrogeologica;
- G5 Aree attrezzate per mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti;
- G6 Aree per emergenze e protezione civile.

3. Usi prescritti

1. Funzione abitativa A1: non più del 20% della (Su) complessiva destinata alla proprietà privata, al netto delle (Su) eventualmente destinate dal PUA agli usi abitativi A2 e A3 e di servizio pubblico b4.1 convenzionati con l'Amministrazione Comunale;
2. Usi terziari B1: non più del 30% della (Su) complessiva destinata alla proprietà privata;
3. Usi commerciali e di servizio B2, B3, B4, sino al raggiungimento della (Su) max consentita, al netto delle (Su) eventualmente destinate dal PUA agli usi A2, A3, b4.1 convenzionati con l'Amministrazione Comunale.

4. Tipi edilizi consentiti

1. Per le funzioni abitative, commerciali e terziarie: edifici a blocco, in linea, a torre;
2. Per le funzioni di servizio di interesse generale: la tipologia più confacente alle necessità.

5. Ripartizione funzionale

- Sf = esistente
- Ce = 50% Sf
- Vpr = 50% Sf

6. Indici urbanistico-ecologici e parametri degli interventi

- Ut max = 1,3 mq/mq
- H max = 10.50 m (anche se maggiori è comunque consentito conservare le H max esistenti)
- Ip (Sf) = 30% Sf
- Ip (Vpr) = 80% Vpr
- A = 20 alberi/ha
- Ar = 120 arbusti/ha

7. Modalità di attuazione

1. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PUA (Piano Urbanistico Attuativo) di iniziativa pubblica (Piano Particolareggiato) o di iniziativa privata (Piano di Lottizzazione), come specificato agli Artt. 51, 52, 53, 54 e 55 del vigente Regolamento Edilizio.
2. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni: a) l'onere della realizzazione e cessione della viabilità pubblica e delle opere connesse, come del complesso delle altre aree per standards urbanistici (Ssu) è a totale carico dei soggetti attuatori del PUA; b) le altre aree soggette ad acquisizione pubblica o Superfici extra (Se) verranno cedute al Comune da parte dei proprietari ad un prezzo pari concordato dalle parti con la stipula della convenzione. c) all'interno delle superfici destinate a verde privato (Vpr), che costituiscono parte della Superficie Fondiaria, non è consentito collocare strutture edilizie. d) le delimitazioni delle diverse zone all'interno del perimetro del PUA sono prescrittive e potranno essere modificate solo attraverso variante al PRG.
3. Le porzioni di aree costituenti le Superfici Extra (Se) sono identificate negli elaborati grafici in scala 1:2000 del presente PRG, nella misura definita dal precedente comma 4., come Zone Omogenee "G3" o come sottozone "G4", salvo diversa puntuale specificazione.

Scheda del PUA: P.O.6.2_S.2_L - “Area ex PEEP - Residenza, commercio, servizi e nuove infrastrutture” a Libiano”

1. Definizione

1. Tale ambito, posto all'interno delle “fasce di territorio di alta vulnerabilità idrologica” di cui all'art.9, comma 1, lettera b) del vigente P.A.I. (Integrazione) dell'Autorità di Bacino Marecchia-Conca, si trova vicino alla confluenza fra il fiume Marecchia ed il torrente Mazzocco, ed è costituito da una area in parte già urbanizzata, in parte già urbanizzabile nel vigente PRG; l'intervento modifica l'organizzazione spaziale e morfologica precedentemente prevista ed al contempo prevede, oltre ad una nuova zona residenziale, un centro commerciale e di servizio a contorno di un'area pubblica di aggregazione, oltre ad una estesa dotazione di aree a verde pubblico, tali da favorire il collegamento e la fruizione delle fasce perfluviali del Marecchia; prevede altresì la cessione di attrezzature pubbliche, oltre alla realizzazione e cessione di una quota di viabilità, a servizio della frazione. L'intervento di completamento edilizio, per la quota eccedente quanto già previsto dal vigente PRG, è in conformità all'art.9, comma 4.2., lettera a) del P.A.I. (Integrazione), costituisce infatti un'espansione di limitate dimensioni dell'esistente insediamento di Libiano, utile a completare morfologicamente il tessuto edilizio ed al contempo a rendere possibile la realizzazione della nuova viabilità a servizio dell'abitato, diversamente non localizzabile.
2. All'interno del perimetro dell'ambito in oggetto, identificato con apposita simbologia negli elaborati grafici della Variante al PRG si applica il dettato normativo di cui alla presente scheda oltre a quello del citato P.A.I. e, per quanto non in contrasto, la normativa del vigente PRG, del vigente Regolamento Edilizio ed il dettato di cui all'Art.50 Sottozone C2 delle presenti norme.
3. All'interno di tale ambito, la disciplina degli usi e degli interventi, è definita mediante la redazione di un PUA, nel rispetto delle prescrizioni e dei criteri di cui ai commi successivi.

2. Usi ammessi

Sono ammesse le seguenti funzioni:

A) Funzione abitativa

- A1 Residenza.
- A2 Residenze collettive.
- A3 Residenze speciali.

B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili

- B1 Funzioni direzionali
 - b1.1 direzionale diffuso e non specializzato.
 - b1.2 direzionale specializzato.
- B2 Funzioni commerciali
 - b2.1 Esercizi di vicinato commerciali al dettaglio
 - b2.6 Pubblici esercizi
 - b2.7 Commercio al dettaglio ambulante
- B3 Funzioni artigianali di servizio
 - b3.1 Servizi per la persona
- B4 Funzioni di servizio di interesse generale
 - b4.1 attrezzature per servizi sociali di base
 - b4.2 attrezzature sanitarie
 - b4.3 attrezzature culturali
 - b4.4 Istruzione superiore ed universitaria
 - b4.5 attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero (qualora le attività siano condotte in modo tale da non creare disagio all'abitato circostante - inquinamento acustico ed esalazioni maleodoranti)
 - b4.6 attrezzature e impianti sportivi di interesse generale

E) Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo

- E1 alberghi e pensioni, come definite dall'art. 6, L n. 217/1983.
- E3 residenze turistico-alberghiere, come definite dall' art. 6, L. N.217/1983.

F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto

- F1 Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci.
- F2 Parcheggi pubblici in sede propria.

G) Funzioni speciali

- G1 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile.
- G3 Strutture tecnologiche e impianti per la gestione dell'ambiente e per l'attrezzamento del territorio.
- G4 Opere per la tutela idrogeologica;
- G5 Aree attrezzate per mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti;
- G6 Aree per emergenze e protezione civile.

3. Usi prescritti

1. Funzione abitativa A1: almeno il 70% della (Su) complessiva destinata alla proprietà privata, al netto delle (Su) eventualmente destinate dal PUA agli usi abitativi A2 e A3 e di servizio pubblico b4.1 convenzionati con l'Amministrazione Comunale;
2. Usi B1, B2, B3, E1, E3, sino al raggiungimento della (Su) max consentita, al netto delle (Su) eventualmente destinate dal PUA agli usi A2, A3, b4.1 convenzionati con l'Amministrazione Comunale;
3. Usi b4.1, il totale della (Su) consentita all'interno delle Superfici Extra (Se) dalla presente scheda.

4. Tipi edilizi consentiti

1. Per le funzioni abitative e terziarie: edifici a blocco, in linea, a schiera, casa singola e abbinata;
2. Per le funzioni di servizio di interesse generale: la tipologia più confacente alle necessità.

5. Ripartizione funzionale e superfici

St		superficie territoriale ambito		Mq. 76.985
Sf		superficie fondiaria		Mq. 38.500
Sf	Ce	superficie campo edificatorio	mq. 19.250	
Ssu	Vpr	superficie verde privato	mq. 19.250	
		superfici per standards urbanistici e strade		Mq. 22.385
		di cui facenti parte della St:		
		1. Parcheggi pubblici mq 5.775		
		2. verde pubblico mq. 6.930		
		3. strade mq. 8.750		
		4. pista ciclabile e pedonale mq. 930		
		di cui facenti parte della Su:		
		5. attrezzature di base mq. 870		
Se		altre aree destinate a acquisizione pubblica		
		di cui:		
		1 .verde pubblico mq 16.100		Mq. 16.100
Su		Su edificabile di proprietà privata	mq. 13.500 +	
		Su edificabile attrezzature di base	Ut in comma 6.	
		Su edificabile totale	mq. 870	Mq. 13.500 +
				Ut in comma 6.

6. Indici urbanistico-ecologici

- $U_t = 0,10$ mq/mq
- $H_{max} = 10,50$ m.
- $R_c (S_f) = 0,40$ mq/mq
- $I_p (A_{pu}) = 100\%$ S_{su} (escluse strade)
- $I_p (S_f) = 60\%$ S_f
- $I_p (V_{pr}) = 100\%$ V_{pr}
- $A = 80$ alberi/ha
- $A_r = 120$ arbusti/ha

7. Modalità di attuazione

1. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PUA (Piano Urbanistico Attuativo) di iniziativa pubblica (Piano Particolareggiato) o di iniziativa privata (Piano di Lottizzazione), come specificato agli Artt. 51, 52, 53, 54 e 55 del vigente Regolamento Edilizio.
2. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
 - a) l'onere della realizzazione e cessione della viabilità pubblica e delle opere connesse, come del complesso delle altre aree per standards urbanistici (S_{su}) è a totale carico dei soggetti attuatori del PUA; a tali opere si applica il dettato di cui all'art.9, comma 4.2., lettera b) del P.A.I. (Integrazione);
 - b) le altre aree soggette ad acquisizione pubblica o Superfici extra (S_e) verranno cedute al Comune da parte dei proprietari ad un prezzo concordato dalle parti con la stipula della convenzione.
 - c) all'interno delle superfici destinate a verde privato (V_{pr}), che costituiscono parte della Superficie Fondiaria, non è consentito collocare strutture edilizie.
 - d) le delimitazioni delle diverse zone all'interno del perimetro del PUA non sono prescrittive e potranno essere modificate senza che ciò costituisca variante al PRG purché nel rispetto dei dati di cui al precedente comma 5. Ripartizione funzionale e superfici e nel rispetto della successiva lettera e);
 - e) in caso di modifica della delimitazione delle zone conformemente a come consentito alla precedente lettera d), il campo edificatorio (C_e) dovrà essere localizzato fra il tracciato del metanodotto e la esistente porzione dell'abitato di Libiano; non potrà essere modificato il tracciato dell'asse viario di collegamento con Pietracuta attraverso il nuovo attraversamento del Torrente Mazzocco; dovrà essere realizzata un'area pubblica urbana a snodo centrale fra la parte preesistente della frazione di Libiano ed il nuovo insediamento; dovrà essere realizzata una fascia di collegamento pubblico, opportunamente dimensionata, fra il predetto snodo centrale e la fascia perifluviale del fiume Marecchia;
 - f) fra le opere di urbanizzazione primaria sono espressamente previste tutte le opere per la realizzazione della rete fognante e il relativo allacciamento alla rete fognario-depurativa comunale, nel rispetto delle indicazioni che fornirà in merito il competente Ufficio Comunale.
3. La quota di Superficie Utile (S_u) destinata ad attrezzature di base, identificata nelle tavole della Variante al PRG con la sigla AR, potrà essere realizzata e ceduta gratuitamente alla A.C. dai soggetti attuatori del PUA anche al di fuori del perimetro dello stesso PUA, purché su area già adibita dal PRG a tale destinazione, la destinazione d'uso potrà essere variata in una qualsiasi di quelle previste nelle Sottozone G1 di cui all'Art. 117 delle presenti norme.
4. Le quote di superfici pubbliche, aree e opere pubbliche, consistenti in S_{su} ed S_e , da realizzare e cedere o da cedere riportate all'interno del precedente comma 5. *Ripartizione funzionale e superfici*, saranno ripartite fra i proprietari privati delle aree ricomprese nel PUA in quota proporzionale alla quantità di Superficie Utile (S_u) rispettivamente spettante a seguito dello sviluppo degli indici e dei computi di cui alla presente scheda.
5. La porzione di (S_u) risultante dal calcolo dell'indice U_t di cui al precedente comma 6. *Indici urbanistico-ecologici* sarà ripartita fra i proprietari delle aree ricomprese all'interno del perimetro del PUA in quota proporzionale alla quantità di aree in proprietà a qualsiasi funzione destinate ed indifferentemente rispetto alla classificazione di zona o sottozona.
6. La porzione di (S_u) realizzabile, pari a 13.500 mq, riportata al precedente comma 5. *Ripartizione funzionale e superfici* sarà ripartita fra i proprietari delle particelle catastali indicate nel rispetto della seguente tabella:

<i>Identificazione particelle catastali</i>	<i>% sul totale</i>
Partt. 316, 516, 518, 519, 521, 523, 524, 525, 528	12,99%
Partt. 300, 301, 506, 290	6,27%
Partt. 312, 512, 513	9,05%
Partt. 245, 310, 311, 500, 439, 440	71,69%

Scheda del PUA: P.O.6.2_S.3_L - “Area ex FAI - Residenza e nuove infrastrutture” a Libiano”

1. Definizione

1. Tale ambito, posto alla confluenza fra il fiume Marecchia ed il torrente Mazzocco ed all'interno delle “fasce di territorio di alta vulnerabilità idrologica” di cui all'art.9, comma 1, lettera b) del vigente P.A.I. (Integrazione) dell'Autorità di Bacino Marecchia-Conca, è costituito da una area già urbanizzata che vede la presenza di un insediamento produttivo dismesso; l'intervento completa il tessuto urbano ed ambientale di Libiano ed è destinato ad una nuova zona residenziale ed alla realizzazione del nuovo collegamento viabilistico fra la frazione di Libiano e quella di Pietracuta, conseguendo al contempo il recupero paesaggistico ed ambientale di una zona ora fortemente degradata e con funzioni incongrue al contesto; prevede infatti il recupero ambientale e la cessione di aree da destinare a verde e ad attrezzature pubbliche a dotazione della frazione, oltre alla cessione di una quota di aree da destinare alla realizzazione di un ponte sul torrente Mazzocco e di viabilità a servizio della frazione.
2. L'intervento è anche previsto in attuazione del dettato dell'art.9, comma 4.2., lettera c) del P.A.I. (Integrazione), in quanto si prevede che gli interventi e le trasformazioni d'uso consentite determinino migliori condizioni relativamente alla qualità ambientale delle acque.
3. All'interno del perimetro dell'ambito in oggetto, identificato con apposita simbologia negli elaborati grafici della Variante al PRG si applica il dettato normativo di cui alla presente scheda oltre a quello del citato P.A.I. e, per quanto non in contrasto, la normativa del vigente PRG, del vigente Regolamento Edilizio ed il dettato di cui all'Art. 85 *Sottozone C2* delle presenti norme.
4. All'interno di tale ambito, la disciplina degli usi e degli interventi, è definita mediante la redazione di un PUA, nel rispetto delle prescrizioni e dei criteri di cui ai commi successivi.

2. Usi ammessi

Sono ammesse le seguenti funzioni:

A) Funzione abitativa

- *A1 Residenza.*
- *A2 Residenze collettive.*
- *A3 Residenze speciali.*

B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili

- *B1 Funzioni direzionali*
 - b1.1 direzionale diffuso e non specializzato.*
 - b1.2 direzionale specializzato.*
- *B2 Funzioni commerciali*
 - b2.1 Esercizi di vicinato commerciali al dettaglio*
 - b2.6 Pubblici esercizi*
 - b2.7 Commercio al dettaglio ambulante*
- *B3 Funzioni artigianali di servizio*
 - b3.1 Servizi per la persona*
- *B4 Funzioni di servizio di interesse generale*
 - b4.1 attrezzature per servizi sociali di base*
 - b4.2 attrezzature sanitarie*
 - b4.3 attrezzature culturali*
 - b4.4 Istruzione superiore ed universitaria*
 - b4.5 attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero (qualora le attività siano condotte in modo tale da non creare disagio all'abitato circostante - inquinamento acustico ed esalazioni maleodoranti)*
 - b4.6 attrezzature e impianti sportivi di interesse generale*

E) Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo

- E1 alberghi e pensioni, come definite dall'art. 6, L n. 217/1983.
- E3 residenze turistico-alberghiere, come definite dall' art. 6, L. N.217/1983.

F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto

- F1 Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci.
- F2 Parcheggi pubblici in sede propria.

G) Funzioni speciali

- G1 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile.
- G3 Strutture tecnologiche e impianti per la gestione dell'ambiente e per l'attrezzamento del territorio.
- G4 Opere per la tutela idrogeologica;
- G5 Aree attrezzate per mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti;
- G6 Aree per emergenze e protezione civile.

3. Usi prescritti

1. Funzione abitativa A1: almeno il 30% della (Su) complessiva destinata alla proprietà privata, al netto delle (Su) eventualmente destinate dal PUA agli usi abitativi A2 e A3 e di servizio pubblico b4.1 convenzionati con l'Amministrazione Comunale;
2. Usi B1, B2, B3, E1, E3, sino al raggiungimento della (Su) max consentita, al netto delle (Su) eventualmente destinate dal PUA agli usi A2, A3, b4.1 convenzionati con l'Amministrazione Comunale.

4. Tipi edilizi consentiti

1. Per le funzioni abitative e terziarie: edifici a blocco, in linea, a schiera, casa singola e abbinata;
2. Per le funzioni di servizio di interesse generale: la tipologia più confacente alle necessità.

5. Ripartizione funzionale e superfici

St	superficie territoriale		Mq. 153.300
Sf	ambito superficie fondiaria privata	mq. 108.275	Mq. 108.275
Ce	superficie campo edificatorio (in Sf privata)	mq. 54.140	
Vpr	superficie verde privato (in Sf privata)	mq. 54.135	
Ssu	superfici per standards urbanistici e strade di cui: 1.Parcheggi pubblici mq 2.580 2.verde pubblico mq 8.085 3.strade mq 5.720 4.pista ciclabile e pedonale mq. 3.950	mq. 20.335	Mq. 20.335
Se	altre aree destinate a acquisizione pubblica di cui: 1 .verde pubblico mq 24.690		Mq. 24.690
Su	Su edificabile di proprietà privata	mq. 18.980 + Ut in comma 6.	
	Su edificabile totale		Mq. 18.980 + Ut in comma 6.

6. Indici urbanistico-ecologici

- Ut = 0,12 mq/mq
- H max = 10.50 m.
- Rc (Sf) = aree complessivamente impermeabilizzate non eccedenti a quanto esistente all'adozione PRG
- Ip (Apu) = 100% Ssu (escluse strade)
- Ip (Sf) = aree complessivamente impermeabilizzate non eccedenti a quanto esistente all'adozione PRG
- Ip (Vpr) = 100% Vpr
- A = 80 alberi/ha
- Ar = 120 arbusti/ha

7. Modalità di attuazione

1. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato all'art. 129 delle presenti norme.
2. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
 - a) l'onere della realizzazione e cessione della viabilità pubblica e delle opere connesse, ivi compresi il nuovo ponte carrabile e la nuova passerella ciclo-pedonale sul Mazzocco, come del complesso delle altre aree per standards urbanistici (Ssu) è a totale carico dei soggetti attuatori del PUA; a tali opere si applica il dettato di cui all'art.9, comma 4.2., lettera b) del P.A.I. (Integrazione);
 - b) le altre aree soggette ad acquisizione pubblica o Superfici extra (Se) verranno cedute al Comune da parte dei proprietari ad un prezzo concordato dalle parti con la stipula della convenzione; la medesima convenzione potrà prevedere che, a seguito della cessione al Comune, tali Superfici extra (Se) possano essere utilizzate per una quota da definirsi congiuntamente sia per la messa in opera di strutture precarie di servizio amovibili, anche del caso destinate a spazi ricreativi, aggregativi e/o di intrattenimento per eventi, manifestazioni e di attività di particolare interesse per il turismo di vallata, per una superficie massima del 10% della (Se), sia a parcheggi privati di pertinenza;
 - c) all'interno delle superfici destinate a verde privato (Vpr), che costituiscono parte della Superficie Fondiaria, non è consentito collocare strutture edilizie.
 - d) le delimitazioni delle diverse zone all'interno del perimetro del PUA non sono prescrittive e potranno essere modificate senza che ciò costituisca variante al PRG purché nel rispetto dei dati di cui al precedente comma 5. *Ripartizione funzionale e superfici* e nel rispetto della successiva lettera e);
 - e) in caso di modifica della delimitazione delle zone conformemente a come consentito alla precedente lettera d), il campo edificatorio (Ce) dovrà essere localizzato fra il tracciato del metanodotto e la esistente porzione dell'abitato di Libiano; non potrà essere modificato il tracciato dell'asse viario di collegamento con Pietracuta attraverso il nuovo attraversamento del Torrente Mazzocco;
 - f) fra le opere di urbanizzazione primaria sono espressamente previste tutte le opere per la realizzazione della rete fognante e il relativo allacciamento alla rete fognario-depurativa comunale, nel rispetto delle indicazioni che fornirà in merito il competente Ufficio Comunale;
 - g) in sede di redazione del PUA dovrà essere eseguito il rilievo ed il computo delle superfici impermeabilizzate alla data di adozione del presente PRG; tale superficie rappresenterà la massima impermeabilizzabile a seguito delle trasformazioni previste dalla presente scheda; in alternativa alla presente prescrizione, è consentito, sulla base di un idoneo studio sulla ricarica locale della falda, garantire diversamente l'alimentazione della falda stessa nella misura corrispondente o superiore all'attuale;
3. Le previsioni di cui alla presente scheda potranno essere attuate per mezzo di due successivi e coordinati PUA, purché siano rispettate le seguenti prescrizioni: a) gli elaborati e la convenzione del PUA P.O.6.2_S3.L.A, se attuato precedentemente al PUA P.O.6.2_S3.L.B (relativo alle aree demaniali), devono prevedere la quota parte degli oneri e delle garanzie a carico dei soggetti attuatori, necessari alla riqualificazione ambientale ed alla realizzazione del parco fluviale previsto all'interno del perimetro del PUA P.O.6.2_S3.L.B, che potrà essere attuato successivamente.
4. Il PUA è attuabile anche attraverso più successivi comparti di attuazione, purché tali comparti prevedano la realizzazione di stralci funzionali e sia comunque stipulata una unica convenzione relativa al complesso delle trasformazioni, oneri, obbligazioni e prescrizioni previste dalla presente scheda, seppur realizzabili per stralci funzionali.
5. Nel caso in cui, a seguito dell'approvazione da parte della Amministrazione Comunale della normativa di cui all'Art. 137 Insediamenti bioecologici, l'insediamento previsto dalla presente scheda rientri all'interno dei parametri previsti da tale normativa, la Superficie utile (Su) prevista complessivamente dalla presente scheda potrà essere aumentata del 10%.
6. La convenzione da stipularsi fra i soggetti attuatori e l'Amministrazione Comunale dovrà prevedere:
 - a) per quanto riguarda il ponte carrabile, dovrà rispondere per il suo dimensionamento e le caratteristiche costruttive la categoria " F ";
 - b) sia il ponte carrabile che il ponte ciclo-pedonale verranno parametrati al costo delle opere pubbliche di urbanizzazione primaria ai valori delineati sulla base del capitolato regionale o provinciale in appalto pubblico; c) è consentito al soggetto attuatore privato avvalersi di strumenti e tecnologie reputate idonee al conseguimento del migliore rapporto sulla applicazione costruttiva tecnologica e normativa con il miglior beneficio al prezzo di mercato;

- d) le modalità esecutive ed attuative per quanto concerne il versamento ed il deposito di forme di garanzia finanziaria, purché raggruppate in unico importo, verranno erogate in base alla realizzazione delle opere sugli “stralci funzionali” senza gravare negli eventuali oneri passivi dovuti alla temporaneità di propedeutica funzionale;
- e) l'utilizzo della quota di superficie a verde privato che comprenderà, all'interno di dette superfici le quote di parcheggi a standard od eccedenti atte al soddisfacimento dei requisiti funzionali dell'intero comparto;
- f) la possibilità di collocare ed utilizzare superfici commerciali per attività di commercio ambulante all'interno delle aree ad uso verde pubblico o privato.

8. Prescrizioni

- Circa gli “AMBITI FLUVIALI” si ritiene improponibile la nuova soluzione urbanistica che addirittura ingloba all'interno della zona urbanistica aree di proprietà del demanio pubblico. L'individuazione di zone G3 a verde pubblico attrezzato su aree del demanio pubblico si ritiene in questa fase una scelta arbitraria poiché l'utilizzo di tali zone, purché non a standard, è subordinato ad un parere favorevole sotto il profilo idraulico, che viene rilasciato da questo Servizio esclusivamente se, attraverso una puntuale istruttoria sulla base di una adeguata documentazione, si riesca a dimostrare la compatibilità dell'utilizzo di tali ambiti in relazione alla funzionalità idraulica per il corso d'acqua.

L'utilizzo a scopi urbanistici delle aree si ritiene quindi condizionato al pieno rispetto delle seguenti prescrizioni e di quelle inserite nel citato parere n. 2293/06 del 03/04/2007 per quanto riguarda la documentazione da allegare al PUA :

Andrà riproposta la presente variante urbanistica riducendo la superficie territoriale delle due zone (P.O.6.2. S3 L e P.O.6.2 S2 L), tenendo presente che il limite delle stesse verso il Fiume Marecchia ed il Torrente Mazzocco andrà impostato ad almeno 10 metri dall'attuale ciglio di sponda degli stessi, ovvero dalla proprietà demaniale, in base alle argomentazioni svolte nella parte iniziale del parere Servizio 4.4 acque pubbliche, rischio idraulico e sismico della Provincia di Pesaro e Urbino, al punto “AMBITI FLUVIALI”.

Con riferimento al precedente schema urbanistico di cui al parere n.2293/06, nella tavola n.6.2 di piano viene inoltre individuato, relativamente al P.O.6.2.S.3 L, con linea nera tratteggiata il limite dell'ambito da destinarsi alla edificazione verso il Fiume Marecchia. La superficie posta oltre tale limite lungo il corso d'acqua andrà destinata a verde, evitando interventi che comportino l'impermeabilizzazione del suolo.

Relativamente alla presenza sulla zona di diverse opere di derivazione si rimanda alle indicazioni fornite nella parte iniziale del parere Servizio 4.4 acque pubbliche, rischio idraulico e sismico della Provincia di Pesaro e Urbino, al punto “DERIVAZIONI”.

- Il Piano Urbanistico Attuativo delle aree, da riproporsi allo scrivente Servizio per il parere di competenza, sarà condizionato dalle risultanze di un puntuale studio idraulico sul Torrente Mazzocco, teso alla eventuale individuazione di aree esondabili, non utilizzabili a fini edificatori e nondimeno all'analisi di processi idrodinamici in atto, attinenti alle aree trattate.

Detto studio condotto a moto permanente, considerando portante con tempi di ritorno bisecolari, dovrà tener conto di un significativo tratto del corso d'acqua a monte e a valle delle aree in argomento e della presenza di eventuali accessori (attraversamenti, briglie, tominamenti, ecc..) che potrebbero influire sul regolare deflusso delle acque.

- In linea con il disposto dell'art.11 delle N.P. del P.A.I. Interregionale, al fine di mitigare l'incremento dei deflussi sul reticolo idrografico minore, conseguenti alla progressiva impermeabilizzazione delle aree, andrà applicato per gli interventi in oggetto il principio dell'invarianza idraulica, rispetto alla condizione attuale, adottando appositi accorgimenti tecnici (vasche chiuse o aperte, sovradimensionamento fognature, aree verdi ribassate, ecc).

- Le opere di deflusso delle acque superficiali andranno realizzate tenendo conto dei livelli di piena, per evitare fenomeni di rigurgito.

- Come previsto dal R.D. n.523/1904 qualsiasi intervento da eseguirsi su corsi d'acqua demaniali, con particolare riferimento agli scarichi, dovrà essere preventivamente autorizzato da questo Servizio. Come indicato nelle norme di ordine generale, riportate nel parere Servizio 4.4 acque pubbliche, rischio idraulico e sismico della Provincia di Pesaro e Urbino, oltre al richiesto studio geologico-geomorfologico andrà predisposto uno studio idrologico-idrogeologico con redazione della carta piezometrica, basata sulla misura dei livelli freaticometrici in sito.

- Andranno quindi dettagliate le misure di ordine tecnico da adottare a salvaguardia dell'acquifero e della tutela della qualità delle acque dei corsi d'acqua, attraverso la tutela dall'inquinamento dei corpi idrici e dei depositi alluvionali permeabili ad essi direttamente connessi, nel pieno rispetto di quanto disposto dalle N.P. del P.A.I. e dal D.Lgs. 152/1999 e succ. mod.ed int..
Per la realizzazione degli interventi si suggerisce l'adozione di ulteriori misure di protezione, quali ad esempio le doppie tubature nella rete fognaria, l'impermeabilizzazione dei pozzetti, ecc.....
- Nella progettazione e nella costruzione delle condotte fognarie, **da realizzarsi con impianti separati** tra la rete di canalizzazione acque meteoriche (bianche) e rete fognante (nere), dovrà essere comunque garantita l'affidabilità dell'opera in relazione al grado di sicurezza statica, di resistenza alla corrosione, di integrità della tenuta nel tempo, tenendo conto della caratterizzazione geologica-geotecnica dei terreni interessati dal tracciato delle tubazioni.
Gli interventi dovranno attuarsi nel pieno rispetto di quanto disposto dall'art.9 delle N.P. del P.A.I. e dal D.Lgs. 152/1999 e succ. mod.ed int., nel rispetto di quanto indicato nelle norme di ordine generale, riportate nel parere Servizio 4.4 acque pubbliche, rischio idraulico e sismico della Provincia di Pesaro e Urbino.
- I progetti dei nuovi attraversamenti sul Torrente Mazzocco, adeguatamente dimensionati sulla base delle risultanze del suddetto studio idraulico, completi dei richiести elaborati, andranno preventivamente autorizzati da questo Servizio, ai sensi del R.D. n.523/1904.

ZONE LA CUI TRASFORMAZIONE È VINCOLATA AL RISPETTO DI PRESCRIZIONI

• Località Pietracuta

Art.77 – Sottozona B3 “Tessuti edificati a destinazione residenziale a bassa densità”

L'eventuale previsione di demolizione e ricostruzione e nuova costruzione, fra gli interventi consentiti nelle sottozona B3 dovrà prevedere l'ubicazione delle nuove strutture esclusivamente nelle zone pianeggianti, sedi degli attuali edifici, ad una congrua distanza dal piede del pendio che dovrà mantenersi inalterato.

Si prescrive inoltre per le nuove costruzioni il ricorso a fondazioni profonde, qualora non sia altrimenti possibile immosarle adeguatamente all'interno della formazione di base integra e compatta. Infine l'area andrà dotata di un efficiente sistema di regimazione delle acque profonde e superficiali, comprese quelle provenienti dal retrostante versante, evitando interferenze delle stesse con i terreni di fondazione.

Si evidenzia con tratteggio nero la zona ritenuta inedificabile, che comprende anche il lotto singolo posto a monte, con destinazione B3.

TAVOLA P.O. 6.3 Pianacci – Marecchiese

Scheda del PU: P.O.6.3_S1_A,B,C - “Espansione residenziale” a Villanova

1. Definizione

1. La presente scheda prevede, all'interno di un esteso ambito, la realizzazione di un completamento edilizio del nucleo abitato di Villanova, da realizzarsi per mezzo di tre PU fra loro coordinati a tutela delle delle “fasce di territorio di alta vulnerabilità idrologica” di cui all'art.9, comma 1, lettera b) del vigente P.A.I. (Integrazione) dell'Autorità di Bacino Marecchia-Conca.
2. All'interno del perimetro dell'ambito in oggetto, identificato con apposita simbologia negli elaborati grafici della Variante al PRG si applica il dettato normativo di cui alla presente scheda e, per quanto non in contrasto, il dettato di cui all'Art.81 Norme generali per le zone omogenee C e di cui all' Art. 83 Sottozone C1.R delle presenti norme ed il vigente Regolamento Edilizio.
3. Le previsioni di cui alla presente scheda potranno essere attuate per mezzo di due successivi e coordinati PU, purché siano rispettate le prescrizioni di cui al successivo comma 7. *Modalità d'Attuazione.*

2. Usi ammessi

Sono ammesse le seguenti funzioni:

A) Funzione abitativa

- A1 Residenza.

B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili

- B1 Funzioni direzionali
b1.1 direzionale diffuso e non specializzato.
- B2 Funzioni commerciali
b2.1 Esercizi di vicinato commerciali al dettaglio
- B3 Funzioni artigianali di servizio
b3.1 Servizi per la persona
b3.2 Servizi per la casa

E) Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo

- E7 Case per ferie, ostelli per la gioventù, esercizi di affittacamere, case ed appartamenti per vacanze, Bed and Breakfast

F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto

- F1 Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci.
- F2 Parcheggi pubblici in sede propria.

G) Funzioni speciali

- G3 Strutture tecnologiche e impianti per la gestione dell'ambiente e per l'attrezzamento del territorio;
- G4 Opere per la tutela idrogeologica;

3. Usi prescritti

- 3.1 Funzione abitativa A1: almeno il 70% della (Su) complessiva;
- 3.2 Usi B1, B2, B3, E7 sino al raggiungimento della (Su) max consentita;

4. Tipi edilizi consentiti

Edifici a blocco, in linea, composti, a schiera, casa singola e abbinata;

5. Ripartizione funzionale e superfici

<i>St</i>	superficie territoriale ambito		Mq. 14.545
<i>Sf</i>	superficie fondiaria privata	vedi Art.83	
<i>Ce</i>	superficie campo edificatorio (in Sf privata)	vedi Art.83	
<i>Vpr</i>	superficie verde privato	vedi Art.83	
<i>Ssu</i>	superfici per standards urbanistici	vedi Art.83	
	superfici per strade	mq. 470	
<i>Se</i>	altre aree destinate a acquisizione pubblica	vedi Art.83	
<i>Su</i>	Su edificabile totale <i>di cui</i> : 1. in PU P.O.6.3_S1_A mq. 5.655 2. in PU P.O.6.3_S1_B mq. 675		Mq. 6.330

6. Indici urbanistico-ecologici

- H max = 7,50 m.
- Ip (Apu) = 90% Ssu (escluse strade)
- Ip (Sf) = 30% Sf
- Ip (Vpr) = 80% Vpr
- A = 40 alberi/ha
- Ar = 60 arbusti/ha

7. Modalità di attuazione

1. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PU, come specificato all'art.130 delle presenti norme.
2. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni: a) l'onere della realizzazione e cessione della viabilità pubblica e delle opere connesse, come del complesso delle altre aree per standards urbanistici (Ssu) è a totale carico dei soggetti attuatori dei PU P.O.6.3_S1_A e P.O.6.3_S1_B;
b) gli elaborati e la convenzione/atto unilaterale d'obbligo dei PU P.O.6.3_S1_A e P.O.6.3_S1_B, se non attuati contestualmente, devono prevedere la definizione dei costi, la realizzazione e la cessione delle opere stradali previste nel PU P.O.6.3_S1_C; la quota parte - calcolata percentualmente sulla base delle Superfici utili rispettivamente realizzabili - degli oneri relativi alla realizzazione di tali opere stradali sarà recuperata da parte dei proprietari del PU attuato precedentemente, con la stipula della convenzione/atto unilaterale d'obbligo da sottoscrivere in sede di realizzazione del PU attuato successivamente.
c) le altre aree soggette ad acquisizione pubblica o Superfici extra (Se) verranno cedute al Comune da parte dei proprietari ad un prezzo pari concordato dalle parti con la stipula della convenzione.
d) all'interno delle eventuali superfici destinate a verde privato (Vpr), che costituiscono parte della Superficie Fondiaria, non è consentito collocare strutture edilizie.

8. Prescrizioni

Considerato che trattasi di una zona già inserita nel vigente P.R.G., si condiziona l'attuazione delle previsioni urbanistiche sull'area all'esito della procedura di ripermimetro, da svolgersi secondo la procedura di cui all'art.17 delle N.P.del P.A.I.

Scheda del PUA: P.O.6.3_S2 “Nuova area produttiva” a Pianacci

Stralciato

Scheda del PUA: P.O.6.3_S3 “Conferma di area produttiva” a Pianacci

1. Definizione

1. Tale ambito, già pianificato nel previgente PRG, viene confermato e destinato al completamento dell'area produttiva di Pianacci.

2. Modalità di attuazione

1. All'interno del perimetro dell'ambito in oggetto, identificato con apposita simbologia negli elaborati grafici del PRG si applica il dettato di cui all'Art.87 Norme generali per le Zone Omogenee “D” e di cui all'Art.88 Sottozone D0 delle presenti norme.

2. Stralciato.

3. Non sono consentite attività che producano emissioni in atmosfera o in acque superficiali provenienti da processi produttivi.

Scheda dei PUA/PU: P.O.6.3_S4.A, B, C, D, E “Aree produttive” sulla SP Marecchiese

1. Definizione

1. Tale ambito è destinato alla realizzazione di una espansione della struttura produttiva comunale già presente sulla SP 258 Marecchiese.
2. L’ambito, è posto in parte all’interno delle “fasce di territorio di alta vulnerabilità idrologica” di cui all’art.9, comma 1, lettera b) del vigente P.A.I. (Integrazione) dell’Autorità di Bacino Marecchia-Conca

2. Modalità di attuazione

1. All’interno del perimetro dell’ambito in oggetto, identificato con apposita simbologia negli elaborati grafici del PRG si applica, per quanto non in contrasto con la presente scheda, il dettato di cui all’*Art.87 Norme generali per le Zone Omogenee “D”* e, per quanto riguarda i PU P.O.6.3_S4.B, C, D, E, di cui all’ *Art.90 Sottozona D2* e di cui all *Art.96 Sottozona DV*, per quanto riguarda il PUA P.O.6.3_S4.A, di cui all’ *Art.92 Sottozona D4* delle presenti norme.
2. All’interno di tale ambito, la disciplina degli usi e degli interventi, è definita mediante la redazione di un PUA sull’ambito perimetrato come *Sottozona D4*, come specificato all’art.129 delle presenti norme, mentre all’interno degli ambiti perimetrati come *Sottozona D2* e *Sottozona DV* si interviene con PU come specificato all’art.130, oltreché come specificato nelle rispettive norme di zona.
3. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
 - a) l’onere della realizzazione e cessione del complesso delle aree per standards urbanistici (Ssu) è a totale carico dei soggetti attuatori del PUA o dei PU;
 - b) il verde privato è inedificabile; il suo assetto a verde dovrà essere oggetto di convenzionamento o di atto d’obbligo con il Comune per quanto riguarda gli obblighi di manutenzione, che saranno a carico del privato;
 - c) gli interventi previsti potranno essere realizzati con tempistiche diverse per i quattro ambiti delimitati negli elaborati grafici di piano;
 - d) non sono consentite attività che producano emissioni in atmosfera o in acque superficiali provenienti da processi produttivi;
 - e) la Superficie utile (Su) massima realizzabile all’interno dell’ambito del PUA P.O.6.3_S4.A è fissata in 5.060 mq.

Prescrizioni Scheda P.O.6.3-S4.A

Considerato il particolare contesto geomorfologico, idrologico ed idrogeologico dell’area, tenuto conto che la superficie utile massima realizzabile all’interno di tale ambito fissata dalle N.T.A. in 5060 mq, si ritengono compatibili le previsioni urbanistiche nel pieno rispetto delle seguenti puntuali prescrizioni che comportano altresì una riduzione della superficie proposta:

- Andranno stralciate dalle previsioni urbanistiche le porzioni evidenziate con tratteggio in colore nero, riportato nella tavola 6.3 di piano.
- Sul fosso demaniale andranno condotte puntuali verifiche idrauliche, secondo i criteri dettagliati nelle seguenti norme generali. Qualora risultassero problematiche di officiosità idraulica nel settore verificato, al fine di scongiurare possibili fenomeni di esondazione e/o allagamento dell’area di previsione, si dovrà provvedere alla sua sistemazione/adeguamento predisponendo uno specifico progetto, da concordarsi preventivamente con questo Servizio.
A tal proposito si ricorda che qualsiasi intervento da eseguirsi sui corsi d’acqua demaniali è sempre soggetto a preventiva autorizzazione, ai sensi del R.D. n.523/1904.
La perimetrazione della zona urbanistica sul lato Fiume Marecchia andrà conformata a quanto indicato al punto “AMBITI FLUVIALI”, nella parte iniziale del Parere Servizio 4.4 acque pubbliche, rischio idraulico e sismico della Provincia di Pesaro e Urbino.

- In fase attuativa la richiesta indagine geologico-geotecnica dovrà contemplare la caratterizzazione del dissesto presente sulla porzione sud dell'area, individuando nel caso puntuali interventi atti ad arginare possibili evoluzioni negative del fenomeno sull'area da edificare.
- Andrà individuato un ambito di rispetto inedificabile, da destinarsi a verde, della larghezza di almeno 10 m per parte, misurato da entrambi i cigli di sponda del fosso, ovvero dalla proprietà demaniale, ai sensi del R.D. n.523/1904.
- In linea con il disposto dell'art.11 delle N.P. del P.A.I. Interregionale, al fine di mitigare l'incremento dei deflussi sul reticolo idrografico minore, conseguenti alla progressiva impermeabilizzazione delle aree, andrà adottato per l'intervento in oggetto il principio dell'invarianza idraulica, rispetto alla condizione attuale, adottando appositi accorgimenti tecnici (vasche chiuse o aperte, sovradimensionamento fognature, aree verdi ribassate, ecc).
- Le opere di deflusso delle acque superficiali andranno realizzate tenendo conto dei livelli di piena, per evitare fenomeni di rigurgito.
- Come previsto dal R.D. n.523/1904 qualsiasi intervento da eseguirsi su corsi d'acqua demaniali, con particolare riferimento agli scarichi, dovrà essere preventivamente autorizzato da questo Servizio. Come indicato nelle norme di ordine generale, riportate nel parere Servizio 4.4 acque pubbliche, rischio idraulico e sismico della Provincia di Pesaro e Urbino, oltre al richiesto studio geologico-geomorfologico andrà predisposto uno studio idrologico-idrogeologico con redazione della carta piezometrica, basata sulla misura dei livelli freaticometrici in sito.
- Andranno quindi dettagliate le misure di ordine tecnico da adottare a salvaguardia dell'acquifero e della tutela della qualità delle acque dei corsi d'acqua, attraverso la tutela dall'inquinamento dei corpi idrici e dei depositi alluvionali permeabili ad essi direttamente connessi, nel pieno rispetto di quanto disposto dalle N.P. del P.A.I. e dal D.Lgs. 152/1999 e succ. mod.ed int.. Per la realizzazione degli interventi si suggerisce l'adozione di ulteriori misure di protezione, quali ad esempio le doppie tubature nella rete fognaria, l'impermeabilizzazione dei pozzetti, ecc.....
- Nella progettazione e nella costruzione delle condotte fognarie, **da realizzarsi con impianti separati** tra la rete di canalizzazione acque meteoriche (bianche) e rete fognante (nere), dovrà essere comunque garantita l'affidabilità dell'opera in relazione al grado di sicurezza statica, di resistenza alla corrosione, di integrità della tenuta nel tempo, tenendo conto della caratterizzazione geologica-geotecnica dei terreni interessati dal tracciato delle tubazioni.
- **Le acque reflue industriali andranno canalizzate e convogliate all'impianto di depurazione attraverso la pubblica fognatura. Le acque di lavaggio delle aree esterne adibite ad attività produttive o di servizi, nonché la frazione di prima pioggia delle acque meteoriche di dilavamento delle medesime aree, delle strade e dei parcheggi, andranno obbligatoriamente trattate prima di essere immesse nella rete delle acque meteoriche o avviate direttamente alla depurazione.** Gli interventi dovranno attuarsi nel pieno rispetto di quanto disposto dall'art.9 delle N.P. del P.A.I. e dal D.Lgs. 152/1999 e succ. mod.ed int., nel rispetto di quanto indicato nelle norme di ordine generale, riportate nel parere Servizio 4.4 acque pubbliche, rischio idraulico e sismico della Provincia di Pesaro e Urbino.

Prescrizioni Scheda P.O.6.3-S4.C e P.O.6.3-S4.E

- Per queste due aree di completamento si evidenzia come richiesto dal Corpo Forestale nel relativo parere di competenza, la presenza, a monte dei due insediamenti commerciali, di un bosco di neoformazione di robinia, olmo campestre, roverella ecc. della superficie di ha 2 circa, radicato su terreno soggetto a smottamenti e franamenti e quindi la presenza del vincolo relativo. L'area, che presenta un'instabilità idrogeologica molto elevata (dove la presenza del bosco è indispensabile) è quindi tutelata dal vincolo ed esclusa dall'edificazione.

Scheda del PUA: P.O.6.3_S5.A e P.O.6.3_S5.B - “Riqualificazione dell’area di cava e di trasformazione inerti” Km. 66 della SP 258 Marechiese

1. Definizione

1. L’ambito riguarda la riqualificazione ambientale, ai sensi dell’art. 57 delle NTA del PPAR, dell’ambito “Area di cava e di trasformazione inerti al Km. 66 della Sp 258 Marechiese” di cui all’Art.121 delle presenti norme in quanto le attività produttive ivi esistenti generano un notevole inquinamento acustico ed atmosferico a carico del centro urbano di Pietracuta. A seguito della riqualificazione ambientale dell’ambito dovrà essere attuata la trasformazione di cui ai successivi punti 4. e 5. del presente comma.
2. Con il PUA, in assenza del quale si potranno realizzare solo interventi di Manutenzione ordinaria (MO) e Manutenzione straordinaria (MS), si prescrive la riqualificazione ambientale dell’ambito e la dismissione degli impianti esistenti.
3. L’ambito è interessato dalle “fasce di territorio di alta vulnerabilità idrologica” di cui all’art.9, comma 1, lettera b) del vigente P.A.I. (Integrazione) dell’Autorità di Bacino Marecchia-Conca; il bilancio delle superfici impermeabilizzate al termine delle trasformazioni previste dovrà essere migliorativo rispetto all’attuale.
4. A seguito della dismissione degli impianti esistenti e della riqualificazione ambientale dell’ambito, una fascia della profondità di circa 100 ml parallela alla SP Marechiese, di Superficie territoriale (St) non maggiore di 50.000 mq potrà costituire un nuovo ambito produttivo, fermo restando quanto prescritto al precedente punto 3.
5. All’interno del perimetro dell’ambito in oggetto, identificato con apposita simbologia negli elaborati grafici della Variante al PRG, a seguito della riqualificazione ambientale di cui all’Art.121 delle presenti norme, nella fascia di cui al precedente punto 4., si applica il dettato normativo di cui alla presente scheda e, per quanto non in contrasto, il dettato di cui all’Art.87 *Norme generali per le zone omogenee D* e di cui all’Art.92 *Sottozone D4* delle presenti norme ed il vigente Regolamento Edilizio.

2. Usi ammessi

Sono ammesse le seguenti funzioni:

B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili

- *B1 Funzioni direzionali*
 - b1.1 direzionale diffuso e non specializzato.*
 - b1.2 direzionale specializzato.*
- *B2 Funzioni commerciali*
 - b2.1 Esercizi di vicinato commerciali al dettaglio.*
 - b2.6 Pubblici esercizi.*
 - b2.7 Commercio al dettaglio ambulante.*
 - b2.8 Magazzini, depositi, attività commerciali all’ingrosso.*
- *B3 Funzioni artigianali di servizio*
 - b3.1 Servizi per la persona.*
 - b3.2 Servizi per la casa.*
 - b3.3 Altri servizi.*
- *B4 Funzioni di servizio di interesse generale*
 - b4.1 attrezzature per servizi sociali di base.*
 - b4.2 attrezzature sanitarie.*
 - b4.3 attrezzature culturali*
 - b4.4 Istruzione superiore ed universitaria.*
 - b4.5 attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero.*
 - b4.6 attrezzature e impianti sportivi di interesse generale.*

C) Funzioni produttive manifatturiere e assimilabili

- C1 artigianato produttivo e di servizio di tipo laboratoriale.
- C2 Manifatturiere industriali e artigianali.
- C3 Manifatture industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero.
- C6 Depositi all'aperto.

F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto

- F1 Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci.
- F2 Parcheggi pubblici in sede propria.

G) Funzioni speciali

- G1 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile;
- G4 Opere per la tutela idrogeologica;
- G5 Aree attrezzate per mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti;
- G6 Aree per emergenze e protezione civile.

3. Tipi edilizi consentiti

- Capannone;
- Edificio a corte aperta;
- Edificio a corte chiusa;
- Edificio composto.

4. Ripartizione funzionale e superfici della Sottozona D4

<i>St</i>	superficie territoriale ambito produttivo		Mq.	50.000
<i>Sf</i>	superficie fondiaria	mq.	30.000	
<i>Ce</i>	superficie campo edificatorio (in Sf privata)	mq.	15.000	
<i>Vpr</i>	superficie verde privato	mq.	15.000	
<i>Ssu</i>	superfici per standards urbanistici di cui: 1. Verde pubblico mq. 5.500 2. Parcheggi pubblici mq. 4.500	mq.	8.515	
<i>Se</i>	altre aree a destinazione pubblica		mq.	25.000
<i>Su</i>	Su edificabile totale		Mq.	30.000

5.Indici urbanistico-ecologici e parametri degli interventi

- H max = 10.50 m.
- Ip (Apu) = 90% Ssu
- Ip (Sf) = 10% Sf
- Ip (Vpr) = 70% Vpr
- A = 20 alberi/ha
- Ar = 30 arbusti/ha

6. Modalità di attuazione

1. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato all'art.129 delle presenti norme.
2. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
 - a) nella porzione di ambito non interessata dalla Sottozona D4 deve essere realizzata una fascia di salvaguardia fluviale e di rinaturalizzazione ambientale da cedere come verde pubblico per la formazione di un parco fluviale; i modi della tutela fluviale e della rinaturalizzazione dovranno essere specificati negli elaborati del PUA ed essere oggetto di convenzionamento con il Comune;
 - b) l'onere della realizzazione e cessione del complesso delle aree per standards urbanistici (Ssu) è a totale carico dei soggetti attuatori del PUA;

- c) il verde privato è inedificabile; il suo assetto a verde dovrà essere specificato negli elaborati del PUA ed essere oggetto di convenzionamento o di atto d'obbligo con il Comune per quanto riguarda gli obblighi di manutenzione, che saranno a carico del privato;
- d) poiché l'ambito è ricompreso all'interno delle "fasce di territorio di alta vulnerabilità idrologica" di cui all'art.9, comma 1, lettera b) del P.A.I. (Integrazione), gli interventi previsti non dovranno aumentare la quantità delle superfici già impermeabilizzate, conformemente all'art.9, comma 4.2., lettera a) del P.A.I. (Integrazione); gli interventi previsti in questo ambito saranno quindi consentiti, previo parere vincolante dell'Autorità di Bacino, unicamente se contestuali alla deimpermeabilizzazione di superfici ora impermeabilizzate all'interno delle "fasce di territorio di alta vulnerabilità idrologica" all'interno del territorio comunale; in alternativa alla presente prescrizione, è consentito, sulla base di un idoneo studio sulla ricarica locale della falda, garantire diversamente l'alimentazione della falda stessa nella misura corrispondente o superiore all'attuale.
- e) le altre aree soggette ad acquisizione pubblica o Superfici extra (Se) verranno cedute al Comune da parte dei proprietari ad un prezzo pari concordato dalle parti con la stipula della convenzione.
- f) le delimitazioni delle diverse zone all'interno del perimetro del PUA specificate ai precedenti commi sono prescrittive e potranno essere modificate solo attraverso variante al PRG.
- g) la previsione è realizzabile solo per mezzo della sottoscrizione di una convenzione fra privati attuatori e Amministrazione Comunale, in cui sia previsto che gli interventi di riqualificazione ambientale e dismissione degli impianti esistenti siano realizzati precedentemente alla trasformazione di una parte dell'ambito a usi produttivi.
- h) non sono consentite attività che producano emissioni in atmosfera o in acque superficiali provenienti da processi produttivi.
3. Le previsioni di cui alla presente scheda potranno essere attuate per mezzo di due successivi e coordinati PUA, purché siano rispettate le seguenti prescrizioni: a) gli elaborati e la convenzione del PUA P.O.6.3_S5.B, se attuato precedentemente al PUA P.O.6.3_S5.A (relativo alle aree demaniali), devono prevedere la quota parte degli oneri e delle garanzie a carico dei soggetti attuatori, necessari alla riqualificazione ambientale ed alla realizzazione del parco fluviale previsto all'interno del perimetro del P.O.6.3_S5.A, che potrà essere attuato successivamente.
4. Si prescrive comunque di prevedere un unico accesso dalla Marecchiese evidenziando che all'interno della fascia di rispetto stradale potranno essere realizzati esclusivamente standard aggiuntivi.

7.Prescrizioni

Considerata l'attuale compromissione del sito dal punto di vista ambientale e idrogeologico, si ritiene compatibile in quanto migliorativo l'intervento proposto, alle seguenti condizioni:

- Andrà vincolata la destinazione a verde pubblico dell'ambito di proprietà privata interno al comparto (P.O.6.3_S5.B), indicato nella Tav. 6.3 di piano come "Ambiti di recupero e riqualificazione territoriale e ambientale". Le superfici per la realizzazione degli standard andranno obbligatoriamente reperite all'interno della fascia lungo la S.S. 258 Marecchiese a destinazione D4.
- Verificato che l'ambito interessato dal P.O. 6.3_S5.A, anch'esso individuato nel piano come "Ambiti di recupero e riqualificazione territoriale e ambientale", interessa aree del demanio pubblico ramo idrico, il relativo progetto di sistemazione dell'area andrà preventivamente concordato e autorizzato da questo Servizio, ai sensi del R.D. n.523/1904.
- In linea con il disposto dell'art.11 delle N.P. del P.A.I. Interregionale, al fine di mitigare l'incremento dei deflussi sul reticolo idrografico minore, conseguenti alla progressiva impermeabilizzazione delle aree, andrà applicato per l'intervento in oggetto il principio dell'invarianza idraulica, rispetto alla condizione attuale, adottando appositi accorgimenti tecnici (vasche chiuse o aperte, sovradimensionamento fognature, aree verdi ribassate, ecc).
- Le opere di deflusso delle acque superficiali andranno realizzate tenendo conto dei livelli di piena, per evitare fenomeni di rigurgito.
- Come previsto dal R.D. n.523/1904 qualsiasi intervento da eseguirsi su corsi d'acqua demaniali, con particolare riferimento agli scarichi, dovrà essere preventivamente autorizzato da questo Servizio.
Come indicato nelle norme di ordine generale, riportate nel parere del Servizio 4.4 acque pubbliche, rischio idraulico e sismico della Provincia di Pesaro e Urbino, oltre al richiesto studio geologico-

geomorfologico andrà predisposto uno studio idrologico-idrogeologico con redazione della carta piezometrica, basata sulla misura dei livelli freaticometrici in sito.

- Andranno quindi dettagliate le misure di ordine tecnico da adottare a salvaguardia dell'acquifero e della tutela della qualità delle acque dei corsi d'acqua attraverso la tutela dall'inquinamento dei corpi idrici e dei depositi alluvionali permeabili ad essi direttamente connessi nel pieno rispetto di quanto disposto dalle N.P. del P.A.I. e dal D.Lgs. 152/1999 e succ. mod.ed int..

Per la realizzazione degli interventi si suggerisce l'adozione di ulteriori misure di protezione, quali ad esempio le doppie tubature nella rete fognaria, l'impermeabilizzazione dei pozzetti, ecc.....

- Nella progettazione e nella costruzione delle condotte fognarie, **da realizzarsi con impianti separati** tra la rete di canalizzazione acque meteoriche (bianche) e rete fognante (nere), dovrà essere comunque garantita l'affidabilità dell'opera in relazione al grado di sicurezza statica, di resistenza alla corrosione, di integrità della tenuta nel tempo, tenendo conto della caratterizzazione geologica-geotecnica dei terreni interessati dal tracciato delle tubazioni.

- **Le acque reflue industriali andranno canalizzate e convogliate all'impianto di depurazione attraverso la pubblica fognatura. Le acque di lavaggio delle aree esterne adibite ad attività produttive o di servizi, nonché la frazione di prima pioggia delle acque meteoriche di dilavamento delle medesime aree, delle strade e dei parcheggi, andranno obbligatoriamente trattate prima di essere immesse nella rete delle acque meteoriche o avviate direttamente alla depurazione.**

Gli interventi dovranno attuarsi nel pieno rispetto di quanto disposto dall'art.9 delle N.P. del P.A.I. (integrazione) e dal D.Lgs. 152/1999 e succ. mod.ed int., tenuto conto di quanto indicato nelle norme di ordine generale, riportate nel parere Servizio 4.4 acque pubbliche, rischio idraulico e sismico della Provincia di Pesaro e Urbino.

Scheda del PUA: P.O.6.3_S5C - “Area produttiva” sulla SP 258 Marechiese in località Pianetta

1. Definizione

1. Tale ambito è destinato alla realizzazione di una espansione della struttura produttiva comunale già presente sulla SP 258 Marechiese.
2. L’ambito, è posto all’interno delle “fasce di territorio di alta vulnerabilità idrologica” di cui all’art.9, comma 1, lettera b) del vigente P.A.I. (Integrazione) dell’Autorità di Bacino Marecchia-Conca.

2. Modalità di attuazione

1. All’interno del perimetro dell’ambito in oggetto, identificato con apposita simbologia negli elaborati grafici del PRG si applica, per quanto non in contrasto con la presente scheda, il dettato di cui all’Art.87 Norme generali per le Zone Omogenee “D” e di cui all’ Art.92 Sottozone D4 delle presenti norme.
2. Gli interventi consentiti all’interno dell’ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato all’art.129 delle presenti norme.
3. Non sono consentite attività che producano emissioni in atmosfera o in acque superficiali provenienti da processi produttivi.

3. Prescrizioni

La zona ricadente all’interno de terrazzi direttamente connessi all’alveo verrà gestita secondo quanto prescritto all’art.9 delle norme di piano del P.A.I.

Per quanto riguarda la realizzazione della rete fognaria valgono le medesime prescrizioni individuate per l’area produttiva attigua, individuata come P.O.6.3-S5.A – B.

Scheda del PUA: P.O.6.3_S5D - “Area produttiva” sulla SP 258 Marechiese in Località Pianetta

1. Definizione

1. Tale ambito è destinato alla realizzazione di una espansione della struttura produttiva comunale già presente sulla SP 258 Marechiese.
2. L’ambito, è posto all’interno delle “fasce di territorio di alta vulnerabilità idrologica” di cui all’art.9, comma 1, lettera b) del vigente P.A.I. (Integrazione) dell’Autorità di Bacino Marecchia-Conca.

2. Modalità di attuazione

1. All’interno del perimetro dell’ambito in oggetto, identificato con apposita simbologia negli elaborati grafici del PRG si applica, per quanto non in contrasto con la presente scheda, il dettato di cui all’Art.87 Norme generali per le Zone Omogenee “D” e di cui all’ Art.92 Sottozone D4 delle presenti norme.
2. Gli interventi consentiti all’interno dell’ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato all’art.129 delle presenti norme.
3. Non sono consentite attività che producano emissioni in atmosfera o in acque superficiali provenienti da processi produttivi.

3. Prescrizioni

La zona ricadente all’interno de terrazzi direttamente connessi all’alveo verrà gestita secondo quanto prescritto all’art.9 delle norme di piano del P.A.I.

Per quanto riguarda la realizzazione della rete fognaria valgono le medesime prescrizioni individuate per l’area produttiva attigua, individuata come P.O.6.3-S5.A – B.

**Scheda del PU: P.O.6.3_S5 bis - “Zona agricola speciale Coop. Cieli e Terra Nuova” sulla SP 258
Marechiese in località Pianetta**

1. Definizione

1. Tale ambito, all'interno del quale sono già presenti le strutture ed i manufatti della “Cieli e Terra nuova Coop. sociale arl”, viene confermato e destinato alle funzioni praticate dalla stessa Cooperativa..

2. Modalità di attuazione

1. All'interno del perimetro dell'ambito in oggetto, identificato con apposita simbologia negli elaborati grafici del PRG si applica, per quanto non in contrasto con la presente scheda, il dettato di cui al Titolo 3, Capo 7 Zone Omogenee “E” destinate all'agricoltura.
2. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PU, come specificato all'art.130 delle presenti norme.
3. Non sono consentite attività che producano emissioni in atmosfera o in acque superficiali provenienti da processi produttivi.

3. Indici urbanistico-ecologici e parametri degli interventi

- Superficie utile max. = 1750 mq
- Ip = esistente

Scheda del PUA: P.O.6.3_S6 - “Piano di recupero” a Pianacci

1. Definizione e prescrizioni

1. Con la presente scheda si prevede la redazione, sull’ambito perimetrato PUA, di un Piano di Recupero di un insediamento produttivo contiguo al nucleo storico residenziale di Pianacci.
2. Il piano di recupero dovrà verificare la possibilità di conversione dei Volumi utili (Vu) ora adibiti ad attività produttive, a favore di funzioni più congrue al contesto e compatibili con il nucleo storico residenziale di Pianacci. Il piano di recupero dovrà prevedere la demolizione di tutti gli edifici incongrui esterni al perimetro del nucleo storico e potrà prevederne la ricostruzione anche in Zona BV, a parità di Volume utile (Vu) degli edifici demoliti, purché compatibilmente con le esigenze di tutela, di assetto paesaggistico e di assetto edilizio dell’ambito di interesse storico-ambientale. Il piano di recupero dovrà altresì verificare, nella fascia cuscinetto destinata a verde privato identificata sugli elaborati grafici di PRG, le modalità e le opere necessarie a realizzare la tutela delle funzioni residenziali dalle attività produttive esterne al perimetro del PUA confermate dal PRG.
3. Nei casi previsti al precedente punto 2., il PUA poiché l’ambito è ricompreso all’interno delle “fasce di territorio di alta vulnerabilità idrologica” di cui all’art.9, comma 1, lettera b) del P.A.I. (Integrazione), gli interventi previsti non dovranno aumentare la quantità delle superfici già impermeabilizzate, conformemente all’art.9, comma 4.2., lettera a) del P.A.I. (Integrazione).
4. Il PUA potrà anche prevedere, in alternativa alla costruzione degli edifici previsti nel precedente punto 2. in sostituzione dei fabbricati ora destinati ad attività produttive, il trasferimento delle attività produttive presenti in altro ambito già destinato o da destinare a PUA per attività produttive in zona più idonea all’interno del territorio comunale. In tale caso i diritti edificatori relativi ai Volumi utili ora esistenti potranno essere aumentati di una quota non superiore al 15% e trasferiti nell’ambito identificato all’interno del quale si sommeranno i diritti edificatori ivi già previsti con quelli trasferiti per effetto della presente scheda.
5. Fino all’approvazione del PUA di cui alla presente scheda, gli interventi sugli edifici storici dovranno essere attuati con le modalità di intervento previste all’interno dell’elenco allegato alle presenti norme, mentre sull’insediamento produttivo esistente potranno essere effettuati unicamente interventi di manutenzione ordinaria (MO) e di manutenzione straordinaria (MS).
6. All’interno del perimetro dell’ambito in oggetto, identificato con apposita simbologia negli elaborati grafici della Variante al PRG si applica il dettato normativo di cui alla presente scheda e, per quanto non in contrasto, il contenuto del Titolo 3, Capo 2 delle presenti norme, il dettato di cui all’Art.81 Norme generali per le zone omogenee C e di cui all’Art. 85 Sottozone C2 delle presenti norme ed il vigente Regolamento Edilizio.

2. Modalità di attuazione

1. Gli interventi consentiti all’interno dell’ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato all’art.129 delle presenti norme.
2. Non sono consentite attività che producano emissioni in atmosfera o in acque superficiali provenienti da processi produttivi.

3. Prescrizioni

- Andrà individuato un ambito di rispetto inedificabile, da destinarsi a verde, della larghezza di almeno 10 m dal ciglio di sponda del Torrente Mazzocco, ovvero dalla proprietà demaniale, ai sensi del R.D. n.523/1904. Qualora da una attenta verifica della mappa catastale originale l’ambito d’intervento risultasse interessato dal tracciato di fossi demaniali o da opere di derivazione, gli interventi dovranno risultare conformi a quanto disposto dal R.D. n.523/1904, sulla base di quanto trattato al punto “DERIVAZIONI”, nella parte iniziale del parere Servizio 4.4 acque pubbliche, rischio idraulico e sismico della Provincia di Pesaro e Urbino.

- Come previsto dal R.D. n.523/1904 qualsiasi intervento da eseguirsi su corsi d'acqua demaniali, con particolare riferimento agli scarichi, dovrà essere preventivamente autorizzato da questo Servizio.
Come indicato nelle norme di ordine generale, riportate nel parere Servizio 4.4 acque pubbliche, rischio idraulico e sismico della Provincia di Pesaro e Urbino, oltre al richiesto studio geologico-geomorfologico andrà predisposto uno studio idrologico-idrogeologico con redazione della carta piezometrica, basata sulla misura dei livelli freaticometrici in sito.
- Andranno quindi dettagliate le misure di ordine tecnico da adottare a salvaguardia dell'acquifero e della tutela della qualità delle acque dei corsi d'acqua, attraverso la tutela dall'inquinamento dei corpi idrici e dei depositi alluvionali permeabili ad essi direttamente connessi, nel pieno rispetto di quanto disposto dalle N.P. del P.A.I. e dal D.Lgs. 152/1999 e succ. mod.ed int..
- Nella progettazione e nella costruzione delle condotte fognarie, **da realizzarsi con impianti separati** tra la rete di canalizzazione acque meteoriche (bianche) e rete fognante (nere), dovrà essere comunque garantita l'affidabilità dell'opera in relazione al grado di sicurezza statica, di resistenza alla corrosione, di integrità della tenuta nel tempo, tenendo conto della caratterizzazione geologica geotecnica dei terreni interessati dal tracciato delle tubazioni.
- Le opere di deflusso delle acque superficiali andranno realizzate tenendo conto dei livelli di piena, per evitare fenomeni di rigurgito.
Gli interventi dovranno attuarsi nel pieno rispetto di quanto disposto dall'art.9 delle N.P. del P.A.I. e dal D.Lgs. 152/1999 e succ. mod.ed int., nel rispetto di quanto indicato nelle norme di ordine generale, riportate nel parere Servizio 4.4 acque pubbliche, rischio idraulico e sismico della Provincia di Pesaro e Urbino.

Scheda del PU: P.O.6.3_S7 - “Nuova residenza”

Stralciato

ZONE LA CUI TRASFORMAZIONE È VINCOLATA AL RISPETTO DI PRESCRIZIONI

- **Zona B2 “tessuti consolidati a destinazione residenziale e/o mista di riqualificazione”**

La zona di completamento, posta in adiacenza all'intervento individuato dalla Scheda del PU P.O.6.3_S7, ricade all'interno di un ambito riperimetrato nel P.A.I. come area a area a pericolosità elevata per possibile riattivazione di frana quiescente (art. 16 N.P.) e nella carta geomorfologia definito “colamento o colamento lento inattivo”.

Poiché la zona risulta già edificata saranno consentiti i soli interventi di conservazione, interventi per adeguamenti igienico-sanitari ed in genere interventi a carattere obbligatorio prescritti da specifiche norme di settore o interventi finalizzati a ridurre la vulnerabilità degli edifici. Tali interventi andranno realizzati secondo le modalità elencate all'art.16 delle Norme di Piano del P.A.I., al fine di non determinare situazioni di pericolosità.

Scheda dei PU: P.O.6.4_S1 e P.O.6.4_S2 - “Nuove residenze, parcheggi, allargamento stradale” ad Agenzia

Stralciato

ZONE LA CUI TRASFORMAZIONE È VINCOLATA AL RISPETTO DI PRESCRIZIONI

- **Zona B2 “Tessuti consolidati a destinazione residenziale e/o mista di riqualificazione”**

Trattasi di un lotto di terreno costituito da una porzione pianeggiante, delimitata da scarpate di rilevante acclività.

Eventuali nuove edificazioni andranno ubicate esclusivamente nella zona non evidenziata con tratteggio e già in parte edificata, previa puntuale indagine geologico-geotecnica

TAVOLA P.O. 6.5 San Leo – Quattroventi – San Severino/Castelnuovo

Scheda del PUA: P.O.6.5_S1 - “Piano particolareggiato per il Centro Storico del capoluogo” a San Leo

1. Definizione e modalità di attuazione

1. Con la presente scheda si assume all'interno del PRG il contenuto del Piano particolareggiato per il Centro Storico del capoluogo approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 88 del 30.11.1992.
2. All'interno del perimetro dell'ambito in oggetto, identificato con apposita simbologia negli elaborati grafici della Variante al PRG si applica il dettato normativo di cui agli elaborati di detto piano particolareggiato e, per quanto non in contrasto, il dettato di cui al Titolo 3, Capo 2 - Zone omogenee “A” delle presenti norme ed il vigente Regolamento Edilizio.

Scheda del PUA: P.O.6.5_S2 - “Nuova residenza, servizi ed infrastrutture viarie” a Quattroventi

1. Definizione

1. Con la presente scheda si prevede la revisione di alcune previsioni del PRG previgente, costituenti la realizzazione di residenza e servizi, la contestuale dotazione di aree a verde pubblico e la realizzazione di un tratto di nuova viabilità costituente il by-pass dell'insediamento storico di Quattroventi sulla SP 22 Leontina, l'eventuale realizzazione di una zona per la distribuzione di carburante per autotrazione.
2. All'interno del perimetro dell'ambito in oggetto, identificato con apposita simbologia negli elaborati grafici della Variante al PRG si applica il dettato normativo di cui alla presente scheda e, per quanto non in contrasto, il dettato di cui all'Art.81 Norme generali per le zone omogenee C e di cui all'Art. 85 Sottozone C2 delle presenti norme ed il vigente Regolamento Edilizio.

2. Usi ammessi

Sono ammesse le seguenti funzioni:

A) Funzione abitativa

- A1 Residenza.
- A2 Residenze collettive.
- A3 Residenze speciali.

B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili

- B1 Funzioni direzionali
- B2 Funzioni commerciali
- B3 Funzioni artigianali di servizio
- B4 Funzioni di servizio di interesse generale

E) Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo

- E3 Residenze turistico-alberghiere, come definite dall'art.6, L.N. 217/1983

F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto

- F1 Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci.
- F2 Parcheggi pubblici in sede propria.

G) Funzioni speciali

3. Usi prescritti

- 2.1 Funzione abitativa A1: 20% della (Su) complessiva, al netto delle (Su) eventualmente destinate dal PUA agli usi abitativi A2 e A3;
- 2.2 Altri Usi: 80% della (Su) complessiva.

4. Tipi edilizi consentiti

- 3.1 Per le funzioni abitative, commerciali e terziarie: edifici a blocco, in linea, composti, a torre, casa singola e abbinata.;
- 3.2 Per le funzioni di servizio di interesse generale: la tipologia più confacente alle necessità.

5. Indici urbanistico-ecologici e parametri degli interventi

- Ut max = 0,5 mq/mq
- H max = 7,50 m.
- Ip (Apu) = 90% Ssu

- $I_p (Sf) = 40\% Sf$
- $I_p (Vpr) = 80\% Vpr$
- $A = 80$ alberi/ha
- $Ar = 120$ arbusti/ha

6. Modalità di attuazione

1. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato all'art.129 delle presenti norme.
2. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni: a) l'onere della realizzazione e cessione della viabilità pubblica e delle opere connesse, come del complesso delle altre aree per standards urbanistici (Ssu) è a totale carico dei soggetti attuatori del PUA; b) le altre aree soggette ad acquisizione pubblica o Superfici extra (Se) verranno cedute al Comune da parte dei proprietari ad un prezzo pari concordato dalle parti con la stipula della convenzione. c) all'interno delle superfici destinate a verde privato (Vpr), che costituiscono parte della Superficie Fondiaria, non è consentito collocare strutture edilizie.
3. Le porzioni di aree costituenti le Superfici Extra (Se) sono identificate negli elaborati grafici in scala 1:2000 del presente PRG come Zone Omogenee "G3" o come sottozone "G4", salvo diversa puntuale specificazione.

7.Prescrizioni

- **Lo strumento attuativo andrà necessariamente corredato di uno specifico studio di risposta sismica locale, secondo quanto disposto dal D.M. 14/01/2008.**
- Non si ritengono idonee alla edificazione, ma da destinare a verde, le zone evidenziate con tratteggio nella tav. 6.5 di piano.
- Con le costruzioni andrà mantenuta una distanza di sicurezza , di almeno 10 m, dal tratto terminale del versante boscato sul lato ovest dell'area.
- Lo strumento attuativo andrà corredato da uno studio geologico-geotecnico di dettaglio, basato su un'adeguata campagna geognostica, con prove in situ e in laboratorio, volto alla puntuale caratterizzazione litostratigrafica del terreno ed alla definizione dei parametri geomeccanici dei litotipi presenti. Sul versante di monte andranno inoltre condotte verifiche di stabilità globali e locali nelle sezioni di progetto più critiche, sia in condizioni statiche che dinamiche.
- Sulle zone di scarpata e di versante andranno realizzate canalette e fossi, per limitare possibili fenomeni di ruscellamento superficiale.
- Per non comprometterne la stabilità della zona andranno evitate significative movimentazioni di terreno, limitando gli sterri e i riporti.
- Andranno previste tipologie edilizie a basso impatto e quanto più adattabili all'attuale profilo morfologico dell'area.
- A monte del comparto, nella zona ritenuta inedificabile, si dovrà procedere alla piantumazione di essenze vegetali, le quali opereranno una notevole riduzione dell'infiltrazione di acque superficiali, conferendo all'area un netto miglioramento in termini di stabilità.
- Le fondazioni delle strutture in progetto andranno immorsate all'interno della formazione integra e compatta.
- Tutta l'area andrà dotata di un efficiente sistema di regimazione, raccolta e smaltimento, con condotte a tenuta, delle acque superficiali anche provenienti dalle zone superiori.

Scheda del PUA: P.O.6.5_S3 - “Nuova residenza” a Quattroventi

Stralciata

Scheda del PUA: P.O.6.5_S4 - “Riconversione residenziale in località Cà Mazzarino”

1. Definizione

1. Con la presente scheda si prevede la riqualificazione di una struttura attualmente utilizzata per attività artigianali (tessili) e uffici, prevedendone la riconversione ad usi residenziali e la realizzazione di un completamento residenziale.
2. All'interno del perimetro dell'ambito in oggetto, identificato con apposita simbologia negli elaborati grafici della Variante al PRG si applica il dettato normativo di cui alla presente scheda e, per quanto non in contrasto, il dettato di cui all'Art.81 Norme generali per le zone omogenee C e di cui all' Art. 84 Sottozone CIM delle presenti norme ed il vigente Regolamento Edilizio.

2. Usi ammessi

Sono ammesse le seguenti funzioni:

A) Funzione abitativa

- A1 Residenza.

B) Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili

- B1 Funzioni direzionali

b1.1 direzionale diffuso e non specializzato.

- B2 Funzioni commerciali

b2.1 Esercizi di vicinato commerciali al dettaglio

- B3 Funzioni artigianali di servizio

b3.1 Servizi per la persona

b3.2 Servizi per la casa

E) Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo

- E7 Case per ferie, ostelli per la gioventù, esercizi di affittacamere, case ed appartamenti per vacanze, Bed and Breakfast

F) Funzioni infrastrutturali di viabilità e di trasporto

- F1 Infrastrutture e attrezzature per la mobilità e il trasporto di persone e merci.
- F2 Parcheggi pubblici in sede propria.

G) Funzioni speciali

- G3 Strutture tecnologiche e impianti per la gestione dell'ambiente e per l'attrezzamento del territorio;
- G4 Opere per la tutela idrogeologica;

3. Usi prescritti

- 3.1 Funzione abitativa A1: almeno il 70% della (Su) complessiva;
- 3.2 Usi B1, B2, B3, E7 sino al raggiungimento della (Su) max consentita;

4. Tipi edilizi consentiti

Edifici a blocco, in linea, composti, a schiera, casa singola e abbinata;

5. Ripartizione funzionale e indici urbanistico-ecologici

- Superficie territoriale (St) = 6.650 mq
- Superficie utile (Su) max = esistente
- H max = 10,50 m.
- Ip (Apu) = 90% Ssu (escluse strade)

- $I_p (Sf) = 30\% Sf$
- $I_p (Vpr) = 80\% Vpr$
- $A = 40$ alberi/ha
- $Ar = 60$ arbusti/ha

6. Modalità di attuazione

1. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato all'art.129 delle presenti norme. Sono consentiti, prima dell'approvazione del PUA gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo e Ristrutturazione edilizia della struttura esistente.
2. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni: a) l'onere della realizzazione e cessione della viabilità pubblica e delle opere connesse, come del complesso delle altre aree per standards urbanistici (Ssu) è a totale carico dei soggetti attuatori del PUA; b) le altre aree soggette ad acquisizione pubblica o Superfici extra (Se) verranno cedute al Comune da parte dei proprietari ad un prezzo pari concordato dalle parti con la stipula della convenzione. c) all'interno delle superfici destinate a verde privato (Vpr), che costituiscono parte della Superficie Fondiaria, non è consentito collocare strutture edilizie. d) verrà mantenuto l'accesso all'area esistente, con servitù a favore dell'ambito.
3. Le porzioni di aree costituenti le Superfici Extra (Se) sono identificate negli elaborati grafici in scala 1:2000 del presente PRG come Zone Omogenee "G3" o come sottozone "G4", salvo diversa puntuale specificazione.

7.Prescrizioni

Le nuove edificazioni andranno obbligatoriamente ubicate nella zona pianeggiante, sede dell'attuale fabbricato, mantenendo inalterato il pendio retrostante, caratterizzato da elevata acclività, evidenziato con tratteggio nella tav.6.5 di piano.

TAVOLA P.S. 5 Ambiti territoriali, nuclei sparsi e manufatti isolati

Scheda del PUA: P.S.5_S1 - “Riconversione residenziale di allevamento zootecnico” a Chiesanuova

1. Definizione

1. Con la presente scheda si prevede la trasformazione di un allevamento zootecnico in via di dismissione in un insediamento residenziale, in sintonia con analoga riqualificazione in corso sull'area confinante posta sul suolo della Repubblica di San Marino.
2. All'interno del perimetro dell'ambito in oggetto, identificato con apposita simbologia negli elaborati grafici della Variante al PRG si applica il dettato normativo di cui alla presente scheda e, per quanto non in contrasto, il dettato di cui all'*Art.81 Norme generali per le zone omogenee C* e di cui all'*Art. 84 Sottozone C1.M* delle presenti norme ed il vigente Regolamento Edilizio.

2. Modalità di attuazione

1. Gli interventi consentiti all'interno dell'ambito si attuano esclusivamente per mezzo di PUA, come specificato all'art.129 delle presenti norme.
2. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
 - a) l'onere della realizzazione e cessione della viabilità pubblica e delle opere connesse, come del complesso delle altre aree per standards urbanistici (Ssu) è a totale carico dei soggetti attuatori del PUA;
 - b) le altre aree soggette ad acquisizione pubblica o Superfici extra (Se) verranno cedute al Comune da parte dei proprietari ad un prezzo pari concordato dalle parti con la stipula della convenzione.
 - c) all'interno delle superfici destinate a verde privato (Vpr), che costituiscono parte della Superficie Fondiaria, non è consentito collocare strutture edilizie.
 - d) la convenzione da stipulare fra i soggetti attuatori e l'A.C. dovrà prevedere l'asfaltatura della strada dal bivio della SP di Montemaggio, fino all'ambito oggetto della presente scheda, a totale carico dei soggetti attuatori.

PARERE N. 2635/09 Servizio Acque Pubbliche, Rischio Idraulico e Sismico Provincia di Pesaro e Urbino

PRESCRIZIONI GENERALI, ANCHE IN MERITO ALLA VIGENTI NORME, DI CUI TENER CONTO PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI URBANISTICHE :

- Gli interventi urbanistici andranno sempre corredati da un puntuale studio geologico-geotecnico di dettaglio, basato su un'adeguata campagna geognostica, con prove in situ e in laboratorio, volto alla puntuale caratterizzazione litostratigrafica del terreno ed alla definizione dei parametri geomeccanici dei litotipi presenti. Andranno inoltre condotte verifiche di stabilità globali e locali nelle sezioni di progetto più critiche, sia in condizioni statiche che dinamiche.
- Andrà inoltre predisposto uno studio idrologico e idrogeologico completo di carta piezometrica, basata sulla misura dei livelli freaticometrici in sito.
- In relazione agli esiti del suddetto studio andranno dettagliate le misure di ordine tecnico da adottare a salvaguardia dell'acquifero e della tutela della qualità delle acque dei corsi d'acqua, secondo quanto disposto dalle N.P. del P.A.I. e dal D. Lgs. 152/1999 e succ. mod.ed int., segnatamente per le aree ricadenti sulle fasce di territorio alta vulnerabilità idrologica o all'interno della "zona di rispetto" di pozzi idropotabili, definita dallo stesso D.Lgs 152/1999 e succ. mod. ed int.
- Negli interventi si dovranno rispettare le distanze minime dalla sponda o piede dell'argine di corsi d'acqua demaniali, fissate dal R.D. n.523/1904, pari a metri quattro per le piantagioni e movimenti di terreno e di metri dieci per le strutture e gli scavi.
- Come previsto dal R.D. n.523/1904 qualsiasi intervento da eseguirsi su corsi d'acqua demaniali, con particolare riferimento agli attraversamenti e agli scarichi, dovrà essere preventivamente autorizzato.
- In relazione all'interessamento con aree di previsione di zone di rispetto dei pozzi idropotabili, anche determinate sulla base di criteri geometrici (200 e 500 m), andranno rispettate puntualmente le prescrizioni contenute nel D.Lgs 152/99 e s.m.i., evitando in tali zone l'insediamento dei centri di pericolo e delle attività elencate nella citata normativa.
- La previsione di scarico di acque provenienti dalle zone di piano su fossi o corsi d'acqua in genere, anche non demaniali, dovrà essere supportata da una valutazione, preferibilmente con verifica idraulica, sull'idoneità del corpo ricettore allo smaltimento delle portate attuali e in progetto prevedendo, nel caso, gli interventi necessari al suo adeguamento.
- 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 zone cartografate nel P.A.I. dell'Autorità di Bacino Interregionale, gli interventi dovranno tenere conto delle relative norme.
- Nelle zone interessate le previsioni urbanistiche dovranno tenere conto delle limitazioni introdotte dal D.Lgs n.152 del 11/05/1999 sulla tutela delle acque dall'inquinamento e successive modifiche ed integrazioni.
- Per tutte le aree di nuova previsione urbanistica che in qualche modo interferiscono con corsi d'acqua o sono localizzate nelle vicinanze degli stessi occorrerà valutare, con opportune verifiche, l'eventuale rischio di esondazione.
- Gli interventi edilizi, la cui esecuzione resta subordinata all'osservanza degli adempimenti previsti nella Parte II Capo IV del D.P.R. n°380/2001 e nelle LL.RR. n.ri 33/84 e 18/87, dovranno risultare rispondenti alle disposizioni contenute nelle specifiche norme tecniche con particolare riguardo alle indagini previste dal D.M. 11.03.1988.

ALLEGATO 1

NORME GENERALI PER I NUOVI INTERVENTI IN ZONA AGRICOLA E PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO RURALE ESISTENTE

Il presente documento definisce, sulla base degli indirizzi del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, opportunamente integrate per renderle più aderenti al contesto del territorio comunale di San Leo, una serie di norme, regole e comportamenti il più possibile coerenti ed appropriati rispetto al problema del rapporto fra trasformazioni urbanistiche ed edilizie e il territorio che li ricomprende inteso nel suo complesso come bene storico culturale.

1. Le nuove costruzioni

In generale in tutto il territorio comunale ed in particolare nelle aree di valore paesistico-ambientale e nelle zone paesisticamente vincolate i progetti di nuovi interventi dovranno essere preceduti da un attento esame della morfologia del luogo e dei caratteri architettonici degli edifici esistenti che costituiscono elementi consolidati del paesaggio. Le nuove costruzioni dovranno porsi in rapporto di aderenza ed assonanza con le forme strutturali del paesaggio, con l'andamento del terreno e le caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli edifici storici (aventi destinazioni d'uso identiche o similari), presenti in zona. Volume e composizione architettonica dei costruendi manufatti dovranno quindi assecondare la morfologia dei suoli evitando di porsi in contrasto con questa. In zone di rilevante valore paesaggistico dovrà essere valutata anche la assonanza dell'opera rispetto alle dimensioni degli edifici e alle caratteristiche degli elementi del paesaggio circostante; in tal senso dovranno essere applicate le seguenti indicazioni operative per la progettazione:

- 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 dovrebbero essere 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 dovrebbe essere subordinata alla valutazione positiva da parte della C.E.C. che dovrà valutarne 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, dovrebbero di norma 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. In tal senso, così come prescrive il PPAR, dovranno essere evitati interventi edilizi nei crinali specificatamente tutelati.
- Elementi costruttivi, colore e finiture degli edifici: per quanto possibili e congruenti dovranno essere osservate le indicazioni contenute nel punto 3 relativo agli edifici esistenti.
- Inserimento sul lotto e mitigazione dell'impatto visuale: il raccordo del manufatto con il terreno adiacente, ove necessario, potrà 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 dovrebbero essere superiori a 30 gradi. Eventuali muri di contenimento o di sostegno potranno essere realizzati in pietrame, oppure se in cemento adeguatamente rivestiti (mattoni/pietra) o tinteggiati, non dovrebbero avere comunque un'altezza libera superiore a 2 metri; dovrà inoltre essere realizzata un'ideale schermatura a valle con elementi arborei ed arbustivi. L'impatto visivo dell'opera potrà essere ridotto per mezzo di siepi, arbusti e/o piante di alto fusto da prevedersi puntualmente nel progetto edilizio. Per il consolidamento superficiale dei suoli, le gradonature e le opere di contenimento del terreno, le opere di difesa spondale, quando le condizioni statiche e l'assetto dei luoghi lo consentono, è auspicabile fare ricorso ad alcune tecniche dell'ingegneria naturalistica ormai affermatesi come:
 - rivestimenti vegetativi 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.

2. Interventi di ampliamento, ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo di edifici esistenti.

Nel caso di ampliamenti e/o ristrutturazioni di volumi esistenti, questi dovranno tendere ad essere fisicamente e formalmente congruenti con l'aspetto del fabbricato preesistente che comunque dovrà rimanere l'elemento preminente del complesso; si dovranno quindi evitare tanto ampliamenti che assumano il carattere della superfetazione quanto ampliamenti che sovrastino la volumetria esistente. Sono in ogni caso da limitare balconi di nuova formazione e da escludere portoni e serramenti con materiali incongrui, intonaci plastici, tinteggiature con colorazioni scelte nella gamma dei colori freddi e segnatamente di colore bianco come pure i basamenti e le zoccolature di materiali diversi da quelli originari del resto delle pareti esterne.

Sono altresì da evitare modifiche delle coperture mediante inserimento di shed ed abbaini di dimensioni e tipo non tradizionali, le tettoie in plastica o in derivati chimici .

Solo nei casi in cui non si alterino le caratteristiche originarie e non si nascondano elementi architettonici di pregio di edifici e manufatti aventi valore storico architettonico, o comunque rappresentino esempi significativi delle tipologie edilizie rurali tipiche della Regione Marche (v.di Circolare Regionale n. 6 del 12/08/92), ovvero, nelle costruzioni più recenti, a condizione che non si verifichino contrasti con le tipologie tradizionali del luogo, potranno essere proposte logge e/o porticati esterni ispirati a modelli tradizionali e realizzati con materiali propri della tradizione costruttiva rurale; anche in questo caso, come per le nuove costruzioni, la possibilità di realizzare logge e porticati potrebbe essere subordinata alla valutazione positiva da parte della C.E.C. che dovrà valutarne la congruità con l'edificio in cui sono inseriti e con le caratteristiche dell'edilizia rurale del luogo. Nel caso gli interventi riguardino edifici aventi valore storico architettonico, o comunque rappresentino esempi significativi delle tipologie edilizie rurali tipiche della Regione Marche, le categorie di intervento ammissibili saranno, di norma, la manutenzione straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo. Qualora gli strumenti urbanistici vigenti ammettano la ristrutturazione e/o l'ampliamento, oltre agli accorgimenti generali sopra ricordati dovrebbero inoltre essere osservate le seguenti indicazioni:

- mantenimento della struttura tipologica e dell'assetto plano-volumetrico originario;
- mantenimento e/o ripristino dei fronti esterni con particolare riferimento alle bucaure (portali e finestre) che rivestono carattere di identificazione storico-tipologico. Anche questi tipi di intervento, dovrebbero essere agganciati ad opere di rinverdimento tramite messa a dimora di arbusti e piante di alto fusto nell'area di pertinenza qualora non adeguatamente presenti.

3. Elementi costruttivi, colore e finiture degli edifici di edifici esistenti

- Colori: in tutto il territorio in generale ed in particolare nelle zone paesisticamente vincolate è opportuno ispirarsi al colore delle terre, delle rocce o degli edifici antichi presenti sul posto evitando tanto 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, potrebbero oscillare in genere dal giallo, giallo-ocra, dei mattoni albi al rosa, rosso, grigio-rosso, dei mattoni ferrioli e loro miscugli.

L'uso del grigio nelle sue sfumature più calde è consigliabile in contesti ove prevalgono pareti rocciose di tale colore, o risulta dominante la presenza di edifici in pietra a faccia vista. A titolo esemplificativo, come supporto di base, in calce alla presente si allega una tavolozza delle principali tinte suggerite come riferimento.

Coperture

premesse che dovranno essere conservate le pendenze delle falde esistenti o comprese tra il 30% e il 35%, sono da privilegiare ed incentivare:

- manutenzione dei manti di copertura realizzati con materiali tipici dell'edilizia tradizionale dei luoghi (coppi vecchi, scandole in pietra, ecc.);
- rifacimento delle strutture portanti del tetto realizzate con materiali tipici dell'edilizia tradizionale dei luoghi (legno e laterizio);
- rifacimento di pluviali, gronde e discendenti con materiali quali rame, lamiera colorate, ecc.;

- realizzazione o rifacimento di canne fumarie con materiali tradizionali;
- manutenzione e rifacimento di cornicioni realizzati con materiali e secondo tecniche tradizionali come ad es. in pietra o legno, in cotto o in muratura intonacata (le dimensioni quali sporgenze, altezze, ecc. dovranno in genere essere conservate per gli edifici esistenti; nel caso di ristrutturazione o nuova edificazione è ammessa di norma una sporgenza massima di 50 cm. da studiare comunque in rapporto all'edificio).

Sono in genere da escludere:

- cornicioni realizzati con elementi e mensole prefabbricati in cemento;
- pensiline ed elementi prefabbricati in c.a.;
- coperture in materiali plastici.

Consolidamento di edifici

sono da privilegiare ed incentivare:

- interventi di consolidamento sulle murature in pietra e/o laterizio cotto facciavista;
- inserimento di tiranti in ferro;
- iniezioni di malta fluida per la stabilizzazione della muratura;
- sottomurazione delle fondamenta;
- iniezioni armate su strutture in muratura e pietra;
- consolidamento di travi lignee con resina sintetica;
- consolidamento di volte;
- rafforzamento o rifacimento di soffitti realizzati con travi lignee secondo tecniche tradizionali.

Interventi di recupero, conservazione e restauro

sono da privilegiare ed incentivare:

- recupero di paramenti originali (policromie, pitture, murature in pietra o laterizio facciavista);
- manutenzione di tinteggiature esterne tradizionali (a calce);
- manutenzione di intonaci tradizionali e di intonaci storici con particolari strutture di superficie quali marcapani, decorazioni a stucco, intonaci graffiati ...ecc.;
- manutenzione e restauro di elementi architettonici tradizionali e di pertinenze storiche e tecniche (portali, piattabande, riquadrature in pietra o laterizio, orologi, edicole, ecc.);
- parapetti in muratura o in ferro di disegno semplice sono in genere da escludere;
- gli intonaci al plastico, i trattamenti "a buccia d'arancia", "graffiato" a "spruzzo", nonché l'uso della colletta;
- i rivestimenti ceramici o in listelli di laterizio;
- i balconi esterni a sbalzo, in quanto incongrui rispetto alla tradizione costruttiva in zona agricola;
- i parapetti realizzati in cemento armato a vista, con elementi prefabbricati, i tipi misti metallo-vetro e simili.

Infissi

sono da privilegiare ed incentivare:

- serramenti e portoni in legno, nella sua colorazione naturale o verniciato se di essenza locale (Castagno, Olmo, Rovere, ecc.), esclusivamente verniciato se di essenza non locale (Douglas, Pino di Svezia, ecc.); in sub-ordine, in particolare quando si rendano necessarie dimensioni di montanti e traversi dell'infisso molto contenute, in metallo verniciato a caldo; i portoni in metallo e vetro ed i portelloni in lamiera per garage ed annessi, dovrebbero essere tinteggiati con colorazioni in armonia con il resto della struttura;
- le finestre nei modelli tradizionali in legno nella sua colorazione naturale o verniciato se di essenza locale (Castagno, Olmo, Rovere, ecc.), esclusivamente verniciato se di essenza non locale (Douglas, Pino di Svezia, ecc.) e con sistemi di oscuramento tradizionali quali antine, scuroni o persiane; in sub-ordine, in particolare quando si rendano necessarie dimensioni di montanti e traversi dell'infisso molto contenute, in metallo verniciato a caldo; è sempre ammesso l'inserimento di vetri isolanti.
- sono in genere da escludere:
- gli avvolgibili in genere e gli infissi in alluminio anodizzato a vista;

Eliminazione di elementi incongrui ed inestetismi

sono da privilegiare ed incentivare:

- sostituzione dei manti di copertura realizzati con materiali estranei all'edilizia tipica dei luoghi mediante

- l'impiego di materiali tradizionali (coppi vecchi, scandole in pietra, ecc.);
- rimozione di tinteggiature sintetiche e loro sostituzione con trattamenti tradizionali a base di calce, nei colori delle pietre e delle terre locali;
 - realizzazione di tinteggiature esterne con trattamenti tradizionali a base di calce, nei colori delle pietre e delle terre locali;
 - sostituzione di avvolgibili con sistemi di oscuramento tradizionale (persiane, scuri, antine ecc.);
 - rimozione di recinzioni realizzate con tecniche e materiali non tradizionali e loro sostituzione con altre in pietra, ferro battuto, legno;
 - realizzazione di rivestimenti in pietra di muri di contenimento in cemento armato a vista;
 - eliminazione di parapetti e balaustre in cemento armato;
 - eliminazione di infissi e verande in alluminio anodizzato e loro sostituzione con elementi tradizionali in legno;
 - eliminazione di altri inestetismi ed elementi incongrui non indicati ai punti precedenti;
 - demolizione di superfetazioni (aggiunte non organiche ed in contrasto con i caratteri formali e tipologici dell'edificio originario).

Arredo urbano

sono da privilegiare ed incentivare:

- manutenzione e risanamento conservativo di elementi tradizionali di arredo urbano realizzati con tecniche e materiali tipici dei luoghi, quali pavimentazioni in pietrame e laterizio, fontane, illuminazione pubblica, ecc.

4. Costruzioni accessorie

I manufatti accessori alla conduzione agricola dei fondi (depositi, magazzini, locali per attrezzi, etc.) dovrebbero tenere conto delle caratteristiche costruttive e volumetriche tipiche delle varie aree (in pratica dovrebbero essere usati materiali, colori e finiture analoghi a quelli del fabbricato principale al quale dovranno essere rapportate) e andranno localizzati nelle posizioni più opportune rispetto alle visuali principali e si dovranno quindi evitare collocazioni casuali rispetto al contesto insediativo ed al quadro ambientale locale. In linea di massima dovrà essere evitata la costruzione di nuovi edifici lontano dai fabbricati esistenti, mentre va perseguita una edificazione accorpata.

5. Serre

Una particolare disciplina dovrà riguardare le serre che possono costituire per il paesaggio un elemento estetico decisamente negativo ove non situate in posizioni basse e riparate; la loro ubicazione dovrà quindi essere adeguata alle caratteristiche del suolo, evitando di posizionarle in luoghi ove siano necessari sbancamenti o in prossimità di dossi e crinali. I materiali utilizzati dovranno essere tali da riflettere il meno possibile la luce solare e, possibilmente, leggermente colorati in verde nei limiti consentiti dalla necessità dell'illuminazione interna.

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

6. Recinzioni

Le 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 dovrebbero essere ammesse solo se realizzate in rete metallica plastificata verde, in legno o in muratura tradizionale tipica dei luoghi. Alle recinzioni in muratura di altezza inferiore al metro dovrà essere sempre associata la messa a dimora di siepi sempre verdi e/o di essenze arboree d'alto fusto autoctone.

7. Elementi del paesaggio agrario

Strade bianche, fossi, filari ed alberate, recinzioni, edicole e tabernacoli, fonti, lavatoi ecc., sono considerati elementi strutturanti il territorio rurale, dovranno pertanto essere studiate ed impartite apposite prescrizioni relativamente alle quali qui di seguito si forniscono alcune indicazioni:

- strade rurali bianche: qualora non sia possibile mantenerle nelle caratteristiche originarie si deve prevedere l'uso del conglomerato bituminoso, eseguito con mescole ed inerti che ne garantiscono una tonalità di adeguata integrazione ambientale.
- fossi e corsi d'acqua: dovrà essere curato il mantenimento dell'ampiezza e dell'andamento degli alvei senza opere di colmata;
- filari e alberate lungo le strade comunali ed i corsi d'acqua: dovrebbe esserne curato il mantenimento e l'incremento secondo specifici programmi di intervento che prevedano anche la sostituzione di quelle piante che si fossero seccate. Nel caso di piantumazioni di nuovo impianto lungo le strade, la fascia alberata dovrà essere collocata alle distanze dal confine stradale previste dal nuovo Codice della Strada . In particolare è opportuno prevedere che i filari arborei lungo i confini di proprietà ed i percorsi di accesso agli insediamenti isolati vengano salvaguardati e potenziati ;
- siepi: le siepi, insieme ai cespuglieti ed alle macchie di campo, oltre ad essere utili (proteggono dagli smottamenti su terrazzi e ciglioni, frenano l'erosione, costituiscono luogo di rifugio per molte specie animali), svolgono anche una importante funzione di decoro e quelle esistenti sono opportunamente protette da specifica legge regionale (L.R. n. 7/85). E' opportuno comunque, principalmente sui terreni in pendenza, che venga incrementata la realizzazione di siepi miste lungo i confini, lungo i percorsi ed a separazione di colture diverse, in particolare sostituendo o avvicinando alle recinzioni metalliche esistenti siepi vive.
- muri in pietra: altro elemento caratteristico del paesaggio rurale, specie nelle zone di montagna, è costituito da muri di limitazione e/o di contenimento in pietra non squadrate posti lungo terrazzamenti, confini di proprietà e strade vicinali. Occorre cercare di salvaguardarne il carattere imponendone la manutenzione con materiali e tecniche tradizionali. Qualora fosse tecnicamente inevitabile il ricorso al cemento armato questo dovrà essere rivestito con la stessa pietra tipica dei luoghi.
- edicole, fonti, forni, lavatoi, croci, grotte: dovranno essere censiti e conservati come luoghi legati alle tradizioni popolari e come tali costituiscono elementi significativi del territorio. Detti manufatti dovranno pertanto essere soggetti solo ad interventi di restauro conservativo mentre l'ambito immediatamente circostante, per un raggio adeguato, dovrebbe essere sottoposto ad un regime tutela integrale. Eventuali recinzioni delle proprietà dovranno preservarne gli usi civili e quindi l'accesso. Quando ci si trovi in presenza di interventi in aziende agricole speciali (colture biologiche, agriturismi inclusi nel paesaggio agrario storico) nel riordino fondiario si dovrebbe cercare di mantenere qualche esempio delle tipiche coltivazioni tradizionali. Si dovrà tendere ad evitare il livellamento di terrazzi in terra o in muratura, specie a gradoni successivi con colture arboree, i ciglioni antifrana con sostegni erbosi, le scoline etc..

8. 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, 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.

ALLEGATO 2

ELENCO DEGLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO – ARCHITETTONICO CENSITI ATTRAVERSO SCHEDATURA E/O INDIVIDUATI E MODALITA' DI INTERVENTO PRESCRITTE

Elenco edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. n.42/2004

Foglio	Particella	Località	Modalità intervento
3	201	Pietracuta	Rc
3	346	Doccia (Pietracuta)	Rc
3	B	Doccia (Pietracuta)	Rc
14	96	Montefotogno	Rc
16	190	Sibilla	Rc
30	354	Sant'Igne	Rc
30	B	Sant'Igne	Rc
32	94	C.Se Palena	Rc
32	95	C.Se Palena	Rc
32	98	C.Se Palena	Rc

Edifici di valore storico censiti dalla Regione Marche

Foglio	Particella	Località	Modalità intervento
3	436	Doccia (Pietracuta)*	Rc
3	A	Doccia (Pietracuta)*	Rc
3	B	Rocca di Pietracuta*	Rc
14	219	Montefotogno	Rc
14	96*	Montefotogno	Rc
17	224	Castello di Montemaggio	Rc
17	225	Castello di Montemaggio	Rc
17	226	Castello di Montemaggio	Rc
17	228	Castello di Montemaggio	Rc
17	229	Castello di Montemaggio	Rc
17	230	Castello di Montemaggio	Rc
17	231	Castello di Montemaggio	Rc
17	B	Castello di Montemaggio	Rc
19	20	Piega	Rc
19	61	Piega	Rc
19	XI	Piega	Rc
20	5	Piega	Rc
23	163	Cà del Santo (Pietramaura)	Rc
23	167	Cà del Santo (Pietramaura)	Rc
23	169	Cà del Santo (Pietramaura)	Rc
23	172	Cà del Santo (Pietramaura)	Rc
23	253	Cà del Santo (Pietramaura)	Rc
24	294	Pietramaura	Rc

24	A	Pietramaura	Rc
27	5	Piega	Rc
27	5	Piega	Rc
30	B	Sant'Igne*	Rc
36	138	Montemaggio	Rc
36	139	Montemaggio	Rc
36	147	Montemaggio	Rc
36	176	Montemaggio	Rc
36	A	Montemaggio	Rc
36	B	Montemaggio	Rc
36	C	Montemaggio	Rc
37	258	Sant'Igne	Rc
37	259	Sant'Igne	Rc
37	260	Sant'Igne	Rc
38	234	Castelnuovo	Rc
38	254	Castelnuovo	Rc
38	A	Castelnuovo	Rc
43	170	S.Bartolo	Rc
43	A	S.Bartolo	Rc
48	83	Cà Romano	Rc
48	84	Cà Romano	Rc
48	137	Cà Romano	Rc
48	318	Cà Romano	Rc
48	319	Cà Romano	Rc
48	320	Cà Romano	Rc
48	321	Cà Romano	Rc
51	352	Campo d'Orso (Monte)	Rc

Edifici di valore storico schedati dal Comune di San Leo

Foglio	Particella	Località	Modalità intervento
1	131	Pietracuta	Rc
2	32	Libiano	Rc
2	33	Libiano	Rc
2	59	Gementara (Libiano)	Rc
2	73	Libiano	Rc
2	509	Libiano	Rc
3	3	Orti (Pietracuta) [era ORTI1.xls]	T
3	34	Orti (Pietracuta)	Rc
3	35	Orti (Pietracuta)	Rc
3	38	Orti (Pietracuta)	Rc
3	157	Poggio (Pietracuta)	Rc
3	229	Castello di Pietracuta	Rc
3	230	Castello di Pietracuta	Rc
3	252	Castello di Pietracuta	T
3	254	Castello di Pietracuta	T
3	258	Castello di Pietracuta	Rc
3	261	Castello di Pietracuta	Rc
3	262	Castello di Pietracuta	Rc
3	263	Castello di Pietracuta	Rc
3	380	Cà Bindi (Pietracuta)	T

3	382	Cà Bindi (Pietracuta)	Rc
3	771	Poggio (Pietracuta)	Rc
3	831	Cà Bindi (Pietracuta)	Rc
3	1136	Orti (Pietracuta)	Rc
3	1248	Poggio (Pietracuta)	Rc
4	343	Castello di Pietracuta	T
5	30	Torello	T
5	33	Torello	T
5	34	Torello	T
5	40	Torello	T
5	47	Torello	T
5	137	Cà Zulla (Torello)	Rc
5	342	Torello	T
5	386	Torello	T
7	1	Cà Bindi (Pietracuta)	T
7	2	Cà Bindi (Pietracuta)	T
7	176	Faggeto di Sotto (Pianacci)	T
7	178	Faggeto di Sotto (Pianacci)	T
7	236	Poggio Monte (Case Maiano)	Rc
7	260	Pianacci	Rc
7	386	Faggeto di Sotto (Pianacci)	T
8	72	Selva di Rosa (Case Maiano)	RE
8	166	Selva di Rosa (Case Maiano)	RE
8	73	Selva di Rosa (Case Maiano)	RE
8	75	Selva di Rosa (Case Maiano)	RE
8	165	Selva di Rosa (Case Maiano)	RE
9	86	I Poggioli (Montefotogno)	Rc
9	87	I Poggioli (Montefotogno)	Rc
9	90	I Poggioli (Montefotogno)	Rc
9	92	I Poggioli (Montefotogno)	Rc
9	93	I Poggioli (Montefotogno)	Rc
9	97	I Poggioli (Montefotogno)	Rc
9	238	I Poggioli (Montefotogno)	T
9	265	I Poggioli (Montefotogno)	Rc
9	266	I Poggioli (Montefotogno)	Rc
9	272	I Poggioli (Montefotogno)	Rc
10	83	Tausano	Rs
10	84	Tausano	Rc
10	85	Tausano	Rc
10	A	Tausano	Rs
11	95	Cà Campo Nicco [era F11P95.xls]	Rc
12	15	Poggio Monte (Case Maiano)	T
12	22	Case Maiano	T
12	23	Case Maiano	T
12	26	Case Maiano	T
12	28	Case Maiano	T
12	146	Case Maiano	T
12	356	Case Maiano	T
13	118	Valle	T
13	195	Valle	Rc
13	196	Valle	Rc
13	197	Valle	Rc

13	198	Valle	T
13	203	Valle	T
13	205	Valle	T
13	207	Valle	T
13	246	Valle	Rc
13	282	Valle	T
13	284	Valle	Rc
13	314	Valle	T
14	53	Il Raggio (Montefotogno)	Rc
14	54	Il Raggio (Montefotogno)	Rc
14	56	Il Raggio (Montefotogno)	Rc
14	192	I Gnagnoni (Legnagnone)	T
14	210	I Gnagnoni (Legnagnone)	Rc
14	214	I Gnagnoni (Legnagnone)	Rc
14	218	I Gnagnoni (Legnagnone)	Rc
14	232	I Gnagnoni (Legnagnone)	Rc
14	269	Il Raggio (Montefotogno)	Rc
14	308	Il Raggio (Montefotogno)	Rc
14	312	Molino Ponte S.Maria Maddalena	Rc
14	378	Il Raggio (Montefotogno)	Rc
15	62	Canale (Case Carnaio - Montefotogno)	T
15	111	Il Montale (Montefotogno)	Rc
15	114	Il Montale (Montefotogno)	Rc
15	118	Il Montale (Montefotogno)	Rc
15	119	Il Montale (Montefotogno)	Rc
15	291	L'Ajone di sotto	Rc
15	292	Il Montale (Montefotogno)	Rc
16	18	Poggio Peggio	Rc
16	106	Molino di Gaggino (Agenzia)	T
16	322	Poggio Peggio	Rc
16	323	Poggio Peggio	Rc
16	324	Poggio Peggio	Rc
17	53	Capicchio	Rc
17	123	Capicchio	T
17	125	Capicchio	T
17	126	Capicchio	T
17	129	Capicchio	Rc
17	131	Capicchio	Rc
17	134	Capicchio	Rc
17	143	Valcaldara (Capicchio)	Rc
17	169	Valcaldara (Capicchio)	Rc
17	171	Valcaldara (Capicchio)	Rc
17	265	Capicchio	Rc
17	266	Capicchio	Rc
17	267	Capicchio	Rc
17	270	Capicchio	Rc
17	271	Capicchio	Rc
17	290	Capicchio	Rc
17	299	Capicchio	Rc
17	394	Capicchio	Rc
17	283A	Valcaldara (Capicchio)	T
18	242	Capicchio	Rc

18	A	Capicchio	Rs
19	20	Piega	Rc
19	61	Piega	Rc
19	X1	Piega	Rc
20	23	Piega	T
20	A	Piega	Rc
21	219	Bosco (Piega)	Rc
21	224	Signo (Legnagnone)	Rc
22	41	I Gnagnoni (Legnagnone)	Rs
22	200	Biforca	Rc
22	205	Seriola	Rc
22	252	Biforca	Rc
22	269	Seriola	Rc
22	271	Biforca	T
23	3	Tausano	Rc
23	5	Tausano	Rc
23	10	Tausano	Rc
23	108	Cà del Grillo (Pietramaura)	Rt
23	165	Cà del Santo (Pietramaura)	Rc
23	167	Cà del Santo (Pietramaura)	Rc
23	200	La Casetta (Pietramaura)	T
23	250	Colombara (C.Menghi - Tausano)	Rc
23	253	Cà del Santo (Pietramaura)	Rc
24	72	Cà Giuliano (Pietramaura)	T
24	75	Cà Giuliano (Pietramaura)	Rc
24	217	Molino della Bottega (Agenzia)	T
24	232	Collina (Pietramaura)	Rc
24	236	Collina (Pietramaura)	Rc
24	299	Pietramaura	Rc
26	10	Capicchio	Rc
26	11	Capicchio	Rc
26	15	Capicchio	Rc
26	258	Capicchio	Rc
27	7	Piega	Rc
27	31	Piega	Rc
27	35	Piega	Rc
27	36	Piega	Rt
27	68	Bosco (Piega)	Rt
27	106	Piega	Rc
27	A	Sant'Antimo	Rc
28	36	Gessi	Rc
28	91	C. Il Palazzo	Rc
28	126	Gessi	Rc
28	127	Gessi	Rc
28	129	Gessi	Rc
28	133	Gessi	Rc
28	150	Gessi	T
28	152	Gessi	T
28	154	Gessi	T
28	162	Gessi	T
28	164	Gessi	T
28	317	C. Il Palazzo	Rt

28	318	C. Il Palazzo	Rc
29	5	C.se Celle	T
29	10	C.se Celle	T
29	14	C.se Celle	T
29	46	Poggio Zocchi	Rc
29	99	C.se Celle	Rt
29	105	C.se Celle	Rt
29	112	C.se Celle	Rc
29	118	C.Ottaviani (S.Animo)	Rc
29	177	Caranigo (C.se Guardengo)	T
29	223	C.se Celle	Rc
29	225	C.se Celle	Rc
29	234	C.se Celle	Rc
29	235	C.se Celle	Rc
29	324	C.Ottaviani (S.Animo)	Rc
29	325	C.Dolcetto	Rc
30	146	F.te San Francesco (S.Igne)	Rc
30	156	C.se Guardengo (San Leo - S.Igne)	Rc
30	161	C.se Guardengo (San Leo - S.Igne)	Rc
30	162	C.se Guardengo (San Leo - S.Igne)	Rc
30	166	C.se Guardengo (San Leo - S.Igne)	Rc
30	175	C.se Guardengo (San Leo - S.Igne)	Rc
30	177	C.se Guardengo (San Leo - S.Igne)	Rc
30	180	C.se Guardengo (San Leo - S.Igne)	Rc
30	181	C.se Guardengo (San Leo - S.Igne)	Rc
30	182	C.se Guardengo (San Leo - S.Igne)	Rc
30	282	C.se Guardengo (San Leo - S.Igne)	Rc
30	284	C.se Guardengo (San Leo - S.Igne)	Rc
30	285	C.se Guardengo (San Leo - S.Igne)	Rc
30	C	C.se Guardengo (San Leo - S.Igne)	Rc
31	A	San Leo (Cimitero a Quattroventi)	Rc
33	23	C. Masini (Pietramaura)	Rc
33	41	C.se Campolungo	Rc
33	88	C.Collina (Pietramaura)	Rc
33	92	C.Collina (Pietramaura)	Rc
33	93	C.Collina (Pietramaura)	Rc
33	301	C. Masini (Pietramaura)	Rc
33	313	C.se Campolungo	T
33	323	C.Collina (Pietramaura)	Rc
33	401	C.se Campolungo	Rc
33	405	C.se Campolungo	T
33	406	C.se Campolungo	T
33	407	C.se Campolungo	T
33	419	C.Collina (Pietramaura)	Rt
33	420	C.Collina (Pietramaura)	Rt
33	437	C.se Campolungo	Rc
33	438	C.se Campolungo	Rc
33	462	C.se Campolungo	Rc
33	471	C.se Campolungo	Rc
33	478	Cà d'Orciaro (C.di Cappella - Pietramaura)	Rc
34	81	Cà Renzo (C.Bosco - Montemaggio)	Rc
34	110	C.Fagnone (Montemaggio)	Rc

34	113	Cà Rebello (C.Coste - Pietramaura)	Rc
34	259	C.Fagnone (Montemaggio)	Rc
34	280	Cà Renzo (C.Bosco - Montemaggio)	Rc
34	297	Cà Pestaluto (Pietramaura)	Rc
34	317	Cà Pestaluto (Pietramaura)	T
34	334	C.Vittiole (Montemaggio)	Rc
35	27	C.Fagnone (Montemaggio)	Rc
35	139	C.Bosco (Montemaggio)	Rc
35	142	C.Bosco (Montemaggio)	Rc
35	167	Cà Renzo (C.Bosco - Montemaggio)	Rc
35	217	C.Bosco (Montemaggio)	Rc
35	218	C.Bosco (Montemaggio)	Rc
35	238	C.Fagnone (Montemaggio)	Rc
35	289	C.Bosco (Montemaggio)	Rc
35	290	C.Bosco (Montemaggio)	Rc
35	308	C.Bandino (C.se Viacupa)	Rc
36	76	C. Nuova (Montemaggio)	T
36	78	C. Nuova (Montemaggio)	T
36	91	C.Troncone (Montemaggio)	Rc
36	122	C. Vecchia (Montemaggio)	Rc
36	127	C. Vecchia (Montemaggio)	Rc
36	128	C. Vecchia (Montemaggio)	Rc
36	129	C. Vecchia (Montemaggio)	Rc
36	184	Montemaggio	Rc
36	236	Montemaggio	Rc
36	338	Montemaggio	Rc
37	196	San Leo	Rc
38	16	Castelnuovo (San Severino)	Rc
38	17	Castelnuovo (San Severino)	Rc
38	27	Scheto (Pietramaura)	Rc
38	28	Scheto (Pietramaura)	Rc
38	35	Castelnuovo (San Severino)	Rc
38	46	Castelnuovo (San Severino)	Rc
38	49	Castelnuovo (San Severino)	Rc
38	59	Castelnuovo (San Severino)	Rc
38	129	Cà Battista (San Severino)	T
38	246	San Severino	Rc
38	258	Castelnuovo (San Severino)	Rc
38	272	Castelnuovo (San Severino)	Rc
38	328	Castelnuovo (San Severino)	Rt
38	336	Castelnuovo (San Severino)	Rc
39	163	C.Fusiano (Santa Lucia)	Rc
39	177	C.Fusiano (Santa Lucia)	Rc
39	292	C.Fusiano (Santa Lucia)	Rc
40	49	C.se Poggioli (Santa Lucia)	T
40	50	C.se Poggioli (Santa Lucia)	T
40	51	C.se Poggioli (Santa Lucia)	T
40	53	C.se Poggioli (Santa Lucia)	T
40	55	C.se Poggioli (Santa Lucia)	T
40	225	L'Aia (Santa Lucia)	Rt
41	51	C.Merlaccio (Quattroventi)	T
41	53	C.Merlaccio (Quattroventi)	T

41	54	C.Merlaccio (Quattroventi)	T
41	55	C.Merlaccio (Quattroventi)	T
41	57	C.Merlaccio (Quattroventi)	Rc
41	58	C.Merlaccio (Quattroventi)	Rc
41	59	C.Merlaccio (Quattroventi)	Rc
41	208	Cà Vincenzo (C.Maramao - Quattroventi)	T
41	211	Cà Vincenzo (C.Maramao - Quattroventi)	T
41	212	Cà Vincenzo (C.Maramao - Quattroventi)	T
41	219	Cà Vincenzo (C.Maramao - Quattroventi)	T
42	8	Castelnuovo (San Severino)	Rc
42	10	Castelnuovo (San Severino)	Rc
42	15	Castelnuovo (San Severino)	Rc
42	17	Castelnuovo (San Severino)	Rc
42	19	Castelnuovo (San Severino)	T
42	22	Castelnuovo (San Severino)	Rc
42	82	C.Brocco (Quattroventi)	Rc
42	221	Castelnuovo (San Severino)	Rc
42	235	Castelnuovo (San Severino)	T
42	239	Castelnuovo (San Severino)	Rc
43	286	Savalacchio (Santa Lucia)	Rc
44	48	Santa Lucia	Rc
44	51	Santa Lucia	Rc
44	52	Molinaccio (Monte)	Rc
44	55	Santa Lucia	Rc
44	59	Santa Lucia	Rc
44	63	Santa Lucia	Rc
44	65	Santa Lucia	T
44	67	Santa Lucia	T
44	69	Santa Lucia	T
44	108	C.Solano (Santa Lucia)	T
44	179	Cà di Laura (C.Piertonina - Santa Lucia)	T
44	182	Cà di Laura (C.Piertonina - Santa Lucia)	T
44	183	Cà di Laura (C.Piertonina - Santa Lucia)	T
44	259	Santa Lucia	Rc
44	A	Santa Lucia	Rc
45	94	Le Ville (Monte)	T
45	95	Le Ville (Monte)	T
45	97	Le Ville (Monte)	T
45	98	Le Ville (Monte)	T
45	99	Le Ville (Monte)	T
45	100	Le Ville (Monte)	T
45	102	Le Ville (Monte)	Rc
45	103	Le Ville (Monte)	Rc
45	104	Le Ville (Monte)	Rc
45	166	Campo d'Orso (Monte)	Rc
45	169	Le Ville (Monte)	Rc
45	170	Le Ville (Monte)	Rc
45	171	Le Ville (Monte)	Rc
45	172	Campo d'Orso (Monte)	Rc
46	64	Monte	Rc
46	66	Monte	T
46	70	Monte	Rc

46	75	Monte	Rc
46	85	Monte	Rt
46	148	Monte	Rc
46	229	Monte	Rc
46	B	Monte	Rc
47	81	Di Sopra (C.Vignano)	Rc
47	269	Di Sopra (C.Vignano)	Rc
47	275	Di Sopra (C.Vignano)	T
47	291	C.Mandrelli (C.Vignano)	T
48	35	Madonna di Pugliano	Rc
48	52	C.Perazzone (C.Vignano)	Rt
48	55	Madonna di Pugliano	T
48	344	Cà Vignano	Rc
48	A	Madonna di Pugliano	T
49	65	Rioboaro (C.Vignano)	Rc
49	66	Rioboaro (C.Vignano)	Rc
50	2	Santa Lucia	Rc
50	3	Santa Lucia	Rc
50	24	Cà Bertozzo (C.Piertonina - Santa Lucia)	T
50	26	Cà Bertozzo (C.Piertonina - Santa Lucia)	T
50	33	Cà Ventura (C.Piertonina - S.Lucia)	Rc
50	108	Casino Vigna (Santa Lucia)	Rc
50	135	Cà Bertozzo (C.Piertonina - Santa Lucia)	T
50	139	Cà Bertozzo (C.Piertonina - Santa Lucia)	T
51	59	Albione (Monte)	Rc
51	252	C.Giogano	Rc
51	304	C.Giogano	Rc
51	361	C.Giogano	Rc
51	363	C.Giogano	Rc
52	1	Monte	T
52	7	Casinina (Giogano)	T
52	51	C.Boncio (Giogano)	Rc
52	52	C.Boncio (Giogano)	Rc
52	95	Casinina (Giogano)	T
52	98	Casinina (Giogano)	T
53	76	C.Toro (Giogano)	Rc
53	153	C.Toro (Giogano)	Rc
54	64	La Cegna (Giogano)	Rc
54	87	La Cegna (Giogano)	Rc
54	88	La Cegna (Giogano)	Rc
54	89	La Cegna (Giogano)	Rc
54	178	C.Gravinaccia (Giogano)	T
54	179	C.Gravinaccia (Giogano)	T
54	A	La Cegna (Giogano)	Rs

Altri edifici di valore storico individuati

Foglio	Particella	Località	Modalità intervento
3	12	Orti (Pietracuta)	Rt
3	13	Orti (Pietracuta)	Rt
3	14	Orti (Pietracuta)	Rt
3	18	Orti (Pietracuta)	Rt

3	22	Orti (Pietracuta)	Rt
3	39	Orti (Pietracuta)	Rt
3	40	Orti (Pietracuta)	Rt
3	94	Doccia (Pietracuta)	T
3	184	Poggio (Pietracuta)	Rc
3	424	Doccia (Pietracuta)	Rc
3	434	Doccia (Pietracuta)	Rc
3	1260	Doccia (Pietracuta)	Rt
3	23-37-1247	Orti (Pietracuta)	Rt
3	443-939-171-172-179	Poggio (Pietracuta)	Rc
3	86-88	Doccia (Pietracuta)	
3	93-424-434	Doccia (Pietracuta)	Rc
7	238	Pianacci	Rt
7	241	Pianacci	T
7	257	Pianacci	Rc
7	414	Pianacci	T
7	596	Pianacci	T
7	627	Pianacci	Rt
7	240-251-252	Pianacci	Rc
7	246-250-277	Pianacci	T
7	254-255	Pianacci	Rc
14	284	I Gnagnoni (Legnagnone)	T
15	93	Montefottogno	R
15	371	Montefottogno	Rt
15	377	Montefottogno	Rt
16	221	Caleggiano	Rc
17	20	Valcaldara	Rt
24	330	Caleggiano	T
24	340	Caleggiano	T
24	459	Caleggiano	T
24	460	Cà Benedettini (Caleggiano)	Rc
24	488	Cà Benedettini (Caleggiano)	Rc
24	501	Caleggiano	Rt
24	118-489	Caleggiano	Rt
24	300-301	Pietramaura	T
24	306-309	Pietramaura	Rt
24	331-392	Caleggiano	T
24	43-44	Caleggiano	Rc
24	458 -123	Caleggiano	T
24	5-6-7-8-9	Cà Benedettini (Caleggiano)	Rc
32	56	C.Se Palena	T
32	81	C.Se Palena	Rt
32	128	C.Se Palena	Rt
32	191	C.Se Palena	Rc
32	121-123-124	C.Se Palena	T
33	445-465	C.se Campolungo	Rt

36	160	Montemaggio	Rc
36	163	Montemaggio	Rc
36	183	Montemaggio	Rt
36	189	Montemaggio	Rc
36	226	Montemaggio	T
36	227	Montemaggio	Rt
36	234	Montemaggio	Rc
36	244	Montemaggio	Rc
36	335	Montemaggio	Rt
36	337	Montemaggio	Rt
36	340	Montemaggio	Rc
36	148-149	Montemaggio	T
36	152-153- 155-157- 229-230- 231	Montemaggio	Rc
36	162-82	Montemaggio	Rt
36	165-218	Montemaggio	T
36	187-188	Montemaggio	T
36	219-220- 309-234	Montemaggio	T
36	228-146	Montemaggio	T
38	23	Castelnuovo	T
45	158	Le Ville	Rc
46	71	Monte	Rc
51	360	Giozano	Rc