

# **COMUNE DI ESANATOGLIA**

## **PIANO REGOLATORE GENERALE**

### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

#### **INDICE**

#### **CAPO I: VALIDITÀ, ESTENSIONE E MODI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

**Art. 1:** Validità ed estensione del P.R.G.

**Art. 2:** Opere soggette a Concessione ed Autorizzazione

**Art. 3:** Modi di attuazione del P.R.G.

**Art. 4:** Zone soggette a Piani Particolareggiati

**Art. 5:** Zone soggette a Comparti Edificatori

**Art. 6:** Zone soggette ad Interventi Urbanistici Preventivi  
(Piani Attuativi Piano volumetrici)

**Art. 7:** Zone soggette ad Intervento Diretto di Iniziativa Pubblica e/o  
Privata

**Art. 8:** Programmi Integrati

**Art. 9:** Edilizia Residenziale Pubblica

**Art. 9bis:** Viabilità di Piano

#### **CAPO II: AZZONAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE**

**Art. 10:** Il Territorio Comunale

**10.1.:** A - Zone Residenziali di Interesse Storico-Artistico

**10.2.:** B - Zone Residenziali di Completamento

**10.3.:** C - Zone Residenziali di Espansione

**10.4.:** D - Zone Produttive

**10.5.:** E - Zone Agricole

**10.6.:** F - Attrezzature e Servizi Pubblici e/o di Uso Pubblico ed  
Interesse Generale

**10.7.:** R - Aree Soggette a Recupero Ambientale

**Art. 11:** Vincoli e Prescrizioni Generali relativi all'Azzonamento

#### **CAPO III: INDICI, PARAMETRI E PRESCRIZIONI**

**Art. 12:** Zone Residenziali

**Art. 13:** Zone Residenziali di Interesse Storico-Artistico (A)

**13.1.:** Sottozona A1: Centro Storico

**13.2.:** Sottozona A1.1: Area Industriale Storica (**Ex Conceria Ottolina**)

**13.3.:** Sottozona A1.2.: Borgo Agricolo Storico (**le Ajole di Sopra**)

**13.4.:** Sottozona A2: Nuclei Storici Extraurbani

**Art. 14:** Zone Residenziali di Completamento (B)

**14.1.:** Sottozona B1: di recente Edificazione

- 14.2.: Sottozona B2: di recente Edificazione
- 14.2.bis: Sottozona B3: di recente Edificazione
- 14.3.: Sottozona BT1: sottoposte a Tutela Storico-Culturale
- 14.4.: Sottozona BT2: sottoposte a Tutela Paesaggistica Ambientale.
- 14.5.: Sottozona BE: di Recente Edificazione nei Nuclei Agricoli

**Art. 15: Zone Residenziali di Espansione (C)**

- 15.1.: Sottozona C1
- 15.2.: Sottozona C2
- 15.3.: Sottozona C3
- 15.4.: Sottozona C4
- 15.5.: Sottozona C5
- 15.6.: Sottozona C6
- 15.7.: Sottozona C7
- 15.8.: Sottozona C8
- 15.9.: Sottozona C9
- 15.10.: Sottozona C10
- 15.11.: Sottozona C11

**Art. 16: Zone Produttive (D)**

- 16.1.: Sottozona DB: di Completamento
- 16.2.: Sottozona DC: di Espansione
  - 16.2.1.: DC1
  - 16.2.2.: DC2
  - 16.2.3.: DC3
- 16.3.: Sottozona DBArt: Artigianale di Completamento
- 16.4.: DArt: Artigianale di Espansione
- 16.5.: DSer: Artigianale di Servizio
- 16.6.: DCom: Commerciale misto residenziale
- 16.7.: DT: Produttiva misto Turistico-Ricettiva

**Art. 17: Zone Agricole (E)**

- 17.1.: Sottozona EN: Agricole Normali
- 17.2.: Sottozona EI: di Interesse Paesistico
- 17.3.: Sottozona ES: di Salvaguardia Paesaggistica e Idrogeologica
- 17.4.: Sottozona EA: Sottozona Agricole di Interesse Storico-Culturale.  
Edifici e Manufatti Storici Extraurbani ed Aree Archeologiche  
elencati nel "Censimento dei Beni Architettonici Extraurbani"
- 17.5.: Sottozona Agricole Particolari
  - 17.5.1.: VF: Verde di Rispetto Fluviale (**Fosso S. Giovanni**)
  - 17.5.2.: VF(AB): Verde di Rispetto Fluviale (**Vallata di Cafaggio**)
  - 17.5.3.: VF(BC): Verde di Rispetto Fluviale (**tratto urbano**)
  - 17.5.4.: VO: Verde Ortivo
  - 17.5.5.: VT: Turistico-Sportiva

**Art. 18: Norme relative all'Edificazione in Zona Agricola**

- 18.1.: Edifici Esistenti non inseriti nell'Elenco del "Censimento dei Beni architettonici Extraurbani"
  - 18.1.1.: Edifici esclusivamente Residenziali
  - 18.1.2.: Edifici comprendenti Residenza e Servizi Agricoli
  - 18.1.3.: Edifici di Servizio Agricolo
  - 18.1.4.: Edifici utilizzati per Attività Produttive non Agricole
  - 18.1.5.: Norme Generali relative al recupero del Patrimonio Edilizio Esistente in Area Agricola

- 18.2.:** Norme relative ai Nuovi Edifici  
**18.2.1.:** Edifici esclusivamente Residenziali  
**18.2.2.:** Edifici di Servizio Agricolo  
**18.2.3.:** Norme Generali relative all'Edificazione di Nuovi Edifici agricoli

**Art. 19:** Zone per Attrezzature e Servizi Pubblici e/o di Uso Pubblico ed Interesse generale (F)

- 19.1.:** Sottozona F2I: Attrezzature per l'Istruzione  
**19.2.:** Sottozona F2S: Attrezzature Sportive -livello comunale-  
**19.3.:** Sottozona F3S: Attrezzature Sportive -livello sovracomunale-  
**19.4.:** Sottozona FP: Parcheggi Pubblici  
**19.5.:** Sottozona FV/P: mista a Verde Pubblico e Parcheggi  
**19.6.:** Sottozona FV: Verde Pubblico attrezzato a Parco e Giardino (F1V: livello di quartiere; F2V: livello Comunale)  
**19.7.:** Sottozona FVR: Verde di Protezione rispetto alla strada  
**19.8.:** Sottozona FC: Area di Rispetto Cimiteriale

**Art. 20:** Aree soggette a Recupero (R)

- 20.1.:** RAs: Recupero Ambientale con Destinazione Sportiva  
**20.2.:** RAa: Recupero Ambientale con Destinazione Agricola

#### **CAPO IV: DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

**Art. 21:** Disposizioni transitorie

- 21.1.:** Validità delle Concessioni ed Autorizzazioni rilasciate prima dell'adozione del Piano  
**21.2.:** Usi Transitori in Zone destinate ad Attrezzature Pubbliche e di Interesse Generale  
**21.3.:** Misure di salvaguardia

**Art. 22:** Disposizioni Finali

- 22.1.:** Destinazione d'uso  
**22.2.:** Decadenza di Norme in Contrasto  
**22.3.:** Interpretazione degli Elaborati Grafici  
**22.4.:** Deroghe

**Allegato A:** Norme Tecniche di Attuazione del "Censimento **dei Beni Architettonici Extraurbani**"

### **CAPO I**

## **VALIDITÀ', ESTENSIONE E MODI DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE**

### **art. 1**

#### **VALIDITÀ ED ESTENSIONE DEL P.R.G.**

Tutto il territorio del Comune di Esanatoglia si intende interessato dal Piano Regolatore Generale, del quale le presenti Norme Tecniche di Attuazione e le Planimetrie di Azzonamento (in scala 1:2000 e 1:10.000) formano parte integrante e necessaria ai sensi della L. 17.8.1942, n. 1150 e della L.R. 5.8.1992, n. 34.

Il P.R.G., le eventuali Varianti, i Piani Attuativi ed i Programmi Integrati e di Intervento, hanno validità secondo i termini stabiliti dalla normativa nazionale e regionale vigente.

Fanno parte integrante del P.R.G.:

- le N.T.A. del "Censimento dei Beni Architettonici Extraurbani", redatto ai sensi dell'art. 15 della L.R. 13/90 e degli artt. 15 punto c) e 40 delle N.T.A. del P.P.A.R., in allegato alle presenti Norme (Allegato A);

- la "Carta della trasposizione Attiva delle prescrizioni del P.P.A.R. riferite al Sottosistema Storico-Culturale" (scala 1:10.000);

- la "Carta della trasposizione Attiva delle prescrizioni del P.P.A.R. riferite al Sottosistema Botanico-Vegetazionale" (scala 1:10.000);

- la "Carta della trasposizione Attiva delle prescrizioni del P.P.A.R. riferite al Sottosistema Geologico, Idrogeologico e Geomorfologico" (scala 1:10.000);

- la "Carta della Vegetazione Reale" (scala 1:10.000)

- la "Carta Idrogeologica" (scala 1:10.000)

- la "Carta dei siti archeologici" (scala 1:10.000)

#### **art. 2**

### **OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE**

Le opere soggette a Concessione ed Autorizzazione da parte dell'Autorità Comunale, ai sensi del Regolamento Edilizio Comunale vigente, debbono conformarsi alle prescrizioni ed ai vincoli stabiliti dal Piano Regolatore Generale, secondo quanto indicato dalle presenti Norme e dalle corrispondenti planimetrie in scala 1:10.000 e 1:2.000.

Per le cave e le discariche prevalgono le normative nazionali e regionali vigenti.

#### **art. 3**

### **MODI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

L'attuazione del P.R.G. avverrà:

a) mediante Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica e/o Piani di Recupero di cui all'art. 28 della L. 457/78, nelle Sottozone A1 e A1.2.

b) mediante Comparti Edificatori nelle aree che saranno a tal fine definite dai Piani Particolareggiati di cui al precedente comma.

c) mediante Interventi Urbanistici Preventivi (Piani Attuativi Planovolumetrici) di iniziativa pubblica e/o privata nelle Sottozone A1.1, C, DC1 e DC2, DC3, DArt, DSer, FP (via B. Bartocci), FV/P e FC.

d) mediante Intervento Diretto Pubblico e/o Privato nelle Sottozone A2, B1, B2, B3, BT1, BT2, BE, DB, DBArt, DCom, DT, EN, EI, ES, EA, FI, FS, FP, VO, FV ed FVR;

e) mediante Intervento Pubblico Diretto regolato da un Programma integrato di Intervento nelle Sottozone VF e VT di cui alla legge 179/92;

f) mediante Piano Attuativo e/o Piano di Recupero nelle Sottozone RAs e RAa.

Gli edifici ed i manufatti evidenziati, nelle cartografie di Piano (in scala 1:2000 e 1:10.000),

con un numero sono assoggettati, a loro volta, alle N.T.A. del "Censimento dei Beni Architettonici Extraurbani", in allegato alle presenti Norme e parte integrante di esse (Allegato A).

#### **art. 4**

### **ZONE SOGGETTE A PIANI PARTICOLAREGGIATI**

Nelle Sottozone soggette a Piani Particolareggiati di cui al precedente art. 3, comma a), non consentita alcuna costruzione o demolizione prima dell'approvazione da parte del Comune dei relativi Piani Particolareggiati.

Fino al momento dell'approvazione dei suddetti Piani possono essere autorizzate solo le opere di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria cos come definite agli artt. 8 e 9 del Regolamento Edilizio Comunale.

Negli immobili evidenziati con il simbolo \* (monumentali e di interesse storico-artistico), ai sensi dell'art. 27 della L. 5.8.1978, n. 457, sono ammessi anche gli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo cos come definiti dall'art. 10 del Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.).

#### **art. 5**

### **ZONE SOGGETTE A COMPARTI EDIFICATORI**

Nelle zone soggette a Comparti Edificatori di cui all'art. 3, comma b), non potrà essere eseguita alcuna costruzione o demolizione senza la preventiva approvazione da parte dell'Autorità Comunale del progetto di sistemazione del relativo Comparto Edificatorio, costituito ai sensi dell'art. 23 della L. 17.8.1942 n. 1150 e successive modifiche e dell'art. 32 della L.R. 34/92.

#### **art. 6**

### **ZONE SOGGETTE A INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI (PIANI ATTUATIVI PLANOVOLUMETRICI)**

Nelle Sottozone soggette a Piani Attuativi Planovolumetrici, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di invitare i proprietari di aree fabbricabili a presentare, entro un certo termine, i Piani stessi. Se i proprietari non aderissero entro il termine stabilito, il Comune potrà procedere d'Ufficio.

Il Piano Attuativo redatto dal Comune, una volta approvato dall'Autorità competente, dovrà essere notificato, per mezzo di Messo Comunale, ai proprietari delle aree fabbricabili interessate, con invito a dichiararne l'accettazione, entro 30 giorni dalla notifica.

Ove manchi tale accettazione, il Comune ha facoltà di procedere alla espropriazione ai sensi della L. 6.8.1967, n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni.

I Piani Attuativi Planovolumetrici delle Sottozone soggette ad Intervento Urbanistico Preventivo sono redatti secondo le modalità e procedure stabilite dalla L.R. 34/92 e successive modificazioni ed integrazioni.

Tali Piani debbono essere estesi all'intera sottozona perimetrata nelle planimetrie di Piano (1:2000) ed attenersi rigorosamente agli indici ed alle prescrizioni riguardanti quantità, ubicazione e destinazione d'uso delle aree per attrezzature pubbliche, posizione, dimensione e caratteristiche della viabilità interna, tipologie costruttive, ecc, tutti chiaramente indicati nel successivo CAPO III.

**In sede di redazione dei Piani Attuativi Planovolumetrici, previo studio dei caratteri specifici dell'area oggetto di intervento (paesistici, architettonici, socio-economici, ecc.) e fatto salvo quanto previsto dal Codice Civile e dalle normative vigenti in materia di igiene e sicurezza, è ammessa la deroga ai seguenti indici individuati al successivo capo III:**

- **Dc: Distanza dai confini;**
- **Df: Distanza dai fabbricati.**

Nei Piani Attuativi, dovranno essere indicati, inoltre:

- la puntuale sistemazione delle aree destinate ad attrezzature pubbliche ove non previsto dal Piano;
- la distribuzione planimetrica dei parcheggi;
- le pavimentazioni delle aree destinate a percorsi pedonali ed, eventualmente, ciclabili;
- le alberature (specie e tipologie di messa a dimora);
- le sagome d'ingombro dei fabbricati e le caratteristiche materiche e cromatiche degli stessi. .

Nelle Sottozone soggette a Piani Attuativi Planovolumetrici non é ammessa alcuna nuova costruzione, né ampliamenti delle costruzioni esistenti prima dell'approvazione dei relativi Piani.

Per le costruzioni esistenti, in attesa dell'approvazione dei Piani, sono consentiti esclusivamente interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria (cos come definiti dal R.E.C.), purché tali interventi non pregiudichino o rendano pi onerosa l'attuazione dei Piani stessi.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, laddove ravvisi la necessità di una progettazione unitaria per il perseguimento dei fini del Piano e per una corretta attuazione dello stesso, procedere alla individuazione di Piani Attuativi in aggiunta a quelli previsti dal P.R.G. in qualsiasi Sottozona del territorio comunale, comprese le aree soggette ad Intervento Diretto Pubblico e/o Privato.

#### **art. 7**

### **ZONE SOGGETTE AD INTERVENTO DIRETTO DI INIZIATIVA PUBBLICA E/O PRIVATA**

Le Sottozone interessate da Intervento Edilizio Diretto, di cui al precedente art. 3 comma d) sono assoggettate, oltre che alle presenti Norme, alle prescrizioni dell'art. 55 del Regolamento Edilizio Comunale.

#### **art. 8**

### **PROGRAMMI INTEGRATI**

Al fine di riqualificare il tessuto urbanistico-edilizio e le valenze ambientali del territorio, il Comune può promuovere la formazione di Programmi Integrati ai sensi dell'art. 16 della L. 179 del 17.02.1992.

Il Programma Integrato è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento (ivi comprese le opere di urbanizzazione) da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di pi operatori e risorse finanziarie pubblici e privati.

Soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio, o associati tra di loro, possono presentare al Comune Programmi Integrati relativi a zone in tutto o in parte edificate o da destinare anche a nuova edificazione con il preciso fine della loro riqualificazione urbana ed ambientale.

I Programmi Integrati dovranno essere redatti in conformità alla legislazione nazionale e regionale vigente.

#### **art. 9**

### **EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA**

Per quanto riguarda questa tipologia di intervento, ai sensi dell'art. 1 della L. 167/'62, il

Comune, procede di volta in volta, con Deliberazione del Consiglio Comunale, alla formazione del P.E.E.P. in una delle Sottozone Residenziali A, B, e/o C, individuando opportuni Comparti Minimi di Intervento; restano fermi i rapporti di cui all'art. 2 della L. 10/77.

Il Comune può, altresì, procedere all'esproprio di lotti, o immobili non utilizzati, all'interno delle singole Sottozone Residenziali Storiche (A) di Completamento (B) e di Espansione (C), da destinare alla realizzazione di alloggi economico popolari.

Le modalità di redazione degli eventuali P.E.E.P. e gli espropri sono assoggettati alla normativa nazionale e regionale vigente in materia.

### **art. 9bis VIABILITÀ DI PIANO**

#### **Prescrizioni particolari**

Il tracciato di PRG relativo all'attraversamento del fiume Esino lungo via Roma, compreso tra le sottozone C7 e BT2, è inteso come puramente indicativo fino alla redazione del progetto esecutivo, nell'eventualità che successive e più approfondite analisi a scala adeguata ne confermino la necessità e ne regolamentino l'attuazione. Fino alla redazione di tale progetto, la previsione di PRG è vincolante nei confronti degli interventi edilizi.

## **CAPO II**

### **AZZONAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE**

#### **Art. 10 IL TERRITORIO COMUNALE**

L'intero territorio del Comune di Esanatoglia stato suddiviso in Zone e Sottozone secondo le corrispondenti indicazioni grafiche delle planimetrie di Piano in scala 1:2.000 ed 1:10.000 e definite, ai fini urbanistici ed edilizi, dagli articoli di cui al seguito delle presenti Norme.

##### **10.1.) A - ZONE RESIDENZIALI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO**

a loro volta suddivise in SOTTOZONE:

**A1** CENTRO STORICO all'interno di cui sono individuati:

\* MANUFATTI MONUMENTALI E DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO

**A1.1** AREA INDUSTRIALE STORICA all'interno di cui sono state individuate:

SA1.1 AREA EDIFICABILE

VA1.1 AREA DESTINATA A VERDE PUBBLICO

PA1.1 AREA DESTINATA A PARCHEGGIO

**A1.2** BORGO AGRICOLO STORICO LE AJOLE DI SOPRA

**A2** NUCLEI STORICI EXTRAURBANI

##### **10.2.) B - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO**

a loro volta suddivise in SOTTOZONE:

**B1** DI RECENTE EDIFICAZIONE

**B2** DI RECENTE EDIFICAZIONE

**B3** DI RECENTE EDIFICAZIONE

**BT1** SOTTOPOSTE A TUTELA STORICO-CULTURALE

**BT2** SOTTOPOSTE A TUTELA PAESISTICO-AMBIENTALE

**BE** DI RECENTE EDIFICAZIONE NEI NUCLEI AGRICOLI

##### **10.3.) C - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE**

a loro volta suddivise in SOTTOZONE:

**C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, C11.**

DIFFERENZIATE PER INDICI, PARAMETRI E PRESCRIZIONI



Le diverse ZONE C sono articolate, a loro volta, in: VC (verde pubblico), PC (parcheggi) e VRC (verde di protezione rispetto alla strada).

#### **10.4.) D - ZONE PRODUTTIVE**

a loro volta suddivise in SOTTOZONE:

**DB** DI COMPLETAMENTO

**DC1** DI ESPANSIONE

**DC2** DI ESPANSIONE

**DC3** DI ESPANSIONE

**DBArt** ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO

**DArt** ARTIGIANALE MISTO RESIDENZIALE

**DSer** ARTIGIANALE DI SERVIZIO

**DCom** COMMERCIALE MISTO RESIDENZIALE

**DT** PRODUTTIVA MISTO TURISTICO-RICETTIVA

All'interno diverse ZONE D sono state individuate le aree FD destinate ad attrezzature pubbliche.

#### **10.5.) E - ZONE AGRICOLE**

a loro volta suddivise in SOTTOZONE:

**EN** AGRICOLE NORMALI

**EI** AGRICOLE DI INTERESSE PAESISTICO

**ES** AGRICOLE DI SALVAGUARDIA PAESAGGISTICA ED IDROGEOLOGICA

**EA** AGRICOLE DI INTERESSE STORICO-CULTURALE

AGRICOLE PARTICOLARI a loro volta suddivise in:

**VF** VERDE DI RISPETTO FLUVIALE (Fosso S. Giovanni)

**VF(AB)** VERDE DI RISPETTO FLUVIALE (Vallata di Cafaggio)

**VF(BC)** VERDE DI RISPETTO FLUVIALE (Tratto Urbano)

**VO** VERDE ORTIVO

**VT** TURISTICO-SPORTIVA

#### **10.6.) F - ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI E/O DI USO PUBBLICO ED INTERESSE GENERALE**

a loro volta suddivise in SOTTOZONE:

**F2I** ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE

**F2S** ATTREZZATURE SPORTIVE (livello comunale) all'interno di cui stata individuata:

**PFS PARCHEGGI**

**F3S** ATTREZZATURE SPORTIVE (livello sovracomunale) all'interno di cui stata individuata:

**SFS** AREA EDIFICABILE

**FP** PARCHEGGI PUBBLICI

**FV/P** ZONE MISTE A VERDE PUBBLICO E PARCHEGGI

**F1V** VERDE PUBBLICO ATTREZZATO A PARCO E GIARDINO (livello di quartiere)

**F2V** VERDE PUBBLICO ATTREZZATO A PARCO E GIARDINO (livello comunale)

**FVR** VERDE DI PROTEZIONE RISPETTO ALLA STRADA

**FC** AREA DI RISPETTO CIMITERIALE

N.B. In questo caso i numeri pedici indicano rispettivamente:

1 - il livello di quartiere

2 - il livello comunale

3 - il livello sovracomunale.

**10.7) R - AREE SOGGETTE A RECUPERO AMBIENTALE**

a loro volta suddivise in SOTTOZONE:

**RA**s AREA DI RECUPERO AMBIENTALE CON DESTINAZIONE SPORTIVA

**RAa** AREA DI RECUPERO AMBIENTALE CON DESTINAZIONE AGRICOLA

**art. 11**

**VINCOLI E PRESCRIZIONI GENERALI RELATIVI ALL'AZZONAMENTO**

Per ciascuna delle Zone e Sottozone di cui al precedente art. 10, le costruzioni e gli interventi dovranno conformarsi, per destinazione d'uso, tipologie ed indici urbanistici ed edilizi, alle rispettive norme di cui ai seguenti articoli.

Gli edifici in contrasto con le destinazioni di zona e le tipologie previsti dalle presenti Norme e da quelle dei futuri Piani Particolareggiati, non potranno essere trasformati n ampliati a meno che non si adeguino alle nuove prescrizioni di zona. Saranno ammesse, unicamente nelle zone residenziali, modifiche atte a migliorare le condizioni igienico-sanitarie e tecnico-statiche qualora siano ritenute indispensabili dalla Commissione Edilizia preposta all'esame dei progetti, ferme restando la sagoma e la consistenza dimensionale degli edifici.

Nel caso in cui, durante i lavori di scavo e movimenti di terreno, affiorino manufatti appartenenti ad insediamenti antropici di tipo archeologico, tutte le opere dovranno essere sospese ed i ritrovamenti dovranno essere prontamente segnalati al Sindaco ed alla Soprintendenza competente.



## **CAPO III INDICI, PARAMETRI E PRESCRIZIONI**

### **Art. 12 ZONE RESIDENZIALI**

Tali Zone sono destinate prevalentemente alla residenza; in esse, oltre alla destinazione d'uso principale, sono consentite tutte quelle altre destinazioni di completamento ed integrazione funzionale con essa compatibili.

A titolo esemplificativo ed ai sensi dell'art. 6 della L.R. 14/86, tali destinazioni complementari ammissibili e compatibili sono:

- quelle a carattere commerciale (negozi e punti vendita al dettaglio ecc.),
- quelle relative a pubblici esercizi (caffè, bar, ristoranti ecc.),
- quelle a carattere artigianale di servizio (oreficerie, parrucchiere, lavanderie, officine riparazioni auto, ebanisterie, ecc.), nonché lavorazioni artigianali a domicilio purché siano a carattere familiare e non comportino, per rumorosità delle apparecchiature e odore dei materiali, molestia alla residenza,
- quelle relative a uffici pubblici o di interesse pubblico (uffici di quartiere, sedi locali di partiti e associazioni, ambulatori, uffici postali, agenzie bancarie e di assicurazione ecc.), nonché a uffici privati (studi professionali, laboratori di analisi, uffici e studi di tipo finanziario ed amministrativo, ecc.),

Sono pure ammissibili e compatibili, nelle quantità di cui sopra, le seguenti destinazioni:

- locali per lo spettacolo, la ricreazione e lo svago (cinema, locali da ballo, sale da ritrovo, ecc.),
- attrezzature ricettive a carattere alberghiero (pensioni, case albergo, ostelli, ecc.),
- quelle relative ad attrezzature sanitarie (case di cura, centri di riabilitazione, ecc.),
- quelle relative a supermercati e magazzini.

Tali destinazioni complementari sono ammesse nell'ambito delle zone a destinazione residenziale fino al massimo del 50% della volumetria nelle zone omogenee di tipo A e B, e fino ad un massimo del 20% della volumetria nelle zone omogenee di tipo C, senza che ci comporti modificazione degli standards stabiliti per tali zone.

L'ammissibilità delle destinazioni di cui sopra è però condizionata alla dotazione di spazi per parcheggi pubblici, in aggiunta a quelli prescritti per la residenza, secondo le quantità stabilite all'art. 5 del D.M. 2.4.1968, n. 1444 per gli insediamenti a carattere commerciale e direzionale; sono però fatte salve dall'obbligo di cui sopra le destinazioni extra residenziali già esistenti ed operanti alla data di entrata in vigore delle presenti Norme.

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

### **art. 13 ZONE RESIDENZIALI DI INTERESSE STORICO - ARTISTICO (A)**

Le Zone Residenziali di Interesse Storico - Artistico di cui al DM 02.04.1968 n. 1444, comprendono sia il nucleo abitato principale (Centro Storico) sia i complessi isolati nel territorio comunale (Nuclei Rurali Storici), sia tessuti urbani emergenti, diversi dal Centro Storico, aventi, comunque, caratteristiche storico-culturali riconoscibili (Borgo delle Ajole di Sopra e Area Industriale Storica).

Tali Zone sono soggette a definizione mediante:

- Piani Particolareggiati per le Sottozone A1 e A1.2, rispettivamente Centro Storico e loc. Ajole di Sopra, estesi alle intere aree perimetrate nelle planimetrie del P.R.G. (1:2000), aventi finalità di risanamento edilizio conservativo ed altre trasformazioni conservative e secondo quanto prescritto dal DM 1444/68.

- Piano Attuativo Planovolumetrico per la Sottozona A1.1, Area Industriale Storica (ex Conceria Ottolina), esteso all'intera area perimetrata nelle planimetrie del P.R.G. (1:2000), avente finalità di recupero strutturale, architettonico relativamente all'edificio e di riqualificazione ambientale relativamente al sito, con destinazione d'uso compatibile con la struttura architettonica stessa, in rispondenza a quanto disposto dal D.M. 2.4.1968, n. 1444;

- Intervento Diretto Pubblico e/o Privato per le Sottozone A2, Frazioni di Pagliano, Capriglia e Palazzo, secondo i dettami del successivo art. 13.3 e, relativamente ai manufatti contrassegnati con un numero posto tra parentesi, delle N.T.A. del "Censimento dei Beni Architettonici Extraurbani" di cui all'Allegato A e secondo quanto prescritto dal DM 1444/68.

Fino al momento dell'approvazione del suddetto Piano possono essere autorizzate soltanto le opere di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria cos come definite dagli artt. 8 e 9 del Regolamento Edilizio Comunale.

### **13.1.) SOTTOZONA A1: CENTRO STORICO**

Il Piano Particolareggiato dovrà indicare, mediante apposite schede, la completa situazione dei luoghi.

Le schede dovranno essere di tipo analitico per i singoli comparti individuati, nonché per le unità minime di intervento definite dallo stesso Piano. Esse dovranno fornire tutti i dati della realtà urbanistico-edilizia esistente nonché prospettare i termini del recupero.

Scopi del Piano Particolareggiato sono:

- a) la salvaguardia degli edifici monumentali e di particolare pregio storico-artistico;
- b) la salvaguardia del tessuto urbanistico storico;
- c) la salvaguardia dei sistemi tecnologici storici di regolamentazione del fiume (canali, briglie, paratie, chiuse, ecc...);
- d) la valorizzazione ed l'organizzazione funzionale delle strade panoramiche (st. vic. delle Varcelle e st. vic. del Roccone) coincidenti con il perimetro della Sottozona A1 e segnalate dalla planimetria di Piano (1:2000).

Il Piano Particolareggiato dovrà contenere, inoltre, indicazioni dettagliate su:

- a) coloriture degli edifici;
- b) trattamento delle facciate;
- c) arredo urbano;
- d) viabilità e sistemazione delle aree a parcheggio.

Fino al momento dell'approvazione del suddetto Piano possono essere autorizzate soltanto le opere di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria cos come definite dagli artt. 8 e 9 del Regolamento Edilizio Comunale.

Negli immobili definiti monumentali e di interesse storico-artistico (contrassegnati con il simbolo \* nella planimetria di Piano 1:2000) sono ammessi anche interventi di Restauro e Risanamento Conservativo così come definiti dall'art. 10 del Regolamento Edilizio Comunale.

All'interno della Sottozona A1 sono vincolanti le destinazioni d'uso (verde pubblico FV1 e FV2, verde attrezzato misto a parcheggi FV/P e parcheggi FP), le quantità e le localizzazioni definite, dal P.R.G. nella planimetria in scala 1:2000

#### **Prescrizioni particolari**

L'edificio contrassegnato dal numero 74 (Chiesa del Crocefisso), corrispondente alla scheda del Censimento dei Beni Architettonici Extraurbani (redatto ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 13/90 e degli artt. 15 punto c) e 40 delle N.T.A. del P.P.A.R.), assoggettato alle N.T.A. del medesimo Censimento in allegato alle presenti Norme Tecniche e parte integrante di esse (Allegato A).

Si auspica che tale manufatto entri a fare parte integrante del percorso panoramico delle Varcelle.

Le strade panoramiche (st. vic. delle Varcelle e st. vic. del Roccone), interne e coincidenti con il perimetro (a nord ed a sud) della Sottozona A1, sono assoggettate all'art. 6 delle N.T.A. del "Censimento dei Beni Architettonici Extraurbani" (Allegato A).

### **13.2.) SOTTOZONA A1.1: AREA INDUSTRIALE STORICA**

La Sottozona A1.1, costituisce Comparto Minimo di Intervento.

Il Piano Attuativo dovrà prevedere il recupero strutturale ed architettonico dell'intero complesso ex Conceria Ottolina, ivi compresi i sistemi tecnologici di regimazione e canalizzazione del fiume Esino, intesi come parte integrante del sistema industriale storico.

Il Piano Attuativo potrà prevedere la demolizione delle parti non storiche (ampliamenti in c.a. posti sul lato nord-est) del complesso architettonico.

In aggiunta alle dotazioni minime di aree per spazi pubblici, sedi viarie, parcheggi e verde pubblico (PA1.1 e VA1.1) nelle quantità minime e localizzazioni previste dal PRG nella planimetria in scala 1:2.000, dovranno essere previste ulteriori aree destinate a verde e parcheggi interni nella quantità di 100 mq ogni 1.000 mc di volume edificato; tali aree dovranno essere opportunamente piantumate con specie autoctone secondo l'indice di piantumazione di 1/50 previsto dal Regolamento Edilizio Comunale.

In fase di Piano Attuativo dovrà essere previsto il riordino della viabilità limitrofa alla Sottozona con particolare attenzione al tratto di via Strada Nuova compreso tra la ex Conceria e la Porta delle Valchiere.

### **13.3.) SOTTOZONA A1.2: BORGO AGRICOLO STORICO LE AJOLE DI SOPRA**

Il Piano Particolareggiato dovrà prevedere, oltre a quanto gi definito per la Sottozona A1 al precedente art. 13.1., il riordino della viabilità interna all'area anche in funzione della vicinanza con il percorso attrezzato della Valle di Cafaggio (VF(AB)). A tal fine potrà prevedere la demolizione e ricostruzione, con identica cubatura, di taluni manufatti (purché non di interesse storico-architettonico) che, nello stato attuale, rendono difficoltoso l'attraversamento dell'area.

Per tutte le opere da realizzarsi si dovranno applicare i seguenti indici nel rispetto comunque dei limiti prescritti per le zone A dal DM 02.04.1968 n. 1444::

H: Altezza Massima 6,50 ml;

Ds: Distanza dalla strada 5,00 ml;

D: Distanza dal fiume 15,00 ml;

Sp: Dotazione minima di aree per spazi pubblici: sedi viarie, parcheggi e verde pubblico non inferiore a 21 mq per abitante.

### **13.4.) SOTTOZONA A2 NUCLEI STORICI EXTRAURBANI**

Tali Sottozone comprendono le parti storiche degli insediamenti agrari di una certa consistenza (Pagliano, Capriglia e Palazzo), ove sono riconoscibili una precisa morfologia urbana ed i caratteri urbanistici dell'aggregato: strade, piazza, edificio religioso, fonte comune, lavatoio, ecc.

Il Piano si attua per Intervento Diretto Pubblico e/o Privato attraverso le seguenti prescrizioni:

- L'intero perimetro del Nucleo Storico, cartograficamente delimitato (A2) nella planimetria di Piano (scala 1:2000) soggetto a totale inedificabilità;

- Non sono ammessi interventi di Ristrutturazione Urbanistica (art. 12 del Regolamento Edilizio Comunale);

- I numeri, posti in corrispondenza di alcuni edifici e manufatti interni alle Sottozone A2, corrispondono alle schede redatte in fase di Censimento dei Beni Architettonici Extraurbani (ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 13/90 e degli artt. 15 punto c) e 40 delle N.T.A. del P.P.A.R.) che hanno valore documentario ed, allo stesso tempo, di guida per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio storico esistente in area agricola.

Per tali edifici e manufatti valgono le Norme Tecniche di Attuazione definite in fase di Censimento, in allegato alle presenti Norme Tecniche e parte integrante di esse (Allegato A).

### **Prescrizioni particolari**

Per quanto riguarda il Nucleo Storico di Palazzo, ai fini del recupero dell'intera area e del manufatto principale, sono ammesse destinazioni turistico-ricettive anche in misura superiore alle percentuali stabilite all'art. 12 delle presenti Norme.

L'area libera posta a sud-ovest della Sottozona A2 in loc. Capriglia, stata individuata come "area archeologica" dalla "Carta dei Siti Archeologici" (Scala 1:10.000) redatta in fase di "Censimento dei Beni Architettonici extraurbani"; come tale la si ritiene assoggettata all'art. 5 delle N.T.A. del medesimo Censimento in allegato alle presenti Norme e parte integrante di esse (Allegato A).

## **art. 14**

### **ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (B)**

Nelle Zone Residenziali di Completamento il Piano si attua per Intervento Diretto Pubblico e/o Privato.

**All'interno delle sottozone B1 (art. 14.1), B2 (art. 14.2), BT1 (art. 14.3) e BT2 (art. 14.4), previo accordo scritto tra i confinanti e fatto salvo quanto previsto dal Codice Civile e dalle normative vigenti in materia di igiene e sicurezza, è ammessa la deroga ai seguenti indici individuati agli articoli sopra citati:**

- **Dc: Distanza dai confini;**
- **Df: Distanza dai fabbricati.**

**Tale deroga è limitata esclusivamente alla realizzazione dei seguenti manufatti:**

- **volumi tecnici,**
- **vani ascensore,**
- **rampe per disabili,**
- **manufatti definiti all'art. 70 del REC (porticati, logge, tettoie e pergolati).**

L'ottenimento della Concessione Edilizia subordinato alla presentazione di un progetto dei sistemi di smaltimento delle acque piovane e luride e delle modalità di scarico dei nuovi insediamenti, oltre ad una relazione che verifichi la fattibilità geotecnica di tutte le opere previste.

Di norma non sono ammesse recinzioni di altezza superiore a 150 cm. con la parte in muratura non superiore ad 1/3 dell'intera altezza (50 cm.).

Altezze superiori, e comunque non oltre i 2,00 mt., sono ammesse solo se costituite da siepi vive.

### **14.1.) SOTTOZONA B1: DI RECENTE EDIFICAZIONE**

If: Indice di fabbricabilità Fondiaria                      2,5 mc/mq;

H: Altezza Massima    9,50 ml;

Dc: Distacco dai Confini                                      5,00 ml;

Df: Distacco dai fabbricati	10,00 ml;
Ds: Distanza dalle strade	
per strade con $L < 7,00$ ml	5.00 ml;
per strade con $7,00 < L < 15,00$ ml	7,50 ml;

#### **14.2.) SOTTOZONA B2: DI RECENTE EDIFICAZIONE**

If: Indice di fabbricabilità Fondiaria	2 mc/mq;
H: Altezza Massima	7,50 ml;
Dc: Distacco dai Confini	5,00 ml;
Df: Distacco dai fabbricati	10,00 ml;
Ds: Distanze dalla strade	
per strade con $L < 7,00$ ml	5.00 ml;
per strade con $7,00 < L < 15,00$ ml	7,50 ml;

#### **14.2.bis) SOTTOZONA B3: DI RECENTE EDIFICAZIONE**

In tale sottozona valgono gli stessi indici, parametri e prescrizioni previsti per l'adiacente sottozona C10 di cui al successivo art. 15.10.

Il rilascio della concessione edilizia potrà avvenire solo contestualmente e/o successivamente al recupero agrario dell'ex cava (Raa) adiacente.

#### **14.3.) SOTTOZONA BT1: SOTTOPOSTE A TUTELA STORICO-CULTURALE**

If: Indice di fabbricabilità Fondiaria	1,5 mc/mq;
H: Altezza Massima: minore o uguale a quella degli edifici storici limitrofi, con esclusione di quelli la cui altezza costituisce episodio eccezionale nell'ambito della sottozona.	
Dc: Distacco dai Confini	5,00 ml;
Df: Distacco dai fabbricati	10,00 ml;
Ds: Distanza dalle strade	
per strade con $L < 7,00$ ml	5.00 ml;
per strade con $7,00 < L < 15,00$ ml	7,50 ml;

Gli interventi di trasformazione connessi al completamento del tessuto edilizio esistente devono essere compatibili con le tipologie ed i materiali usati negli edifici storici adiacenti.

Non sono ammesse in alcun caso demolizioni del tessuto urbanistico storico.

L'ottenimento della Concessione Edilizia subordinato alla presentazione di elaborati di Valutazione d'Impatto Urbano.



#### 14.4.) SOTTOZONA BT2: SOTTOPOSTE A TUTELA PAESISTICO-AMBIENTALE

If: Indice di fabbricabilità Fondiaria	1,5 mc/mq;
H: Altezza Massima	7,50 ml;
Dc: Distacco dai Confini	5,00 ml;
Df: Distacco dai fabbricati	10,00 ml;
Ds: Distanza dalle strade	
per strade con $L < 7,00$ ml	5,00 ml;
per strade con $7,00 < L < 15,00$ ml	7,50 ml;
D: Distanza dal fiume	15,00 ml;

Non sono ammesse, in alcun caso, demolizioni del tessuto urbanistico storico.

L'ottenimento della Concessione Edilizia subordinato alla presentazione di elaborati di Valutazione d'Impatto Ambientale.

**Prescrizione Particolare – area libera distinta al foglio catastale n. 13 mappale 154 (via Roma)**

**Viste: la particolare posizione rispetto al Centro Storico, la planimetria geometricamente regolare, la facilità di accesso da parte di mezzi anche pesanti, nonché la dimensione dell'area libera situata lungo via Roma all'interno della sottozona BT2 (censita al foglio catastale n. 13, mappale 154);**

**valutone il potenziale interesse pubblico per l'eventuale utilizzo a parcheggio;**

**si prescrive che tutti i progetti di trasformazione riguardanti detta area siano sottoposti al parere della Commissione Edilizia Integrata.**

**Tale parere dovrà essere espresso in merito all'opportunità della trasformazione proposta in funzione delle necessità effettivamente riscontrate relativamente al fabbisogno di parcheggi.**

#### **Prescrizione Particolare - Misure di salvaguardia del suolo**

Le Norme, di cui al seguito del presente paragrafo, fanno specifico riferimento alla Sottozona BT2 sita in loc. Mattone, per la quale sussistono pericolosità geologiche e sismiche di una certa consistenza.

Tale area ricade, infatti, nelle zone definite "di Fattibili Limitata - Vocazionalità Bassa" dalla "Carta di Vocazionalità" (Indagini Geologiche, Geomorfologiche, Idrogeologiche e Geotecniche di II Fase); per tanto qualsiasi trasformazione è condizionata dalla redazione preventiva di accurate e dettagliate indagini geologiche e geotecniche atte a rimuovere le cause di pericolosità locali.

In tale Sottozona vietata la nuova edificazione.

Solo successivamente alla realizzazione delle opere relative al consolidamento del terreno, recupero ambientale delle zone degradate (interventi di difesa del suolo, riassetto della rete idrografica, ecc...) ed alla rimozione delle cause di pericolosità geologica e sismica, saranno consentite, limitatamente al patrimonio edilizio esistente, le opere di consolidamento, recupero e ristrutturazione senza totale demolizione, nonché piccoli ampliamenti tali, comunque, da non comportare una sostanziale alterazione dello stato fisico del territorio.

Eventuali opere infrastrutturali, ritenute necessarie, potranno essere effettuate solo dopo accurate indagini geologiche e geotecniche di fattibilità degli interventi.

**14.5.) SOTTOZONA BE: DI RECENTE EDIFICAZIONE NEI NUCLEI AGRICOLI  
(Pagliano e Capriglia)**

If: Indice di fabbricabilità Fondiaria	1,5 mc/mq;
H: Altezza Massima	6,50 ml;
Dc: Distacco dai Confini	5,00 ml;
Df: Distacco dai fabbricati	10,00 ml;
Ds: Distanza dalle strade	
per strade con $L < 7,00$ ml	5,00 ml;
per strade con $7,00 < L < 15,00$ ml	7,50 ml;
D: Distanza dal fiume	15,00 ml;

Non sono ammesse, in alcun caso, demolizioni del tessuto urbanistico storico.

L'ottenimento della Concessione Edilizia subordinato alla presentazione di elaborati di Valutazione d'Impatto Ambientale ed Urbano.

**art. 15  
ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE (C)**

Nelle Zone Residenziali di Espansione il Piano si attua per Intervento Urbanistico Preventivo (Piani Attuativi Planovolumetrici) di Iniziativa Pubblica e Privata applicando i seguenti indici e prescrizioni:

Le singole Sottozone C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10 e C11 costituiscono Comparti Minimi di Intervento.

Per le sottozone C1, C2, C3, va redatto uno studio unitario di massima esteso all'intero ambito delle tre sottozone, ferma restando per ognuna di esse, la facoltà di attuazione per singoli interventi.

Tale studio unitario deve fare parte degli elaborati dei singoli piani attuativi ed essere adottato contestualmente.

Le norme di attuazione dei Piani Attuativi dovranno prevedere, indipendentemente dalle indicazioni di P.R.G. relative al dimensionamento ed all'ubicazione delle aree pubbliche (Vc, VRc, e Pc), ancorché vincolanti, la ripartizione della volumetria realizzabile in proporzione alla superficie delle aree delle singole proprietà interessate dal Piano Attuativo.

Nella realizzazione dei percorsi pedonali non è ammesso l'uso del manto di asfalto, sono, invece, ammesse tutte le pavimentazioni filtranti (betonelle in cemento, lastre di porfido e arenaria, acciottolati di varia natura, ecc....).

**Le sedi viarie di progetto a doppio senso di circolazione dovranno avere una sezione complessiva minima pari a 10,00 ml. di cui 1,50 ml. per lato da destinarsi a marciapiede. Le sedi viarie di progetto a senso unico di circolazione dovranno avere una sezione complessiva minima pari a 7,50 ml. di cui 1,50 ml. per lato da destinarsi a marciapiede.**

All'interno di ogni Sottozona di Espansione il Piano Attuativo dovrà prevedere, ogni 2000 mq di St, almeno un rientro del marciapiede (2,00 x 0,80 ml.), o uno spazio di pari dimensione che non ingombri la carreggiata, localizzato nei pressi delle aree pubbliche, da destinarsi a vano per il cassonetto porta rifiuti.

Nel caso in cui tale spazio sia posto al confine di un'area edificabile, la distanza

dell'edificazione dalla strada (Ds) non tiene conto della geometria dello stesso.

Di norma non sono ammesse recinzioni di altezza superiore a 150 cm. con la parte di muratura non superiore ad 1/3 dell'intera altezza (50 cm.).

Altezze superiori, e comunque non oltre i 2,00 mt., sono ammesse solo se costituite da siepi vive.

### **Misure di salvaguardia delle falde idriche**

Tali Sottozone risultano interessate dalla presenza di falde sotterranee vulnerabili rispetto all'inquinamento, pertanto: l'approvazione dei Piani Attuativi Planovolumetrici ed il rilascio delle Concessioni Edilizie sono subordinati alla presentazione di un progetto di smaltimento delle acque piovane e luride.

Sono vietati inoltre:

- la dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e/o strade;
- l'apertura di pozzi idrici;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione autoveicoli.

#### **15.1.) SOTTOZONA C1**

It: Indice di fabbricabilità territoriale	1 mc/mq;
H: Altezza Massima	7,50 ml;
Dc: Distacco dai Confini	5,00 ml;
Df: Distacco dai fabbricati	10,00 ml;
Ds: Distanze dalla strade	
per strade con $L < 7,00$ ml	5.00 ml;
per strade con $7,00 < L < 15,00$ ml	7,50 ml;

Sp: Dotazione minima di aree per spazi pubblici in quantità non inferiore a 15 mq/ab, di cui almeno 6.50 mq/ab destinati a parcheggi da ubicarsi lungo via S. Giovanni.

Il Verde Pubblico dovrà essere posizionato al confine delle sottozona con il Fosso S. Giovanni.

Per gli interventi da realizzare nelle sottozone C1, C2 e C3 di cui ai successivi artt. 15.2 e 15.3, va redatto uno studio unitario di massima esteso all'intero ambito delle tre sottozone, ferma restando, per ognuna di esse, la facoltà di attuazione per singoli interventi; tale studio unitario deve fare parte degli elaborati dei singoli piani attuativi.

**Al fine di garantire la fattibilità degli interventi previsti all'interno della sottozona C1, una volta approvato lo studio unitario di massima da parte del Consiglio Comunale, potranno essere redatti due Piani Attuativi Planovolumetrici distinti il cui perimetro dovrà coincidere con le due proprietà interessate dall'intervento.**

#### **15.2.) SOTTOZONA C2**

It: Indice di fabbricabilità territoriale	1,5 mc/mq;
H: Altezza Massima	9,50 ml;
Dc: Distacco dai Confini	5,00 ml;
Df: Distacco dai fabbricati	10,00 ml;
Ds: Distanze dalla strade	
per strade con $L < 7,00$ ml	5.00 ml;
per strade con $7,00 < L < 15,00$ ml	7,50 ml;

Sp: Dotazione minima di aree per spazi pubblici in quantità non inferiore a 15 mq/ab, di cui almeno 6.50 mq/ab destinate a parcheggi, una parte dei quali dovranno essere ubicati lungo via S. Giovanni.

Il Verde Pubblico dovrà essere posizionato al confine delle sottozona con il Fosso S. Giovanni.

Per gli interventi da realizzare nelle sottozone C1, C2 e C3 di cui agli artt. 15.1 e 15.3, va redatto uno studio unitario di massima esteso all'intero ambito delle tre sottozone, ferma restando, per ognuna di esse, la facoltà di attuazione per singoli interventi; tale studio unitario deve fare parte degli elaborati dei singoli piani attuativi.

### 15.3.) SOTTOZONA C3

It: Indice di fabbricabilità territoriale	1 mc/mq;
H: Altezza Massima	7,50 ml;
Dc: Distacco dai Confini	5,00 ml;
Df: Distacco dai fabbricati	10,00 ml;
Ds: Distanze dalla strade	
per strade con $L < 7,00$ ml	5.00 ml;
per strade con $7,00 < L < 15,00$ ml	7,50 ml;

Sp: Dotazione minima di aree per spazi pubblici in quantità non inferiore a 15 mq/ab di cui almeno 6.50 mq/ab destinate a parcheggi.

Il Verde Pubblico dovrà essere posizionato al confine delle sottozona con il Fosso S. Giovanni.

Per gli interventi da realizzare nelle sottozone C1, C2 e C3 di cui agli artt. 15.1 e 15.2, va redatto uno studio unitario di massima esteso all'intero ambito delle tre sottozone, ferma restando, per ognuna di esse, la facoltà di attuazione per singoli interventi; tale studio unitario deve fare parte degli elaborati dei singoli piani attuativi.

### 15.4.) SOTTOZONA C4

If: Indice di fabbricabilità fondiaria	2,5 mc/mq;
--	------------

H: Altezza Massima	9,50 ml;
Dc: Distacco dai Confini	5,00 ml;
Df: Distacco dai fabbricati	10,00 ml;
Ds: Distanze dalla strade	
per strade con $L < 7,00$ ml	5.00 ml;
per strade con $7,00 < L < 15,00$ ml	7,50 ml;

Sp: Dotazione minima di aree per spazi pubblici: sedi viarie, parcheggi (PC4) e verde pubblico (VC4) nelle quantità e localizzazioni previste dal P.R.G., all'interno del perimetro C4, nella planimetria di Piano in scala 1:2000, comunque non inferiore a 15 mq/ab escluse le sedi viarie.

Una volta garantito l'assetto viario, così come individuato nella cartografia di Piano (scala 1:2.000), saranno ammissibili gli aggiustamenti planimetrici **del tracciato** necessari al corretto utilizzo del parcheggio (PC4).

#### **Misure di salvaguardia del suolo**

Tale area ricade, in parte, nelle zone definite "di Fattibilità Condizionata - Vocazionalità Media" dalla "Carta di Vocazionalità" (Indagini Geologiche, Geomorfologiche, Idrogeologiche e Geotecniche di II Fase); per tanto qualsiasi trasformazione è condizionata dalla redazione preventiva di accurate e dettagliate indagini geologiche e geotecniche atte a rimuovere le cause di pericolosità locali.

Onde evitare effetti negativi che potrebbero compromettere la stabilità dell'area, nelle zone in pendenza sono vietati: i movimenti consistenti di terreno, la creazione di scarpate non protette e di qualsiasi impedimento allo scorrimento delle acque superficiali.

### **15.5.) SOTTOZONA C5**

If: Indice di fabbricabilità fondiaria	2,5 mc/mq;
H: Altezza Massima	9,50 ml;
Dc: Distacco dai Confini	5,00 ml;
Df: Distacco dai fabbricati	10,00 ml;
Ds: Distanze dalla strade	
per strade con $L < 7,00$ ml	5.00 ml;
per strade con $7,00 < L < 15,00$ ml	7,50 ml;

Sp: Dotazione minima di aree per spazi pubblici: sedi viarie, parcheggi (PC5) e verde pubblico (VC5), nelle quantità e localizzazioni previste dal P.R.G., all'interno del perimetro C5, nella planimetria di Piano in scala 1:2000, comunque non inferiore a 15 mq/ab escluse le sedi viarie.

#### **Misure di salvaguardia del suolo**

Tale area ricade nelle zone definite "di Fattibilità Condizionata - Vocazionalità Media" dalla "Carta di Vocazionalità" (Indagini Geologiche, Geomorfologiche, Idrogeologiche e Geotecniche di II Fase); per tanto qualsiasi trasformazione condizionata dalla redazione preventiva di accurate e dettagliate indagini geologiche e geotecniche atte a rimuovere le cause di pericolosità locali.

Onde evitare effetti negativi che potrebbero compromettere la stabilità dell'area, nelle zone in pendenza sono vietati: i movimenti consistenti di terreno, la creazione di scarpate non protette e di qualsiasi impedimento allo scorrimento delle acque superficiali,

Per quanto riguarda l'intervento di riordino della Sottozona Residenziale di espansione C5, l'indicazione grafica di Piano relativa alla localizzazione sul versante delle aree a verde (VC5) ha valore prescrittivo, anche se di entità dimensionale superiore allo standard minimo prescritto dalla norma, al fine di garantire la stabilità del terreno; tale area dovrà essere adeguatamente piantumata con specie autoctone ad altofusto.

#### **15.6.) SOTTOZONA C6**

It: Indice di fabbricabilità territoriale	1 mc/mq;
H: Altezza Massima	7,50 ml;
Dc: Distacco dai Confini	5,00 ml;
Df: Distacco dai fabbricati	10,00 ml;
Ds: Distanze dalla strade	
per strade con $L < 7,00$ ml	5.00 ml;
per strade con $7,00 < L < 15,00$ ml	7,50 ml;

Rispetto alla strada provinciale Esanatoglia - Fiuminata il Piano di Lottizzazione dovrà prevedere un ulteriore distacco di 8,00 ml. (VRC6) da destinarsi a percorso pedonale e ciclabile (2,50 ml. a filo recinzione) e area verde (5,50 ml) di protezione rispetto alla strada opportunamente piantumata con specie ad altofusto poste almeno a 4,00 ml. dal ciglio della strada stessa.

Sp: Dotazione minima di aree per spazi pubblici: sedi viarie, verde di protezione dalla strada (VRC6) e verde pubblico (VC6) nelle quantità e localizzazioni previste dal P.R.G. , all'interno del perimetro C6, nella planimetria di Piano in scala 1:2000, comunque non inferiore a 15 mq/ab escluse le sedi viarie.

Dovranno, inoltre, essere previsti ulteriori 5,5 mq/ab di aree pubbliche destinate a parcheggio.

L'area perimetrata VC6, al fine di ottenere una barriera acustica e visiva rispetto all'adiacente lembo della zona industriale, dovrà essere opportunamente piantumata con specie autoctone sempreverdi.

#### **Misure di salvaguardia del suolo**

Tale area ricade, in parte, nelle zone definite "di Fattibilità Condizionata - Vocazionalità Media" dalla "Carta di Vocazionalità" (Indagini Geologiche, Geomorfologiche, Idrogeologiche e Geotecniche di II Fase); per tanto qualsiasi trasformazione è condizionata dalla redazione preventiva di accurate e dettagliate indagini geologiche e geotecniche atte a rimuovere le cause di pericolosità locali.

Onde evitare effetti negativi che potrebbero compromettere la stabilità dell'area, nelle zone in pendenza sono vietati: i movimenti consistenti di terreno, la creazione di scarpate non protette e di qualsiasi impedimento allo scorrimento delle acque superficiali,

#### **15.7.) SOTTOZONA C7**

It: Indice di fabbricabilità territoriale	1 mc/mq;
H: Altezza Massima	6,50 ml;

Dc: Distacco dai Confini 5,00 ml;

Df: Distacco dai fabbricati 10,00 ml;

Ds: Distanze dalla strade

per strade con  $L < 7,00$  ml 5.00 ml;

per strade con  $7,00 < L < 15,00$  ml 7,50 ml;

Rispetto alla strada provinciale Matelica - Esanatoglia il Piano di Lottizzazione dovrà prevedere un ulteriore distacco di 8,00 ml. (VRC7) da destinarsi a percorso pedonale e ciclabile (2,50 ml. a filo recinzione) e area verde (5,50 ml) di protezione rispetto alla strada opportunamente piantumata con specie autoctone poste almeno a 4,00 ml. dal ciglio della strada stessa.

D: Distanza dal fiume 15,00 ml;

Sp: Dotazione minima di aree per spazi pubblici: sedi viarie, e verde di protezione dalla strada (VRC7) nelle quantità e localizzazioni previste dal P.R.G., all'interno del perimetro C7, nella planimetria di Piano in scala 1:2000, comunque non inferiore a 15 mq/ab escluse le sedi viarie.

Dovranno essere previsti ulteriori 5,5 mq/ab di aree pubbliche destinate a parcheggio.

La dotazione complessiva di aree pubbliche dovrà essere comunque almeno di 15mq/ab.

Non sono ammesse modifiche significative dell'attuale assetto altimetrico dei terreni; tutti gli interventi (compresa la realizzazione di locali seminterrati) dovranno essere tesi a raccordare, attraverso piccole opere di movimento terra, scale, rampe, ecc..., l'attuale livello del terreno con quello di via Roma.

### 15.8.) SOTTOZONA C8

It: Indice di fabbricabilità territoriale 1 mc/mq;

H: Altezza Massima 6,50 ml;

Dc: Distacco dai Confini 5,00 ml;

Df: Distacco dai fabbricati 10,00 ml;

Ds: Distanze dalla strade

per strade con  $L < 7,00$  ml 5.00 ml;

per strade con  $7,00 < L < 15,00$  ml 7,50 ml;

Rispetto alla strada provinciale Esanatoglia - Matelica il Piano di Lottizzazione dovrà prevedere un ulteriore distacco di 8,00 ml. (VRC8) da destinarsi a percorso pedonale e ciclabile (2,50 ml. a filo recinzione) e area verde (5,50 ml) di protezione rispetto alla strada opportunamente piantumata con specie autoctone poste almeno a 4,00 ml. dal ciglio della strada stessa.

Sp: Dotazione minima di aree per spazi pubblici: verde di protezione dalla strada (VRC8) nelle quantità e localizzazioni previste dal P.R.G., all'interno del perimetro C8, nella planimetria di Piano in scala 1:2000, comunque non inferiore a 15 mq/ab escluse le sedi viarie. Dovranno essere previsti ulteriori 5,5 mq/ab di aree pubbliche destinate a parcheggio.

La dotazione complessiva di aree pubbliche dovrà essere comunque almeno di 15 mq/ab.

### Prescrizioni particolari

L'attuazione della sottozona C8 è condizionata dall'avvenuta attuazione per almeno il 75% della edificazione nelle sottozone C9, C10 e C11.

#### 15.9.) SOTTOZONA C9

It: Indice di fabbricabilità territoriale 1 mc/mq;

H: Altezza Massima 6,50 ml;

**Dc: Distacco dai Confini 5,00 ml;**

**Df: Distacco dai fabbricati 10,00 ml;**

Ds: Distanze dalla strade

per strade con  $L < 7,00$  ml 5.00 ml;

per strade con  $7,00 < L < 15,00$  ml 7,50 ml;

Rispetto alla strada provinciale Esanatoglia - Matelica il Piano di Lottizzazione dovrà prevedere un ulteriore distacco di 8,00 ml. (VRC9) da destinarsi a percorso pedonale e ciclabile (2,50 ml. a filo recinzione) e area verde (5,50 ml) di protezione rispetto alla strada opportunamente piantumata con specie autoctone poste almeno a 4,00 ml. dal ciglio della strada stessa.

Sp: Dotazione minima di aree per spazi pubblici: verde di protezione dalla strada (VRC9) nelle quantità e localizzazioni previste dal P.R.G., all'interno del perimetro C9, nella planimetria di Piano in scala 1:2000.

Dovranno essere previsti ulteriori 15 mq/ab di aree pubbliche destinate a parcheggio e verde attrezzato.

Tutt'intorno al perimetro dell'area, lungo le strade di transito veicolare, dovrà essere previsto un marciapiede di larghezza non inferiore a 1,50 ml.

#### 15.10.) SOTTOZONA C10

In tale Sottozona, relativa ad un'area di Espansione già prevista con la Variante n. 5 al P. di F., mantengono la loro validità gli indici in essa stabiliti e confermati nel Piano di Lottizzazione approvato con Delibera Consiliare n. 38 del 14.07.1995 e riportato nella cartografia di Piano (scala 1:2000).

#### 15.11.) SOTTOZONA C11

It: Indice di fabbricabilità territoriale 0,8 mc/mq;  
(almeno 1.600 mc della cubatura ammissibile su tale Sottozona dovranno essere destinati ad eventuali ampliamenti degli edifici preesistenti)

H: Altezza Massima 6,50 ml;

Dc: Distacco dai Confini 5,00 ml;

Df: Distacco dai fabbricati 10,00 ml;



Ds: Distanze dalla strade

per strade con  $L < 7,00$  ml 5.00 ml;

per strade con  $7,00 < L < 15,00$  ml 7,50 ml;

Sp: Dotazione minima di aree per spazi pubblici in quantità non inferiore a 15 mq/ab di cui almeno 6.50 mq/ab destinate a parcheggi.

Rispetto alla strada provinciale Esanatoglia - Matelica il Piano di Lottizzazione dovrà prevedere un ulteriore distacco di 2,00 ml. da destinarsi a marciapiede; il verde pubblico, a sua volta, dovrà essere posto nelle adiacenze di tale marciapiede.

L'asse viario di distribuzione interna, con un'unica immissione dalla Provinciale, dovrà essere sul lato nord dell'area; mentre i parcheggi dovranno trovare localizzazione lungo tale strada che dovrà avere, quindi, una opportuna carreggiata.

Il fronte sud dei fabbricati di nuova edificazione, dovrà essere allineato con l'andamento della strada e con il corrispondente fronte dell'edificio preesistente posto ad ovest del perimetro C11.

#### **art. 16** **ZONE PRODUTTIVE (D)**

Tali Zone sono destinate ad accogliere attività produttive industriali, artigianali e commerciali, direzionali e terziarie.

Le Sottozone Produttive DC1, DC2, DC3, DArt e DSer, soggette ad Intervento Urbanistico Preventivo (Piano Attuativo Planovolumetrico), costituiscono Comparti Minimi di Intervento.

I Piani Particolareggiati Planovolumetrici dovranno prevedere un'adeguata piantumazione delle superfici libere dei lotti, calcolati in base all'Indice di piantumazione 1/50 come previsto dal R.E.C., precisando il tipo ed il numero di specie autoctone da mettere a dimora.

Le aree destinate a verde pubblico ed attrezzature pubbliche (FD) dovranno, anch'esse, essere opportunamente piantumate con specie autoctone ad altofusto, mediofusto ed arbustive, al fine di meglio integrare l'intera zona con l'immagine del paesaggio naturale ed agrario circostante.

I marciapiedi dovranno avere una larghezza di almeno 1,50 ml.

All'interno di ogni Sottozona il Piano Attuativo dovrà prevedere, ogni 2000 mq di St, almeno un rientro del marciapiede (2,00 x 0,80 ml.), o uno spazio di pari dimensione che non ingombri la carreggiata, localizzato nei pressi delle aree pubbliche, da destinarsi a vano per il cassonetto portarifiuti.

Nel caso in cui tale spazio sia posto al confine di un'area edificabile, la distanza dell'edificazione dalla strada (Ds) non tiene conto della geometria dello stesso.

Di norma non sono ammesse recinzioni di altezza superiore a 300 cm. con la parte di muratura non superiore ad 1/3 dell'intera altezza (100 cm.).

Per le sottozone DC3 e DArt di cui nei successivi punti 16.2.3 e 16.4 dovranno essere servite da un unico accesso rispetto al nuovo tracciato dalla strada provinciale Matelica-Fiuminata. Inoltre, la viabilità interna alle sottozone dovrà essere aderente alla morfologia dei luoghi.

#### **Misure di salvaguardia delle falde idriche**

Tali Sottozone risultano interessate dalla presenza di falde sotterranee vulnerabili rispetto all'inquinamento, pertanto: l'approvazione dei Piani Attuativi Planovolumetrici ed il Rilascio

delle Concessioni Edilizie sono subordinati alla presentazione di un progetto di smaltimento delle acque piovane e luride.

Sono vietati comunque:

- la dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e/o strade;
- l'apertura di cave e pozzi idrici;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione autoveicoli.
- dispersione o immissione, in fossi non impermeabilizzati o nel sottosuolo, di reflui, fanghi e liquami, anche depurati;
- discariche di qualsiasi tipo anche se controllate;
- stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti e sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- impianti di trattamento rifiuti;

### 16.1.) SOTTOZONA DB: PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO

Tali zone sono destinate all'eventuale ampliamento ed alla realizzazione di edifici a carattere industriale ed artigianale, è ammessa la realizzazione di un alloggio per ogni insediamento riservato al titolare e/o al personale di custodia e gestione.

Il Piano si attua mediante Intervento Diretto Pubblico e/o Privato, applicando i seguenti indici:

If: Indice di fabbricabilità fondiaria                      3,00 mc/mq;

Sono escluse dal calcolo della superficie fondiaria le sedi stradali esistenti, ancorché interessate dalla retinatura della sottozona DB.

H: Altezza Massima    9,00 ml;

Dc: Distacco dai Confini    7,00 ml;

Df: Distacco dai fabbricati    14,00 ml;

Ds: Distanze dalle strade

per strade con  $L < 7,00$  ml    5,00 ml;

per strade con  $7,00 < L < 15,00$  ml    7,50 ml;

D: Distanza dal fiume    20,00 ml;

**All'interno delle sottozone DB, previo accordo scritto tra i confinanti e fatto salvo quanto previsto dal Codice Civile e dalle normative vigenti in materia di igiene e sicurezza, è ammessa la deroga ai seguenti indici individuati al presente articolo:**

- **Dc: Distanza dai confini;**
- **Df: Distanza dai fabbricati.**

**Tale deroga è limitata esclusivamente alla realizzazione dei seguenti manufatti:**

- **volumi tecnici,**
- **vani ascensore,**
- **rampe per disabili,**

**manufatti definiti all'art. 70 del REC (porticati, logge, tettoie e pergolati).**

Dovrà essere realizzato il tratto di viabilità interna posto a nord, nord-est dell'area a confine con la Sottozona Dser, con una sede stradale larga 9,00 ml., ivi compresi i due marciapiedi di larghezza 1,50 ml.

L'indice If va applicato globalmente all'edificio esistente compreso l'ampliamento; gli indici H, Dc, Df e Ds vanno rispettati soltanto per gli ampliamenti.

Nel caso di tipologie artigianali misto-residenziali, i laboratori, le mostre, gli uffici e le altre attrezzature debbono essere ubicati al piano terreno mentre l'alloggio dell'imprenditore potrà essere ubicato, esclusivamente, al piano superiore.

### **Prescrizione particolare**

L'area perimetrata FDB, posta ad ovest della Sottozona DB, compresa tra l'attuale tracciato di via Sfercia e la previsione di variazione dello stesso, al fine di creare un'opportuna barriera visiva ed acustica tra le zone residenziali e l'area produttiva, deve essere opportunamente piantumata con specie autoctone ad altofusto.

## **16.2.) SOTTOZONA DC: PRODUTTIVE DI ESPANSIONE**

Tali zone sono destinate alla realizzazione di edifici a carattere industriale ed artigianale, con esclusione delle industrie nocive di I e II classe.

Oltre tali opere consentita l'installazione di magazzini, uffici, depositi, mostre e quant'altro connesso con l'attività produttiva, nonché, all'interno delle zone destinate alla dotazione standards, la realizzazione di edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti all'industria.

E' consentita, per ogni fabbricato, la realizzazione di un'abitazione destinata al personale di custodia e/o di gestione della superficie massima di 95 mq netti.

Il rilascio della Concessione subordinato alla esecuzione, all'interno del lotto, di un impianto di depurazione degli scarichi industriali.

Il Piano si attua attraverso Intervento Urbanistico Preventivo (Piano Particolareggiato Planovolumetrico) applicando i seguenti indici:

### **16.2.1.) SOTTOZONA DC1: PRODUTTIVA DI ESPANSIONE**

It: Indice di fabbricabilità territoriale	3,00 mc/mq;
H: Altezza Massima	9,00 ml;
Dc: Distacco dai Confini	6,50 ml;
Df: Distacco dai fabbricati	13,00 ml;
Ds: Distanze dalla strade	
per strade con $L < 7,00$ ml	5,00 ml;
per strade con $7,00 < L < 15,00$ ml	7,50 ml;
D: Distanza dal fiume	20,00 ml;

Sp: Dotazione minima di aree per spazi pubblici: parcheggi e verde pubblico (FDC1), non inferiore al 10% della St, ivi compresa una fascia di verde di protezione rispetto alla strada, parallela al nuovo tracciato della provinciale Esanatoglia-Matelica e Collamato-Fiuminata, di larghezza pari a 10,00 ml.

Su tale superficie dovranno essere realizzati percorsi pedonali e ciclabili protetti da alberature rispetto alla viabilità principale.

Se la superficie di tale area dovesse superare il 10% della St previsto, essa dovrà, comunque, essere realizzata per tutta la lunghezza del tracciato stradale, comprendendovi le aree a parcheggio con un massimo del 30% della superficie stessa.

Rispetto alla nuova strada provinciale, il limite di edificabilità stabilito graficamente dalla planimetria del P.R.G. in scala 1:2000.

#### **16.2.2.) SOTTOZONA DC2: PRODUTTIVA DI ESPANSIONE**

It: Indice di fabbricabilità territoriale	3,00 mc/mq;
H: Altezza Massima	9,50 ml;
Dc: Distacco dai Confini	7,00 ml;
Df: Distacco dai fabbricati	14,00 ml;
Ds: Distanze dalla strade	
per strade con $L < 7,00$ ml	5.00 ml;
per strade con $7,00 < L < 15,00$ ml	7,50 ml;

Sp: Dotazione minima di aree per spazi pubblici escluse le sedi viarie: parcheggi, e verde pubblico (FDC2), non inferiore al 10% della St.

#### **16.2.3.) SOTTOZONA DC3: PRODUTTIVA DI ESPANSIONE**

It: Indice di fabbricabilità territoriale	3,00 mc/mq;
H: Altezza Massima	10,50 ml;
Dc: Distacco dai Confini	7,00 ml;
Df: Distacco dai fabbricati	14,00 ml;
Ds: Distanze dalla strade	
per strade con $L < 7,00$ ml	5.00 ml;
per strade con $7,00 < L < 15,00$ ml	7,50 ml;

Sp: Dotazione minima di aree per spazi pubblici: parcheggi e verde pubblico (FDC3), non inferiore al 10% della St, ivi compresa una fascia di verde di protezione rispetto alla strada, parallela al nuovo tracciato della provinciale Esanatoglia-Matelica e Collamato-Fiuminata, di larghezza pari a 10,00 ml.

Su tale superficie dovranno essere realizzati percorsi pedonali e ciclabili protetti da alberature rispetto alla viabilità principale

Se la superficie di tale area dovesse superare il 10% della St previsto, essa dovrà, comunque, essere realizzata per tutta la lunghezza del tracciato stradale, comprendendovi aree a parcheggio fino ad un massimo del 30% della superficie stessa.

Rispetto alla nuova strada provinciale, il limite di edificabilità è stabilito graficamente dalla planimetria del P.R.G. in scala 1:2000.

Per tale sottozona e per la sottozona DArt, di cui al successivo art. 16.4, dovrà essere previsto un unico accesso dalla nuova strada provinciale; la viabilità interna dovrà essere aderente alla

morfologia dei luoghi.

Il Piano Attuativo dovrà assumere come limite di edificazione ad est, la linea grafica indicata planimetria del P.R.G. in scala 1:2000, posta in corrispondenza della strada per Bresciano.

### **16.3.) SOTTOZONA DBArt: PRODUTTIVA ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO**

Tali zone sono destinate ad accogliere edifici per l'artigianato produttivo e per quello comunque non insediabile nelle zone residenziali.

Oltre a tali opere consentita la realizzazione di depositi, mostre, punti vendita e uffici, nonché la realizzazione di abitazioni per il titolare e/o per il personale di custodia e gestione.

Il rapporto tra la Superficie Utile Produttiva e quella destinata alla residenza deve risultare pari o superiore a 2; comunque la superficie utile residenziale non potrà superare i 200 mq.

Il Piano si attua per Intervento Diretto Pubblico e/o Privato, applicando i seguenti indici:

It: Indice di fabbricabilità fondiaria 2 mc/mq;

H: Altezza Massima 7,50 ml;

Dc: Distacco dai Confini 6,00 ml;

Df: Distacco dai fabbricati 12,00 ml;

Ds: Distanze dalle strade

per strade con  $L < 7,00$  ml 5,00 ml;

per strade con  $7,00 < L < 15,00$  ml 7,50 ml;

D: Distanza dal fiume 20,00 ml;

Il rilascio della concessione è subordinato alla cessione di aree pubbliche per parcheggi e verde in misura non inferiore al 10% della superficie della sottozona.

Nel caso di tipologie artigianali misto residenziali, i laboratori, le mostre, gli uffici e le altre attrezzature debbono essere ubicati al piano terreno mentre l'alloggio dell'imprenditore potrà essere ubicato, esclusivamente, al piano superiore.

### **16.4.) SOTTOZONA DArt: PRODUTTIVA ARTIGIANALE MISTO RESIDENZIALE**

Tali zone sono destinate ad accogliere edifici per l'artigianato produttivo e per quello comunque non insediabile nelle zone residenziali.

Oltre a tali opere consentita la realizzazione di depositi, mostre, punti vendita e uffici, nonché la realizzazione di abitazioni per il titolare e/o per il personale di custodia e gestione.

Il rapporto tra la Superficie Utile Produttiva e quella destinata alla residenza deve risultare pari o superiore a 2; comunque la superficie utile residenziale non potrà superare i 200 mq.

Il Piano si attua per Intervento Urbanistico Preventivo (Piano Attuativo Planovolumetrico) applicando i seguenti indici:

It: Indice di fabbricabilità territoriale 2 mc/mq;

H: Altezza Massima 7,50 ml;

Dc: Distacco dai Confini	6,00 ml;
Df: Distacco dai fabbricati	12,00 ml;
Ds: Distanze dalle strade	
per strade con $L < 7,00$ ml	5.00 ml;
per strade con $7,00 < L < 15,00$ ml	7,50 ml;

Sp: Dotazione minima di aree per spazi pubblici: parcheggi e verde pubblico (FDart), non inferiore al 10% della St, ivi compresa una fascia di verde di protezione rispetto alla strada, parallela al nuovo tracciato della provinciale Esanatoglia-Matelica e Collamato-Fiuminata, di larghezza pari a 10,00 ml.

Su tale superficie dovranno essere realizzati percorsi pedonali e ciclabili protetti da alberature rispetto alla viabilità principale

Se la superficie di tale area dovesse superare il 10% previsto della St, essa dovrà, comunque, essere realizzata per tutta la lunghezza del tracciato stradale, comprendendovi aree a parcheggio fino ad un massimo del 30% della superficie stessa.

In aggiunta a quanto sopra, deve essere garantita una dotazione di aree pubbliche di 15 mq ogni 120 mc di volumetria residenziale.

Rispetto alla nuova strada provinciale, il limite di edificabilità è stabilito graficamente dalla planimetria del P.R.G. in scala 1:2000.

Nel caso di tipologie artigianali misto residenziali, i laboratori, le mostre, gli uffici e le altre attrezzature debbono essere ubicati al piano terreno mentre l'alloggio dell'imprenditore potrà essere ubicato, esclusivamente, solo al piano superiore.

Per tale sottozona e per la sottozona DC3, di cui al precedente art. 16.2.2, dovrà essere previsto un unico accesso dalla nuova strada provinciale; la viabilità interna dovrà essere aderente alla morfologia dei luoghi.

Il Piano Attuativo dovrà assumere come limite di edificazione a sud-ovest, la linea grafica indicata planimetria del P.R.G. in scala 1:2000, posta a 50 ml dal limite di separazione con la sottozona DC3.

#### **16.5.) SOTTOZONA Dser: PRODUTTIVA ARTIGIANALE DI SERVIZIO**

Tali zone sono destinate ad accogliere edifici per l'artigianato di servizio (depositi materiali, officine meccaniche, ecc...) non insediabile nelle zone residenziali.

**E' consentita inoltre la realizzazione di mostre ed uffici nonché di un alloggio per ogni attività insediata da destinarsi all'uso esclusivo del titolare o del personale di custodia**

**La superficie utile massima di detto alloggio non potrà essere superiore a 95 mq.**

**All'interno della sottozona Dser il numero degli alloggi non potrà essere superiore a due.**

Il Piano si attua per Intervento Urbanistico Preventivo (Piano Attuativo Planovolumetrico) applicando i seguenti indici:

It: Indice di fabbricabilità territoriale	2 mc/mq;
H: Altezza Massima	7,50 ml;
Dc: Distacco dai Confini	6,00 ml;
Df: Distacco dai fabbricati	12,00 ml;
Ds: Distanze dalle strade	

per strade con $L < 7,00$ ml	5,00 ml;
per strade con $7,00 < L < 15,00$ ml	7,50 ml;
D: Distanza dal fiume	20,00 ml;

Sp: Dotazione minima di aree per spazi pubblici escluse le sedi viarie: parcheggi e verde pubblico, non inferiore al 10% della St.

#### **16.6.) SOTTOZONE DCom: PRODUTTIVE COMMERCIALI MISTO RESIDENZIALI**

Tali zone sono destinate ad accogliere edifici per attività commerciali.

Oltre a tali opere consentita la realizzazione di depositi, mostre, uffici, nonché la realizzazione di abitazioni per il titolare e/o del personale di custodia e gestione, della superficie massima di 95 mq netti.

Il Piano si attua per Intervento Diretto Pubblico e/o Privato, applicando i seguenti indici:

If: Indice di fabbricabilità fondiario	2 mc/mq;
H: Altezza Massima	7,50 ml;
Dc: Distacco dai Confini	5,00 ml;
Df: Distacco dai fabbricati	10,00 ml;
Ds: Distanze dalla strade	
per strade con $L < 7,00$ ml	5,00 ml;
per strade con $7,00 < L < 15,00$ ml	7,50 ml;
D: Distanza dal fiume	20,00 ml;

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla cessione di aree pubbliche per parcheggi e verde nella misura di almeno 40 mq/100 mq di superficie utile lorda di cui almeno 20 mq/100 mq riservati a parcheggi.

#### **16.7.) SOTTOZONA DT: PRODUTTIVA MISTO TURISTICO-RICETTIVA**

Tale zona destinata ad accogliere l'attività produttiva della tricoltura e quella turistico-ricettiva della ristorazione, oltre l'abitazione del titolare dell'attività stessa.

Non è ammesso, in alcun caso, il cambio di destinazione d'uso, non sono ammesse opere di trasformazione dell'attuale sistema di allevamento e produzione.

Il Piano si attua per Intervento Diretto Pubblico e/o Privato, applicando i seguenti indici:

- Aumento della cubatura pari al 30% di quella esistente e regolarmente autorizzata.

H: pari a quella del fabbricato esistente.

Dc: Distacco dai Confini	5,00 ml;
Df: Distacco dai fabbricati	10,00 ml. oppure in aderenza;
Ds: Distanza dalla strada	

per strade con $L < 7,00$ ml	5,00 ml;
per strade con $7,00 < L < 15,00$ ml	7,50 ml;
D: Distanza dal fiume	20,00 ml;

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla cessione di aree pubbliche per parcheggi e verde nella misura non inferiore al 10% della superficie della sottozona.

### **art. 17 ZONE AGRICOLE (E)**

Le Zone Agricole comprendono aree produttive periurbane ed extraurbane che sono destinate all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo.

In tali Zone valgono integralmente i dettami della L.R. 13/90, fatte salve le prescrizioni e precisazioni delle presenti norme, ove più restrittive.

#### **Norme di Salvaguardia del Sottosistema Storico-Culturale**

Per le strade ed i punti panoramici, individuati nella "Carta della Trasposizione Attiva delle Prescrizioni del P.P.A.R. riferite al Sottosistema Storico-Culturale ("Censimento dei Beni Architettonici Extraurbani", scala 1:10.000), si fa specifico riferimento all'art. 6 dell'Allegato A (Norme Tecniche di Attuazione dei Beni Architettonici Extraurbani)

Per gli edifici che, alla data dell'adozione del P.R.G., hanno perso i requisiti di ruralità, valgono i dettami di cui ai seguenti art. e punti.

Gli edifici ed i manufatti storici compresi negli elenchi del Censimento dei Beni Architettonici Extraurbani e cartografati nella "Carta della Trasposizione Attiva delle Prescrizioni del P.P.A.R. riferite al Sottosistema Storico-Culturale" (scala 1:10.000), sono assoggettati alle Norme Tecniche di Attuazione definite in fase di Censimento, in allegato alle presenti Norme Tecniche e parte integrante di esse (allegato A).

Le schede corrispondenti hanno valore documentario ed, allo stesso tempo, di guida per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio storico esistente in area agricola.

Per gli edifici ed i manufatti extraurbani elencati nel "Censimento dei Beni Architettonici Extraurbani", ma non riportati nelle planimetrie di Piano (scala 1:2.000 e 1:10.000), vale un ambito di tutela pari a 50 ml. tutt'intorno al perimetro del fabbricato.

Fabbricati ed ambiti di tutela sono assoggettati alle Norme Tecniche di Attuazione definite in fase di Censimento, in allegato alle presenti Norme Tecniche e parte integrante di esse (allegato A).

Restano comunque ferme, ove più restrittive, le prescrizioni di base permanenti di cui al capo IV delle NTA del PPAR, con le esenzioni di cui all'art. 60 di tali norme.

#### **Norme di Salvaguardia del Sottosistema Botanico-Vegetazionale**

Per le aree boscate evidenziate nella "Carta della Trasposizione Attiva delle Prescrizioni del P.P.A.R. riferite al Sottosistema Botanico-Vegetazionale" (scala 1:10.000), si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- le aree non possono essere ridotte di superficie;
- vietato il cambio di coltura;
- vietato il dissodamento dei terreni, salvo i casi di rinfoltimento della vegetazione;
- vietato l'allevamento zootecnico di tipo intensivo;



- vietato il taglio a raso dei boschi ad altofusto;
- vietata qualsiasi tipo di costruzione, ivi compreso l'ampliamento di quelle esistenti;
- vietato il transito con automezzi fatta eccezione per i mezzi di servizio e di quelli necessari all'attività agro-silvo-pastorale;
- vietata la realizzazione di impianti e tracciati per attività sportive motorizzate;
- vietata l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, fatta eccezione per la segnaletica stradale e di orientamento, ivi compresa la didascalizzazione delle emergenze a scopo didattico;
- vietato l'esercizio dell'attività estrattiva;
- vietata la costruzione di recinzioni di proprietà se non attraverso siepi di specie autoctone e materiali propri della tradizione locale;
- ammessa la normale pratica silvicolturale;
- ammessa la realizzazione delle strutture necessarie alla gestione del bosco, alla difesa del suolo ed alla creazione di sistemi didattico-conoscitivi;
- sono ammesse opere di regimazione delle acque e di bonifica;
- sono ammessi la captazione, derivazione e trasporto di acqua per usi zootecnici;
- ammessa la realizzazioni di piste antincendio;
- ammesso il recupero e/o la sistemazione delle strade esistenti nel rispetto delle dimensioni e dei tracciati originari.

E' inoltre stabilita una fascia di protezione lungo tutto il perimetro di qualsiasi area boscata avente larghezza pari a 10 ml. in cui sono vietati:

- il pascolo ovi-caprino;
- arature con profondità maggiore di 50 cm.;
- uso di diserbanti ed antiparassitari;
- colture agricole di tipo intensivo;
- messa a dimora di essenze non autoctone.

Nelle aree boscate di versante destinate al taglio di legname, dove la copertura vegetale rarefatta e dove sono in atto processi di degradazione areale (ruscellamento diffuso, erosione dei suoli, mobilitazione dei materiali detritici, ecc...), al fine di favorire la stabilità dei versanti ed il rinfoltimento della vegetazione, si fa divieto assoluto di ceduzione.

Nelle aree dove è stata abbandonata ogni attività di tipo antropico dovrà essere favorito lo sviluppo del bosco di quercia destinandolo alla produzione tartufigera.

Nelle aree dove, a causa dell'abbandono del pascolamento, si sono formati cespuglieti di ginestra e vitalba (evidenziati nella "Carta della Vegetazione Reale" - scala 1:10.000), dovrà essere favorita la formazione di aree boscate, anche attraverso opportuni rinfoltimenti.

Nelle operazioni di rimboschimento e rinfoltimento, dovranno essere utilizzate, prevalentemente, le seguenti specie ad altofusto ed arbustive:

- roverella (*Quercus pubescens*)
- rovere (*Quercus petrae*)
- leccio (*Quercus ilex*)
- farnia (*Quercus robur*)
- carpino nero (*Ostrya carpinifolia*)
- frassino da manna - orniello (*Fraxinus ornus*)
- frassino maggiore (*Fraxinus excelsior*)
- tiglio selvatico (*Tilia cordata*)
- sorbo montano (*Sorbus aria*)
- sorbo (*Sorbus domestica*)
- latifoglie di pregio
- cerro (*Quercus cerris*)
- acero di monte (*Acer pseudoplatanus*)
- castagno (*Castanea sativa*)
- agrifoglio (*Ilex aquifolium*)
- corniolo (*Cornus mas*)
- bosso (*Buxus sempervirens*)
- biancospino selvatico (*Crateagus oxyacantha*)
- ginestra (*Spartium junceum*)
- ligustro (*Ligustrum vulgare*)
- rosa selvatica (*Rosa canina*)
- tasso (*taxus boccata*)

Dovranno, invece, essere evitate specie quali: la robinia (*Robinia pseudoacacia*) e l'albero del paradiso (*Ailanthus altissima*) che, a causa della loro estrema diffusione, hanno prodotto una rilevante alterazione del paesaggio.

Nelle aree di recente rimboschimento, evidenziate nella "Carta della Vegetazione Reale" (scala 1:10.000), in accordo con il Corpo Forestale dello Stato, dovrà essere effettuato il graduale taglio delle conifere allo scopo di favorire lo sviluppo delle specie autoctone presenti nel sottobosco, in modo da ricondurre il paesaggio vegetale nelle condizioni originarie.

Per i pascoli sia al di sotto dei 700 mt. che compresi tra i 700 ed i 1.800 mt di altezza, si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- vietato il cambio di coltura ed il dissodamento e la messa a coltura del terreno;
- allo scopo di mantenere in pristino le aree si dovrà provvedere alla falciatura periodica e/o al pascolamento (controllando, in quest'ultimo caso, il carico di bestiame);
- vietata la realizzazione di opere di mobilità;
- vietato lo stoccaggio ed il deposito di materiali non
- le aree non possono essere ridotte di superficie;
- vietato il transito con automezzi fatta eccezione per i mezzi di servizio e di quelli necessari all'attività agro-pastorale;
- vietata la realizzazione di impianti e tracciati per attività sportive motorizzate;
- vietato l'esercizio dell'attività estrattiva;
- vietata la costruzione di recinzioni di proprietà se non attraverso l'utilizzo della rete sostenuta da pali in legno;
- vietato l'uso di materiali di rottamazione per la realizzazione di abbeveratoi;
- vietato l'uso di elementi o manufatti prefabbricati per la realizzazione di attrezzature connesse all'attività agro-pastorale e al miglioramento dei pascoli al di sopra dei 700 mt.;

- ammesso il miglioramento del pascolo mediante lavorazioni leggere (erpature) e transemine per le quali ultime consigliata la consultazione con un tecnico competente in materia;

- sono ammessi lo spietramento e l'eliminazione della flora infestante solo ai fini del miglioramento e del mantenimento della composizione floristica naturale;

Per le aree floristiche, in quanto integralmente comprese nelle Sottozone ES e VF(AB), si rimanda ai successivi artt. 17.3 e 17.5.2.

Per gli Elementi Diffusi del Paesaggio Agrario, evidenziati nella "Carta della Trasposizione Attiva delle Prescrizioni del P.P.A.R. riferite al Sottosistema Botanico-Vegetazionale" (scala 1:10.000) (querce isolate e a gruppi sparsi, alberature e siepi stradali e poderali, macchie e boschi residui, nuclei di castagno, ecc...) valgono integralmente i dettami della L.R. n. 39/75, della L.R. n. 7/85 e della L.R. n. 8/87.

In ogni caso è fatto divieto assoluto di abbattimento e di potature tipo capitozzatura e di quelle realizzate con mezzi meccanici rotativi.

Restano comunque ferme, ove più restrittive, le prescrizioni di base permanenti di cui al capo III delle NTA del PPAR, con le esenzioni di cui all'art. 60 di tali norme.

### **Norme di Salvaguardia del Sottosistema Geologico, Idrogeologico e Geomorfologico**

Per gli elementi della struttura geomorfologica evidenziati nella "Carta della Trasposizione attiva delle prescrizioni permanenti del PPAR per il Sottosistema Geologico, Geomorfologico e Idrogeologico", valgono le seguenti prescrizioni:

Sulle aree di versante aventi pendenza assoluta superiore al 30% sono vietati:

- qualsiasi intervento edilizio;
- opere che impediscano il naturale deflusso delle acque
- movimenti di terreno che alterino, in modo sostanziale, il profilo e la stabilità del terreno, salvo le opere volte al recupero ambientale.

Nelle operazioni di trasformazione edilizia ammesse nelle singole Sottozone, si dovranno osservare le seguenti distanze e prescrizioni:

1) dalle sorgenti e dai pozzi, evidenziati nella "Carta Idrogeologica" (scala 1:10.000), si dovrà mantenere una distanza di 200 ml. di raggio intorno alla sorgente e/o al pozzo stessi, in cui saranno vietati i seguenti interventi:

- la dispersione e l'immissione, in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami, anche se depurati;
- l'accumulo di concimi organici;
- la dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- lo spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- l'apertura di cave;
- la realizzazione di discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- lo stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- i centri di raccolta, demolizione e rottamazione autoveicoli

- gli impianti di trattamento di rifiuti;
- il pascolo a stazzo di bestiame;
- le fognature perdenti (per quelle esistenti si dovranno adottare misure di allontanamento).

2) dai corsi d'acqua, evidenziati nella "Carta della Trasposizioni

Attiva delle Prescrizioni del P.P.A.R. riferite al  
Sottosistema Geologico, Idrogeologico e Geomorfologico"

(scala 1:10.000), si dovrà mantenere una distanza di 30 ml.

per lato, in cui saranno vietati i seguenti interventi:

- le arature di profondità superiore a 50 cm.;
- la trasformazione e la manomissione del corpo idrico;
- la dispersione e l'immissione, nel corpo idrico, di reflui, fanghi e liquami, anche se depurati;
- l'accumulo di concimi organici;
- la dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- lo spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- l'apertura di cave;
- le discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- lo stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- i centri di raccolta, demolizione e rottamazione autoveicoli;
- gli impianti di trattamento di rifiuti;
- il pascolo a stazzo di bestiame;
- le fognature perdenti (per quelle esistenti si dovranno adottare misure di allontanamento).

Saranno, altresì ammessi:

- gli interventi di disinquinamento;
- la pulizia e la manutenzione delle scarpate e miglioramento del regime idraulico;
- la realizzazione di opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche di non rilevante trasformazione.
- ripulitura dell'alveo e delle scarpate dai rovi e da qualsiasi altro elemento estraneo, al fine di tutelare la vegetazione ripariale delle zone umide. Allo stesso scopo sono consigliate piantumazioni di salici (*Salix*) e pioppi (*Populus*).

3) dai crinali, evidenziati nella "Carta della trasposizione Attiva delle Prescrizioni del P.P.A.R. riferite al Sottosistema Geologico, Idrogeologico e Geomorfologico (Scala 1:10.000), si dovranno mantenere le seguenti distanze:

a) 100 ml. per lato di dislivello rispetto alle quote massime nella fascia Appenniniche (A), cos come evidenziata nella "Carta della Trasposizione Attiva delle Prescrizioni del P.P.A.R.

riferite al Sottosistema Geologico, Idrogeologico e Geomorfologico" (scala 1:10.000).

b) 10 ml. per lato di dislivello rispetto alle quote massime nella fascia Pedepenninica (PA), cos come evidenziata nella "Carta della Trasposizione Attiva delle Prescrizioni del P.P.A.R. riferite al Sottosistema Geologico, Idrogeologico e Geomorfologico" (scala 1:10.000).

In tali aree saranno vietati:

- gli interventi edilizi di tipo agro-industriale destinati alla lavorazione, trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli;
- i silos ed i depositi agricoli di rilevante entità.
- gli edifici e gli impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale;
- le attività estrattive, deposito e stoccaggio di materiali non agricoli, salvo i casi di recupero ambientale;
- il decespugliamento e il disboscamento per una fascia pari a 20 ml. per lato di dislivello rispetto alla quota massima.

Restano comunque ferme, ove più restrittive, le prescrizioni di base permanenti di cui al capo II delle NTA del PPAR, con le esenzioni di cui all'art. 60 di tali norme.

#### **17.1.) SOTTOZONE EN: AGRICOLE NORMALI**

Tali zone comprendono tutte le aree che per le loro caratteristiche morfologiche e geopedologiche sono compatibili con la normale attività agricola e nelle quali sono tutt'ora presenti colture agrarie ed aziende zootecniche.

Il ruolo principale della Sottozona la produzione agricola effettuata in modo da privilegiare le colture che corrispondano alla vocazione ed alle caratteristiche del territorio e che garantiscano la tutela dello stesso e la conservazione della sua potenzialità produttiva.

Gli interventi e le attività ammesse sono:

- a) le lavorazioni agricole anche di tipo intensivo e gli allevamenti anche di tipo industriale;
- b) le infrastrutture e le opere per la difesa del suolo e delle lavorazioni agricole (arginature, opere di difesa idrogeologica, opere di difesa delle colture, strade poderali);
- c) l'attività agrituristica come attività complementare delle aziende agricole.

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

Il Piano si attua per Intervento Diretto Pubblico e/o Privato.

#### **17.2.) SOTTOZONE EI: AGRICOLE DI INTERESSE PAESISTICO**

Tali Sottozone riguardano quelle parti del territorio agricolo dotate di requisiti paesistico-ambientali e storico/documentari di particolare valore, in relazione alle emergenze presenti ed all'esistenza di un paesaggio agrario con caratteristiche storico-paesaggistiche (tipologie colturali ed di insediamento) pressoché intatte.

Il ruolo principale della Sottozona la conservazione del paesaggio connessa alla potenzialità produttiva agricola ammissibile.

I pascoli presenti nella vallata di S. Angelo e nella Vallata di Cafaggio, rappresentano, per le

loro caratteristiche vegetazionali, una rarità in tutta la regione. Allo scopo di salvaguardare tale emergenza si dovrà provvedere al mantenimento dello stato di pascolo, vietando il cambio di coltura e procedendo alla falciatura e/o al pascolamento (controllando, in quest'ultimo caso, il carico di bestiame).

In tali Sottozone sono ammessi tutti gli interventi definiti al precedente punto 17.1, fatta eccezione per:

- lo svolgimento di attività agricole di tipo intensivo;
- gli allevamenti zootecnici di tipo industriale.

Il Piano si attua per Intervento Diretto Pubblico e/o Privato.

#### **Norme relative alla difesa delle opere di captazione dell'acquedotto comunale (D.P.R. 24.05.1988, n. 236)**

Per le opere di captazione dell'acquedotto comunale di Matelica site in loc. Cantalupo, si definisce un'area di tutela assoluta pari a 15 mt. intorno alle prese stesse. Tale area deve essere provvista di canalizzazione per le acque meteoriche e deve essere opportunamente recintata.

Si stabilisce, inoltre, un'area di rispetto pari a 200 mt. di raggio intorno all'opera di captazione (ivi compresi i 15 mt. di tutela assoluta) in cui sono vietate le seguenti attività:

- la dispersione ed immissione, in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami, anche se depurati;
- l'accumulo di concimi organici;
- la dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- lo spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- l'apertura di cave e pozzi;
- la realizzazione di discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- lo stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- i centri di raccolta, demolizione e rottamazione autoveicoli;
- gli impianti di trattamento di rifiuti;
- il pascolo a stazzo di bestiame;
- le fognature ed i pozzi perdenti (per quelle esistenti si dovranno adottare misure di allontanamento).

Inoltre, si dovranno realizzare, ove necessario, opere di protezione e sistemazione di pendici e sponde, al fine di prevenire dissesti idrogeologici, nonché la deviazione, a valle delle opere di presa, delle acque meteoriche e di quelle provenienti da scarichi.

Nelle aree di protezione assoluta e di rispetto sono ammesse le sole opere relative a migliori tecniche delle opere di captazione stesse.

#### **17.3.) SOTTOZONE ES: AGRICOLE DI SALVAGUARDIA PAESAGGISTICA ED IDROGEOLOGICA**

Tali Sottozone comprendono tutte le aree che gi ora, per la loro copertura vegetale (aree floristiche, boschi, prati e prato-pascoli), esplicano un'azione di tutela idrogeologica e tutte

quelle aree che per le loro caratteristiche morfologiche, geologiche e culturali (terreni con pendenza superiore al 30%, terreni di elevata instabilità, frane, ecc...) necessitano di interventi mirati alla tutela idrogeologica.

Comprendono, inoltre le aree di particolare interesse storico-culturale e botanico-vegetazionale per effetto della diffusa presenza di elementi naturali ed antropici di rilevante importanza, quindi da sottoporre a tutela.

Il ruolo primario della Sottozona la tutela dell'assetto morfologico ed idrogeologico del territorio, la salvaguardia delle emergenze oltre che dell'intero paesaggio agrario inteso quale soggetto unitario.

Compatibili con tale ruolo sono le attività produttive connesse allo specifico assetto vegetazionale dell'area, la forestazione e l'allevamento del bestiame. Inoltre, date le valenze naturalistiche e paesaggistiche della zona e la consolidata infrastrutturazione che le connette con le aree urbane, la Sottozona potrà svolgere il ruolo di recettore di fruizioni turistiche e didattico-scientifiche di medio raggio.

Gli interventi e le attività ammesse sono:

a) gli interventi finalizzati al ripristino di un assetto idrogeologico ottimale: la sistemazione dei movimenti franosi, la realizzazione di reti organiche di raccolta e di scolo delle acque superficiali, il rimboscimento (esclusivamente con specie autoctone) di terreni soggetti a erodibilità ed il miglioramento dei soprassuoli boschivi esistenti di particolare importanza per il presidio idrogeologico del terreno.

b) Gli interventi silviculturali, tesi alla ricostituzione ed alla tutela di aree di particolare interesse naturalistico e paesaggistico per le caratteristiche floro-vegetazionali.

c) Gli interventi di forestazione produttiva finalizzati alla conservazione delle aree boscate ed alla conservazione del ceduo ad altofusto, il mantenimento dei castagneti da frutto ed eventuali nuovi impianti nelle aree vocate, il rimboscimento di terreni incolti con specie autoctone e la conversione di terreni incolti in prato-pascoli.

d) l'allevamento non intensivo del bestiame.

e) le attività escursionistiche, turistiche, agrituristiche, compatibili con le caratteristiche dei luoghi e con le tipologie dei manufatti esistenti.

f) L'esecuzione delle infrastrutture strettamente connesse alla tutela dell'area forestale ed all'esercizio delle attività produttive previste (strade poderali e interpoderali, piste di esbosco e di servizio forestale, l'uso delle quali con mezzi motorizzati ammesso solo per l'esplicazione delle attività sopraelencate) e l'esecuzione di infrastrutture connesse a fruizioni turistiche (percorsi pedonali e ciclabili, strutture precarie e amovibili per attività di tempo libero, percorsi didattici, recinzione di aree di particolare interesse naturalistico non idonee ad una frequentazione eccessiva).

Tali interventi sono da valutare, di volta in volta, sulla base della lettura coordinata della "Carta delle Pericolosità Geologiche e della Vulnerabilità dei Suoli", della "Carta della Vegetazione Reale" e del "Censimento dei Beni Architettonici Extraurbani", allegate al Piano.

Il Piano si attua per Intervento Diretto Pubblico e/o Privato.

#### **17.4) SOTTOZONE EA: SOTTOZONE AGRICOLE DI INTERESSE STORICO-CULTURALE**

**(Edifici e Manufatti Storici Extraurbani ad Aree Archeologiche elencati nel "Censimento dei Beni Architettonici Extraurbani")**

Tali Sottozone comprendono gli insediamenti ed i manufatti storici extraurbani che conservano pressoché intatte le loro caratteristiche architettoniche ed insediative; in particolare:

- Edifici religiosi.
- Dimore contadine e ville.
- Manufatti infrastrutturali ed opifici
- Aree archeologiche.

Il Piano si attua per Intervento Diretto Pubblico e/o Privato attraverso le prescrizioni di cui all'Allegato A. I numeri (tra parentesi), posti in relazione con gli edifici ed i manufatti interni alle Sottozone EA, corrispondono alle schede redatte in fase di Censimento dei Beni Architettonici Extraurbani (redatto ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 13/90 e degli artt. 15 punto c) e 40 delle N.T.A. del P.P.A.R.) che hanno valore documentario ed, allo stesso tempo, di guida per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio storico esistente in area agricola.

Per tali edifici e manufatti valgono le Norme Tecniche di Attuazione definite in fase di Censimento, in allegato alle presenti Norme Tecniche e parte integrante di esse (allegato A).

**Norme relative alla difesa delle opere di captazione dell'acquedotto comunale (D.P.R. 24. 05. 1988, n. 236)**

Per le opere di captazione dell'acquedotto comunale di Matelica site in loc. Cantalupo, si definisce un'area di tutela assoluta pari a 15 ml. intorno alle prese stesse.  
Tale area deve essere provvista di canalizzazione per le acque meteoriche e deve essere opportunamente recintata.

Per le opere di captazione dell'acquedotto comunale site lungo la strada dei Cappuccini, si definisce un'area di tutela assoluta pari a 15 mt. intorno alle prese stesse.

Tale area deve essere provvista di canalizzazione per le acque meteoriche e deve essere opportunamente recintata.

Si stabilisce, inoltre, un'area di rispetto pari a 200 mt. di raggio intorno all'opera di captazione (ivi compresi i 15 mt. di tutela assoluta) in cui sono vietate le seguenti attività:

- la dispersione ed immissione, in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami, anche se depurati;
- l'accumulo di concimi organici;
- la dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- lo spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- l'apertura di cave e pozzi;
- le discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- lo stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- i centri di raccolta, demolizione e rottamazione autoveicoli;
- gli impianti di trattamento di rifiuti;
- il pascolo a stazzo di bestiame;
- le fognature ed i pozzi perdenti (per quelle esistenti si dovranno adottare misure di allontanamento).

Inoltre, si dovranno realizzare, ove necessario, opere di protezione e sistemazione di pendici e sponde, al fine di prevenire dissesti idrogeologici, nonché la deviazione, a valle delle opere di presa, delle acque meteoriche e di quelle provenienti da scarichi.



Nelle aree di protezione assoluta e di rispetto sono ammesse le sole opere relative a migliorie tecniche delle opere di captazione stesse.

### **17.5.) SOTTOZONE AGRICOLE PARTICOLARI**

Tali Sottozone comprendono:

1) VF - VERDE DI RISPETTO FLUVIALE: le aree golenali e perialvee del fiume Esino e del Fosso S. Giovanni e le aree ad esse collegate da sedimenti permeabili, costituenti un sistema unitario dal punto di vista idrogeologico con le falde subacquee.

Tali Sottozone svolgono un duplice ruolo:

- dal punto di vista paesaggistico-ambientale, essendo un ecosistema chiaramente leggibile per le sue specificità morfologiche e vegetazionali, costituisce elemento di riferimento per l'intero territorio.

- dal punto di vista funzionale, ha notevoli potenzialità di fruizione per attività di tempo libero che rispondano ad esigenze espresse da un ambito anche sovracomunale.

Tali aree sono destinate al mantenimento ed al ripristino dell'ecosistema fluviale; sono quindi vietati gli interventi e le attività che esulano queste attività; in particolare:

a) sono vietate le escavazioni e l'estrazione di materiali litoidi a meno che non siano previste dalle opere definite ai successivi punti c) e d);

b) è ammessa la realizzazione di infrastrutture lineari, relative a servizi tecnologici, previo parere favorevole dell'ente preposto alla tutela idrica;

c) gli impianti tecnologici esistenti sono assoggettati, esclusivamente, a manutenzione ordinaria e straordinaria.

d) sono ammesse le opere strettamente necessarie di sistemazione idraulica di difesa del suolo;

e) sono vietati interventi di impermeabilizzazione del terreno, e le attività che comportino lo spandimento di sostanze inquinanti.

f) non è ammesso alcun tipo di costruzione ex-novo fatta eccezione per l'installazione di microstrutture amovibili in legno che devono essere poste a distanza di 15 mt. dal fiume, avere un'altezza massima al colmo non superiore a ml. 2,50 ed una consistenza dimensionale non superiore a 20 mq per ciascuna delle sottozone di cui ai seguenti punti 17.5.1, 17.5.2 e 17.5.3.

Il Piano si attua mediante Intervento Pubblico Diretto e Programma degli Interventi secondo le direttive di cui ai successivi punti 17.5.1, 17.5.2 e 17.5.3.

Il Comune definisce, di volta in volta, il Comparto Minimo di Intervento.

2) VO - ORTIVO: le aree, anche urbane, che, fino dall'antichità, svolgono una funzione produttiva di tipo ortivo legata alla microeconomia domestica: in particolare l'area ortiva compresa tra il Fiume Esino e via Portella all'interno del perimetro A1.

Il Piano si attua mediante Intervento Diretto Pubblico e/o Privato secondo le direttive di cui al successivo punto 17.5.4.

3) VT - AREE TURISTICO RICETTIVE: le aree che, per vocazione spontanea, permettono lo svolgimento di specifiche attività sportive: in particolare l'area di Lancio per il Volo Libero posta sul versante ovest di Monte Gemmo.

Tale area destinata allo svolgimento di attività sportive specifiche (pista di lancio per il volo libero), pertanto sono ammessi esclusivamente gli interventi che permettano il corretto

svolgimento dell'attività stessa.

Il Piano si attua mediante Intervento Pubblico Diretto e Programma degli Interventi, secondo le direttive di cui al successivo punto 17.5.5.

La Sottozona VT costituisce Comparto Minimo d'Intervento.

#### **17.5.1.) SOTTOZONA VF: VERDE DI RISPETTO FLUVIALE (Fosso S. Giovanni)**

Tale area destinata ad accogliere un percorso pedonale ciclabile opportunamente alberato ed attrezzato per la sosta.

La Sottozona soggetta ad Intervento Pubblico Diretto e Programma degli Interventi di Iniziativa Pubblica, in accordo con i proprietari dei terreni (pertanto l'area non interessata da esproprio); Il Programma deve essere teso a pianificare le metodologie ed i tempi di attuazione delle opere.

Nel tratto in cui tale Sottozona coincide con l'Area di Rispetto Cimiteriale (FC) non sono ammesse le installazioni di cui alla lettera f) dell'art. 17.5 punto 1.

Il Programma degli Interventi dovrà prevedere inoltre:

- a) la ripulitura ed il mantenimento in pristino dell'intera area attraverso interventi con scadenza annuale;
- b) le eventuali metodologie di rimboschimento (con essenze autoctone) e conservazione delle specie vegetali proprie del sito;
- c) i sistemi di integrazione di eventuali aree ortive private con la funzione ricettiva stessa.

Il progetto dovrà individuare, inoltre, opportuni elementi di connessione con l'intervento previsto per la Sottozona FC, di cui all'art. 19.8 delle presenti Norme.

#### **17.5.2.) SOTTOZONA VF (AB) VERDE DI RISPETTO FLUVIALE (Vallata di Cafaggio)**

Tale area destinata ad accogliere un percorso naturalistico fino alle sorgenti del fiume Esino, dotato di microstrutture di appoggio alla funzione stessa.

La Sottozona soggetta ad Intervento Pubblico Diretto e Programma degli Interventi di Iniziativa Pubblica, in accordo con i proprietari dei terreni (pertanto l'area non interessata da esproprio); il Programma deve essere teso a pianificare le metodologie ed i tempi di attuazione delle opere.

Gli interventi, in parte già attuati, vanno integrati con ulteriori opere di servizio quali piste ciclabili, percorsi pedonali alternativi a quello carrabile principale, aree attrezzate per la sosta, percorsi ginnici, ecc...

Sia i percorsi pedonali e ciclabili che i parcheggi dovranno essere realizzati con tecniche e materiali non "traumatici" nei riguardi dell'ambiente circostante e compatibilmente con la possibilità di esondazione del fiume in alcuni punti.

I numeri (tra parentesi), posti in relazione con gli edifici ed i manufatti interni alle Sottozone VF(AB), corrispondono alle schede redatte in fase di Censimento dei Beni Architettonici Extraurbani (redatto ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 13/90 e degli artt. 15 punto c) e 40 delle N.T.A. del P.P.A.R.) che hanno valore documentario ed, allo stesso tempo, di guida per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio storico esistente in area agricola.

Per tali edifici e manufatti valgono le Norme Tecniche di Attuazione definite in fase di Censimento, in allegato alle presenti Norme Tecniche e parte integrante di esse (allegato A).

Tali edifici e manufatti, inoltre, possono essere recuperati anche con funzioni di servizio quali: depositi materiali, rifugi, servizi igienici, ecc...

Le funzioni devono essere compatibili con la tipologia e le caratteristiche strutturali del manufatto recuperato che, comunque, assoggettato alle N.T.A. dello stesso Censimento, in allegato alle presenti norme e parte integrante di esse (allegato A).

La vegetazione dei prati inondata presente lungo la Vallata di Cafaggio (evidenziata nella "Carta della Vegetazione Reale" - scala 1:10.000), costituisce una rarità a livello regionale; la conferma viene dalla presenza dell'orchidea acquatica (*Orchis laxiflora*) in via di estinzione. Allo scopo di salvaguardare tale emergenza botanica, si dovrà provvedere alla periodica falciatura dei prati ed al continuo controllo della qualità delle acque.

Il Programma degli Interventi dovrà prevedere inoltre:

a) la ripulitura ed il mantenimento in pristino dell'intera area attraverso interventi con scadenza annuale;

b) la valorizzazione, attraverso opportuni sistemi di didascalizzazione, delle emergenze botanico-vegetazionali e dei manufatti di interesse storico-culturale;

c) l'individuazione, la verifica e l'attivazione dei percorsi pedonali che dovranno essere dotati di opportuna segnaletica di orientamento;

d) le eventuali metodologie di rimboschimento (con essenze autoctone) e conservazione delle specie floristiche e faunistiche proprie del sito.

e) la realizzazione di piccoli parcheggi scambiatori con la viabilità veicolare e collegati con i percorsi pedonali e ciclabili;

f) i sistemi di integrazione di eventuali aree ortive private con la funzione ricettiva stessa.

#### **Norme relative alla difesa delle opere di captazione dell'acquedotto comunale (D.P.R. 24. 05. 1988, n. 236)**

Per le opere di captazione dell'acquedotto comunale site il loc. le Vene, si definisce un'area di tutela assoluta pari a 15 mt. intorno alle prese stesse.

Tale area deve essere provvista di canalizzazione per le acque meteoriche e deve essere opportunamente recintata.

Si stabilisce, inoltre, un'area di rispetto pari a 200 mt. di raggio intorno all'opera di captazione (ivi compresi i 15 mt. di tutela assoluta) in cui sono vietate le seguenti attività:

- la dispersione ed immissione, in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami, anche se depurati;

- l'accumulo di concimi organici;

- la dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;

- lo spandimento di pesticidi e fertilizzanti;

- l'apertura di cave e pozzi;

- le discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;

- lo stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;

- i centri di raccolta, demolizione e rottamazione autoveicoli;

- gli impianti di trattamento di rifiuti;
- il pascolo a stazzo di bestiame;
- le fognature ed i pozzi perdenti (per quelle esistenti si dovranno adottare misure di allontanamento).

Inoltre, si dovranno realizzare, ove necessario, opere di protezione e sistemazione di pendici e sponde, al fine di prevenire dissesti idrogeologici, nonché la deviazione, a valle delle opere di presa, delle acque meteoriche e di quelle provenienti da scarichi.

Nelle aree di protezione assoluta e di rispetto sono ammesse le sole opere relative a migliorie tecniche delle opere di captazione stesse.

### **17.5.3.) SOTTOZONA VF(BC): VERDE DI RISPETTO FLUVIALE (Tratto Urbano compreso tra via Sfercia e via Roma e tra via Roma e la Zona Industriale - Tratto Urbano)**

Tale area destinata ad accogliere un percorso naturalistico pedonale e ciclabile lungo il fiume Esino all'interno del perimetro edificato.

La Sottozona soggetta ad Intervento Pubblico Diretto e Programma degli Interventi di Iniziativa Pubblica in accordo con i proprietari dei terreni (pertanto le aree non sono interessate da esproprio); il Programma deve essere teso a pianificare le metodologie ed i tempi di attuazione delle opere.

Il Programma degli Interventi dovrà prevedere:

- a) la ripulitura ed il mantenimento dell'intera area VF(BC) attraverso interventi con scadenza annuale;
- b) la valorizzazione, attraverso opportuni sistemi di didascalizzazione, delle emergenze botanico-vegetazionali;
- c) l'individuazione e l'attivazione dei percorsi pedonali che dovranno essere dotati di opportuna segnaletica di orientamento;
- d) le eventuali metodologie di rimboschimento (con essenze autoctone) e conservazione delle specie proprie del sito.
- e) i sistemi di integrazione di eventuali aree ortive private con la funzione ricettiva stessa.

Sia i percorsi pedonali che ciclabili dovranno essere realizzati con tecniche e materiali non "traumatici" nei riguardi dell'ambiente circostante e compatibilmente con la possibilità di esondazione del fiume in alcuni punti.

#### **Prescrizioni particolari**

Lungo il tratto VF, compreso tra via Roma e via Sfercia, dovrà essere prevista una piantumazione (esclusivamente con specie autoctone) sui due lati del fiume al margine della scarpata, mentre le aree comprese tra quest'ultima e l'edificato potranno essere utilizzate per il passeggio e la sosta (su entrambi i lati del fiume).

Lungo il tratto VF, compreso tra via Roma e la Zona Industriale, la piantumazione (esclusivamente con specie autoctone ad altofusto) dovrà essere operata anche su tutta l'area (scarpata) compresa tra il fiume e la zona industriale al fine di determinare una schermatura visiva dei manufatti stessi.

L'area che accoglie il sistema tecnologico di depurazione delle acque e lo stesso impianto, sono soggetti, rispettivamente ed esclusivamente, ad opere relative alla difesa del suolo

(arginature, recinzioni, ecc...), manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria ed eventuali interventi di ammodernamento impiantistico.

Per gli edifici residenziali esistenti all'interno della sottozona, è ammesso un aumento della volumetria pari al 20% di quella esistente regolarmente accatastata.

#### **17.5.4.) SOTTOZONA VO: VERDE ORTIVO**

Tale Sottozona è destinata esclusivamente a microcolture ortive.

In tale area sono ammesse costruzioni accessorie destinate unicamente al ricovero attrezzi che devono essere realizzate con materiali propri della tradizione locale quali: laterizio, pietra di recupero, legno ecc...

Il Piano si attua per Intervento Diretto Pubblico e/o Privato, a mezzo di progetto di dettaglio soggetto a Concessione Edilizia.

Le costruzioni accessorie, qualora ne sia documentata la necessità, devono avere le seguenti caratteristiche: superficie coperta non superiore a mq 15, copertura a falde con manto di coppi in laterizio, Max = ml. 2,50, distacco dai confini ml. 5,00 e dal fiume ml. 15,00.

#### **17.5.5.) SOTTOZONA VT: TURISTICO - SPORTIVA (Area di Lancio, loc. Monte Gemmo)**

Tale area destinata ad accogliere una Pista di Lancio per il Volo Libero.

Le opere, in parte già programmate, dovranno essere potenziate attraverso la realizzazione di microstrutture di appoggio quali: un'area di parcheggio ed un deposito materiali - rifugio con le seguenti caratteristiche:

- cubatura non superiore a 300 mc
- H max (al colmo) 3,50 ml.
- muratura in pietra di recupero
- copertura a due falde in coppo e controcoppo
- infissi in legno.

Le Sottozone sono soggette ad Intervento Diretto e Programma degli Interventi di Iniziativa Pubblica in accordo con gli Enti proprietari dei terreni (pertanto le aree non sono interessate da esproprio); il Programma deve essere teso a pianificare le metodologie ed i tempi di attuazione delle opere.

Il Programma degli Interventi dovrà prevedere:

- a) la ripulitura ed il mantenimento dell'intera area (VT) attraverso interventi con scadenza annuale;
- b) la valorizzazione, attraverso opportuni sistemi di didascalizzazione, delle emergenze botanico-vegetazionali;
- c) l'individuazione, la verifica e l'attivazione dei percorsi pedonali che dovranno essere dotati di opportuna segnaletica di orientamento;
- d) i sistemi di integrazione di eventuali aree a pascolo di proprietà demaniale con la funzione ricettiva stessa.

Sia i percorsi pedonali che ciclabili dovranno essere realizzati con tecniche e materiali non

"traumatici" nei riguardi dell'ambiente circostante e compatibilmente con la possibilità di esondazione del fiume in alcuni punti.

## **art. 18**

### **NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE NELLE ZONE AGRICOLE**

#### **18.1.) EDIFICI ESISTENTI NON INSERITI NELL'ELENCO DEL CENSIMENTO DEI BENI ARCHITETTONICI EXTRAURBANI (Recupero del Patrimonio Edilizio Esistente)**

##### **18.1.1.) Edifici esclusivamente residenziali**

Sono tutti quegli edifici esclusivamente residenziali esistenti alla data di adozione del P.R.G., sia occupati (da operatori agricoli e non), sia non occupati (non utilizzati o utilizzati come residenza temporanea).

##### **Destinazioni d'uso ammesse**

Qualora tali edifici non siano più utilizzabili per la conduzione del fondo, le destinazioni ammesse sono quelle stabilite per le Zone Residenziali all'art. 12, comma 2 delle presenti norme.

##### **Interventi ammessi**

- cambio di destinazione d'uso con una delle destinazioni d'uso ammesse;
- opere interne di adeguamento igienico-sanitario e tecnologico;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia senza alcun aumento di volumetria;
- eventuali interventi dimensionali secondo i dettami del successivo punto (18.2.1);
- demolizione con ricostruzione, solo nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità del recupero e, comunque, secondo i dettami del successivo punto 18.2.1.

##### **Condizioni per l'attuazione degli interventi**

- a) Nelle Sottozone Agricole Normali (EN) valgono per intero le suddette prescrizioni.
- b) Nelle Sottozone Agricole di Interesse Paesistico (EI) valgono le suddette prescrizioni.
- c) Nelle Sottozone Agricole di Salvaguardia Paesaggistica ed Idrogeologica (ES) non ammessa la demolizione con ricostruzioni.

Nelle restanti tipologie di intervento previste, devono essere utilizzati materiali e tecnologie storicamente riconoscibili.

d) Per gli edifici posti all'interno delle Sottozone Agricole di Interesse Storico-Culturale (EA) valgono le N.T.A. del "Censimento dei Beni Architettonici Extraurbani" (allegato A).

e) Nelle Sottozone Agricole Particolari (VF e VT), per gli edifici presenti nell'elenco del "Censimento dei Beni Architettonici Extraurbani" valgono le prescrizioni di cui al punto c), mentre per gli edifici non riportati nell'elenco valgono le suddette prescrizioni.

### **18.1.2.) Edifici comprendenti residenza e servizi agricoli**

Edifici di matrice agricola caratterizzati dalla compresenza di una parte residenziale e di una parte destinata a servizio agricolo (fienile, stalla, pollaio, porcaiaia, ecc...).

#### **Destinazioni d'uso ammesse**

La parte residenziale può essere utilizzata per le destinazioni d'uso ammesse per gli "edifici esclusivamente residenziali" descritti al punto 18.1.1.

La parte relativa ai servizi agricoli, se l'edificio fa parte di un'azienda agricola, può essere utilizzata sia per servizi agricoli che per attività agrituristiche, sia come residenza; se l'edificio non fa parte di un'azienda agricola, la parte suddetta può essere usata come ampliamento della adiacente parte residenziale o come servizio accessorio della residenza.

#### **Interventi ammessi**

- cambio di destinazione d'uso con una delle destinazioni d'uso ammesse a condizione che gli edifici non siano più utilizzati per la conduzione del fondo;
- opere interne di adeguamento igienico-sanitario e tecnologico;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia senza alcun aumento di volumetria;
- eventuali interventi dimensionali secondo i dettami del successivo punto (18.2.1);
- demolizione con ricostruzione secondo i dettami dei successivi punti 18.2.1 e 18.2.2.

#### **Condizioni per l'attuazione degli interventi**

a) Nelle Sottozone Agricole Normali (EN) valgono per intero le suddette prescrizioni.

b) Nelle Sottozone Agricole di Interesse Paesistico (EI) valgono le suddette prescrizioni.

c) Nelle Sottozone Agricole di Salvaguardia Paesaggistica ed Idrogeologica (ES) non è ammessa la demolizione con ricostruzioni.

Nelle restanti tipologie di intervento previste, devono essere utilizzati materiali e tecnologie storicamente riconoscibili.

d) Per gli edifici posti all'interno delle Sottozone Agricole di Interesse Storico-Culturale (EA) valgono le N.T.A. del "Censimento dei Beni Architettonici Extraurbani" (allegato A).

e) Nelle Sottozone Agricole Particolari (VF e VT), per gli edifici presenti nell'elenco del

Censimento dei Beni Architettonici Extraurbani" valgono le prescrizioni di cui al punto c), mentre per gli edifici non riportati nell'elenco valgono le suddette prescrizioni.

### **18.1.3.) Edifici di servizio agricolo**

A) Costruzioni rurali di servizio: fienili, depositi di prodotti agricoli, magazzini per mangimi, fertilizzanti, ecc., rimesse per macchine ed attrezzi agricoli, ricoveri per animali domestici (pollaio, porcile, conigliera, ecc...).

B) Costruzioni rurali destinate all'allevamento aziendale con più annessi fabbricati di servizio e gli impianti necessari.

C) Costruzioni rurali destinate alla lavorazione, prima conservazione, trasformazione, conservazione ed alienazione dei prodotti dell'azienda.

### **Destinazioni d'uso ammesse**

Per tutti gli edifici sopraelencati ammessa prioritariamente la destinazione a servizio agricolo e, in subordine, l'utilizzo per residenza o per attività agrituristiche secondo i dettami del successivo punto 18.2.1, se l'edificio non risulta più utilizzabile come servizio agricolo.

**Nel caso di cambio di destinazione d'uso da edificio di servizio agricolo a residenza, la volumetria massima trasformabile non dovrà essere superiore a 1.000 mc fuori terra e con la limitazione ad un'unica unità immobiliare da rispettarsi anche nel caso di frazionamento della proprietà intervenuto successivamente all'adozione della Variante n. 1 al PRG.**

### **Interventi ammessi**

- cambio di destinazione d'uso con una delle destinazioni d'uso ammesse;
- opere interne di adeguamento igienico-sanitario e tecnologico;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia con eventuale incremento della superficie utile fino al raggiungimento della superficie massima ammessa per i nuovi edifici della stessa specie di cui al successivo punto 18.2.2.; l'altezza dei corpi aggiunti non potrà superare quella dell'edificio originario (e comunque mai i 4,50 ml., fatte salve le diverse altezze che corrispondono a particolari esigenze tecniche).
- demolizione con ricostruzione secondo i dettami del successivo punto 18.2.2.

### **Condizioni per l'attuazione degli interventi**

- a) Nelle Sottozone Agricole Normali (EN) valgono per intero le suddette prescrizioni.
- b) Nelle Sottozone Agricole di Interesse Paesistico (EI) valgono le suddette prescrizioni.
- c) Nelle Sottozone Agricole di Salvaguardia Paesaggistica ed Idrogeologica (ES) non ammessa la demolizione con ricostruzioni.

Nelle restanti tipologie di intervento previste, devono essere utilizzati materiali e tecnologie storicamente riconoscibili.

d) Per gli edifici posti all'interno delle Sottozone Agricole di Interesse Storico-Culturale (EA) valgono le N.T.A. del "Censimento dei Beni Architettonici Extraurbani" in allegato.

e) Nelle Sottozone Agricole Particolari (VF e VT), per gli edifici presenti nell'elenco del



Censimento dei Beni Architettonici Extraurbani" valgono le prescrizioni di cui al punto c), per gli edifici rispondenti alle destinazioni descritte al punto A) del presente art. valgono le suddette prescrizioni, mentre non sono ammesse le destinazioni definite ai punti B) e C).

#### **18.1.4.) Edifici utilizzati per attività produttive non agricole**

Gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. utilizzati per attività produttive non agricole possono essere assoggettati ai soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Interventi eccedenti il livello manutentorio sono condizionati all'adeguamento "in toto" alle presenti norme.

#### **18.1.5.) NORME GENERALI RELATIVE AL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN AREA AGRICOLA**

Nelle operazioni di recupero del patrimonio edilizio esistente dovrà essere mantenuta la tipologia di copertura preesistente; ammissibile sola l'eventuale modifica delle pendenze, ove si renda necessario. Si auspica, inoltre, l'uso del legno per la realizzazione delle strutture portanti orizzontali e di copertura.

In tutti i casi il manto di copertura dovrà essere realizzato in coppo di laterizio.

Gli edifici che, pur non essendo stati censiti come "Beni Architettonici Extraurbani", presentano particolari costruttivi tipici della tradizione locale, dovranno essere recuperati con materiali analoghi ai preesistenti.

Sono consentite, in caso di intonacatura e coloritura delle pareti esterne, tinteggiature ai silicati, intonaci di calce, sabbia, malta bastarda rifiniti a colletta, ecc... purché di tipo opaco e coloriture tipiche della tradizione locale (rosso mattone, ocra, avorio, ecc...).

Gli spazi interni sottotetto potranno essere illuminati attraverso lucernai posti a filo di falda con una superficie massima di 0,60 mq. ciascuno e con un limite massimo di un lucernaio ogni 50 mq di sottotetto.

E' vietata la costruzione di balconi in aggetto.

E' vietata la realizzazione di recinzioni con pannelli in c.a. a vista.

Le recinzioni ed i muri in blocchi e pannelli prefabbricati di cemento dovranno essere rivestite in mattoni o pietra a faccia vista, oppure intonacate e tinteggiate.

Nelle opere di recupero del patrimonio edilizio esistente vietato l'uso di materiali plastici e lamiera.

L'ottenimento della Concessione Edilizia subordinato, oltre che all'ottemperanza alle suddette prescrizioni, alla Verifica di Impatto Ambientale (a mezzo di opportuni elaborati grafici) ed alla presentazione di un progetto dei sistemi di smaltimento delle acque piovane e luride e delle modalità scarico degli insediamenti residenziali, oltre ad una relazione che verifichi la fattibilità geotecnica di tutte le opere previste; tali elaborati dovranno essere redatti da tecnici abilitati.

#### **18.2.) NORME RELATIVE A NUOVI EDIFICI**

##### **18.2.1.) Edifici esclusivamente residenziali**

Sono tutti i nuovi edifici esclusivamente residenziali.

### **Destinazioni d'uso ammesse**

Sono ammessi nuovi edifici residenziali esclusivamente per:

- famiglia del conduttore dell'azienda agricola (proprietario coltivatore diretto; proprietario che conduce l'azienda in economia;

Nuove residenze sono ammesse solo quando l'impresa agricola sia sprovvista di una abitazione adeguata alle esigenze della famiglia coltivatrice per l'ordinario svolgimento attività agricola.

In ogni caso, l'eventuale edificio residenziale preesistente, non più atto a svolgere la funzione residenziale, deve essere destinato ad annesso agricolo a servizio dell'azienda, tramite vincolo decennale da trascriversi nei registri della proprietà immobiliare a cura del Comune e a spese dell'interessato.

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

### **Interventi ammessi**

- Nuova edificazione con i seguenti indici:

If: Indice di fabbricabilità fondiaria                      0,03 mc/mq  
con un massimo di 1000 mc fuori terra;

H: Altezza Massima    7,50 ml  
(misurata a valle dei terreni in declivio)

Dc: Distacco dai Confini                                      20,00 ml;

Df: Distacco dai fabbricati appartenenti alla stessa azienda e dai fabbricati esterni all'azienda pari a quelle previste nel successivo punto 18.2.2.

Ds: Distanza dalle strade come prevista dall'art. 4 del D.M. 1404/68. e del DL n. 285 del 30.04.1992 e successive modificazioni e integrazioni.

### **Condizioni per l'attuazione degli interventi**

a) Nelle Sottozone Agricole Normali (EN) valgono per intero le suddette prescrizioni.

b) Nelle Sottozone di Interesse Paesistico (EI), possono essere consentiti nuovi edifici residenziali, esclusivamente, su fondi di estensione non inferiore a 3,00 Ha, non dotati di abitazione colonica alla data di adozione del P.R.G. o dotati di abitazione non più idonea sotto il profilo statico-igienico-funzionale. Tali costruzioni non potranno, in alcun caso, superare i limiti dimensionali prescritti.

Le nuove costruzioni ammesse, considerato il valore paesistico-ambientale della zona, dovranno essere realizzate con particolare attenzione alle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'azienda rurale tradizionale.

c) Nelle Sottozone Agricole di Salvaguardia Paesaggistica ed Idrogeologica (ES) non sono ammessi nuovi edifici residenziali.

d) Per gli edifici posti all'interno delle Sottozone Agricole di Interesse Storico-Culturale (EA) valgono le N.T.A. del "Censimento dei Beni Architettonici Extraurbani" (allegato A).

e) Nelle Sottozone Agricole Particolari (VF e VT) non sono ammessi nuovi edifici residenziali.

### **18.2.2.) Edifici di servizio agricolo**

Sono tutti i nuovi edifici di servizio agricolo.

### **Destinazioni d'uso ammesse**

A) Costruzioni rurali di servizio: silos, serbatoi, depositi di prodotti agricoli, magazzini per mangimi, antiparassitari, ecc..., rimesse per macchine ed attrezzi agricoli, ecc...

B) Costruzioni rurali destinate all'allevamento aziendale con gli annessi fabbricati di servizio e gli impianti necessari.

C) Costruzioni rurali destinate alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione ed alienazione dei prodotti dell'azienda e industrie forestali.

D) Serre fisse comportanti trasformazione edilizia del territorio per colture vegetali legate allo sfruttamento del terreno agricolo dell'azienda (serre aziendali).

### **Interventi ammessi**

- Nuova edificazione con i seguenti indici:

A) Serbatoi, silos, depositi di prodotti agricoli, magazzini per mangimi, antiparassitari, ecc..., rimesse per macchine ed attrezzature agricole:

If: Indice di fabbricabilità fondiaria 0,03 mc/mq;  
(solo se le costruzioni sono poste a distanza di almeno mt. 10,00 dal fabbricato residenziale, con una superficie coperta massima non superiore a 200 mq)

H: Altezza Massima 4,50 ml;  
(nei terreni in declivio consentito l'aumento di 1,00 ml dalla parte del declivio stesso)

Dc: Distacco dai Confini 20,00 ml;

Df: Distacco dai fabbricati residenziali appartenenti alla stessa azienda 10,00 ml;

- I fabbricati agricoli di servizio possono anche essere realizzati in aderenza a quelli residenziali, in questo caso la volumetria totale (residenza + servizi agricoli) possibile corrisponde a quella massima ammessa per i nuovi edifici residenziali.

Ds: Distanza dalle strade come prevista dall'art. 4 del D.M. 1404/68

- per tutte le categorie definite dal P.P.A.R. (corsi d'acqua, crinali, strade panoramiche, filari di alberi, ecc....) per i tre Sottosistemi, valgono le prescrizioni di base permanenti delle NTA del PPAR applicate agli ambiti di tutela definiti nelle "Carte della Trasposizione Attiva dei Vincoli" (scala 1:10.000 e 1:2.000).

B) Costruzioni rurali destinate all'allevamento aziendale (stalle per bovini, equini, ovo-caprini, ricoveri per allevamento cunicoli, avicoli, ecc...) con gli annessi fabbricati di servizio e gli impianti necessari:

If: Indice di fabbricabilità fondiaria 0,5 mc/mq;

H: Altezza Massima 4,50 ml.  
(sono fatte salve le diverse altezze che corrispondono a particolari esigenze tecniche)

Dc: Distacco dai Confini 40,00 ml;

Da: Distacco dai centri abitati: 500 ml;  
(estesa a 1000 ml. per gli allevamenti di suini)

Df: Distacco dai fabbricati della stessa azienda 10,00 ml,

Df: Dagli edifici residenziali esterni all'azienda 100 ml;

Ds: Distanza dalle strade come prevista dall'art. 4 del D.M. 1404/68 e del DL n. 285 del 30.04.1992 e successive modificazioni e integrazioni.

- Tali costruzioni devono essere protette da una zona circostante con recinzioni ed opportune alberature, di superficie pari a cinque volte quella degli edifici da realizzare.

- I lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica devono essere posti a 100 ml. dalle abitazioni e dai confini e devono essere realizzati all'interno della zona di protezione precedentemente descritte.

C) Costruzioni rurali destinate alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione ed alienazione dei prodotti dell'azienda e industrie forestali:

Tali costruzioni sono ammesse purché di servizio ad aziende agricole singole o associate, proporzionate alle esigenze specifiche della produzione e che i prodotti agricoli ivi trasformati, conservati o commercializzati, provengano prevalentemente dalle stesse aziende agricole.

If: Indice di fabbricabilità fondiaria 1,00 mc/mq;

H: Altezza Massima misurata a valle dei terreni in declivio 7,50 ml.  
(sono fatte salve le diverse altezze che corrispondono a particolari esigenze tecniche)

Dc: Distacco dai Confini 20,00 ml;

Df: Distacco dai fabbricati della stessa azienda 10,00 ml,

Ds: Distanza dalle strade come prevista dall'art. 4 del D.M. 1404/68. e dal D.L. n. 285 del 30.04.1992 e successive modificazioni e integrazioni.

D) Serre fisse comportanti trasformazione edilizia del terreno agricolo dell'azienda, di cui alla lettera b), comma 2, art. 10, L.R. 13/90:

If: Indice di fabbricabilità fondiaria 0,5 mc/mq;

H: Altezza Massima misurata a valle dei terreni in declivio 4,50 ml.  
(sono fatte salve le diverse altezze che corrispondono a particolari esigenze tecniche)

Dc: Distacco dai Confini 5,00 ml;

Df: Distacco dai fabbricati della stessa azienda 5,00 ml,

Df: Distacco dagli edifici residenziali esterni all'azienda 10,00 ml;

Ds: Distanza dalle strade come prevista dall'art. 4 del D.M. 1404/68.

Le serre destinate a colture protette con condizioni climatiche artificiali limitate ad una sola parte dell'anno e, pertanto con copertura solo stagionale, hanno la sola prescrizione di essere poste a 5,00 ml. dai confini, la loro realizzazione è soggetta ad Autorizzazione Edilizia.

### **Condizioni per l'attuazione degli interventi**

a) Nelle Sottozone Agricole Normali (EN) valgono per intero le suddette prescrizioni.

b) Nelle Sottozone di Interesse Paesistico (EI) non sono ammesse le costruzioni di cui alla lettera B).

Le nuove costruzioni ammesse, considerato il valore paesistico-ambientale della zona, dovranno essere realizzate con particolare attenzione alle caratteristiche tipologiche e

costruttive dell'edilizia rurale tradizionale.

c) Nelle Sottozone Agricole di Salvaguardia Paesaggistica ed Idrogeologica (ES) non sono ammessi nuovi edifici per servizi agricoli.

d) Per gli edifici posti all'interno delle Sottozone Agricole di Interesse Storico-Culturale (EA) valgono le N.T.A. del "Censimento dei Beni Architettonici Extraurbani" (allegato A).

e) Nelle Sottozone Agricole Particolari (VF e VT) non sono ammessi nuovi edifici per servizi agricoli.

### **18.2.3.) NORME GENERALI RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE DI NUOVI EDIFICI AGRICOLI**

Nella costruzione di nuovi edifici in Zona Agricola valgono le seguenti prescrizioni:

Il manto di copertura dovrà essere realizzato in coppi di laterizio; per i capannoni le coperture potranno essere realizzate anche con materiali di tipo diverso (con esclusione per la lamiera ed i materiali plastici) da tinteggiare colore rosso mattone.

Il tetto dovrà essere realizzato a due falde, fatta eccezione per fabbricati la cui luce netta totale sia inferiore a 7,00 ml.

Sono consentite, in caso di intonacatura e coloritura delle pareti esterne, tinteggiature ai silicati, intonaci di calce, sabbia, malta bastarda rifiniti a colletta, ecc..., purché di tipo opaco e coloriture tipiche della tradizione locale (rosso mattone, ocra, avorio, ecc...).

**E' vietato l'uso di serramenti esterni del tipo a serranda o ad avvolgibile in genere.**

E' vietata la costruzione di balconi in aggetto.

E' vietata la costruzione di box prefabbricati in lamiera.

E' vietata la realizzazione di recinzioni con pannelli in c.a. a vista.

Le recinzioni ed i muri in blocchi e pannelli prefabbricati di cemento dovranno essere rivestite in mattoni o pietra a faccia vista, oppure intonacate e tinteggiate.

In tutti gli interventi di nuova edificazione dovrà essere garantita una opportuna sistemazione dell'area esterna anche a mezzo di opportune alberature di specie autoctone.

L'ottenimento della Concessione Edilizia è subordinato, oltre che all'ottemperanza alle suddette prescrizioni, alla Verifica di Impatto Ambientale, a mezzo opportuni elaborati grafici ed alla presentazione di un progetto dei sistemi di smaltimento delle acque piovane e luride e delle modalità di scarico degli insediamenti produttivi, oltre ad una relazione che verifichi la fattibilità geotecnica di tutte le opere previste; tali elaborati dovranno essere redatti da tecnici abilitati.

### **art. 19**

#### **ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI E/O DI USO PUBBLICO ED INTERESSE GENERALE (F)**

Tali zone sono destinate ad accogliere attrezzature pubbliche e/o di uso ed interesse pubblico quali: scuole dell'obbligo e materne, strutture culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport, parcheggi e viali pedonali e ciclabili alberati.

Le aree destinate a verde pubblico (FV) e a verde di protezione rispetto alle strade (FVR), dovranno essere opportunamente piantumate con specie autoctone ad altofusto, mediofusto ed arbustive al fine di integrarle con la tipologia del paesaggio naturale ed agrario circostante.

Nella realizzazione dei percorsi pedonali e ciclabili, non è ammesso l'uso del manto di asfalto, sono, invece, ammesse tutte le pavimentazioni filtranti (betonelle in cemento, lastre di porfido e arenaria, acciottolati di varia natura, ecc....).

Le singole Sottozone F costituiscono comparti minimi di intervento.

### **19.1.) SOTTOZONE F2I: ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE**

Tali zone sono destinate ad accogliere le attrezzature scolastiche relative al livello dell'obbligo e della scuola materna.

**In alternativa a queste, e sulla base di un'attenta analisi delle reali necessità, potranno essere insediate attrezzature pubbliche di tipo ricreativo, culturale e sociale quali auditorium, teatri, sale conferenza, musei, attrezzature sportive al coperto, sedi di Associazioni, ecc.**

Il Piano si attua per Intervento Pubblico Diretto applicando i seguenti indici:

If: Indice di fabbricabilità fondiario	1 mc/mq;
H: Altezza Massima	6,50 ml;
Dc: Distacco dai Confini	6,50 ml;
Df: Distacco dai fabbricati	13,00 ml;
Ds: Distanze dalla strade	
per strade con $L < 7,00$ m	5,00 ml;
per strade con $7,00 < L < 15,00$ m	7,50 ml;

#### **Prescrizioni particolari**

Il progetto dovrà prevedere, rispetto a viale Fontebianco, un distacco di 10,00 ml. da destinarsi a marciapiede tangente alla recinzione(2,00 ml.) ed un'area verde di protezione opportunamente piantumata con specie autoctone poste a 4,00 ml. di distanza dalla strada.

La superficie coperta non deve risultare superiore al 40% della superficie della sottozona.

### **19.2.) SOTTOZONE F2S: ATTREZZATURE SPORTIVE A LIVELLO COMUNALE**

Tali zone sono destinate alla realizzazione di impianti sportivi, spazi attrezzati destinati agli spettacoli viaggianti e, in caso di calamità naturali, dovranno poter accogliere eventuali tendopoli ed ospedali da campo.

Il Piano si attua per Intervento Pubblico Diretto applicando i seguenti indici.

If: Indice di fabbricabilità fondiario	0,2 mc/mq;
H: Altezza Massima	6,50 ml;
Dc: Distacco dai Confini	20,00 ml;
Ds: Distanze dalla strade	
per strade con $L < 7,00$ m	5,00 ml;
per strade con $7,00 < L < 15,00$ m	7,50 ml;

D: Distanza dal fiume 15,00 ml;

Dovrà essere garantita una dotazione di spazi pubblici a parcheggio non inferiore a 0,20 mq/mq di superficie fondiaria.

### **Prescrizioni particolari**

Nel caso in cui si dovesse realizzare la copertura per l'attuale pista di pattinaggio, le strutture verticali di appoggio potranno essere poste sul confine di zona.

La Sottozona F2S destinata ad ampliamento delle strutture sportive dovrà essere messa a disposizione della Protezione Civile in caso di emergenze e/o calamità naturali.

### **Misure di salvaguardia delle falde e delle acque potabili**

Tali Sottozone risultano interessate dalla presenza di falde sotterranee vulnerabili rispetto all'inquinamento, pertanto: la definizione del progetto subordinata alla redazione di un elaborato che evidenzia i sistemi di smaltimento delle acque piovane e luride.

Di conseguenza sono vietati:

- la dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e/o strade;
- l'apertura di pozzi idrici.

## **19.3.) SOTTOZONE F3S: PER ATTREZZATURE SPORTIVE A LIVELLO SOVRACOMUNALE**

Tale zona destinata al mantenimento della struttura sportiva del Crossdromo per gare ed allenamenti.

Considerata la vulnerabilità del sito sotto l'aspetto ambientale, le opere ed i movimenti di terra necessari per le eventuali trasformazioni della struttura sportiva, dovranno essere effettuati nel rispetto del patrimonio vegetazionale e geomorfologico, evitando sostanziali alterazioni delle condizioni complessive di equilibrio naturale del luogo.

Il Piano si attua per Intervento Pubblico Diretto, applicando i seguenti indici all'interno delle aree cartograficamente delimitate (SFS) e destinate esclusivamente alla realizzazione delle strutture di servizio, ricettive e di ristoro:

If: Indice di fabbricabilità fondiaria	1 mc/mq;
H: Altezza Massima	6,50 ml;
Dc: Distacco dai Confini delle aree SF)	20,00 ml;
Ds: Distanze dalla strade	
per strade con $L < 7,00$ ml	5.00 ml;
per strade con $7,00 < L < 15,00$ ml	7,50 ml;

Dovrà essere garantita una dotazione di spazi pubblici a parcheggio non inferiore a 0,20 mq/mq di superficie fondiaria.

E' inoltre consentita, all'interno della volumetria realizzabile la costruzione di un alloggio per il personale di custodia e/o di gestione.

### **Misure di salvaguardia delle falde e delle acque potabili**

Tale Sottozona risulta interessata dalla presenza di falde sotterranee vulnerabili rispetto

all'inquinamento, pertanto: la definizione del progetto subordinata alla redazione di un elaborato che evidenzia i sistemi di smaltimento delle acque piovane e luride.

Di conseguenza sono vietati:

- la dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e/o strade;
- l'apertura di pozzi idrici.

#### **19.4.) SOTTOZONE FP: PARCHEGGI PUBBLICI**

Tali zone sono destinate ad accogliere parcheggi pubblici in grado di servire le singole aree e l'intero comune.

Il Piano si attua per intervento Pubblico Diretto fatto salvo quanto precisato alla successive prescrizioni particolari.

##### **Prescrizioni particolari**

Il parcheggio previsto in sostituzione della struttura scolastica (Scuola Materna), interno al perimetro A1 (via Brasca Bartocci), potrà essere articolato, occupando la superficie attuale dell'edificio, su due o tre livelli di cui uno (o due) seminterrati ed un terzo scoperto (piazzale), complanare con l'attuale livello del terreno e con accesso diretto da via Brasca Bartocci.

Dal livello del piazzale scoperto potranno emergere, esclusivamente, i volumi tecnici necessari all'areazione ed ai vari impianti tecnologici.

In questo specifico caso il Piano si attua per Intervento Urbanistico Preventivo di Iniziativa Pubblica (Piano Attuativo Planovolumetrico) esteso all'edificio ed al tratto di via Portella compreso tra via Sfercia e via Vaccarile.

#### **19.5.) SOTTOZONA FV/P: MISTA A VERDE PUBBLICO E PARCHEGGIO**

Tale zona destinata ad accogliere una sorta di parco urbano attrezzato in modo da ospitare spazi polivalenti destinati sia a parcheggio, per l'organizzazione di manifestazioni pubbliche che a verde attrezzato, ecc...

Le costruzioni ammesse dovranno essere destinate alla realizzazione delle strutture complementari alla funzione stessa quali: il ricovero dei componenti d'arredo mobili, i servizi igienici, ecc...

Data la posizione particolarmente vulnerabile del sito, sia dal punto di vista paesaggistico che di vicinanza ad aree storiche di particolare pregio, necessario che, almeno le fasce perimetrali dell'area siano opportunamente piantumate con specie autoctone ad altofusto in modo da limitare l'impatto della struttura sul paesaggio.

La Sottozona FV/P, costituisce Comparto Minimo di Intervento.

Il Piano si attua per intervento Urbanistico Preventivo mediante Piano Particolareggiato Planovolumetrico di iniziativa pubblica esteso all'intera zona cartograficamente perimetrata, applicando i seguenti indici:

It: Indice di fabbricabilità territoriale	0,02 mc/mq;
H: Altezza Massima	3,00 ml;
Dc: Distacco dai Confini della zona	20,00 ml;



Ds: Distanze dalla strade

per strade con  $L < 7,00$  ml 5.00 ml;

per strade con  $7,00 < L < 15,00$  ml 7,50 ml;

### **Misure di salvaguardia delle falde e delle acque potabili**

Tale Sottozona risulta interessata dalla presenza di corpi idrici le cui acque sono destinate al consumo umano, esse sono, pertanto, particolarmente vulnerabili rispetto all'inquinamento; la definizione del progetto, è pertanto subordinata alla redazione di un elaborato che evidenzi i sistemi di smaltimento delle acque piovane e luride.

Di conseguenza sono vietati:

- la dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e/o strade;
- l'apertura di pozzi idrici.

### **19.6.) SOTTOZONE FV: VERDE PUBBLICO ATTREZZATO A PARCO E GIARDINO (F1V livello di quartiere e F2V livello comunale)**

Tali zone sono destinate ad accogliere parchi e giardini urbani attrezzati per il passeggio, la sosta, il gioco ed il tempo libero.

Le costruzioni ammesse dovranno essere destinate alla realizzazione di strutture complementari alle attività di tempo libero quali: spazi polivalenti per lo spettacolo e lo sport (anfiteatri, campi da gioco, ecc...) e servizi annessi, chioschi di ristoro, servizi igienici, ecc...

Il Piano si attua per Intervento Pubblico Diretto applicando i seguenti indici:

If: Indice di fabbricabilità fondiario 0,05 mc/mq;

H: Altezza Massima 3,50 ml;

Dc: Distacco dai Confini della zona 20,00 ml;

Ds: Distanze dalla strade

per strade con  $L < 7,00$  ml 5.00 ml;

per strade con  $7,00 < L < 15,00$  ml 7,50 ml;

Dovrà essere garantita una dotazione di spazi pubblici a parcheggio non inferiore a 0,20 mq/mq di superficie fondiaria.

### **Prescrizioni particolari**

Nelle Sottozone F1V all'interno del perimetro A1 (via Portella, giardino dell'ex Monastero di S.Maria Maddalena e piazza Leopardi) e nella F2V di p.za Martiri di Bologna, non potrà essere realizzata alcun tipo di costruzione.

Nella Sottozona F1V di via Pacini, non potrà essere realizzata alcun tipo di costruzione; in particolare: essendo questa un'area in pendenza, se ne dovrà prevedere la piantumazione (esclusivamente con specie autoctone) al fine di consolidare il terreno.

L'edificio presente all'interno della Sottozona F2V compresa tra via Sfercia, e la strada panoramica delle Varcelle e contrassegnato dal numero 75 (Rudere della Chiesa di S. Maria Nova), corrispondente alla scheda del Censimento dei Beni Architettonici Extraurbani, assoggettato alle N.T.A. del medesimo Censimento in allegato alle presenti Norme Tecniche e parte integrante di esse (Allegato A).

#### **19.7.) SOTTOZONE FVR: VERDE DI PROTEZIONE RISPETTO ALLA STRADA**

Tali zone sono destinate ad accogliere aree verdi attrezzate come percorsi pedonali e ciclabili utili a proteggere il passeggio e la sosta rispetto ai nastri stradali.

Nella realizzazione dei percorsi pedonali e ciclabili non ammesso l'uso del manto di asfalto, sono, altresì, ammesse tutte le pavimentazioni filtranti (betonelle in cemento, lastre di porfido e arenaria, acciottolati di varia natura, ecc....).

In tali zone non è ammessa alcuna costruzione.

Le aree devono essere opportunamente piantumate con specie autoctone poste ad almeno 6,00 ml. dal ciglio della strada.

Il Piano si attua per Intervento Pubblico Diretto.

#### **Prescrizioni particolari**

La zona FVR, lungo la strada provinciale Collamato - Fiuminata si articola con un percorso che si dirama perpendicolarmente collegandosi con la strada dei Cappuccini; tale percorso deve essere, a sua volta, attrezzato per il passeggio e la sosta. Tale progetto dovrà individuare, inoltre, opportuni elementi di connessione con l'intervento previsto per la Sottozona FC (Area di Rispetto Cimiteriale), di cui all'art. 19.8. delle presenti Norme.

#### **19.8.) SOTTOZONA FC: AREA DI RISPETTO CIMITERIALE**

Tale area comprende, al suo interno, i fabbricati e le strutture facenti parte del Cimitero Comunale e l'Area di Rispetto Cimiteriale perimetrata ai sensi della L. 1256/34.

Il Piano si attua mediante Intervento Urbanistico Preventivo (Piano Attuativo Planovolumetrico) suddividendo l'area in due Comparti Minimi di Intervento costituiti rispettivamente:

- a) dalla superficie interna al perimetro delle mura del cimitero;
- b) dalla superficie compresa tra il limite di rispetto cimiteriale (cos come perimetrato nella cartografia di Piano - scala 1:2.000) ed il perimetro delle mura del cimitero.

La redazione dei Piani Attuativi assoggettata alla normativa, Nazionale e Regionale, vigente in materia.

Per i fabbricati che si trovano all'interno della fascia di rispetto cimiteriale, potranno essere valutati, di volta in volta, progetti di ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso ed ogni altra opera edilizia che non preveda un ampliamento della volumetria esistente.

#### **Prescrizione particolare**

Il Piano Attuativo di cui alla lettera b) dovrà essere teso all'organizzazione funzionale dell'area esterna al cimitero, prevedendo zone a parcheggio, zone destinate ad accogliere chioschi per la vendita di fiori, opportune alberature e pavimentazioni, ecc.

Inoltre, il suddetto Piano deve individuare opportuni elementi di connessione con gli interventi

previsti per le Sottozone VF (Verde di Rispetto Fluviale - Fosso di S. Angelo) e FVR (Verde di Protezione Rispetto alla Strada - v.le Fontebianco), di cui agli artt. 17.5.1 e 19.7. delle presenti Norme.

#### **art. 20**

#### **AREE SOGGETTE A RECUPERO AMBIENTALE (R)**

Tali aree individuate come particolarmente degradate, sono soggette ad Interventi Urbanistici Preventivi mediante Piani Attuativi e Piani di Recupero di Iniziativa Pubblica e/o Privata da redigersi entro due anni dall'approvazione del presente Piano.

Fino all'approvazione dei Piani Attuativi e dei Programmi di recupero, che dovrà prevedere apposite garanzie fideiussorie, non potranno essere rilasciate nessuna concessione né autorizzazione.

Le aree così recuperate assumeranno la stessa destinazione d'uso della zonizzazione di appartenenza.

Gli interventi devono essere attuati nel rispetto delle normative vigenti relative al recupero delle cave dismesse.

Le Sottozone RAs e RAa, costituiscono Comparti Minimi di Intervento.

#### **20.1.) SOTTOZONA RAs: AREA DI RECUPERO AMBIENTALE CON DESTINAZIONE SPORTIVA**

Area il cui livello di compromissione rende necessari interventi di riqualificazione ambientale e paesistica.

Tale area, perimetrata all'interno della zona F2S, utilizzata in passato come cava di inerti, destinata ad accogliere attrezzature sportive.

Il Piano Attuativo ed il Piano di Recupero dovranno essere tesi a pianificare le metodologie ed i tempi di attuazione dell'intervento.

Gli interventi di recupero dovranno essere estesi all'intera area cartograficamente perimerata.

Sono ammessi solo i movimenti di terra necessari al ripristino morfologico del terreno.

Gli indici previsti per tale area sono gli stessi definiti per la zona di appartenenza.

#### **20.2.) SOTTOZONA RAa: AREE DI RECUPERO AMBIENTALE CON DESTINAZIONE AGRICOLA**

Aree il cui livello di compromissione rende necessari interventi di riqualificazione ambientale e paesistica.

Tali aree, perimetrata all'interno delle zone E, utilizzate in passato come cave di inerti, sono destinate a svolgere funzione prettamente agricola.

Gli interventi di recupero dovranno essere estesi all'intera area cartograficamente perimerata.

Sono ammessi solo i movimenti di terra necessari al ripristino morfologico del terreno.

I Piani Attuativi ed i Piani di Recupero dovranno essere tesi a pianificare le metodologie ed i tempi di attuazione degli interventi.

## **CAPO IV DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

### **Art. 21 DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

#### **21.1.) VALIDITÀ DELLE CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI RILASCIATE PRIMA DELL'ADOZIONE DEL PIANO**

Le Concessioni e le Autorizzazioni rilasciate prima dell'adozione del P.R.G. e non poste in essere, con l'inizio dei lavori, entro i termini di validità delle stesse, possono essere rinnovate solo se conformi al P.R.G. vigente, fatto salvo quanto stabilito al successivo punto 21.2.

Per tutte le opere e costruzioni ammesso il rilascio di varianti purché conformi al P.R.G. vigente.

#### **21.2.) USI TRANSITORI IN ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE**

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

#### **21.3.) MISURE DI SALVAGUARDIA**

A partire dall'adozione del Piano e sino approvazione dello stesso per qualsiasi intervento o attività in contrasto con il Piano adottato si applicano le misure di salvaguardia di cui alle Leggi n. 1902/62 e 517/66 e successive modificazioni ed integrazioni alle stesse.

### **Art. 22 DISPOSIZIONI FINALI**

#### **22.1.) DESTINAZIONE D'USO**

Nell'attuazione del Piano, sia per Interventi Edilizi Diretti che per Interventi Urbanistici Preventivi deve essere indicata la destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati in conformità alle previsioni e prescrizione delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

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

Per tutto quanto non previsto dalle presenti Norme si fa specifico riferimento alla legislazione Nazionale e Regionale vigente.

#### **22.2.) DECADENZA DI NORME IN CONTRASTO**

Tutte le previsioni urbanistiche di assetto del territorio e le modalità d'intervento in contrasto con il Piano sono sostituite da quest'ultimo all'atto dell'adozione.

### **22.3.) INTERPRETAZIONE DEGLI ELABORATI GRAFICI**

Alla fine dell'interpretazione degli elaborati grafici per l'attuazione del Piano (AZZONAMENTO CAPOLUOGO E FRAZIONI scala 1:2.000 e AZZONAMENTO AREE AGRICOLE scala 1:10.000), vale la legenda con la relativa simbologia.

La simbologia del rilievo aereofotogrammetrico di base non costituisce riferimento per le previsioni di Piano.

Nella eventualità di discordanze di qualsiasi tipo tra le planimetrie del Piano a diversa scala (1:2000 e 1:10.000), fanno fede le tavole a scala pi dettagliata.

### **22.4.) DEROGHE**

Sono ammesse deroghe al P.R.G. nei casi e nei modi previsti dall'art. 41 quater della L.U. n. 1150/42, della L.R. n. 34/92 e successive modificazioni ed integrazioni delle stesse.