



COMUNE DI
SANTA MARIA NUOVA
PROVINCIA DI ANCONA

VARIANTE AL
PIANO REGOLATORE
GENERALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

P 7

Progettista e coordinatore
Arch. **ERMANNIO TITTARELLI**

Collaboratore
Arch. **STEFANIA ROMAGNOLI**

Sottosistema geologico - geomorfologico
Geol. **DANIELE STRONATI**

Sottosistema botanico - vegetazionale
Agr. **ALESSANDRO PETTINARI**
Agr. **ANGELA SANCHIONI**

Aggiornamento

VARIANTE Pubblicata sul B.U.R. Marche 15/07/2010, n° 59
di cui al Parere Giunta Provincia Ancona Del. 09/06/2010, n° 236
e all'Approvazione Definitiva Del. C.C. 29/06/2010, n° 33

Progettista e coordinatore Arch. **ERMANNIO TITTARELLI**
Sottosistema geologico - geomorf. Geol. **DANIELE STRONATI**

LUGLIO
2010

Il Segretario Comunale
Dott.ssa **STELLA SABBATINI**

Il Responsabile dell'Area
Gestione del Territorio
Geom. **DONATO CARBONARI**

Il Sindaco
Dott. **ANDREA MORICONI**

INDICE

PARTE PRIMA :

Norme Tecniche di Attuazione di carattere generale

Titolo I – Caratteri e struttura generale del PRG

Capo 1 - Contenuti del Piano Regolatore Generale	pag.	4
▪ Art.1 – oggetto e finalità delle norme		4
▪ Art.2 – applicazioni e contenuti del PRG		4
▪ Art.3 - elaborati costitutivi		4
Capo 2 - Classificazione e definizione del territorio comunale	pag.	5
▪ Art.4 - classificazioni generali e definizioni		5
▪ Art.5 - articolazione dei sistemi di uso antropico del territorio		6
Capo 3 - Parametri urbanistici ed edilizi – usi consentiti	pag.	6
▪ Art.6 - parametri territoriali, urbanistici ed edilizi		6
▪ Art.7 - destinazioni d'uso		7
▪ Art.8 - categorie d'intervento		9
▪ Art.9 - disciplina dei parcheggi e del verde		9
Capo 4 - Modalità di attuazione del PRG	pag.	11
▪ Art.10 – strumenti di attuazione		11
▪ Art.10 bis – concessione edilizia in deroga		11
▪ Art.11 – carattere degli elaborati		11

Titolo II - Disposizioni fondamentali per la gestione del territorio

Capo 1 - Obiettivi	pag.	13
▪ Art.12 – obiettivi delle norme sul territorio		13
Capo 2 - Sistema paesaggistico/ambientale – (adeguamento al PPAR)	pag.	13
▪ Art.13 – definizione dei contenuti		13
Capo 3 - Norme riguardanti il sistema geo-morfologico	pag.	13
▪ Art.14 – norme geologiche di carattere generale		13
▪ Art.15 – corsi d'acqua		18
▪ Art.16 – crinali e versanti		18
Capo 4 - Norme riguardanti il sistema botanico-vegetazionale	pag.	18
▪ Art.17 – norme botaniche di carattere generale		18
▪ Art.18 – elementi diffusi del paesaggio agrario		20
▪ Art.19 – vegetazione ornamentale delle componenti insediative del paesaggio		20
Capo 5 - Norme riguardanti il sistema storico-culturale	pag.	21
▪ Art.20 – paesaggio agrario di interesse storico-culturale		21
▪ Art.21 – centri e nuclei storici		21
▪ Art.22 – edifici e manufatti storici		21
▪ Art.23 – zone archeologiche		22
▪ Art.24 – punti panoramici e strade panoramiche		22

Capo 6 - Vincoli di carattere generale	pag. 22
▪ Art.25 - identificazione	22
 <u>Titolo III - Progetto delle aree non insediative a prevalente uso agricolo</u>	
Capo 1 - Obiettivi specifici ed articolazione delle aree non insediative	pag. 24
▪ Art.26 – articolazione delle aree non insediative a prevalente uso agricolo	24
Capo 2 - Discipline dei suoli non insediativi, regole specifiche d'ambito	pag. 24
▪ Art.27 – regole specifiche per gli interventi negli ambiti non insediativi	24
▪ Art.28 – <i>stralciato</i>	
 Titolo IV - Progetto degli insediamenti antropici	
Capo 1 - Articolazione dei sistemi insediativi	pag. 25
▪ Art.29 – tipi di insediamento	25
▪ Art.30 – allegati contenenti i riferimenti tipologici	25
Capo 2 - Insediamenti in ambito rurale. Edificato esistente e relative aree di pertinenza	pag. 25
▪ Art.31 – regole generali per gli interventi sull'edificato rurale esistente (anteriore al 1945)	25
▪ Art.32 – edifici di recente impianto	26
▪ Art.33 – manufatti isolati a servizio dell'attività agricola	26
Capo 3 - Insediamenti in ambito rurale. Interventi di nuova edificazione	pag. 27
▪ Art.34 – soggetti abilitati	27
▪ Art.35 – edificazioni consentite	27
▪ Art.36 – caratteristiche degli interventi di edilizia residenziale nel territorio non insediativo	27
Capo 4 - Insediamenti di tipo urbano	pag. 28
▪ Art.37 – obiettivi specifici e scenari dello spazio insediativo urbano	28
▪ Art.38 – articolazione dello spazio insediativo urbano	28
▪ Art.39 – modalità di attuazione degli ambiti	28
▪ Art.40 – applicazione di normative a carattere generale	28
▪ Art.41 – regole specifiche per gli interventi negli ambiti morfologicamente definiti (I)	28
▪ Art.42 - regole specifiche per la redazione dei piani esecutivi relativi agli ambiti insediativi urbani di riqualificazione (IR)	31
▪ Art.43 - regole specifiche per la redazione dei piani esecutivi relativi agli ambiti insediativi urbani di progetto (Ip)	31
▪ Art.44 – norme comuni per gli interventi di nuova edificazione	31
 <u>Titolo V - Progetto delle componenti sistemiche</u>	
Capo 1 - Sistema della mobilità	pag. 32
▪ Art.45 - classificazione	32
▪ Art.46 – disciplina specifica per gli interventi relativi alle infrastrutture del sistema della mobilità	32
Capo 2 - Sistema dei servizi, delle attrezzature e degli spazi di interesse collettivo	pag. 32

- Art.47 - classificazione 32
- Art.48 – disciplina specifica del sistema dei servizi, delle attrezzature e degli spazi di interesse collettivo 32

Titolo VI - Norme finali

Capo 1 - Rispondenza del PRG alla normative urbanistiche regionali e nazionali pag. 34

- Art.49 – rispondenza tra classificazione del territorio prevista dal PRG e le zone omogenee previste da D.M. 1444/68; individuazione delle zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78 34
- Art.50 – verifica dei contenuti grafici e numerici 34
- Art.50 bis – validità delle concessioni ed autorizzazioni rilasciate prima dell'adozione del P.R.G. e validità dei piani attuativi vigenti. 34

PARTE SECONDA

Titolo VII - Ambiti

Capo 1 - Modalità di consultazione delle normative relative agli Ambiti pag. 35

- Art.51 –ambiti del territorio non insediativo 35
- Art.52 –ambiti del territorio insediativo 40

TITOLO I° . CARATTERI E STRUTTURA GENERALE DEL PRG

CAPO 1 - CONTENUTI ED ELABORATI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE.

art. 1 - Contenuti ed obiettivi del PRG

Il presente strumento urbanistico definisce il Piano Regolatore Generale del Comune di Santa Maria Nuova, elaborato ai sensi della legge n° 1150 del 1942 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché delle disposizioni regionali in materia di pianificazione urbanistica e paesistica. Le norme e gli elaborati che costituiscono il presente PRG, si applicano all'intero territorio comunale. Esse definiscono e regolano le trasformazioni ambientali, paesistiche ed urbanistiche di tale territorio, finalizzate al soddisfacimento di alcuni obiettivi prioritari:

- assicurare un equilibrato processo evolutivo degli usi antropici del territorio, considerandone le particolari interrelazioni e sinergie;
- la qualificazione ecologica e paesaggistica del territorio, attraverso interventi finalizzati alla tutela dei suoli della vegetazione e delle acque, nonché interventi sulle forme insediative e sulle coltivazioni agricole:
 - gli interventi sulle forme insediative mirano alla qualificazione morfologica, estetica e funzionale dello spazio urbano e dell'edilizia rurale agendo primariamente attraverso il riassetto ed il riuso delle strutture esistenti;
 - gli interventi sul territorio a prevalente uso agricolo mirano alla tutela ed alla progettazione dell'ambiente e del paesaggio rurale nella prospettiva dei profondi mutamenti in atto nell'economia agraria, che portano alla necessità di individuare possibili nuove forme d'uso dei terreni;
- la determinazione degli aspetti economici e gestionali degli interventi di trasformazione prevista consentendo, con il concorso degli operatori privati, una pronta attuazione degli stessi ed il rispetto dei tempi di programmazione;

art. 2 - Applicazione e contenuti del PRG

Il PRG ha validità giuridica a tempo indeterminato, le sue previsioni sono commisurate ad un arco di tempo decennale e può essere sottoposto a varianti nelle modalità previste dalla legge.

Non costituiscono motivo di variante, le modifiche che si mantengono nei limiti di variabilità previste dalle presenti norme. Le disposizioni del PRG regolano le trasformazioni di cui all'art.1 e dettano prescrizioni normative riguardanti:

- 1) requisiti del territorio per l'applicabilità delle trasformazioni ambientali, paesistiche ed urbanistiche;
- 2) caratteristiche fisiche della trasformazione (quantitative e qualitative);
- 3) caratteristiche funzionali della trasformazione (destinazione e modalità d'uso);
- 4) modalità e prassi tecnico-amministrative che abilitano all'intervento di trasformazione.

Le disposizioni del Piano, comunque, non prefigurano la natura del regime, pubblico o privato, dei suoli e/o dei manufatti. La localizzazione ed il dimensionamento delle aree pubbliche, precisati negli elaborati di Piano, hanno pertanto valore conformativo.

Il Piano individua risorse e trasformazioni consentite, demandando a successivi e specifici strumenti di gestione urbanistica del territorio (previsti dalla normativa nazionale e regionale) l'apposizione di regime pubblico ai suoli e/o manufatti.

art. 3 - Elaborati costitutivi

Il PRG si compone dei seguenti elaborati :

- " Relazione Illustrativa "

allegati

- 1) analisi dati statistici
- 2) analisi dello stato attuale - sintesi degli elaborati
- 3) relazione geologica
- 4) relazione botanico-vegetazionale
- 5) relazione di adeguamento del PRG al PPAR
- 6) abaco delle attrezzature per la mobilità
- 7) abaco dei tipi edilizi di carattere urbano
- 8) abaco dei tipi edilizi di carattere rurale
- 9) relazione sull'assetto agrario
- 10) documentazione fotografica
- 11) valutazioni economiche

" Elaborati Grafici di Analisi "

A.1.1	"Carta Geolitologica ed Idrogeologica"	planimetria rapp.	1:5000
A.1.2	"Carta Geomorfologica"	planimetria rapp.	1:5000
A.1.3	"Carta delle Pericolosità Geologica, Sismica e della vulnerabilità dell'ambiente"	planimetria rapp.	1:5000
A.2	"Carta del Sistema Botanico - Vegetazionale"	planimetria rapp.	1:5000
A.3	"Carta delle categorie del paesaggio e delle aree di tutela previste dal PPAR"	planimetria rapp.	1:5000
A.3.1	"Carta delle aree del Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) e del Piano Assetto Idrogeologico (PAI)"	planimetria rapp.	1:5000
A.3.2	"Carta dei Vincoli a Carattere Generale"	planimetria rapp.	1:5000
A.4.1	"Carta degli usi del suolo del territorio"	planimetria rapp.	1:5000
A.4.2	"Carta degli usi delle aree insediative - S. Maria Nuova"	planimetria rapp.	1:2000
A.4.3	"Carta degli usi delle aree insediative - Collina"	planimetria rapp.	1:2000
A.4.4	"Carta degli usi delle aree insediative - Monti - Montecucco"	planimetria rapp.	1:2000
A.4.5	"Carta degli usi delle aree insediative - Area artigianale"	planimetria rapp.	1:2000
A.5	"Carta del sistema della mobilità, dei servizi e degli spazi di interesse collettivo"	planimetria rapp.	1:2000
A.6	"Carta delle reti infrastrutturali e dei relativi vincoli"	planimetria rapp.	1:5000
A.7	"Album degli edifici e manufatti storici"	schede	
A.8	"Album degli edifici rurali rilevati"	schede	

"Elaborati di progetto "

P.1	"Scenario d'area vasta"	planimetria rapp.	1:5000
P.2	"Ambiti definitivi di tutela del PPAR"	planimetria rapp.	1:5000
P.4	"Carta delle reti infrastrutturali e dei relativi vincoli"	planimetria rapp.	1:5000
P.6	"Assetto dei regimi normativi - territorio non insediativo"	planimetria rapp.	1:5000
P.6.1	"Assetto dei regimi normativi - S. Maria Nuova"	planimetria rapp.	1:2000
P.6.2	"Assetto dei regimi normativi - Collina"	planimetria rapp.	1:2000
P.6.3	"Assetto dei regimi normativi - Monti - Montecucco"	planimetria rapp.	1:2000
P.6.4	"Assetto dei regimi normativi - Area Produttiva Pradellona "	planimetria rapp.	1:2000
P.6.5	"Sovrapposizione dell'Assetto dei Regimi Normativi" con le previsioni del PAI e del PTC	planimetria rapp.	1:5000
P.7	"Norme tecniche di attuazione"		
	Legenda		

CAPO 2 - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

art. 4 - Classificazioni generali e definizioni

Al fine di una coerente applicazione delle norme del PRG, il territorio è articolato nelle componenti fisiche e sistemiche fondamentali.

Territorio: per Territorio si intende l'insieme degli aspetti e delle dinamiche fisico-morfologiche, ecologiche, geografiche, insediative e socio-produttive, che definiscono la realtà di un luogo. Il territorio, inteso da un punto di vista urbanistico, è l'insieme delle cause e degli effetti delle operazioni umane

Sistema degli usi antropici non insediativi: individua il territorio in cui l'intervento umano si configura essenzialmente nella selezione e nella coltivazione delle risorse del suolo; tale intervento si allarga alla tutela degli equilibri ecologici che garantiscono la loro disponibilità in maniera quanto possibile differenziata.

Sistema degli usi antropici insediativi: individua il territorio in cui l'intervento umano si configura nella costruzione di uno spazio insediativo organizzato, a fini residenziali, produttivi o rappresentativi. Il PRG prende in considerazione sia gli insediamenti esistenti, che quelli interessati da processi di trasformazione e saturazione.

Sistemi territoriali di supporto: individuano le strutture di supporto alle forme di uso antropico del territorio:

- il sistema della mobilità;

- il sistema dei servizi (attrezzature e spazi di interesse collettivo).

art. 5 - Articolazione dei sistemi degli usi antropici del territorio

I sistemi degli usi antropici del territorio sono articolati in ambiti, individuati in relazione al grado di stabilità od instabilità dell'habitat generato, ovvero nel carattere delle trasformazioni necessarie ad assicurarne la stabilità e nelle conseguenti modalità di intervento.

Il sistema degli usi antropici non insediativi individua:

T	Ambiti sufficientemente stabili	con modalità di attuazione diretta
TR	Ambiti di riqualificazione	con modalità di attuazione diretta

Il sistema degli usi antropici insediativi individua:

I	Ambiti morfologicamente definiti	con modalità di attuazione diretta
IR	Ambiti di riqualificazione	con modalità di attuazione indiretta
IP	Ambiti di progetto	con modalità di attuazione indiretta

CAPO 3 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI . USI CONSENTITI .

art. 6 - Parametri territoriali, urbanistici ed edilizi

Parametri territoriali (rif. NTA - TIT - III, capo 2, art. 27)

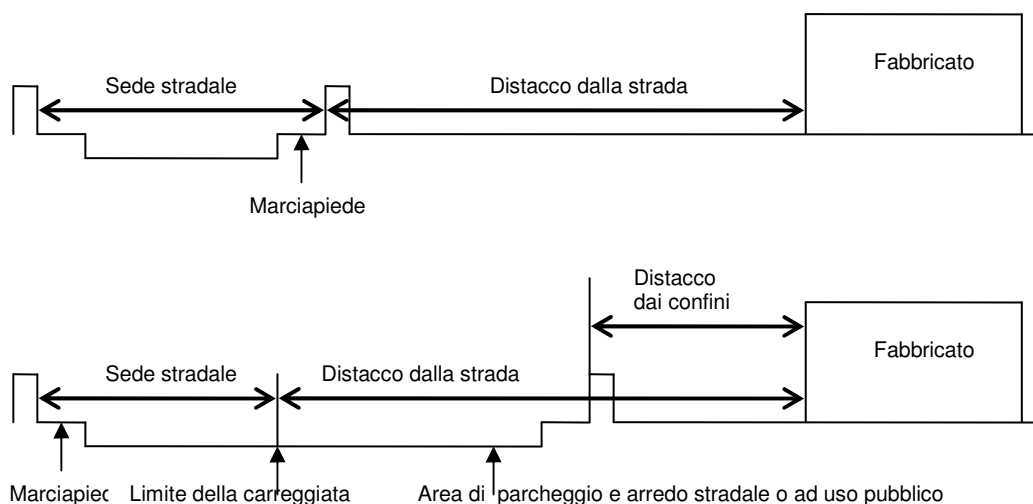
IA	- Indice di alberatura
IS	- Indice di presenza siepi

Parametri urbanistici ed edilizi (rif. Regolamento edilizio comunale)

ST	- Superficie territoriale
SF	- Superficie fondiaria
SUL	- Superficie utile lorda
S.e	- Superficie utile lorda edificata esistente
S.i	- Superficie utile lorda integrativa dell'esistente
SULed	- Superficie utile lorda edificabile complessiva (Se+Si)
S.C.	- Superficie coperta
SUA	- Superficie utile abitabile o utilizzabile
UT	- Indice di utilizzazione territoriale
UTe	- Indice di utilizzazione territoriale esistente
UF	- Indice di utilizzazione fondiaria
UFe	- Indice di utilizzazione fondiaria esistente
RC	- Rapporto di copertura (da applicarsi alla superficie fondiaria del lotto)
V	- Volume
H	- Altezza delle fronti
Hm	- Altezza massima degli edifici
He	- Altezza massima dell'edificio esistente
np	- Numero dei piani
DF	- Distacco tra edifici
DC	- Distacco dai confini
DS	- Distacco dalla strada
Ue	- Unità edilizia
Pi	- Indice di piantumazione
Ps	- Indice di permeabilità dei suoli
SU	- Standard urbanistici

Per le definizioni dei suddetti parametri urbanistici ed edilizi si fa riferimento al Regolamento edilizio comunale ed al Regolamento edilizio tipo della Regione Marche, ad eccezione dell'indice Pi che costituisce il rapporto minimo tra superficie fondiaria e alberature di alto fusto e dell'indice Ps che costituisce la percentuale minima impermeabile delle parti della superficie dei lotti non edificate.

Negli ambiti di espansione IPC e IPD per distacco dei fabbricati dalla strada si intende quello tra la "proiezione verticale della parete dell'edificio ed il ciglio della sede stradale comprensiva di marciapiede" (vedi schema di seguito riportato).



Negli altri ambiti per distacco dei fabbricati dalla strada si intende quello tra la proiezione verticale della parete dell'edificio ed il ciglio della sede stradale di progetto previsto dal PRG comprensiva delle singole tipologie stradali

art. 7 - Destinazioni d'uso

7.1 - usi e funzioni territoriali

Nel rispetto delle disposizioni del DM 1444/68 relative agli usi ammessi nelle zone territoriali omogenee, il Piano:

- individua le categorie d'uso degli immobili e dei suoli, specificando le categorie prevalenti e quelle complementari (categorie complementari da intendersi quindi compatibili con la categoria prevalente, la quale determina comunque la funzione territoriale dell'area). Nelle presenti NTA non vengono fissate soglie quantitative di SUL tra le categorie complementari e prevalenti; queste ultime debbono chiaramente rappresentare la quantità maggiore. Eventuali soglie percentuali quantitative potranno essere fissate nei piani attuativi delle aree a trasformazione indiretta.

- esemplifica le principali destinazioni d'uso ricomprese nelle più ampie categorie d'uso.

7.2 - elencazione delle categorie d'uso ed esemplificazione delle destinazioni d'uso

Usi insediativi (edifici e relative aree di pertinenza)

L'articolazione delle destinazioni d'uso prevalenti nei vari ambiti del Territorio Comunale, di cui si farà riferimento al successivo TITOLO VII – Ambiti, sono di seguito elencate:

a) Residenze

- 1 - abitazione civile
- 2 - abitazione collettiva (residenze sociali e assistite)
- 3 - abitazione turistica

b) Commercio e Pubblici esercizi

- 1 - magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi per attività commerciali
- 2 - mercati di zona
- 3 - bar, ristoranti, trattorie, pizzerie, gelaterie, enoteche;
- 4 - strutture alberghiere
- 5 - strutture extra-alberghiere ove consentite dalle leggi vigenti;
- 6 - aziende agrituristiche ove consentite dalle leggi vigenti;
- 7 - Attrezzature Ricreative: cinema, sale da ballo, teatri, musei, centri e sale polivalenti;
- 8 - Esercizi Commerciali:

EdV - esercizi di vicinato con superficie di vendita fino a 150 mq

M1/A - media struttura inferiore di vendita / settore alimentare o misto, con superficie di vendita tra 151 e 600 mq

M1/E - media struttura inferiore di vendita / settore non alimentare, con superficie di vendita tra 151 e 600 mq

M2/A - media struttura superiore di vendita / settore alimentare o misto, con superficie di vendita tra 601 e 1500 mq

- M2/E - media struttura superiore di vendita / settore non alimentare, con superficie di vendita tra 601 e 1500 mq
- G1/A - grande struttura inferiore di vendita / settore alimentare o misto, con superficie di vendita tra 1501 e 3500 mq
- G1/E - grande struttura inferiore di vendita / settore non alimentare, con superficie di vendita tra 1501 e 3500 mq

Nota: per superficie di vendita si intende la sola area destinata alla vendita; non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

c) Attività produttiva di servizio

- 1 - piccoli uffici e studi professionali, agenzie varie
- 2 - attività terziarie ad alto concorso di pubblico (banche, servizio per industria e ricerca...)
- 3 - attività di servizio ed assistenza tecnica
- 4 - attività fieristica ed espositiva
- 5 - autorimesse per parcheggio pubblico a pagamento

d1) Attività produttiva industriale

- 1 - attività di produzione industriale e relativo magazzinaggio
- 2 - magazzinaggio e deposito per attività industriale
- 3 - magazzinaggio, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli

d2) Attività produttiva artigianale

- 1 - artigianato compatibile con la residenza e relativo magazzinaggio (laboratori, art. di servizio)
- 2 - artigianato incompatibile con la residenza per fattori ambientali e relativo magazzinaggio e deposito (falegnameria, elettrauto, carrozzieri,...)

d3) Categorie d'uso

- 1 - attività di magazzinaggio a cielo aperto con relativi impianti ed attrezzature, autodemolizione
- 2 - materiale per edilizia, esposizioni all'aperto
- e) Esposizioni merceologiche: mostre, fiere;
- f) Attrezzature direzionali: centri di attività terziarie private e di interesse pubblico;
- g) Magazzini: luoghi di raccolta, conservazione, smistamento, manipolazione, movimentazione delle merci, uffici connessi;
- h) Depositi a cielo aperto: di materiali edilizi e ferrosi, di auto, roulotte, macchine agricole, ecc.;
- i) Servizi e attrezzature collettive di interesse comune: socio-sanitari, scolastici, culturali, ricreativi, religiosi, sportivi;
- l) Uffici pubblici: di quartiere, comunali, provinciali, regionali, statali, parastatali;
- m) Sedi di associazioni: sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive, previdenziali, assistenziali, ecc.;
- n) Attrezzature e servizi tecnici urbani: aziende di trasporto pubblico, stazioni per corriere e autotrasporto, impianti tecnologici (gas, acqua, rifiuti, energia elettrica, telefoni);
- o) Attrezzature militari: impianti a servizio delle forze armate, della pubblica sicurezza, della protezione civile, della guardia di finanza;
- p) Attrezzature stradali;
- q) Parcheggi;
- r) Stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti;
- s) Verde privato: orti, giardini, parchi.

Qualora nell'attuazione del P.R.G. si ipotizzassero usi non previsti dall'elenco che precede, l'Amministrazione Comunale potrà assimilarli per analogia a quelli indicati.

7.3 cambio di destinazione d'uso e mutamento d'uso

Si intende per *cambio di destinazione d'uso* il passaggio dall'una all'altra delle categorie d'uso sopra elencate. Laddove la categoria non sia prevista per quella specifica zona dal Piano, tale cambio è ammesso con procedura di Variante.

Non costituisce cambio di destinazione d'uso ma unicamente *mutamento d'uso*, una variazione che interviene nell'ambito della medesima categoria e che non comporti incrementi nella dotazione degli standards pubblici fissati dal Piano. Il *mutamento d'uso* è sempre ammesso, senza che ciò costituisca variante di Piano, sempre nel rispetto di eventuali specifiche disposizioni di legge e/o di specifici regolamenti di settore (igienici, ambientali, ecc ...). *In relazione al mutamento d'uso, per gli aspetti relativi al rapporto con le categorie di intervento, con la natura dell'atto autorizzativo ed infine con la onerosità o meno del mutamento si faccia riferimento al REC ed alle disposizioni di legge.*

Il ricorso alla Variante approvabile in via definitiva dal Consiglio Comunale è possibile nei limiti formulati all'art.15 comma 5 della LR 34/92 e successive modificazioni.

7.4 dotazione di attrezzature private di uso pubblico

Per alcuni specifici usi, al successivo art. 9 sono stabilite le dotazioni minime di parcheggi e verde, che dovranno essere garantite per il loro insediamento all'interno degli ambiti.

7.5 norma di collegamento

Negli ambiti in cui il Piano consente l'uso EdV sono ammessi anche i seguenti laboratori artigiani di piccole dimensioni (max 150 mq di SUA definita all'art. 6 delle NTA vigenti):

- Attività per la cura della persona
- Attività di trasformazione di generi alimentari
- Artigianato artistico
- Attività produttiva artigianale compatibile con la residenza (assemblaggio e/o trasformazione) ad esclusione delle industrie nocive di prima classe.
- Attività produttiva di servizio comunque compatibile con la residenza.

Ogni nuovo insediamento sopra elencato è subordinato alla procedure del "Permesso di Costruire nel rispetto delle normative acustiche.

Per Gli eventuali nuovi insediamenti di attività definite insalubri nel DM 05/09/1994, in riferimento all'art.216 del testo unico delle leggi sanitarie, e gli allevamenti industriali di cui alla LR 13/90 si fa riferimento alle specifiche normative d'ambito

art. 8 - Categorie di intervento

Il PRG prevede le seguenti categorie di intervento, in riferimento al Regolamento edilizio comunale, che ne specifica le definizioni ed i provvedimenti abilitativi:

- Per gli edifici :

MO	- manutenzione ordinaria
MS	- manutenzione straordinaria
R	- restauro degli edifici e risanamento conservativo
RE	- ristrutturazione edilizia
DR	- demolizione e ricostruzione
NE	- nuova edificazione

art. 9 - Disciplina dei parcheggi e del verde

9.1 Parcheggi Pubblici (IF2.7)

Sono sia gli spazi destinati al soddisfacimento elementare della sosta all'interno del tessuto edilizio residenziale e produttivo, secondo le quantità prescritte dalle norme per gli "ambiti", sia gli spazi destinati alla sosta dell'utenza delle attrezzature urbane e di interesse generale esistenti e/o previste dal P.R.G. (identificate nelle tavole P.6.1-2-3-4 con la lettera "P"), nonché gli spazi previsti per la sosta dei mezzi del trasporto extraurbano.

In sede di progettazione o adeguamento della rete stradale possono essere previsti ulteriori Parcheggi, ancorché non indicati dalle Tavole del P.R.G..

Gli spazi per Parcheggi Pubblici vanno previsti per ciascuna zona edificabile di espansione come previsto dal D.M. 02/04/1968, n°1444 nella quantità minima prescritta dal Regolamento Edilizio Comunale (salvo diverse prescrizioni previste dalle presenti N.T.A. del P.R.G.) e dovranno essere ubicati marginalmente alla sede viaria o agli edifici e calcolati percentualmente sulla cubatura residenziale teorica costruibile, con gli aumenti previsti per eventuali destinazioni ammesse di carattere Direzionale la cui percentuale va riferita alla superficie lorda di pavimento.

L'Amministrazione Comunale potrà, in armonia al 2° comma dell'art.15 della Legge 34/92, mediante il P.A.S., individuare nuove zone destinate a parcheggi.

Per le categorie commerciali sotto elencate, ove i valori sono stabiliti in mq di superficie a parcheggio, comprensiva degli spazi di manovra, per ogni 100 mq di superficie di vendita (sv) si applicano i seguenti rapporti:

EdV	(art.41 sexies della 1150/42)
M1/A mq 80 (sv)	(art.41 sexies della 1150/42)
M1/E mq 80 (sv)	(art.41 sexies della 1150/42)
M2/A mq 150 (sv)	(art.41 sexies della 1150/42)
M2/E mq 100 (sv)	(art.41 sexies della 1150/42)
G1/A mq 250 (sv)	(art.41 sexies della 1150/42)
G1/E mq 200 (sv)	(art.41 sexies della 1150/42)

Nelle Zone destinate a parcheggi pubblici (P), è possibile realizzare parcheggi pubblici e servizi connessi, nel rispetto delle destinazioni previste dal PRG, su aree di proprietà pubblica e privata

mediante delibera di Consiglio Comunale ed apposita convenzione, fermo restando che le Zone costituiscono standard urbanistici.

Gli interventi possono essere attuati dai Privati o dalla Pubblica Amministrazione mediante esproprio per pubblica utilità.

In caso di partecipazione dei privati la convenzione dovrà prevedere modalità d'uso e l'eventuale subentro gratuito del Comune in caso di cessazione dell'esercizio.

In caso di interventi in aree di proprietà pubblica, i privati potranno intervenire in regime di concessione del diritto di superficie o di concessione di costruzione e gestione poliennale di suolo e sottosuolo. La specifica convenzione dovrà prevedere le modalità di uso delle attrezzature e la cessione gratuita degli impianti al termine della gestione. Sono consentite realizzazioni di parcheggi interrati, di uso pubblico e/o privato, da parte dei privati in aree di proprietà e destinate a parcheggi pubblici, a condizione che la proprietà medesima ceda gratuitamente alla Pubblica Amministrazione l'area soprastante i parcheggi medesimi.

Gli interventi su aree private destinate o da destinare a parcheggi pubblici (fermo restando la proprietà privata) saranno consentiti previa dimostrazione che siano già esistenti mq 2,5 per ogni abitante al momento di ogni singola convenzione.

9.2 Parcheggi Privati

Parcheggi ed autorimesse private a servizio esclusivo degli edifici o delle funzioni previste.

Parcheggi di cui all'art.41 sexies della 1150/42 e, per le destinazioni residenziali, alla L.122/89.

9.3 Verde Pubblico

Il PRG articola il verde pubblico in relazione alla funzione assegnata dal P.R.G..

Tali zone risultano suddivise in:

1) Verde pubblico attrezzato (IF2.6a) identificato nelle tavole P6.1-2-3-4 con le lettere "VP"):

E' destinato alla conservazione e alla creazione di giardini urbani di quartiere.

In tali zone sono ammesse esclusivamente piantumazioni e attrezzature di arredo per il gioco, il tempo libero e la sosta.

La realizzazione di modesti campi di gioco a cielo libero é ammessa purché destinati a fruitori rivolti ad usi dilettantistici.

2) Verde pubblico per sport con attrezzature (IF2.6b) identificato nelle tavole P6.1-2-3-4 con la parola "SPORT"):

E' destinate agli impianti pubblici sportivi coperti e scoperti.

In tali ambiti il P.R.G., salvo indicazioni diverse, si attua per interventi diretti in un progetto di massima unitario esteso all'intera area omogenea.

L'Amministrazione Comunale potrà, in armonia al 2° comma dell'art.15 della Legge 34/92, mediante il P.A.S., individuare nuove zone da destinare a verde pubblico attrezzato preferibilmente in adiacenza a quelle esistenti.

3) Verde pubblico per la realizzazione di BOSCHI URBANI (IF1) destinati a risanamento ambientale, sia dal punto di vista geologico e geomorfologico, che botanico-vegetazionale.

In tali ambiti è possibile realizzare quanto previsto dal PRG, su aree di proprietà pubblica e/o privata mediante delibera di Consiglio Comunale ed apposita convenzione, fermo restando che le Zone costituiscono standard urbanistici.

Gli interventi possono essere attuati dai Privati o dalla Pubblica Amministrazione mediante esproprio per pubblica utilità.

Sono consentiti interventi da parte di operatori privati su aree di proprietà pubblica e/o privata sulla base di progetti di massima e relativi schemi di convenzione, anche per l'utilizzo e/o la gestione degli impianti e per l'uso pubblico da sottoporre all'approvazione del C.C..

La specifica convenzione dovrà prevedere le modalità di uso delle attrezzature e la cessione gratuita degli impianti al termine della gestione.

Nel caso di proprietà privata dei suoli la Convenzione dovrà contenere le modalità per l'acquisizione dell'area al patrimonio pubblico nel caso di inottemperanza relativamente alla gestione del verde pubblico da parte dei privati.

Gli interventi su aree private destinate o da destinare a parcheggi pubblici (fermo restando la proprietà privata) saranno consentiti previa dimostrazione che siano già esistenti mq 9,00 per ogni abitante al momento di ogni singola convenzione.

9.4 Verde privato a servizio esclusivo degli edifici o delle funzioni previste

Oltre alle aree che potranno essere previste all'interno degli ambiti ad attuazione indiretta il PRG individua aree destinate al verde privato nelle tavole P6.1-2-3-4 con la scritta "VERDE PRIVATO".

All'interno delle suddette aree sono consentite opere di manutenzione ordinaria e manutenzione

- P.6.1
 - P.6.2
 - P 6 3
 - P.6.4
- S. Maria Nuova
 - Collina
 - Monti - Montecucco
 - Area Produttiva Pradellona "

TITOLO II° - DISPOSIZIONI FONDAMENTALI PER LA GESTIONE DEL TERRITORIO

CAPO 1 - OBIETTIVI

art. 12 - Obiettivi delle norme sul territorio

Il PRG disciplina gli interventi sul territorio con il fine di tutelare le risorse naturali e garantire uno sviluppo equilibrato del rapporto uomo-ambiente che comprende la coscienza della propria identità storica e della appartenenza ad un contesto territoriale definito.

CAPO 2 - IL SISTEMA PAESAGGISTICO / AMBIENTALE

art. 13 - Definizione dei contenuti

Il PRG definisce i contenuti normativi del Piano Paesistico Ambientale Regionale, disposti secondo le categorie e gli elementi del paesaggio riportate nello stesso:

Categorie della struttura geomorfologica	I	- corsi d'acqua naturali
	II	- crinali e versanti
Categorie del patrimonio botanico - vegetazionale	III	- elementi diffusi del paesaggio agrario
	IV	- vegetazione ornamentale delle entità insediative del paesaggio
Categorie del patrimonio storico - culturale	V	- paesaggio agrario di interesse storico ambientale
	VI	- centri e nuclei storici
	VII	- edifici e manufatti storici
	VIII	- zone archeologiche
	IX	- punti panoramici e strade panoramiche

CAPO 3 - NORME RIGUARDANTI IL SISTEMA GEOMORFOLOGICO

art. 14 - Norme geologiche di carattere generale Le norme geologiche di seguito riportate sono suddivise in:- norme di tutela- norme per la verifica delle condizioni di idoneità geologica ai fini edificatori

Le norme di tutela sono a loro volta suddivise in:

- norme di tutela delle emergenze geologiche e geomorfologiche (in adeguamento al piano paesistico-ambientale regionale)
- norme di tutela delle risorse idriche (impostate al fine di proteggere le falde idriche sotterranee da fonti di inquinamento puntuale e diffuso).

norme di tutela:

- norme di tutela delle emergenze geologiche e geomorfologiche (in adeguamento al P.P.A.R.)

- vallata alluvionale del fiume Musone:

Orli di terrazzi alluvionali:

nell'elaborato A.1.2 (carta geomorfologica), sono stati individuati gli orli dei terrazzi alluvionali del 4^a, 3^a e 2^a ordine, secondo due livelli di importanza; quelli aventi morfologia particolarmente significativa sono stati sottoposti a tutela "particolare" mentre, per tutti, valgono vincoli di tutela "generale".

I vincoli di tutela di tipo "generale", individuati nell'elaborato grafico P.2, valgono per un ambito determinato per una distanza di m 50 a valle della base della scarpata e per una distanza di m 50 a monte dalla sommità della scarpata del terrazzo alluvionale.

La base e la sommità della scarpata saranno determinate con precisione, quando ve ne fosse la necessità, con rilievo topografico eseguito da un tecnico competente in geologia; nell'ambito di tutela "generale" saranno vietati l'edificazione di qualunque manufatto salvo piccole opere di protezione per captazioni d'acqua, l'apertura di nuove strade salvo il ripristino e la manutenzione di quelle esistenti o dei tracciati comunque storicamente documentati; è consentita l'attività estrattiva di materiale inerte purché in tale ambito il piano di recupero

paesistico ambientale preveda il ripristino dell'originale superficie topografica. Qualora il progetto di ripristino paesaggistico-ambientale preveda il recupero ai fini agricoli dell'area utilizzata a scopo estrattivo, il progetto dovrà assoggettarsi alla normativa di cui all'art. 27 delle N.T.A. del PRG, inerente gli interventi di ristrutturazione aziendale.

I vincoli di tutela "particolare" valgono, nei tratti di scarpata a morfologia particolarmente significativa (in genere i tratti a pendenza media maggiore al 15%) così come indicati nell'elaborato A.1.2, (carta geomorfologica), per un ambito determinato a partire dalla base della scarpata fino ad una distanza di 50 m. a monte della sommità della scarpata.

Nell'ambito di tutela particolare è vietata, inoltre, l'escavazione di materiale di cava (ghiaia, ecc.).

- versanti collinari di sedimentazione marina (pleistocene)

affioramenti geologici:

sono posti sotto tutela n. 2 affioramenti della formazione arenacea di S. M. Nuova, individuati nell'elaborato A.1.2 (carta geomorfologica) e nell'elaborato grafico P.2, in cui valgono le seguenti disposizioni:

sono vietati lavori di movimenti terra, opere in muratura e cls. ecc. che occultino in qualunque modo gli affioramenti fatta eccezione per eventuali opere di presidio che si rendessero necessarie qualora l'instabilità delle pareti rocciose crei pericolo per l'incolumità di persone ed edifici; tali opere dovranno preferibilmente essere realizzate con tecniche che consentano la conservazione, quanto più possibile, dell'integrità dell'affioramento.

- norme di tutela delle risorse idriche

Al fine di tutelare le risorse idriche sotterranee, in particolare dell'acquifero alluvionale del fiume Musone, valgono le seguenti disposizioni:

- escavazione di nuovi pozzi:

è resa obbligatoria la realizzazione di una intercapedine tra tubi di rivestimento del pozzo e parete della perforazione; tale intercapedine dovrà essere impermeabilizzata tramite cementazione con c.l.s. al fine di isolare la falda idrica da infiltrazioni di acque superficiali;

la cementazione dell'intercapedine "tubo-terreno" sarà effettuata per almeno m 3,0 di profondità a partire dal p.c. o, comunque, sino al livello a cui si rinviene la falda idrica nel caso questa si trovi a profondità inferiore ai m 3,0 dal p.c.

E' resa obbligatoria la copertura del pozzo con coperchio inossidabile, in modo da impedire qualunque intervento accidentale dall'esterno; il coperchio dovrà essere chiuso tramite apposita serratura o lucchetto.

L'imboccatura del pozzo deve essere sollevata sopra il piano campagna di almeno m 1,0 al fine di impedire infiltrazioni di acque superficiali in caso di allagamenti ed alluvioni.

Di ogni nuovo pozzo devono essere consegnate all'U.T.C. di S.M. Nuova il disegno esecutivo, la stratigrafia del terreno attraversato dalla perforazione per l'esecuzione del pozzo, il livello statico della falda idrica, il tutto firmato da un tecnico professionista esperto in geologia ed idrogeologia.

- vecchi pozzi ancora in uso:

ad esclusione dei pozzi scavati a mano e rivestiti di mattoni in laterizio, o dei pozzi comunque dotati di copertura a "casetta" in mattoni di laterizio, è auspicabile che tutti i vecchi pozzi vengano, comunque, dotati di coperchio di chiusura e sopraelevati all'imboccatura come i nuovi pozzi e siano parimenti impermeabilizzati da infiltrazioni di acque superficiali.

- pozzi dismessi o fatiscenti:

qualora un pozzo sia inutilizzabile perché fatiscente è fatto obbligo al proprietario la sua chiusura definitiva che potrà essere eseguita solo con materiale sterile di cava o con materiale argilloso proveniente da sbancamenti o scavi, purché esso sia assolutamente esente da suolo agrario o comunque da qualsiasi tipo di materia organica o inquinante; è obbligatoria la cementazione dei primi m 2,0 di profondità a partire dal p.c. dell'intera sezione del pozzo.

- insediamenti industriali:

in sede di definizione dei piani esecutivi relativi ai nuovi insediamenti industriali o artigianali potranno essere realizzate batterie di pozzi spia, (anche di piccolo diametro) al fine di poter consentire il prelievo di campioni di acqua per il controllo di possibili inquinamenti ad opera delle attività produttive insediate.

La obbligatorietà o la non sussistenza dell'esigenza di realizzare tali pozzi spia sarà asseverata in sede di Piano Attuativo dal tecnico progettista, che ne dovrà fare esplicita menzione nella Relazione Tecnica e nelle NTA.

In caso di obbligatorietà di realizzazione dei pozzi spia, tutti gli aspetti tecnico-amministrativi (legati alla proprietà, alla gestione, all'accesso, alla manutenzione, alle responsabilità civili e penali, ecc..., dei pozzi) saranno specificati e definiti negli atti del Piano Attuativo (NTA e Convenzione).

Quadro tecnico di indirizzo per il Piano Attuativo

I pozzi spia saranno posti ad interasse massimo di M 30, a valle del perimetro delle aree edificabili e saranno posizionati in successione lineare.

I criteri costruttivi dei pozzi spia sono i medesimi stabiliti per i nuovi pozzi ed il tubo di rivestimento dovrà avere diametro sufficiente (minimo 80 mm) per consentirvi l'introduzione di un campionatore; nel caso di utilizzo di tubatura di rivestimento in plastica dovrà essere garantita la sua resistenza allo schiacciamento in presenza di terreni stringenti.

- fonti storiche:

Nell'elaborato grafico A4.1 sono individuate n. 4 fonti storiche. Al fine di garantire una seppur minima protezione a tali fonti, si pone l'obbligo di mantenimento del terreno sodo, con divieto di concimazione e spargimento di pesticidi, per un semicerchio di raggio di 30 mt. a monte della captazione.

norme per la prevenzione del dissesto idrogeologico e per la verifica delle condizioni di idoneità geologica ai fini edificatori:

- difesa dall'erosione calanchiva:

L'erosione calanchiva genera instabilità diffusa che si manifesta in modo eclatante in prossimità dei bordi delle scarpate calanchive e, pertanto è fissata una fascia di tutela di 10 metri attorno al perimetro dei calanchi, area in cui vige il divieto di aratura.

Sono possibili, comunque, interventi di recupero ambientale che prevedono l'impianto di siepi, di cui all'art.17 delle presenti NTA. È quindi fondamentale favorire la colonizzazione da parte della vegetazione spontanea nelle aree calanchive e la ricostituzione di siepi e fasce ripariali in corrispondenza degli impluvi, in virtù degli innumerevoli benefici che queste strutture di vegetazione apportano dal punto di vista ambientale, incrementando la biodiversità specifica e rappresentando un corridoio ecologico per la fauna, funzioni queste fondamentali per il riequilibrio dell'agroecosistema, in accordo a quanto espresso anche nel PTC (Piano Territoriale di Coordinamento).

Al limite più elevato della fascia tutelata dovrà essere eseguita una canaletta di drenaggio delle acque meteoriche superficiali che dovrà convogliare le acque raccolte lontano dal corpo del calanco.

Ove l'arretramento delle testate dei calanchi, così come individuati nell'elaborato A.1.2 (carta geomorfologica) sia giunta ad opera dell'erosione regressiva a meno di m 100 da manufatti e opere viarie, tale che si sia originato rischio reale o potenziale per la stabilità del versante sovrastante, è fissata una ulteriore fascia di rispetto di almeno m 15 (da aggiungere alla fascia di 10 metri prevista) attorno al perimetro superiore del calanco, da osservare sino alla quota corrispondente ad una distanza di m 100 a valle dall'opera viaria o dal manufatto da difendere posto alla quota più bassa. In questa seconda fascia di tutela (m 15) vi sarà l'obbligo di piantumazione con essenze d'alto fusto o con colture arboree stabili ed a radicamento profondo, secondo le metodologie ed i criteri esposti nella relazione sull'assetto agrario (art.17 delle presenti NTA) e sulla base di un apposito ed accurato progetto di forestazione. Tali prescrizioni hanno lo scopo di trattenere la coltre superficiale di terreno, limitare le infiltrazioni di acque meteoriche, favorire la rinaturalizzazione vegetazionale spontanea del calanco
Per quanto concerne il "corpo" dei calanchi, sono auspicabili lavori di bonifica e rinaturalizzazione;

- prescrizioni per le indagini geologiche-geotecniche desunte dalle NA del Piano di assetto Idrogeologico: :

Sulla base della pericolosità geologica delle aree descritte nel relativo allegato (carta delle pericolosità geologiche), sono state individuate e delimitate macro-aree a pericolosità crescente e in queste sono stati applicati criteri sempre più selettivi con l'aumentare della pericolosità.

La normativa tecnica di tipo geologico che viene proposta segue le indicazioni delle N.A. del Piano di Assetto Idrogeologico delle Marche (P.A.I.) ed a queste si ispirano e si adeguano.

Nelle aree ad edificazione consentita (Tavola della vocazionalità edificatoria), dove sono state inserite le aree a pericolosità geologica molto bassa e bassa, l'edificazione è possibile nel rispetto della normativa nazionale e regionale.

Nelle zone ad edificazione condizionata, dove sono state inserite aree a pericolosità media, viene applicata la normativa delle aree AVD P1 e AVD P2 del P.A.I. Marche (art. 12 comma 2; art. 13).

In queste aree sono consentiti tutti gli interventi di trasformazione del territorio previa esecuzione di adeguate ed approfondite indagini geologiche nel rispetto del D.M. LL.PP. 11.03.88 e nel rispetto delle normative tecniche nazionali e regionali.

Per le opere pubbliche, per gli edifici ad uso pubblico e comunque per tutte le opere di trasformazione urbanistica del territorio, la stabilità dei versanti dovrà essere verificata con adeguata strumentazione e controllata in un arco di tempo significativo.

L'inserimento di nuovi insediamenti urbanistici nelle aree ad edificazione condizionata (AVD P1 e AVD P2 del P.A.I.), è condizionata dall'esito positivo di una verifica di compatibilità idrogeologica da eseguire tramite uno studio geologico di dettaglio. (D.M. LL.PP. 11.03.88).

La verifica di compatibilità idrogeologica deve essere effettuata prima dell'adozione dello strumento urbanistico (N.A. P.A.I. Marche art. 13 comma 1,2,3).

Nelle aree di confine con aree a pericolosità maggiore, le indagini di cui sopra, si dovranno estendere ad un intorno geomorfologicamente significativo, la cui ampiezza sarà valutata dal Tecnico incaricato.

Nelle zone ad "edificazione sconsigliata" comprendenti le aree a rischio idraulico alto e molto alto e le aree a pericolosità geologica alta e molto alta, viene applicata la normativa relativa alle aree AVD P3 e AVD P4 delle N.A. del P.A.I. Marche (art. 12 comma 3 e 4).

Qualsiasi modifica della perimetrazione delle aree a rischio idraulico ed a pericolosità geologica alta e molto alta, corrispondenti alle aree AVD P3 e AVD P4, come pure la richiesta di eliminazione delle aree o variazione del livello di rischio e di pericolosità, dovrà essere richiesta tramite apposita istanza da redigere secondo le indicazioni dell'art. 19 comma 1 della N.A. del P.A.I. Marche.

14.1 Ulteriori prescrizioni normative di carattere geologico

Nei versanti collinari delle aree agricole, specialmente in quelle caratterizzate da pericolosità geologica media, alta e molto alta, si dovrà prevedere obbligatoriamente alla regimazione delle acque superficiali, tramite apposite canalette di scolo, da sottoporre a regolare e periodica manutenzione; dovranno essere ripristinati i corsi d'acqua cancellati dalle attività agricole o per altre motivazioni.

Dove l'acclività del terreno ed il tipo di coltivazione lo possono permettere, dovrà essere vietata l'aratura a rittochino (secondo le linee di massima pendenza), privilegiando le arature perpendicolari rispetto alla pendenza del versante.

Tutto questo per inibire fenomeni di dilavamento e degradazione dei terreni di versante, che si trovano in condizioni morfologiche e litologiche favorevoli a tali fenomeni.

Nei fondi agricoli prospicienti le scarpate stradali le arature dovranno essere interrotte ad almeno 2 metri dal piede della scarpata e comunque orientando l'aratura sempre verso monte, onde evitare di compromettere nel tempo la stabilità delle scarpate stesse e conseguentemente del corpo stradale.

Nelle nuove lottizzazioni ad uso residenziale, commerciale, industriale, artigianale dovrà essere vietata la completa impermeabilizzazione del terreno.

In ogni singolo lotto e nelle aree comuni della lottizzazione dovrà essere prevista una percentuale minima di terreno permeabile, che permetta l'infiltrazione delle acque meteoriche nel sottosuolo.

Si dovranno agevolare tutte le azioni volte ad incentivare la raccolta delle acque meteoriche, in apposite vasche da utilizzare per l'irrigazione di orti e giardini.

Nei progetti di nuove aree industriali ed artigianali è auspicabile prevedere la realizzazione di punti di monitoraggio della falda acquifera, ubicati secondo le principali linee di deflusso delle acque sotterranee. Periodicamente dovranno essere prelevati campioni di acqua da analizzare secondo un protocollo da concordare, ad esempio con il consorzio di gestione dell'area industriale, o con il consorzio che gestisce il ciclo delle acque.

Gli impianti di stoccaggio e recupero di rifiuti speciali pericolosi e non pericolosi dovranno essere ubicati nelle aree industriali, riservando allo scopo una parte delle lottizzazioni, sin dalla fase di progettazione.

Lo studio geolitologico ed idrogeologico di dettaglio, dovrà suggerire l'ubicazione, all'interno dell'area industriale, che comporti la minor pericolosità geologica.

In alternativa si dovrà riservare, per questo tipo di impianti e per altre attività considerate a rischio, un'apposita area all'interno del territorio comunale.

e indagini geologiche potranno indirizzare la scelta verso siti caratterizzati da bassa pericolosità geologica ed ambientale.

Per l'attuazione degli AMBITI di ESPANSIONE IPC4, IPC11A, IPC11B, IPC13B, IPC15 si dovrà rispettare quanto segue:

- a) tenuto conto dei libelli piezometrici (anche di quelli a carattere stagionale) e delle possibili variabili geologiche e geotecniche, effettuare verifiche di stabilità del versante, indirizzate alla ricerca del fattore di sicurezza in condizioni dinamiche post-operam.
- b) prevedere le necessarie opere di presidio strutturali e non strutturali, anche in funzione degli esiti delle verifiche di cui al precedente punto 1., finalizzate alla tutela delle opere di trasformazione urbanistica da eventuali riattivazioni dei dissesti e/o evoluzioni retrogressive di versante.
- c) le reti di smaltimento delle acque di regimazione superficiali e sotterranee, dovranno essere realizzate con le particolari attenzioni finalizzate ad evitare dispersioni pregiudizievoli agli effetti della stabilità, prevedendone una regolare manutenzione.
- d) la movimentazione terra (sbancamenti e riporti) e la modifica dei profili naturali del versante, andranno limitati il più possibile e comunque realizzati secondo criteri metodologici che tengano conto dei requisiti fisici e meccanici dei terreni interessati dai lavori e dalle opere, ed in generale dovranno essere precedute da opere di presidio adeguatamente dimensionate.

Per l'attuazione degli AMBITI di ESPANSIONE IPC2, IPC7, IPC14 si dovrà rispettare quanto segue:

- a) nelle parti di zone urbanistiche interferenti con gli ambiti in dissesto idrogeologico del PAI con livello di pericolosità P3 o con livello di pericolosità geologica D (v. carta della pericolosità geomorfologica), gli interventi di trasformazione urbanistica e le destinazioni d'uso dovranno essere conformi alle disposizioni dell'art.12 comma 3 delle Norme d'Attuazione del PAI.
- b) nelle parti di zone urbanistiche interferenti con gli ambiti in dissesto idrogeologico del PAI con livello di pericolosità P2 o con livello di pericolosità geologica C1, ai fini della riduzione del rischio geologico e sismico, in sede attuativa si dovrà:
 1. tenuto conto dei libelli piezometrici (anche di quelli a carattere stagionale) e delle possibili variabili geologiche e geotecniche, effettuare verifiche di stabilità del versante, indirizzate alla ricerca del fattore di sicurezza in condizioni dinamiche post-operam.
 2. prevedere le necessarie opere di presidio strutturali e non strutturali, anche in funzione degli esiti delle verifiche di cui al precedente punto 1., finalizzate alla tutela delle opere di trasformazione urbanistica da eventuali riattivazioni dei dissesti e/o evoluzioni retrogressive di versante, verificando inoltre la fattibilità e l'efficacia delle ipotesi progettuali effettuate in sede di pianificazione generale (PRG) relative alle opere drenanti.
 3. Verificare preventivamente la corrispondenza tra previsioni di progetto e comportamento reale della falda idrica relativamente all'interferenza dei futuri piani interrati con i corpi idrici sotterranei, nonché gli effetti dei possibili processi di consolidamento dei terreni interessati dall'opera e del loro intorno, a lungo termine, derivanti dalle opere di drenaggio dei corpi idrici sotterranei, che potrebbero anche esporre le proprietà confinanti a fenomeni di cedimento differenziale.
 4. le reti di smaltimento delle acque di regimazione superficiali e sotterranee, dovranno essere realizzate con le particolari attenzioni finalizzate ad evitare dispersioni pregiudizievoli agli effetti della stabilità, prevedendone una regolare manutenzione.
 5. la movimentazione terra (sbancamenti e riporti) e la modifica dei profili naturali del versante, andranno limitati il più possibile e comunque realizzati secondo criteri metodologici che tengano conto dei requisiti fisici e meccanici dei terreni interessati dai lavori e dalle opere, ed in generale dovranno essere precedute da opere di presidio adeguatamente dimensionate.

Nelle ZONE a DESTINAZIONE PRODUTTIVA ubicate lungo la VALLE del FIUME MUSONE in fase attuativa si dovrà eseguire quanto di seguito riportato:

- a) gli studi di fattibilità geologica, dovranno contenere lo schema della circolazione idrica sotterranea anche se a carattere stagionale, nonché definire l'eventuale interferenza tra la piezometrica e le strutture interrate.
- b) gli studi di fattibilità geologica, dovranno essere indirizzati alla valutazione della vulnerabilità dell'acquifero e degli effetti indotti nonché definire le misure di tutela delle risorse idriche sotterranee, adottando i più appropriati criteri di intervento coerenti con l'assetto idrogeologico.
- c) si dovrà procedere alla quantificazione degli eventuali sbancamenti e classificazione del materiale movimentato ai sensi del R.D. 1443/27 e nel caso in cui le opere ed i lavori previsti, divergano dalla casistica dall'art.2, comma 3, lettere "a, b, c" e comma 4 della L.R. 71/97, si dovranno attivare le procedure autorizzative di cui leggi in materia di attività estrattiva (LL.RR. 71/97, 33/99, 9/01, Piano regionale delle Attività Estrattive di cui alla D.C.R. n.66 del 09/04/2002)

Nelle ZONE RESIDENZIALI e PRODUTTIVE di COMPLETAMENTO, nelle ZONE AGRICOLE, nelle ALTRE ZONE URBANISTICHE OGGETTO di TRASFORMAZIONI TERRITORIALI la compatibilità geomorfologica ai sensi dell'art.13 della legge 64/74 è subordinata al rispetto:

- 1) degli ambiti e delle Norme d'Attuazione del PAI approvato con DCR 116/04 (Suppl. 5 BUR del 13/02/04) qualora interferenti con le previsioni urbanistiche.
- 2) delle disposizioni di settore previste negli elaborati di analisi a corredo del PRG
- 3) alle disposizioni del dm 11/03/88 e delle vigenti normative nazionali e regionali in materia geologica e geomorfologica.

art. 15 - Corsi d'acqua

Per il Fiume Musone e per i corsi d'acqua individuati nell'elaborato P2 sono stabilite fasce di tutela così articolate:

A)

classe 1 : dalle sponde o dal piede esterno dell'argine fino a m 100

classe 2 : dalle sponde o dal piede esterno dell'argine fino a m 50

classe 3 : dalle sponde o dal piede esterno dell'argine fino a m 35

All'interno delle quali si applica la tutela integrale di cui agli articoli 26 e 27 e le specifiche normative di cui alle prescrizioni di base permanenti di cui all'art.29 delle NTA del PPAR nonché l'introduzione di specie arboree infestanti

B)

classe 1 : da m 100 fino a m 175

classe 2 : da m 50 fino a m 100

classe 3 : da m 35 fino a m 75

All'interno di tali fasce sono vietati:

- a) gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
- b) i silos e depositi agricoli di rilevante entità;
- c) gli edifici ed impianti per allevamenti zootecnici;
- d) le discariche, i depositi e gli stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi compresi nei "recuperi ambientali" previsti dalle NTA del PPAR;
- e) l'introduzione di specie arboree infestanti

art. 16 - Crinali e versanti

Crinali

Le aree di tutela dei crinali individuate nell'elaborato P2 sono stabilite in rapporto alla loro classe di appartenenza e calcolate come valore di dislivello rispetto alle corrispondenti quote massime:

classe 1 = 20 m

classe 2 = 15 m

classe 3 = 5 m

All'interno delle quali sono vietati:

- a) gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
- b) i silos e depositi agricoli di rilevante entità;
- c) gli edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale;
- d) le nuove attività estrattive, discariche depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi compresi nei "recuperi ambientali" previsti dalle NTA del PPAR
- e) l'introduzione di specie arboree infestanti.

Versanti

Sulle aree di versante collinare individuate nell'elaborato P2, che risultano avere pendenza eccessiva, superiore o vicina al 30 è vietato qualsiasi intervento edilizio, nonché qualsiasi impedimento al deflusso delle acque, i riporti ed i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo i progetti di recupero ambientale previsti dal PPAR.

Inoltre valgono, per i versanti, le disposizioni riguardanti la tutela dalle erosioni calanchive individuate nell'art. 14 delle presenti NTA.

CAPO 4 - NORME RIGUARDANTI IL SISTEMA BOTANICO-VEGETAZIONALE

art. 17 - Norme botaniche di carattere generale

Gli interventi di recupero ambientale e di riforestazione dovranno attenersi alle seguenti indicazioni:

1. gli interventi di rimboschimenti realizzati al fine di salvaguardare il territorio dal dissesto idrogeologico, dovranno prevedere l'utilizzo delle specie indicate nel presente articolo, al fine di favorire la rinaturalizzazione del paesaggio e quindi il riequilibrio dell'agroecosistema;
2. per le specie tutelate ai sensi della L.R. n°7 del 13/3/85 e sue successive modifiche ed integrazioni, è vietato l'abbattimento nonché la menomazione fatto salvo gli interventi di potatura necessari previa autorizzazione dei servizi territoriali competenti;
3. negli ambiti non insediativi "T" " TR", si ritiene opportuno evitare la lavorazione profonda (ripuntatura ed aratura) almeno nell'area interessata dalla proiezione della chioma, sostituita da lavorazioni più superficiali come l'epicatura.
4. nelle aree interessate da fenomeni di erosione calanchiva, si ritiene opportuno attuare una fascia di tutela di 10 m attorno al perimetro del calanco in cui vige il divieto di aratura e la realizzazione di un'opportuna rete di scoline,
5. in tali aree si dovranno salvaguardare tutte le formazioni erbacee ed arbustive responsabili del naturale processo di ristabilizzazione e rinaturalizzazione del calanco;

ALLEGATO 1

SPECIE AUTOCTONE UTILIZZABILI PER LA REALIZZAZIONE DI STRUTTURE DI VEGETAZIONE IN AMBIENTE RURALE

Alberi

roverella	(<i>Quercus pubescens</i>)
acero campestre	(<i>Acer campestre</i>)
acero minore	(<i>A. monspessulanum</i>)
acero napoletano	(<i>A. obtusatum</i>)
orniello	(<i>Fraxinus ornus</i>)
carpino nero	(<i>Ostrya carpinifolia</i>)
carpino orientale	(<i>Carpinus orientalis</i>)
sorbo comune	(<i>Sorbus domestica</i>)
olmi	(<i>Uimus minor</i>)
olmo montano	(<i>Ulmus glabra</i>)
gelso	(<i>Morus sp.</i>)
albero di giuda	(<i>Cercis siliquastrum</i>)

Arbusti

berretta da prete	(<i>Euonymus europaeus</i>)
biancospino comune	(<i>Crataegus monogyna</i>)
alloro	(<i>Laurus nobilis</i>)
asparago	(<i>Asparagus acutifolius</i>)
caprifoglio	(<i>Lonicera etrusca</i>)
sanguinello	(<i>Cornus sanguinea</i>)
coronilla	(<i>Coronilla emerus</i>)
pungitopo	(<i>Ruscus aculeatus</i>)
viburno	(<i>Viburnum tinus</i>)
tamerici	(<i>Tamarix gallica, T. africana</i>)
ginepro comune	(<i>Juniperus communis</i>)
ginepro rosso	(<i>Juniperus oxycedrus</i>)
ginestra	(<i>Spartium junceum</i>)
rose	(<i>Rosa canina, R. sempervirens</i>)
ligustro	(<i>Ligustrum vulgare</i>)
stracciabraghe	(<i>Smilax aspera</i>)
vescicaria	(<i>Colutea arborescens</i>)
rovi	(<i>Rubus sp.</i>)
prugnolo	(<i>Prunus spinosa</i>)

SPECIE IGROFILE – UTILIZZABILI PER LA COSTITUZIONE DI FASCE DI VEGETAZIONE RIPARIALE

Alberi

ontano nero	(<i>Alnus glutinosa</i>)
pioppo bianco	(<i>Populus alba</i>)
pioppo tremulo	(<i>Populus tremula</i>)
pioppo nero	(<i>Populus nigra</i>)
pioppo cipressino	(<i>Populus nigra var. italica</i>)

salice bianco		(<i>Salix alba</i>)
	Arbusti	
salice da ceste		(<i>Salix triandra</i>)
salice rosso		(<i>Salix purpurea</i>)
salice di ripa		(<i>Salix eleagnos</i>)
nocciolo		(<i>Corylus avellana</i>)

Per gli interventi sul verde pubblico e privato in ambito urbano, oltre alle specie già elencate si possono utilizzare anche le seguenti:

Alberi

rovere		(<i>Q. petraea</i>)
farnia		(<i>Q. robur</i>)
leccio		(<i>Q. ilex</i>)
cerro		(<i>Q. cerris</i>)
acero napoletano		(<i>A. obtusatum</i>)
acero di monte		(<i>A. pseudoplatanus</i>)
frassini		(<i>Fraxinus sp.</i>)
carpino bianco		(<i>Carpinus betulus</i>)
sorbo degli uccellatori		(<i>Sorbus aucuparia</i>)
tigli		(<i>Tilia sp.</i>)
castagno		(<i>Castanea saliva</i>)
bagolaro		(<i>Celtis australis</i>)
maggiociondolo		(<i>Laburnum anagyroides</i>)
biancospino selvatico		(<i>Crataegus oxyacantha</i>)
bosso		(<i>Buxus sempervirens</i>)
corniolo		(<i>Cornus mas</i>)
erica arborea		(<i>Erica arborea</i>)
pungitopo		(<i>Ruscus aculeatus</i>)
fillirea		(<i>Phyllirea angustifolia</i>)
corbezzolo		(<i>Artutus unedo</i>)
scotano		(<i>Cotinus coggygia</i>)
pino d' Aleppo		(<i>Pinus halepensis</i>)
pino domestico		(<i>Pinus pinea</i>)

art. 18 - Elementi diffusi del paesaggio agrario

Nel territorio si rinvencono le seguenti categorie di elementi diffusi del paesaggio agrario, come indicato nel PPAR, per i quali è stabilito il divieto di distruzione o manomissione salvo l'ordinaria manutenzione e fermo restando il disposto della L.R. n.8/87 e della L.R. 7/85:

- alberature stradali;
- alberature poderali;
- siepi stradali e poderali, si ritiene opportuno stabilire una fascia di rispetto di almeno 2 m al fine di permettere la migliore strutturazione della vegetazione;
- vegetazione ripariale: si ritiene opportuno realizzare una fascia di rispetto di almeno 2 m dalla testa del fosso in cui vietare l'aratura.
- macchie e boschi residui: è vietata la riduzione di questi elementi e dove possibile è necessario favorirne l'estensione.
- querce isolate, querce a gruppi sparsi e le altre specie protette dalla legislazione regionale vigente.

Per tali categorie sopra esposte e per quelle cartograficamente individuate nell'elaborato A2 vale quanto esposto all'art. 17, punto 2;

Il PRG individua alcuni degli elementi diffusi del paesaggio agrario di maggior interesse nell'elaborato A.2.

Per gli elementi diffusi del paesaggio agrario, come descritti nella relazione botanico-vegetazionale allegata alla Relazione illustrativa del PRG, e secondo la loro reale consistenza, è stabilito il divieto di distruzione o manomissione, salvo l'ordinaria manutenzione e fermo restando il disposto della L.R. 10 Gennaio 1987 n:8 e della L.R. 13 Marzo 1985 n°7.

Il piano individua altresì norme per favorire il ripristino e l'estensione degli elementi diffusi all'art.27 delle presenti NTA.

art. 19 - Vegetazione ornamentale delle componenti insediative del paesaggio

Nell'elaborato A.2 sono individuati i luoghi con presenza di verde a scopo ornamentale per i quali il PRG riconosce valore paesaggistico (giardini pubblici e privati, parchi).
Per questi luoghi valgono le disposizioni di conservazione di cui al precedente art. 18.
Per i nuovi interventi si rimanda alle linee guida di cui al precedente art. 17.

CAPO 5 - NORME RIGUARDANTI IL SISTEMA STORICO - CULTURALE

art. 20 - Paesaggio agrario di interesse storico - ambientale

In riferimento alle "unità di paesaggio" illustrate nella "relazione di adeguamento al PPAR", allegata alla "Relazione illustrativa" del PRG, sono state formulate norme differenziate di intervento sul territorio finalizzate alla tutela ed alla valorizzazione degli aspetti vegetazionali e, in alcuni casi, relative alle colture ed alle maglie poderali.

Tali norme sono riportate negli ambiti del territorio non insediato (T, TR) la cui perimetrazione coincide con le suddette "unità di paesaggio".

Gli edifici ed i manufatti rurali nonché quelli di interesse storico-architettonico sono individuati planimetricamente nell'elaborato P.6, catalogati nell'elaborato A8 : "Album degli edifici rurali rilevati" e normati all'art.31 delle presenti NTA.

art. 21 - Centri e nuclei storici

Per il Centro Storico di S. Maria Nuova si prevedono interventi di tutela e valorizzazione differenziata in un'area corrispondente al perimetro dell'ambito IRA1. Compete al Piano Particolareggiato del Centro storico, la definizione degli interventi proposti, comunque mirati alla valorizzazione paesistico-ambientale e tali da non alterare il profilo altimetrico degli edifici di margine interni all'ambito IRA1. Particolari norme tese al sostanziale mantenimento dell'attuale configurazione del tessuto insediativo sono definite anche nei margini edilizi esterni al Centro storico, in particolare negli ambiti ubicati nel versante nord di via Roma, via C.Morichini, via 1^a Maggio e parte di viale della Repubblica compreso tra via 1^a Maggio e via Maccarata Nell'Ambito IRA1, sino alla approvazione di nuovi strumenti attuativi, si applicano le norme tecniche di attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico P.P.C.S.

Nelle aree interne adiacenti al margine dell'ambito IRA1, classificato come Zona Territoriale Omogenea A ai sensi del DI 2 aprile 1968, n.1444 che hanno generato le prescrizioni di base transitorie e permanenti di cui all'art.3 delle NTA del PPAR, sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui all'articolo 31 della legge 457/78, e successive modifiche ed integrazioni, salvo prescrizioni più restrittive del P.P.C.S. medesimo.

Una ulteriore area di tutela esterna, relativa al rapporto centro storico - paesaggio , è individuata nel territorio non insediativo adiacente al Centro storico od in particolare relazione visiva con esso. In questa area, individuata nell'elaborato P2 , è fissato un vincolo di tutela integrale secondo quanto previsto dagli artt. 26 e 27 delle NTA del PPAR cui si aggiunge il divieto alla realizzazione di lagoni di accumulo a fini irrigui. Sono fatti salvi gli interventi di recupero ambientale di cui all'art. 57 delle NTA del PPAR.

Il Nucleo Storico di Collina, come rilevato nell'allegato n° 5 "relazione di adeguamento al PPAR", non presenta condizioni di particolare interesse storico - ambientale. Nonostante ciò il PRG stabilisce norme localizzate di tutela e la valorizzazione nella zona che risulta edificata nella carta IGM 1892/95.

Tali norme sono contenute nelle specifiche prescrizioni agli Ambiti IB3, IB4.

art. 22 - Edifici e manufatti storici

Gli edifici ed i manufatti storici urbani ed extraurbani giudicati meritevoli di tutela dal P.R.G. sono:

- Palazzo Frontini
- Chiesa di S. Giuseppe
- Chiesa di S. Rocco
- Chiesa di S. Antonio da Padova

La documentazione relativa al presente elenco è contenuta nell'elaborato A7 - "Album degli edifici e manufatti storici".

Su tali edifici, salvo disposizioni particolari contenute nelle corrispondenti schede e derivate da approfondimenti specifici, sono ammessi i seguenti interventi :

MO/S	manutenzione ordinaria e straordinaria
R	restauro
RC	risanamento conservativo

Altri edifici che rivestono interesse storico-testimoniale sono stati evidenziati negli elaborati P.6.1 - P.6.2 - P.6.3 - P.6.4 e soggetti ad apposite normative di tutela contenute negli ambiti di appartenenza (IRA1, IRA2, IA, IB3 e IB4)

Gli edifici rurali di interesse storico - tipologico sono individuati nell'elaborato P2, catalogati nell'elaborato A8 - "Album degli edifici rurali rilevati" e normati all'art. 31 delle presenti NTA come "edifici di Classe A". Per tali edifici nell'elaborato P2 sono state individuate delle aree di tutela integrale secondo quanto previsto dagli artt. 26 e 27 delle NTA del PPAR, cui si aggiunge il divieto alla realizzazione di lagoni di accumulo a fini irrigui. Sono fatti salvi gli interventi di recupero ambientale di cui all'art.57 delle NTA del PPAR.

I manufatti tipici del paesaggio agrario (fonti, tabernacoli) individuati nell'elaborato P2 sono vincolati. Ogni intervento di recupero e consolidamento deve prevedere un adeguato studio storico e paesaggistico.

art. 23 - Zone archeologiche

Nell'area archeologica relativa alla villa di epoca romana sita in località Pietrolone individuata negli elaborati 3.2 e P2, è stabilito un ambito di tutela ove si applica la tutela integrale e quella specifica per le aree archeologiche secondo quanto previsto dagli artt. 26, 27 e 41 delle NTA del PPAR. È ammessa inoltre ogni attività inerente allo studio ed alla valorizzazione delle presenze archeologiche.

art. 24 - Punti panoramici e strade panoramiche

Il PRG individua i punti panoramici, i tratti di strada ad alta percezione visiva e le strade panoramiche nell'elaborato P2.

Il PRG perimetra ambiti di tutela per le strade e per i punti panoramici all'interno dei quali sono vietati:

- a) gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
- b) i silos e depositi agricoli di rilevante entità;
- c) gli edifici ed impianti per allevamenti zootecnici;
- d) le nuove attività estrattive, discariche depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi compresi nei "recuperi ambientali" previsti dalle NTA del PPAR
- e) l'introduzione di specie arboree infestanti
- f) la realizzazione di lagoni di accumulo a fini irrigui.
- g) l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla circolare del Ministero LL. PP. 09.02.1979 n°400.
- h) l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti.
- i) la realizzazione di depositi e stoccaggi di materiali non agricoli.
- l) la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agrosilvo-pastorale e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari
- m) i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale il profilo del terreno;
- n) la realizzazione e l'esercizio di discariche per lo smaltimento di rifiuti di qualsiasi genere.

Sono da incentivare allontanamenti dei fabbricati esistenti dai punti e dalle strade panoramiche nei casi di demolizione e ricostruzione.

CAPO 6 - VINCOLI DI CARATTERE GENERALE

art. 25 - Identificazione dei vincoli di carattere generale

Il PRG individua le seguenti aree sottoposte ai vincoli di carattere generale relativi a norme sovracomunali in vigore:

Elaborato A3.1:

- Aree tutelate dal PTC
- Aree tutelate dal PAI

Elaborato A3.2:

- Aree sottoposte a tutela ai sensi della Legge 08.08.1985 n°431 (Legge Galasso);
- Vincolo Idrogeologico (R.D. 30/12/1923 - n. 3267 art.1);
- Vincolo Archeologico (D.M. B.C. e A. del 17/02/1992);
- Manufatti tutelati ai sensi del D.Leg. n. 42 del 22/01/2004 (ex 1089/39) - Chiesa S. Giuseppe e Palazzo Frontini.

Su tali aree valgono le disposizioni di cui alle specifiche normative sovracomunali ove il PRG non preveda norme più restrittive. In particolare per le zone ricomprese nelle aree AVD con pericolosità P3 individuate dal PAI, si applicano le norme di cui agli artt. 12, 16 e 19 delle N.A. del PAI medesimo. Qualsiasi modifica della perimetrazione delle aree AVD P3 e AVD P4, come pure la richiesta di eliminazione delle aree o variazione del livello di pericolosità dovrà essere effettuata tramite apposita istanza da redigere secondo le indicazioni dell'art. 19 delle N.A. del PAI Marche.

TITOLO III - PROGETTO DELLE AREE NON INSEDIATIVE A PREVALENTE USO AGRICOLO

CAPO 1 - OBIETTIVI SPECIFICI ED ARTICOLAZIONE DELLE AREE NON INSEDIATIVE

art. 26 - Articolazione delle aree non insediative a prevalente uso agricolo

Le aree soggette all'uso antropico non-insediativo, definite all'art.4 delle presenti NTA, sono differenziate in relazione al grado di stabilità od instabilità dell'attuale forma d'uso del suolo:

T - "ambiti non insediativi a struttura definita"

parti di territorio in cui si conferma il fondamentale uso del suolo a fini agricoli. Gli ambiti si differenziano in relazione alla individuazione sul territorio di diverse "unità di paesaggio" (illustrate nella relazione di adeguamento al PPAR, allegato n°5 alla relazione illustrativa del PRG). In essi si adottano criteri di uso ed intervento adeguati al grado di marginalità ambientale e produttiva di specifiche zone.

TR - " ambiti non insediativi di riqualificazione "

parti di territorio in cui le valenze di tipo naturalistico-ambientale, associabili a forme d'uso turistico-ricreativo, prevalgono su una prospettiva d'uso prettamente culturale. In questi ambiti il PRG prevede la possibilità di redigere un Piano Preventivo di "recupero e valorizzazione ambientale", garantendo forme d'uso alternative a quelle agricole.

CAPO 2 - DISCIPLINE DEI SUOLI NON INSEDIATIVI - REGOLE SPECIFICHE D'AMBITO

art. 27 - Regole specifiche per gli interventi negli ambiti non insediativi

Sulla base delle analisi svolte sull'assetto dell'agricoltura nel territorio comunale, di cui all'allegato n° 9 alla relazione illustrativa e della "Relazione Integrativa Sottosistema Botanico Vegetazionale" (punto 3), il PRG adotta le linee guida per la corretta gestione dell'assetto agricolo parametri territoriali nei casi di ristrutturazione aziendale che definiscono uno standard minimo di dotazione arborea del territorio coltivato che si computa sul totale della SAU = superficie agricola utilizzata, per ciascuna azienda.

IA - indice di dotazione di alberi d'alto fusto per ettaro = 5

IS - indice di dotazione di siepi per ettaro = 100 m / ha

Le essenze da computare sono quelle contenute nell'elenco riportato all'art.17 delle presenti NTA. Negli ambiti sono definiti gli usi ammissibili, i parametri territoriali e le prescrizioni particolari.

art. 28 - Stralciato

TITOLO IV - PROGETTO DEGLI INSEDIAMENTI ANTROPICI

CAPO 1 - ARTICOLAZIONE DEI SISTEMI INSEDIATIVI

art. 29 - Tipi di insediamento

Gli insediamenti sono articolati in due categorie :

- Insediamenti in ambito rurale
- Insediamenti di forma urbana

Gli insediamenti in ambito rurale sono suddivisi in :

- abitazioni rurali con annessi agricoli (anteriori al 1945)
- abitazioni civili o rurali di nuovo impianto
- manufatti isolati al servizio dell'attività agricola
- impianti

Gli insediamenti di forma urbana sono articolati in tre scenari, individuati in relazione al grado di definizione morfologica :

- **I** - ambiti morfologicamente definiti
- **IR** - ambiti di riqualificazione
- **IP** - ambiti di progettazione

art. 30 - Allegati contenenti i riferimenti tipologici

Il PRG predispose i seguenti allegati che contengono i riferimenti tipologici a cui occorre attenersi nella progettazione secondo le indicazioni contenute nelle norme.

- all. n°6 - abaco delle attrezzature per la mobilità
- all. n°7 - abaco dei tipi edilizi di carattere urbano
- all. n°8 - abaco dei tipi edilizi di carattere rurale

CAPO 2 - INSEDIAMENTI IN AMBITO RURALE EDIFICATO ESISTENTE E RELATIVE AREE DI PERTINENZA

art. 31 - Regole generali per gli interventi sull'edificato rurale esistente (antecedente al 1945)

Gli edifici rurali esistenti anteriormente al 1945 sono stati censiti e classificati rispetto al loro valore storico-ambientale (album A8 - elaborato A.4.1) . Tra questi sono stati individuati quelli che rivestono particolare valore storico e tipologico, per i quali sono state redatte le schede previste dall'art.15 della L.R. 13/90 e dall' art. 16 delle NTA del PPAR, ai sensi della Circolare della Regione Marche n°6 del 12/8/92.

A seguito delle verifiche effettuate sono state determinate tre classi di edifici (album A8 - elaborato P.6) con relative categorie di intervento ammesse, salvo diverse prescrizioni contenute negli ambiti T e TR.

Nelle costruzioni esistenti, oltre quanto consentito dalla L.R. 13/90 e nel rispetto dei contenuti e delle prescrizioni riportate nelle presenti NTA, sono ammesse;

- le country-house di cui alla L.R. 31/94 e le Attrezzature Ricreative (limitatamente a musei, fondazioni ed attività a carattere culturale), di cui al precedente art.7.1;
- l'attività di agriturismo come indicato dalla L.R. 13/90 e leggi vigenti in materia;
- il recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art.6 della L.R. 13/90
- Per le costruzioni separate dall'edificio principale, oltre alle destinazioni di magazzino e deposito per gli edifici non appartenenti alla Classe A, sono consentite le destinazioni di cui all'art.3 della L.R. 13/90 e le autorimesse, con un massimo di due unità abitative per tutte le strutture del complesso aziendale originario nel caso di destinazioni residenziali.

• CLASSE A - Edifici rurali ad alto valore storico - architettonico

interventi ammessi:

MO	- manutenzione ordinaria
MS	- manutenzione straordinaria
R	- restauro e risanamento conservativo

Gli interventi devono essere mirati al recupero ed alla valorizzazione delle caratteristiche tipologiche originarie.

Sono esclusi in ogni caso ampliamenti e modifiche dell'attuale configurazione.

Per gli annessi compresi nell'area di pertinenza degli edifici rurali valgono le medesime norme previste per l'edificio principale, salvo i manufatti non evidenziati nella scheda (album A8) perché non rilevanti sotto il profilo storico-architettonico; questi possono essere soggetti a

ristrutturazione previa verifica tramite progetto preliminare. Dette operazioni devono essere finalizzate alla valorizzazione del complesso rurale, rimuovendo gli elementi in contrasto con tale scopo.

Le aree di pertinenza devono essere tutelate nei loro aspetti caratteristici (pavimentazioni, alberature, siepi, ecc...) ai sensi del successivo art. 36, e sono soggette ad autorizzazione edilizia autonoma o contestuale all'edificio principale.

• **CLASSE B - Edifici rurali di interesse storico-architettonico**

interventi ammessi : MO - manutenzione ordinaria
MS - manutenzione straordinaria
R - restauro e risanamento conservativo
RE - ristrutturazione edilizia (esclusi ampliamenti o modifiche delle sagome esistenti)

Gli interventi dovranno conservare o comunque rispettare le caratteristiche tipologiche ed architettoniche originarie. Si prescrive, al riguardo, la redazione di una specifica relazione tecnica da presentare assieme alla documentazione necessaria al fine dell'ottenimento della concessione edilizia.

Non sono concesse modifiche alle sagome esistenti, salvo l'eliminazione di elementi aggiuntivi impropri sotto il profilo tipologico.

Per gli annessi agricoli valgono le medesime norme previste per l'edificio principale, salvo i manufatti non evidenziati nella scheda (album A8) perché non rilevanti sotto il profilo storico-architettonico. Questi possono essere soggetti a interventi di ristrutturazione con modifica delle sagome o D.R. nello stesso sito od in altro sito, purché non a contatto con l'edificio, previa verifica tramite progetto preliminare. Tali interventi dovranno mantenere la SUL esistente.

Le aree di pertinenza devono essere tutelate nei loro aspetti caratteristici (pavimentazioni, alberature, siepi, ecc...) ai sensi del successivo art. 36, e sono soggette a pratica edilizia autonoma o contestuale all'edificio principale.

• **CLASSE C - Edifici rurali privi di interesse storico-architettonico**

In questa classe sono comprese anche le abitazioni già ristrutturate con criteri non rispondenti a quelli fissati dalle presenti NTA del PRG.

interventi ammessi : MO - manutenzione ordinaria
MS - manutenzione straordinaria
R - restauro e risanamento conservativo
RE - ristrutturazione edilizia

Valgono le stesse prescrizioni previste per la classe B , salvo le ulteriori possibilità di intervento seguenti :

In caso di ristrutturazione è possibile prevedere anche l'eliminazione delle parti aggiuntive che limitano la leggibilità dell'assetto originario, e l'accorpamento della SUL all'edificio principale. E' data inoltre facoltà di modificare ed accorpare gli annessi agricoli che non presentano alcun rilievo storico-tipologico. Ogni modifica apportata rispetto all'esistente dovrà essere giustificata mediante un'apposita relazione tecnica e dovrà riferirsi alle tipologie - guida contenute nell'allegato n° 8 .

Nel caso in cui la proprietà, attraverso un progetto preliminare, dimostri dettagliatamente che l'intervento di ristrutturazione sia improponibile sotto il profilo tecnico ed economico, è facoltà del Sindaco, sentita la commissione edilizia, concedere in deroga la DR con mantenimento di luogo e sagoma rispetto all'originale.

Qualora l'edificio sottoposto a DR ricada all'interno delle aree inedificabili ai sensi del vigente Codice della Strada, è previsto lo spostamento del sito di costruzione alla minima distanza utile dal luogo originario.

art. 32 - Edifici di recente impianto

Per gli edifici di recente impianto ad uso abitativo agricolo, individuati nell'elaborato A.4.1 sono ammessi gli interventi previsti dalla L.R. 13/90 finalizzati al raggiungimento delle caratteristiche di cui al successivo art. 36 delle presenti NTA.

art. 33 - Manufatti isolati a servizio dell'attività agricola ed impianti

Sui manufatti isolati al servizio dell'attività agricola sono consentiti i seguenti interventi:

MO - manutenzione ordinaria
MS - manutenzione straordinaria
R - restauro e ristrutturazione edilizia
RE - ristrutturazione edilizia
DR - demolizione e ricostruzione

L'intervento di ricostruzione deve avvenire fuori dalle zone vincolate e deve essere verificato attraverso un progetto preliminare e deve soddisfare le condizioni di cui ai successivi art. 34-35.

Per gli impianti esistenti nel territorio non insediato sono ammessi i seguenti interventi:

MS - manutenzione straordinaria

e le operazioni necessarie alla funzionalità dell'attività esistente.

CAPO 3 - INSEDIAMENTI IN AMBITO RURALE INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE

art. 34 - Soggetti abilitati

Le nuove edificazioni al di fuori dei centri abitati, di cui al presente capo, sono consentite esclusivamente in attuazione alla L.R. 13/90.

art. 35 - Edificazioni consentite

Al di fuori dei centri abitati, e quindi negli ambiti denominati (T - TR), e ad eccezione delle aree soggette a vincolo di inedificabilità, sono consentite le nuove costruzioni a servizio dell'azienda agricola, nei limiti e nelle prescrizioni delle presenti NTA e della L.R. 13/90. Ogni nuova costruzione, in assenza di normative più restrittive sovracomunali o del PRG, dovrà mantenersi ad una distanza di almeno m 50 da eventuali edifici rurali storici di classe A e di almeno m 20 da eventuali edifici rurali storici di classe B e non dovranno recare disturbo al rapporto dei manufatti tutelati con il paesaggio circostante (realizzazione di quinte alberate, corretto uso dei materiali, salvaguardia di visuali, ecc.).

art. 36 - Caratteristiche degli interventi di edilizia residenziale nel territorio non insediativo.

Per quanto riguarda le abitazioni, sia rurali che civili, Il PRG fornisce modelli edilizi e prescrizioni che si applicano in ogni intervento volto a modificare costruzioni esistenti od a realizzare nuove costruzioni nel territorio non insediativo.

I modelli edilizi sono contenuti nell'allegato n° 8 che contiene schemi tipologici dei fabbricati e degli elementi costruttivi fondamentali, dei sistemi aggregativi e delle pertinenze.

Le prescrizioni sono contenute nel presente articolo e nelle norme particolari contenute nei singoli ambiti del territorio non insediativo.

Edifici: i nuovi edifici dovranno conservare o reinterpretare le tecnologie costruttive e le tipologie tradizionali in riferimento ai modelli edilizi. Questo argomento sarà oggetto di apposita relazione tecnica che dovrà far parte della documentazione allegata alla richiesta di concessione edilizia.

Per i nuovi edifici e le ristrutturazioni valgono comunque le seguenti prescrizioni:

- le coperture devono essere a doppia falda con manto realizzato in coppi comuni.

- i paramenti esterni dovranno essere intonacati e verniciati nei colori elencati nell'allegato n°8 oppure trattati in mattoni faccia-a-vista, con uso di mattoni chiari non uniformi per le nuove costruzioni.

- la copertura deve essere raccordata alla parete verticale con cornici e gronda a vista. Nell'allegato n°8 sono riportati alcuni esempi di riferimento.

- le finestre e le bucaure in genere sui prospetti principali, dovranno essere composte sul principio dell'allineamento e della serialità.

annessi e pertinenze: distacco dai confini: m 5,00, distacco dalla strada: codice della strada Gli annessi devono rispondere alle stesse caratteristiche dell'edificio principale, di cui al punto precedente. I paramenti possono essere realizzati anche in mattoni forati od in cannucciaie; per le coperture possono essere usati materiali leggeri legno, lamiera ondulata (opportunitamente verniciate per un corretto inserimento cromatico nell'ambiente). Le pertinenze possono essere recintate con siepi tradizionali (tamerici, spina christi, ecc.) e reti metalliche sostenute da paletti in ferro con h. max = m 1,80. Non sono ammessi cordoli o muretti in cls, salvo che per comprovati motivi di carattere funzionale e comunque dovranno essere di altezza inferiore ai cm 30 fuori terra. I muri di contenimento del terreno possono essere realizzati solo dietro dimostrazione, da parte di un tecnico abilitato, dell'impossibilità a provvedere con diversa soluzione. I cancelli dovranno permettere la massima permeabilità visiva; dovranno essere realizzati in legno o ferro, con disegno improntato alla massima semplicità. Le alberature esistenti devono essere tutelate ai sensi delle leggi regionali vigenti. Nuove piantumazioni possono essere attuate utilizzando le specie riportate in elenco nel precedente art.17 delle presenti NTA; le piantumazioni devono essere realizzate in modo da non occultare la percezione visiva dell'edificio principale. Le pavimentazioni esterne non possono occupare una superficie superiore a quella relativa alla

superficie coperta dell'edificio principale e devono essere realizzate mediante elementi giustapposti su letto di sabbia (mattoni, autobloccanti, conci in arenaria...). Non è ammessa la realizzazione di superfici asfaltate od in cemento se non in caso di comprovati motivi tecnici. L'illuminazione delle pertinenze deve avvenire attraverso corpi illuminanti montati sulle pareti esterne degli edifici o con soluzioni a terra con punto di emissione posto ad un'altezza massima di m 5,00.

CAPO 4 - INSEDIAMENTI DI TIPO URBANO

art. 37 - Obiettivi specifici ed articolazione dello spazio insediativo urbano

Lo spazio insediativo urbano è il luogo in cui si esplica il sistema degli usi antropici insediativi, così come definito al Tit. I, Capo II delle presenti NTA, ed individuato negli elaborati P6.1, P6.2, P6.3 e P6.4.

Nello spazio insediativo urbano sono distinguibili tre scenari in relazione al grado di definizione morfologica ed alle caratteristiche del tessuto urbanistico.

I - ambiti morfologicamente definiti

Parti nelle quali l'assetto tipo-morfologico esistente è considerato sufficientemente stabile od appare comunque chiaro il principio insediativo da completare. Il PRG definisce il sostanziale mantenimento dei regimi normativi attuali con l'individuazione di opportunità localizzate di riassetto e completamento.

IR - ambiti di riqualificazione

Parti nelle quali l'assetto tipo-morfologico appare storicamente consolidato ma da riqualificare nei contenuti formali e funzionali. Il PRG definisce le operazioni di ricomposizione delle situazioni non omogenee o degradate e fornisce una riorganizzazione funzionale degli spazi.

IP - ambiti di progettazione

Parti prive di definizione tipo-morfologica, aree dismesse o da trasformare radicalmente od aree circoscritte di nuovo insediamento. Il PRG definisce un progetto di assetto tipo-morfologico e funzionale.

art. 38 - Articolazione dello spazio insediativo urbano

Lo spazio insediativo urbano è stato suddiviso in settori corrispondenti alle quattro zone in cui l'insediamento ha avuto origine. Per ogni settore viene definito un elaborato grafico:

- | | |
|--|-------------------------|
| 1. settore S. Maria Nuova | elaborato grafico P.6.1 |
| 2. settore Collina | elaborato grafico P.6.2 |
| 3. settore Monti Montecucco | elaborato grafico P.6.3 |
| 4. settore Area Produttiva Pradellona_ | elaborato grafico P.6.4 |

art. 39 - Modalità di attuazione e programmazione degli ambiti

39.1 - Gli ambiti I sono soggetti ad attuazione diretta tramite le categorie di intervento edilizio di cui all'art.8.

39.2 - In alcuni casi, previsti nelle prescrizioni particolari degli specifici ambiti di appartenenza , il permesso di costruire o atto equipollente è subordinato alla presentazione e relativa approvazione di un progetto preliminare (p.p) di cui all'art.10.1.2 delle presenti NTA 39.3 - Gli ambiti IR-IP sono soggetti ad attuazione indiretta tramite l'elaborazione degli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art.10 delle presenti NTA e redatti secondo le prescrizioni ed indicazioni contenute negli specifici ambiti di appartenenza.

39.3 - Ogni ambito è regolato da specifiche disposizioni di cui ai successivi articoli.

art. 40 – Applicazione di normative a carattere generale

L'attuazione delle opere pubbliche è regolata dalle leggi in vigore e da un apposito Piano Attuativo dei Servizi di iniziativa comunale.

Nello spazio insediativo urbano valgono le disposizioni e le relative esenzioni previste dal Tit. II delle presenti norme.

art. 41 - Regole specifiche per gli interventi negli ambiti morfologicamente definiti - (I)

Negli ambiti I sono ammessi gli interventi di nuova edificazione conformi alle prescrizioni riportate nelle presenti NTA e negli elaborati P.6.1, P.6.2, P.6.3, P.6.4. Per l'edificato esistente, ad eccezione delle costruzioni di interesse storico-testimoniale individuate cartograficamente , sono ammessi i seguenti interventi:

- MS manutenzione straordinaria
- R restauro e risanamento conservativo
- DR demolizione e ricostruzione
- RE ristrutturazione edilizia

Le eventuali prescrizioni particolari contenute negli specifici ambiti di appartenenza possono variare od integrare le suddette modalità di intervento. Esse prevalgono comunque sulle presenti disposizioni generali.

In sintesi, le prescrizioni particolari individuano quei casi che necessitano di interventi mirati o di azioni progettuali finalizzate al riordino od al rispetto del tessuto edilizio esistente, quali:

1. mantenimento degli allineamenti o di altri attributi formali nel caso di interventi di R.E. anche con interventi che prevedono la demolizione e ricostruzione.
2. possibilità di deroga alle distanze da mantenere riportate nelle singole aree, limitatamente all'adeguamento ai confini minimi esistenti del fabbricato e comunque nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice Civile, nel caso di interventi di R.E. anche con interventi che prevedono la demolizione e ricostruzione, sottoposti a progetto unitario o nel caso di sopraelevazioni ed ampliamenti ove se ne dimostri l'opportunità compositivo-architettonica rispetto alla compiutezza formale dell'edificio esistente.
3. conservazione dell'edificato di valore storico-testimoniale. Nei casi individuati sono ammessi interventi di MS, R e RE con il vincolo di mantenere l'integrità o la leggibilità dei caratteri architettonici esterni. Il progetto deve essere preceduto da un progetto preliminare da sottoporre all'esame della commissione edilizia. Dovrà inoltre essere redatta una apposita relazione tecnica che esponga i criteri di intervento per il mantenimento dei caratteri architettonici originari.
4. i fronti edilizi di via Piave possono essere arretrati di m 1,50 dal filo stradale. Fermo restando il rispetto dei parametri di zona è sempre consentito il mantenimento del volume esistente.

In generale valgono comunque le seguenti disposizioni:

- Le opere pubbliche sono soggette alla loro apposita normativa di cui al Tit. V, Capo 2, delle presenti NTA ed alle disposizioni contenute nelle specifiche normative d'ambito.
- Le tipologie S, a schiera, non dovranno superare un fronte complessivo pari a m 50 di sviluppo lineare continuo.

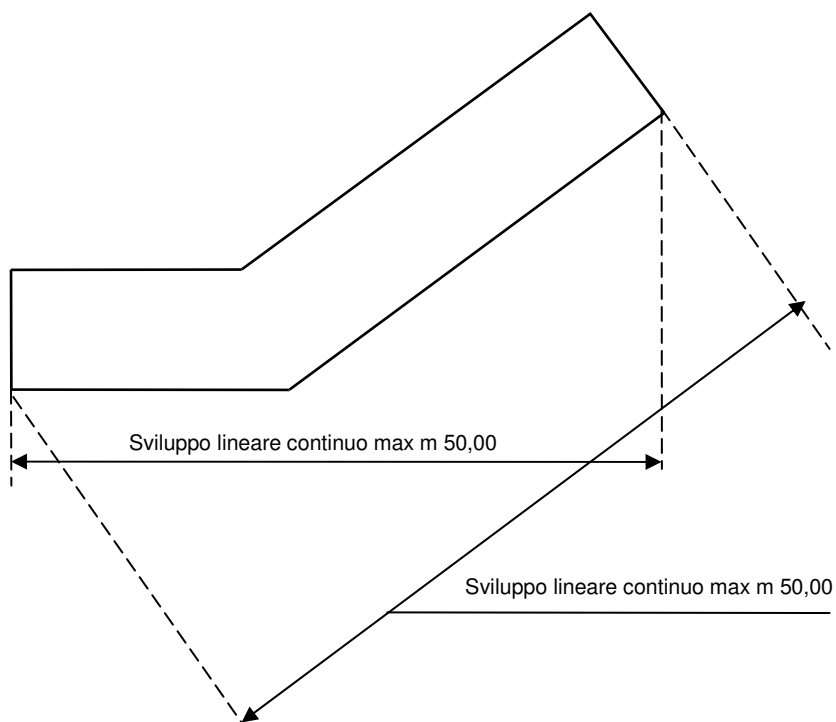
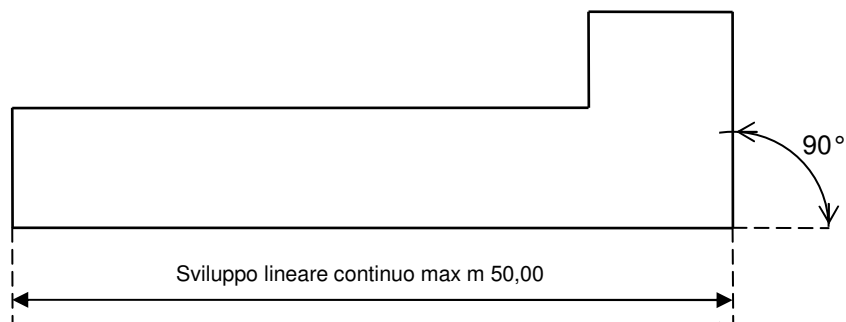
Lo sviluppo lineare continuo deve essere inteso come proiezione della cortina edilizia, derivante dai singoli moduli della schiera in aderenza, su linee parallele ai fronti della schiera stessa; una inclinazione dell'allineamento pari o maggiore di 90° (angolo esterno rispetto al fronte) costituisce, chiaramente, interruzione della suddetta continuità mentre l'arretramento dei singoli moduli non costituisce interruzione di continuità. Ad esplicitazione di quanto formulato si allegano di seguito degli schemi grafici.

Per particolari composizioni architettoniche e/o margini stradali, tale limite di m 50, a giudizio del Responsabile del Servizio Tecnico, sentita la Commissione Edilizia, può essere aumentato fino ad un massimo del 10% del limite stabilito.

Per tipologia tipo "villa" si intende un fabbricato mono-bifamiliare. Per tipologia tipo "palazzina" si intende un edificio plurifamiliare anche a schiera con SC (Superficie Coperta) non superiore a mq. 360,00.

SCHEMI GRAFICI

SCHEMA 1



art. 42 - Regole specifiche per la redazione dei piani esecutivi relativi agli ambiti insediativi urbani di riqualificazione (IR)

Negli Ambiti IRA1 e IRA2, riferiti al centro storico di S. Maria Nuova, si applicano le disposizioni riportate negli specifici ambiti descritti nella PARTE SECONDA delle presenti NTA individuati cartograficamente nell'elaborato P.6.1 e si applicano le specifiche norme

art. 43 - Regole specifiche per la redazione dei piani attuativi relativi agli ambiti insediativi urbani di progetto (IP) e norme transitorie.

43.1 - Premesse

Negli ambiti IP si applicano le disposizioni riportate nella PARTE SECONDA delle presenti NTA ove viene specificato anche l'eventuale numero degli straci esecutivi. Eventuali aggiustamenti delle indicazioni planimetriche all'interno delle aree di espansione relative agli spazi pubblici (standard e viabilità) riportate cartograficamente negli elaborati P.6.1, P.6.2, P.6.3 e P.6.4 non costituiscono variante al PRG purché siano confermati i principi informativi.

43.2 - Parametri, superfici di riferimento e spazi pubblici

Gli ambiti IP riportano i parametri edilizi, definiti con precisione o attraverso limiti minimi e massimi consentiti. L'esatta definizione dei parametri non individuati o individuati come limiti min-max compete al piano urbanistico esecutivo.

Compete altresì al piano urbanistico esecutivo l'esatta determinazione delle superfici territoriali computate al netto della viabilità pubblica esistente, e delle relative superfici percentuali da destinare a servizi, calcolate graficamente negli ambiti.

Le aree destinate a spazi pubblici saranno verificate in sede di piano urbanistico esecutivo secondo le modalità previste nelle presenti NTA.

43.3 - Verde privato

Le aree destinate a verde privato che risultino scollegate od esuberanti rispetto alla diretta pertinenza degli edifici, devono essere adeguatamente progettate, realizzate e gestite a cura dei lottizzanti. La gestione può essere anche concordata con l'Amministrazione Pubblica in sede di convenzione, al fine di realizzare particolari iniziative di fruizione (orti urbani, aree attrezzate private di fruizione pubblica, ...), o demandata direttamente all'Amministrazione Pubblica dietro adeguato compenso economico ed esclusivamente per funzioni di interesse pubblico.

43.4 Infrastrutture pubbliche

Le opere pubbliche sono soggette alla loro apposita normativa di cui al Tit.V, Capo 2, delle presenti NTA ed alle disposizioni contenute negli ambiti.

art. 44 - Norme comuni per gli interventi di nuova edificazione

Gli edifici dovranno normalmente avere tetto a falde con manto di copertura in laterizio, salvo le costruzioni di tipo artigianale - industriale e di servizio. Sono da evitare le recinzioni realizzate con prefabbricati in cls.

Eventuali norme particolari riguardanti materiali e caratteristiche architettoniche delle costruzioni sono contenute nelle prescrizioni particolari nei singoli ambiti.

I muri di contenimento e di confine non devono superare l'altezza fuori terra di m 2,00 (un'altezza maggiore è consentita solamente per gli accessi in trincea ai locali interrati. Nel caso di differenze di quota più elevate si provvederà ad un raccordo mediante sgradonatura e terrazzamenti. In ogni caso dovrà essere previsto un sistema di mascheratura vegetazionale utilizzando essenze rampicanti o cascanti.

Per le aree di pertinenza degli interventi edilizi, in tutti i progetti soggetti al rilascio della concessione edilizia devono essere presentati disegni dettagliati della sistemazione delle pavimentazioni, piantumazioni e recinzioni. Il progetto dovrà essere corredato da una esauriente relazione tecnica, da adeguata documentazione fotografica e da una planimetria quotata che indichi lo stato attuale delle pertinenze o dell'area, evidenziando le alberature esistenti.

Nelle aree da destinare a verde privato o di pertinenza dei lotti dovranno essere poste a dimora nuove alberature d'alto fusto e arbustive in modo da garantire i seguenti rapporti:

1. albero d'alto fusto ogni 400 mq. di superficie non coperta

L'autorizzazione degli abbattimenti delle alberature esistenti tutelate ai sensi della Legge Regionale 23.02.2005 n.6 vanno sottoposte alle procedure previste nella Legge Regionale medesima.

Per la sistemazione del margine tra pertinenza privata e sede stradale il PRG definisce modelli di riferimento riportati nell'allegato n° 6. Negli elaborati grafici P.6.1, P.6.2, P.6.3, P.6.4, e nelle prescrizioni particolari negli ambiti sono individuati puntualmente i modelli da applicare.

TITOLO V - PROGETTO DELLE COMPONENTI SISTEMICHE

CAPO 1 - SISTEMA DELLA MOBILITA'

art. 45 - Classificazione

Il PRG individua negli elaborati P6, P6.1, P6.2, P6.3 e P6.4 le principali infrastrutture della viabilità. Nell'elaborato P2 sono inoltre individuate le strade con tratti panoramici.

art. 46 - Disciplina specifica per gli interventi relativi alle infrastrutture del sistema della mobilità

46.1 Elaborati di riferimento

Gli interventi relativi alle infrastrutture viarie sono soggetti a progetto esecutivo conforme alle norme contenute negli ambiti ed alle tipologie definite nell'allegato n° 6.

46.2 Definizione dei tracciati

I tracciati viari di progetto riportati negli elaborati grafici del PRG dovranno essere verificati ed eventualmente rettificati negli strumenti urbanistici esecutivi od in sede di progettazione specifica. I limiti di rettifica del tracciato individuato negli elaborati di progetto P.6, P6.1, P6.2, P6.3 e P6.4 sono stabiliti dal successivo art.48 -Disciplina specifica del sistema dei servizi, delle attrezzature e degli spazi di interesse collettivo- per gli ambiti IP.

46.3 Strade di distribuzione

Le nuove strade di distribuzione inserite negli ambiti di progetto sono da considerare opere di urbanizzazione primaria.

46.4 Strade panoramiche

Per le strade con tratti panoramici sono previste norme di tutela generale di cui all'art. 24 delle presenti NTA.

46.5 Aree di servizio

Le aree di servizio e gli impianti di distribuzione del carburante sono individuate nell'apposito piano di distribuzione dei carburanti e/o nelle tavole del PRG.

CAPO 2 - SISTEMA DEI SERVIZI, DELLE ATTREZZATURE E DEGLI SPAZI DI INTERESSE COLLETTIVO

art. 47 - Classificazione dei servizi, delle attrezzature e degli spazi di interesse collettivo

Il PRG individua, per il territorio insediativo, i servizi, le attrezzature e gli spazi di interesse collettivo negli elaborati P6, P6.1, P6.2, P6.3 e P6.4 che costituiscono standard secondo le disposizioni del DM 1444/68, suddividendo le aree pubbliche (o da acquisire a proprietà pubblica) dalle aree private secondo la seguente classificazione:

- servizi, attrezzature e spazi di interesse collettivo a scala di quartiere
 - spazi verdi attrezzati ed aree per il gioco e lo sport
 - istruzione (asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo)
 - attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi)
 - parcheggi pubblici
- servizi attrezzature e spazi di interesse collettivo a scala territoriale
 - istruzione superiore
 - attrezzature sanitarie, assistenziali, collettive
 - parchi pubblici urbani e territoriali
 - insediamenti provvisori per nomadi, spettacoli viaggianti, protezione civile

art. 48 - Definizione ed acquisizione delle aree pubbliche

In relazione alle diverse forme di attuazione degli ambiti in cui è frazionato lo spazio insediato si avranno le seguenti discipline per la definizione e per l'acquisizione delle aree pubbliche previste.

“Ambiti I” La localizzazione ed il dimensionamento delle aree pubbliche è precisata negli elaborati P.6.1, P.6.2, P.6.3, P.6.4 e negli ambiti.

“Ambiti IP” La eventuale localizzazione ed il dimensionamento delle aree pubbliche è precisata nella seconda parte delle presenti NTA e negli elaborati P.6.1, P.6.2, P.6.3, P.6.4.

Nelle specifiche normative d'ambito è stabilita la quantità di superficie da acquisire al patrimonio pubblico in relazione agli obiettivi di progetto.

TITOLO VI - NORME TRANSITORIE E FINALI

CAPO 1 - RISPONDENZA DEL PRG ALLE NORMATIVE URBANISTICHE REGIONALI E NAZIONALI

art. 49 - Rispondenza tra la classificazione del territorio prevista dal PRG (di cui al Tit.I,Capo 2) e le zone omogenee previste dal D.M. 1444/68; individuazione delle zone di recupero ai sensi dell'art.27 della L.457/78.

Gli ambiti, individuati dal PRG corrispondono alle seguenti zone omogenee di cui al D.M. 1444/68:

zona A	zona B	zona C	zona D	zona E	zona F
IRA 1	I B1 (residenziale)	IPC 1	IPD 1	T R	IF 1 (Bosco Urbano)
I RA2	I B2 (residenziale)	IPC 2	IPD 2	T 1	IF 2.1 (Istruzione)
I A	I B3 (residenziale)	IPC 3		T 2	IF2.2 (Attr. Religiose)
	I B4 (residenziale)	IPC 4		T 3	IF2.3 (Attr. Assist. e Sanitarie)
	I B5 (residenziale)	IPC 5		T 4	IF2.4 (Attr. Amm. E Pubbl. Ser.)
	I B6 (terziario)	IPC 6		T 5	IF2.5 (Attr. Sociali e Culturali)
	I B7 (produttivo)	IPC 7		T 6	IF2.6 (Verde Pubblico)
	I B8 (produttivo)	IPC 8		T 7	IF2.7 (Parcheggi Pubblici)
	IB9R (residenziale)	IPC 9			IF3.1 (Attr. Cimiteriali)
	IB9P (produttivo)	IPC 10			IF3.2 (Viab. Pubbl. e Imp. Tec.)
		IPC 11			
		IPC 12			
		IPC 13			
		IPC 14			
		IPC 15			
		IPC 16			
		IPC 17			
		IPC 18			
		IPC 19			
		IPC 20			
		IPC 21			

Sono da considerare zona di recupero, ai sensi della L. 457/78 gli ambiti IR A 1, IRA2 e IA.

Capo I Disposizioni Transitorie

art. 50 - Verifica dei contenuti grafici e numericiLe indicazioni contenute negli elaborati grafici rappresentati in scala minore (1:2000) prevalgono sulle altre.

Le ST e le SF degli ambiti sono state computate su base digitalizzata. Esse dovranno comunque essere verificate in sede di intervento urbanistico ed edilizio tenendo conto della elaborazione progettuale a scala più dettagliata. .

La correzione del valore della ST o della SF comporta l'adeguamento della SUL edificabile fermi restando gli indici UT ed UF.

art. 50 bis - Validità delle concessioni ed autorizzazioni rilasciate prima della adozione del P.R.G. e validità dei piani attuativi vigenti

Le Concessioni, le Autorizzazioni ed i Permessi di Costruire, o atti equipollenti, rilasciati prima dell'adozione del P.R.G. o di loro varianti 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..

Per i piani attuativi vigenti si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 10.2.4.

PARTE SECONDA

TITOLO VII - AMBITI

CAPO 1 - MODALITA' DI CONSULTAZIONE DELLE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI

art. 51 - ambiti del territorio non insediativo

La normativa definisce gli usi e le norme particolari che si applicano negli ambiti, nei sub-ambiti, nelle aree e nei settori individuati nell'elaborato grafico di riferimento normativo (P.6). Gli ambiti sono suddivisi in T e TR a seconda del grado di trasformabilità (art. 26 delle NTA del PRG).

Le norme generali relative al territorio non insediativo sono contenute nei seguenti articoli ed elaborati:

norme per l'edificato esistente	- art.31 / elaborato A8
norme per le nuove edificazioni	- art. 34 - 35 - 36
norme per gli usi agricoli	- art. 27 - 28
norme relative ai vincoli di carattere ambientale	- TIT. II° - CAPO 1 - 2 - 3 - 4 - 5 / elaborato P2
norme relative ai vincoli di carattere generale	- TIT. II° - CAPO 6 / elaborati A3.1, A3.2, P2

Gli indici di utilizzazione territoriale ed i parametri urbanistici fondamentali sono contenuti nelle norme generali salvo prescrizioni particolari contenute all'interno delle specifiche normative d'ambito. Le prescrizioni particolari contenute nelle specifiche normative d'ambito, ove più restrittive, prevalgono comunque sulle norme di carattere generale. Ogni intervento è subordinato alle verifiche di cui ai precedenti artt.14 e 14.1.

Per qualsiasi intervento riguardante il settore botanico vegetazionale si rimanda alle indicazioni riportate nell'apposita "Relazione Integrativa del sottosistema Botanico Vegetazionale".

art. 51.1 - Ambiti delle Zone Territoriali Omogenee E

Il P.R.G., in relazione alla specificità delle situazioni dal punto di vista paesistico-ambientale ed alla diversa funzione assegnata alle parti del territorio agricolo, articola le Zone Omogenee E, di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/68 N. 1444, in ambiti T1, T2, T3, T4, T5, T6, T7 e TR, ove è possibile realizzare e/o mantenere impianti ed opere pubbliche o di interesse pubblico.

All'interno delle Zone Omogenee E si applicano i contenuti della Legge Regionale 8 Marzo 1990, n.13, salvo le diverse disposizioni più restrittive prescritte negli ambiti dal PRG o da piani, leggi e normative a scala superiore.

Nelle Zone Omogenee E sono ammesse le strutture ricettive e l'attività di agriturismo come indicato dalle L.R. 13/90, L.R. 31/94, dalle presenti NTA e dalle leggi vigenti in materia. E' consentito altresì il recupero del patrimonio edilizio esistente per usi residenziali ai sensi dell'art.6 della L.R. 13/90 salvo diverse disposizioni riportate negli ambiti. Il recupero per usi residenziali è consentito per quelle unità edilizie che sono state utilizzate, almeno in parte, ad abitazione dei coltivatori dei fondi, salvo diverse indicazioni delle presenti NTA.

art. 51.2 – Ambito T 1

Ambito in cui risulta abbastanza conservata la struttura del paesaggio agrario tradizionale, con presenza di edifici rurali di particolare rilievo storico-tipologico. Il PRG prevede la sostanziale tutela dell'attuale equilibrio paesaggistico-ambientale. Nell'ambito è compresa l'area cimiteriale il cui ampliamento dovrà essere adeguatamente inserito paesaggisticamente nel territorio.

All'interno dell'ambito sono vietate nuove costruzioni per:

- gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
- i silos e depositi agricoli di rilevante entità;

Inoltre sono vietate:

- l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti.
- discariche, depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi compresi nei "recuperi ambientali" previsti dalle NTA del PPAR.
- l'introduzione di specie arboree infestanti.
- la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agrosilvo-pastorale e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari.
- i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale il profilo del terreno;
- gli edifici per allevamenti zootecnici, di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

1. Nel settore "c", è da considerarsi prioritaria l'attuazione di programmi di finanziamento volti all'incremento delle superfici boschive.
2. L'intero ambito deve essere considerato prioritario per l'attuazione di programmi volti a favorire l'agricoltura biologica e la produzione di qualità
3. I progetti di ampliamento e/o ristrutturazione dell'area cimiteriale, identificata come IF3.1 (C) devono produrre un'adeguata verifica dell'impatto nel paesaggio anche in rapporto al limitrofo ambito TR.

MODALITA' DI ATTUAZIONE: intervento diretto

art. 51.3 – Ambito T 2

Ambito caratterizzato dalla presenza di diffuse erosioni calanchive e da una regressione delle forme d'uso agricolo e dei segni costitutivi del paesaggio. Il PRG propone il riequilibrio ecologico e paesaggistico del territorio anche attraverso l'incremento della superficie boscata nelle aree più marginali e minacciate dal dissesto idrogeologico.

All'interno dell'ambito sono vietate nuove costruzioni per:

- a) gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
- b) i silos e depositi agricoli di rilevante entità;

Inoltre sono vietate:

- c) l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti.
- d) discariche, depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi compresi nei "recuperi ambientali" previsti dalle NTA del PPAR.
- e) l'introduzione di specie arboree infestanti.
- f) la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agrosilvo-pastorale e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari.
- g) i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale il profilo del terreno.
- h) gli edifici per allevamenti zootecnici, di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. I settori "a" - "b" - "c, in virtù delle particolari condizioni orografiche e paesaggistiche, ed a completamento di quanto stabilito ai precedenti artt. 14 e 14.1 delle presenti NTA riguardo alla tutela dei terreni soggetti a fenomeni di erosione sono da considerarsi volti all'incremento delle superfici boschive ove è vietata la realizzazione di lagoni di accumulo a fini irrigui.

Gli interventi rientrano nelle condizioni previste all'art. 27 delle presenti NTA riguardo alle operazioni di "ristrutturazione aziendale". E' facoltà dell'Amministrazione di intervenire direttamente e secondo le modalità previste dalla legge al fine di attuare gli interventi di riforestazione.

MODALITA' DI ATTUAZIONE: intervento diretto

art. 51.4 – Ambito T 3

Versante del Fosso Scarpara soggetto a forme di erosione calanchiva ed a regressione dei segni costitutivi del paesaggio. Sono presenti due edifici rurali di particolare interesse tipologico. Il PRG prevede il recupero delle aree calanchive e l'inserimento di funzioni agrituristiche nel settore nord dell'ambito, caratterizzato da elevata panoramicità e prossimo al centro abitato di S. Maria Nuova.

All'interno dell'ambito sono vietate nuove costruzioni per:

- a) i silos e depositi agricoli di rilevante entità;

Inoltre sono vietate:

- b) l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti.
- c) discariche, depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi compresi nei "recuperi ambientali" previsti dalle NTA del PPAR.
- d) l'introduzione di specie arboree infestanti.
- e) la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agrosilvo-pastorale e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari.
- f) i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale il profilo del terreno;
- g) gli edifici per allevamenti zootecnici, di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Il settore "c", in virtù delle particolari condizioni orografiche e paesaggistiche, ed a completamento di quanto stabilito ai precedenti artt. 14 e 14.1 delle presenti NTA riguardo alla tutela dei terreni soggetti a fenomeni di erosione sono da considerarsi volti all'incremento delle superfici boschive ove è vietata la realizzazione di lagoni di accumulo a fini irrigui.

Gli interventi rientrano nelle condizioni previste all'art. 27 delle presenti NTA riguardo alle operazioni di "ristrutturazione aziendale". È facoltà dell'Amministrazione di intervenire direttamente e secondo le modalità previste dalla legge al fine di attuare gli interventi di riforestazione.

MODALITA' DI ATTUAZIONE: intervento diretto

art. 51.5 – Ambito T 4

Ambito dominato dall'immagine degli abitati di S. Maria Nuova e Collina, con particolare integrazione tra città e paesaggio agrario, accentuata dalla presenza del filtro verde costituito dall'ambito VP per attrezzature Sportive. Il PRG prevede il recupero dei percorsi e dei manufatti di interesse storico tipologico (fonti) incentivando la fruibilità pubblica degli spazi. Si prevede inoltre la realizzazione di un percorso pedonale-ciclabile lungo il fosso Scarpara che permetterà di collegare il centro abitato col fiume Musone.

All'interno dell'ambito sono vietate nuove costruzioni per:

a) i silos e depositi agricoli di rilevante entità;

Inoltre sono vietate:

b) l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti.

c) discariche, depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi compresi nei "recuperi ambientali" previsti dalle NTA del PPAR.

d) l'introduzione di specie arboree infestanti.

e) la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agrosilvo-pastorale e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari.

f) i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale il profilo del terreno;

g) gli edifici per allevamenti zootecnici, di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Nel settore "a", in virtù delle particolari condizioni orografiche e paesaggistiche è da considerarsi prioritaria l'attuazione di programmi di finanziamento volti all'incremento delle superfici boschive.

2. Il percorso storico "b" deve essere ripristinato ed adeguatamente arredato come percorso pedonale-alberato.

3. Le fonti murate "c" e "d" devono essere oggetto di un intervento di restauro e pieno ripristino funzionale. I progetti possono prevedere l'acquisizione di un'area a proprietà pubblica per la creazione di una adeguata ambientazione paesaggistica. Nelle aree di pertinenza, corrispondenti ad un semicerchio di raggio = 30m. centrato sulla fonte e posto a monte della stessa, valgono le disposizioni di cui ai precedenti artt. 14 e 14.1 finalizzate alla salvaguardia delle strutture di captazione.

4. Lungo il tratto del fosso Scarpara, ed adiacente ad esso, è prevista la realizzazione di un percorso pedonale-ciclabile che colleghi l'ambito VP per attrezzature Sportive_ con il Fiume Musone. Il percorso dovrà essere progettato in modo integrato con la riqualificazione ambientale complessiva del fosso Scarpara. Il percorso dovrà essere realizzato all'interno della fascia di 5m. dal margine del fosso

5. L'area "e" occupata dal depuratore, dovrà essere adeguatamente schermata con vegetazione d'alto fusto e siepi in modo integrato con la riqualificazione ambientale del fosso Scarpara.

MODALITA' DI ATTUAZIONE: intervento diretto

art. 51.6 – Ambito T 5

Ambito del bacino del rio Caporà, compreso tra Collina e Montecucco, in cui si assiste ad una lenta evoluzione dell'uso agricolo dei suoli. Il PRG prevede la salvaguardia ed il ripristino dei segni costitutivi del paesaggio in modo diffuso

All'interno dell'ambito sono vietate nuove costruzioni per:

a) i silos e depositi agricoli di rilevante entità;

Inoltre sono vietate:

b) l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti.

- c) discariche, depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi compresi nei "recuperi ambientali" previsti dalle NTA del PPAR.
- d) l'introduzione di specie arboree infestanti.
- e) la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agrosilvo-pastorale e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari.
- f) i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale il profilo del terreno;
- g) gli edifici per allevamenti zootecnici, di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Il percorso "a" (via Fonte Murata) deve essere oggetto di un'adeguata sistemazione che comprenda la creazione di alberature e siepi secondo una specifica progettazione paesaggistica.
2. La fonte "b" deve essere oggetto di un intervento di restauro e pieno ripristino funzionale. Il progetto può prevedere l'acquisizione di un'area a proprietà pubblica per la creazione di una adeguata ambientazione paesaggistica. Nell'area di pertinenza, corrispondente ad un semicerchio di raggio = m 30 centrato sulla fonte e posto a monte della stessa, valgono le disposizioni di cui ai precedenti artt. 14 e 14.1 finalizzate alla salvaguardia delle strutture di captazione. A salvaguardia della vegetazione presente gli interventi di qualunque natura andranno eseguiti nel pieno rispetto delle disposizioni di cui all'art.18 delle presenti NTA.

MODALITA' DI ATTUAZIONE: intervento diretto

art. 51.7 - Ambito T 6

Ambito del bacino del fosso Quattrini compreso tra Montecucco, Monti e la strada verso Casenuove, in cui si assiste ad una lenta evoluzione dell'uso agricolo dei suoli. Di particolare rilievo la presenza dell'area archeologica in prossimità di un laghetto di accumulo. Il PRG prevede la salvaguardia ed il ripristino dei segni costitutivi del paesaggio in modo diffuso. E' previsto inoltre il recupero in senso agrituristico della zona comprendente l'area archeologica ed il laghetto.

All'interno dell'ambito sono vietate nuove costruzioni per:

- a) i silos e depositi agricoli di rilevante entità;
- Inoltre sono vietate:
- b) l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti.
 - c) discariche, depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi compresi nei "recuperi ambientali" previsti dalle NTA del PPAR.
 - d) l'introduzione di specie arboree infestanti.
 - e) la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agrosilvo-pastorale e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari.
 - f) i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale il profilo del terreno;
 - g) all'interno del perimetro della Fascia della Continuità Naturalistica (Tav. A3.1) gli edifici per allevamenti zootecnici, di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Nel settore "a", in virtù delle particolari condizioni orografiche e paesaggistiche è da considerarsi prioritaria l'attuazione di programmi di finanziamento volti all'incremento delle superfici boschive. E' possibile la formulazione di un progetto integrato con la valorizzazione dell'area archeologica "b". In questo caso è concessa la realizzazione di manufatti, per la ricettività del parco archeologico, realizzati in struttura leggera ed amovibile (legno, ferro) secondo i seguenti parametri urbanistici:

UF = 0,01 mq/mq Hm = m 4 misurati a valle (da applicare all'area archeologica)

2. E' prevista la tutela e la sistemazione del tabernacolo "c" posto all'incrocio tra via Pietrolone e la strada Osimana.

MODALITA' DI ATTUAZIONE: intervento diretto

art. 51.8 – Ambito T 7

L'ambito individua la piana valliva del fiume Musone, caratterizzata da un maggiore sfruttamento territoriale e da forme d'uso agricolo più organizzate. Il PRG prevede il recupero dei segni costitutivi del paesaggio e la possibilità di realizzare un parco fluviale lungo il corso del fiume Musone. Tutto l'ambito, eccetto piccole porzioni a ridosso di via Pradellona, rientra all'interno della Fascia della Continuità Naturalistica del Piano Territoriale di Coordinamento.

All'interno dell'ambito sono vietate nuove costruzioni per:

- a) gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
- b) i silos e depositi agricoli di rilevante entità;

Inoltre sono vietate:

- c) discariche, depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi compresi nei "recuperi ambientali" previsti dalle NTA del PPAR.
- d) l'introduzione di specie arboree infestanti.
- e) la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agrosilvo-pastorale e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari.
- f) i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale il profilo del terreno;
- g) gli edifici per allevamenti zootecnici, di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Nel settore "a", in virtù delle particolari condizioni orografiche e paesaggistiche, è da considerarsi prioritaria l'attuazione di programmi di finanziamento volti all'incremento delle superfici boschive.

INDIRIZZI PROGETTUALI

1. Per i percorsi "b" e "c" che permettono il collegamento con il fiume Musone, è previsto un intervento di ripristino e sistemazione complessiva che preveda la creazione di alberature e siepi secondo una specifica progettazione paesaggistica.
2. Le formazioni ripariali presenti in prossimità del fiume Musone risultano particolarmente importanti grazie al loro ruolo di corridoio ecologico e di funzione tampone. Tali funzioni dovranno essere tenute in considerazione in sede di definizione degli interventi connessi con la realizzazione del parco fluviale.

MODALITA' DI ATTUAZIONE: intervento diretto

art. 51.9 – Ambito TR

L'ambito riveste un particolare interesse di tipo fisico-ambientale per la presenza di un affioramento di strati geologici e di ampie zone in cui si è sviluppata una vegetazione spontanea. Alcune aree sono state oggetto di recenti interventi di rimboschimento. Il PRG, anche in virtù dell'accessibilità dalla zona del centro storico di S. Maria Nuova, valuta positivamente la possibilità di riconvertire l'area in funzioni non prettamente agricole, con particolare riguardo a funzioni turistiche e ricreative compatibili con la valorizzazione degli aspetti naturali

All'interno dell'ambito sono vietate nuove costruzioni per:

- a) gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
- b) i silos e depositi agricoli di rilevante entità;

Inoltre sono vietate:

- c) l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti.
- d) discariche, depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi compresi nei "recuperi ambientali" previsti dalle NTA del PPAR.
- e) l'introduzione di specie arboree infestanti.
- f) la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agrosilvo-pastorale e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari.
- g) i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale il profilo del terreno;
- h) gli edifici per allevamenti zootecnici, di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica.
- i) la realizzazione di lagoni di accumulo a fini irrigui.
- f) edifici per industrie forestali

INDIRIZZI PROGETTUALI

1. Per il percorso "a" è previsto un intervento di riassetto che prevede l'alberatura laterale e la sistemazione del fondo. Tale intervento dovrà essere compreso nell'eventuale piano preventivo relativo all'intero ambito.
2. L'intero ambito risulta prioritario nell'attuazione di programmi di finanziamento volti all'incremento delle superfici boschive.

MODALTA' DI ATTUAZIONE: intervento diretto

art. 52 - Ambiti del territorio insediativo – disposizioni per l'applicazione

Le specifiche normative degli ambiti contengono i parametri urbanistici e le norme particolari che si applicano negli ambiti medesimi individuati nell'elaborato grafico di riferimento normativo (P.6.1 - P.6.2 - P.6.3 - P.6.4). Gli ambiti suddivisi in relazione alle loro specifiche caratteristiche e alle Zone Territoriali Omogenee individuate ai sensi dell'art.2 del DM 1444/68. Ogni intervento è subordinato alle verifiche di cui ai precedenti artt.14 e 14.1. Nei casi in cui le parti del territorio insediativi sono sovrapposti ad ambiti di tutela del P.A.I. Marche si applicano le norme di cui ai precedenti artt. 14 e 14.1.

art. 52.1 - Ambiti delle Zone Territoriali Omogenee A

Si intendono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani o singoli edifici che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

Tutte le zone omogenee A, comunque esse articolate, costituiscono Zona di Recupero ai sensi dell'art.27 della Legge 5 agosto 1978, n.457.

Destinazioni:

Gli ambiti individuati dal PRG sono destinati prevalentemente alla residenza; in essi, oltre alla residenza vera e propria, sono consentite tutte quelle destinazioni complementari alla funzione residenziale e compatibili con la stessa, che integrano e completano gli insediamenti abitativi.

A titolo esemplificativo tali destinazioni complementari ammissibili e compatibili sono:

- Esercizi commerciali EDV e pubblici esercizi;
- Attività produttiva di servizio;
- Attività produttiva artigianale compatibile con la residenza;
- Uffici privati;
- Uffici pubblici;
- Servizi e attrezzature collettive di interesse comune;
- Sedi di associazioni;
- Attrezzature militari;
- Verde privato;
- Magazzini con superficie minore od uguale a mq 250 di SUL.

Qualora nell'attuazione del P.R.G. si ipotizzassero usi non previsti dall'elenco esemplificativo di cui al precedente art.7, l'Amministrazione Comunale potrà assimilarli per analogia a quelli indicati. Per destinazioni assimilabili 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. 52.1A - Ambiti IRA1

Trattasi di ambito, prevalentemente residenziale, di interesse Storico e Artistico soggetto a definizione mediante P.P. unitario esteso all'intera zona contrassegnata nelle planimetrie di P.R.G., avente finalità prevalenti di risanamento edilizio conservativo ed altre trasformazioni conservative.

In tale Sottozona, sino alla approvazione di nuovi strumenti attuativi, si applicano le norme tecniche di attuazione del P.P.C.S. vigente.

All'interno della zona è consentito un incremento del 15% della SUL esistente le cui modalità di attuazione sono stabilite dal P.P.C.S..

Nelle aree interne adiacenti al margine della Zona A, individuate ai sensi del DI 2 aprile 1968, n.1444 che hanno generato le prescrizioni di base transitorie e permanenti di cui all'art.3 delle NTA del PPAR, sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui all'articolo 31 della legge 457/78, e successive modifiche ed integrazioni, salvo prescrizioni più restrittive.

Nei casi di ristrutturazione urbanistica, di cui alla lettera e) del suddetto articolo, gli interventi previsti non dovranno comunque alterare il profilo altimetrico, determinato dagli edifici di margine del centro storico.

art. 52.1B - Ambiti IRA2

Ambito di riqualificazione urbanistica ed architettonica in cui è consentita la demolizione e ricostruzione dei fabbricati con incremento del 25% della SUL esistente.

L'intervento dovrà riconfermare gli attuali rapporti con la viabilità ed il centro storico mediante un arretramento massimo dalla posizione attuale di m 1,80 e mediante la riproposizione dei caratteri architettonici esistenti. L'altezza massima è di m 7,50.

art. 52.1C - Ambiti IA

Trattasi di ambito relativo alla salvaguardia di edificio di interesse storico documentario ed architettonico. Il Piano si attua per intervento edilizio diretto e sono consentiti gli interventi di cui alla classe B – Edifici rurali d interesse storico architettonico di cui al precedente art.31 delle presenti NTA.

All'interno degli ambiti IA sono da considerare pertinenze i manufatti da adibire esclusivamente ad autorimesse, realizzati ad unico piano fuori terra, nei casi di abitazioni sprovviste di autorimesse (dotazione di riferimento per le autorimesse nei lotti di appartenenza delle abitazioni = un posto auto per appartamento).

N°	Massimo autorimesse	=	1 per alloggio	cd
SUL :	Superficie Utile Lorda massima per autorimessa	=	35,00	mq
H :	Altezza massima	=	2,40	m
Dc :	Distacco dai confini	minimo	3,00	m
Dc :	Distacco dai confini con accordo tra confinanti	=	0,00	m
Ds :	Distacco dalle strade	minimo	3,00	m
Df :	Distacco tra gli edifici	minimo	3,00	m
Df :	Distacco tra gli edifici con accordo tra confinanti	=	0,00	m

Sono fatti salvi i contenuti della Legge 24 marzo 1989, n.122.

art. 52.2 - Ambiti delle Zone Territoriali Omogenee B

Si intendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A su cui insistono edifici o complessi edilizi di formazione recente o relativamente recente.

Il Piano si attua per intervento edilizio diretto.

L'Amministrazione Comunale può richiedere l'attuazione indiretta in ogni ambito, in particolare per i successivi ambiti prevalentemente residenziali IB5A e IB5B.

Il distacco dei fabbricati dalla strada può essere di m 5,00 nei casi indicati nelle Tav. P.6.1, P.6.2, P.6.3 e P.6.4 ove contrassegnato con apposita linea tratteggiata.

Gli ambiti di base sono così articolati:

1) ambiti totalmente o parzialmente edificati prevalentemente residenziali.

Destinazioni:

Gli ambiti individuati dal PRG sono destinati prevalentemente alla residenza; in essi, oltre alla residenza vera e propria, sono consentite tutte quelle destinazioni complementari alla funzione residenziale e compatibili con la stessa, che integrano e completano gli insediamenti abitativi.

A titolo esemplificativo tali destinazioni complementari ammissibili e compatibili sono:

- Esercizi commerciali EDV, M1/A, M1/E e pubblici esercizi;
- Attività produttiva di servizio;
- Attività produttiva artigianale compatibile con la residenza;
- Uffici privati;
- Uffici pubblici;
- Servizi e attrezzature collettive di interesse comune;
- Sedi di associazioni;
- Attrezzature militari;
- Verde privato;
- Magazzini con superficie minore od uguale a mq 250 di SUL.

Qualora nell'attuazione del P.R.G. si ipotizzassero usi non previsti dall'elenco esemplificativo di cui al precedente art.7, l'Amministrazione Comunale potrà assimilarli per analogia a quelli indicati. Per destinazioni assimilabili 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.

L'ammissibilità delle destinazioni di cui sopra è però condizionata alla dotazione di spazi riservati ai parcheggi prescritti dai regolamenti e leggi vigenti.

2) ambiti totalmente o parzialmente edificati prevalentemente produttivi e terziari.

Destinazioni d'uso: Artigianato, Industria, Direzionale e Commercio.

Inoltre è consentito:

- Esposizioni merceologiche;
- Magazzini;
- Depositi a cielo aperto;
- Attrezzature e servizi tecnici urbani;
- Verde privato;

Le destinazioni sopra descritte sono articolate per ogni specifico ambito.

3) ambiti parzialmente edificati sottoposti a piano attuativo vigente prevalentemente residenziale e/o prevalentemente produttivo.

art. 52.2A - Ambiti totalmente o parzialmente edificati prevalentemente residenziali:

- **Ambiti IB1:** sono gli ambiti interessati prevalentemente dalla presenza di aree di versante in dissesto individuate dal Piano Assetto Idrogeologico (aree ADV P3).
Si applicano le prescrizioni di cui agli artt.12, 17 e 19 del Titolo III delle Norme di Attuazione del P.A.I..

Indici e parametri:

SUL	=	esistente
Distacco dai confini	=	m 5,00
Distacco dalle strade	=	m 5,00
Distacco tra edifici	=	m 5,00

- **Ambiti IB2A – IB2A* – IB2B:**

- **IB2A:** in genere sono gli ambiti che, in virtù delle caratteristiche posizionali ed alla tipologia dei fabbricati, rappresentano realtà completate in cui sono consentiti parziali aumenti di superficie limitati ad adeguamenti dei volumi esistenti.

Sono consentiti lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

Indici e parametri:

SUL	=	esistente + 15%
Altezza massima	=	esistente
Distacco dai confini	=	m 5,00
Distacco dalle strade	=	m 5,00
Distacco tra edifici	=	m 5,00

Negli ambiti contrassegnati con asterisco (**IB2A***) non sono consentiti incrementi della Sul.

- **Ambiti IB2B:** sono gli ambiti che, in virtù delle caratteristiche posizionali, alla tipologia dei fabbricati e agli usi, rappresentano realtà completate in cui sono limitati gli usi residenziali.

Nella parte parzialmente ricomprese nell'area di versante in dissesto individuata dal Piano Assetto Idrogeologico (aree ADV P3) si applica le prescrizioni di cui agli artt.12, 17 e 19 del Titolo III delle Norme di Attuazione del P.A.I..

Sono consentiti lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione e nuova costruzione.

Indici e parametri:

Indice di utilizzazione Fondiaria	=	uf 0,55
Altezza massima	=	m 9,00
(a monte non può superare l'altezza massima dell'edificio esistente)		
Distacco dai confini	=	m 5,00
Distacco dalle strade	=	m 15,00
Distacco tra edifici	=	m 5,00

L'uso residenziale non può superare il 15% della SUL ammessa

- **Ambiti IB3 – IB3*:** sono gli ambiti relativi a fabbricati la cui realizzazione è iniziata prevalentemente dal primo dopoguerra con edilizia frammentata caratterizzata da molteplici tipologie, su impostazione urbanistica e planimetrica tipica dei borghi, i cui fabbricati sono prevalentemente allineati sul filo stradale.

Nelle parti ubicate nel versante nord di via Roma parzialmente ricomprese nelle aree di versante in dissesto individuate dal Piano Assetto Idrogeologico (aree ADV P3) si applicano le prescrizioni di cui agli artt.12, 17 e 19 del Titolo III delle Norme di Attuazione del P.A.I..

Sono consentiti lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, ampliamenti e sopraelevazioni, nuove costruzioni.

Indici e parametri:

Indice di utilizzazione Fondiaria	=	uf 1,00
IB3*	=	Sul massima mq 360
Altezza massima	=	m 7,50
Distacco dai confini	=	m 5,00
		E' ammessa la costruzione a confine mediante accordo tra confinanti
Distacco minimo dalle strade	=	m 5,00 con possibilità di

mantenimento
dell'allineamento esistente o
allineamento con i fabbricati
preesistenti

Le sopraelevazioni sono consentite sulla proiezione del fabbricato esistente. Nel caso di unità immobiliari costruite sul fronte della strada pubblica sono consentite sopraelevazioni, sino all'adeguamento dell'altezza con i fabbricati adiacenti, comunque nel rispetto dell'altezza massima d'ambito consentita, in deroga all'indice di utilizzazione fondiaria. Per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti NTA è consentito l'aumento della SUL all'interno della volumetria esistente.

Gli ampliamenti, le demolizioni e ricostruzioni, le ristrutturazioni e le nuove costruzioni dovranno essere progettate in armonia con le tipologie esistenti che caratterizzano il tessuto urbano, nel rispetto delle regole insediative dei borghi.

In particolare si prescrive quanto segue:

Coperture a falde inclinate;

Superficie piana delle coperture per particolari esigenze compositive o per la realizzazione di parti terrazzate: massimo = 20% della superficie coperta.

Pareti intonacate e tinteggiate a colori tenui (preferibilmente trattate a tonachino).

In caso di comprovate esigenze è consentito l'uso di laterizio a faccia vista (del tipo "fatto a mano" o simile);

Cornicioni con le caratteristiche architettoniche degli edifici storici circostanti.

Allineamenti e forme regolari delle finestrate in armonia con le caratteristiche architettoniche degli edifici storici.

Divieto di abbaini emergenti sulle coperture.

Sono consentiti inserimenti di fasce marcapiano.

Cordoli di eventuali recinzioni dei lotti: non superiori a cm 50 dal piano stradale o del marciapiede se esistente.

Sistemazioni esterne: consigliabili pavimentazioni permeabili comunque con un minimo di terreno permeabile pari al 30% della superficie scoperta.

Particolare attenzione dovrà essere posta agli interventi di seguito elencati che, nel caso di opere che non interessano la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria e il restauro e risanamento conservativo e le opere di sostegno, potranno essere attuati mediante richiesta di "Permesso di Costruire" :

a) agli interventi posizionati sul versante nord di Via Roma, Via C. Morichini, via 1° Maggio e parte di Viale della Repubblica compresa tra via 1° Maggio e via Maccarata che sono all'interno di vincolo di tutela paesaggistica del centro storico e del vincolo idrogeologico;

b) agli interventi sugli edifici che presentano prospetti di rilievo tipologico architettonico, evidenziati nelle Tavole P.6.1, P.6.2, P.6.3 e P.6.4, per i quali non è ammessa la Demolizione e Ricostruzione e ove sono consentite modifiche che non alterino in modo sostanziale il linguaggio architettonico originale, specie nei fronti strada.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

Tutti gli interventi edilizi nell'Ambito **IB3*** devono essere realizzati al di fuori delle aree del PAI.

- **Ambiti IB4A – IB4B – IB4C – IB4C* – IB4Cs – IB4D:** sono gli ambiti relativi a fabbricati sorti prevalentemente dalla seconda metà del '900 in poi.

Sono consentiti lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamenti e sopraelevazioni, nuove costruzioni.

Nelle nuove costruzioni da effettuarsi negli ambiti IB4, comunque essi articolati, il numero massimo dei piani fuori terra abitabili ai sensi del DM 5 luglio 1975 (con riferimento al Regolamento Edilizio Comunale uniformato al RET) non potranno essere superiori a 2 (due).

Indici e parametri:

Indice di utilizzazione Fondiaria

IB4A	=	uf	0,80
IB4B	=	uf	0,60
IB4C - IB4C* – IB4Cs	=	uf	0,40
IB4D	=	uf	0,20
Altezza massima	=	m	8,50
Altezza massima IB4D – IB4C*	=	m	6,50
Distacco dai confini	=	m	5,00
Distacco tra edifici	=	m	5,00
Distacco minimo dalle strade	=	m	5,00

Le sopraelevazioni sono consentite sulla proiezione del fabbricato esistente.

Gli ampliamenti, le demolizioni e ricostruzioni, le ristrutturazioni e le nuove costruzioni dovranno essere progettate in armonia con le tipologie esistenti che caratterizzano il tessuto urbano ed in particolare si prescrive quanto segue:

Coperture a falde inclinate;

Superficie piana delle coperture per particolari esigenze compositive o per la realizzazione di parti terrazzate: 30% della superficie coperta

Allineamenti e forme regolari delle finestrate e delle aperture in genere.

Cordoli di eventuali recinzioni dei lotti: non superiori a cm 50 dal piano stradale o del marciapiede se esistente;

Sistemazioni esterne: consigliabili pavimentazioni permeabili comunque con un minimo di terreno permeabile pari al 40% della superficie scoperta.

Nel caso di nuove costruzioni in lotti ancora liberi le aree adiacenti e confinanti ai lotti destinate a spazi pubblici (verde, viabilità e parcheggi) dovranno essere cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale al momento del ritiro del permesso di costruire o atto equipollente.

Nel caso in cui detta superficie risulta superiore al 25% del lotto l'Indice di utilizzazione Fondiaria sarà aumentato del 10% da computarsi sulla superficie fondiaria del lotto IB4.

Gli interventi sugli edifici che presentano prospetti di rilievo tipologico architettonico, evidenziati nelle Tavole P.6.1, 6.2, 6.3 e 6.4, per i quali non è ammessa la Demolizione e Ricostruzione e ove sono consentite modifiche che non alterino in modo sostanziale il linguaggio architettonico originale, specie nei fronti strada. In questo caso gli interventi che non interessano la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria e il restauro e risanamento conservativo potranno essere attuati mediante richiesta di "Permesso di Costruire".

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

- Gli edifici prospettanti su via Piave, analogamente alle prescrizioni di cui agli ambiti IB3, dovranno rispettare quanto segue:

Le sopraelevazioni sono consentite sulla proiezione del fabbricato esistente. Nel caso di unità immobiliari costruite sul fronte della strada pubblica sono consentite sopraelevazioni, sino all'adeguamento dell'altezza con i fabbricati adiacenti, comunque nel rispetto dell'altezza massima d'ambito consentita, in deroga all'indice di utilizzazione fondiaria. Per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti NTA è consentito l'aumento della SUL all'interno della volumetria esistente.

Gli ampliamenti, le demolizioni e ricostruzioni, le ristrutturazioni e le nuove costruzioni dovranno essere progettate in armonia con le tipologie esistenti che caratterizzano il tessuto urbano, nel rispetto delle regole insediative dei borghi.

In particolare si prescrive quanto segue:

Coperture a falde inclinate;

Superficie piana delle coperture per particolari esigenze compositive o per la realizzazione di parti terrazzate: massimo = 20% della superficie coperta.

Pareti intonacate e tinteggiate a colori tenui (preferibilmente trattate a tonachino).

In caso di comprovate esigenze è consentito l'uso di laterizio a faccia vista (del tipo "fatto a mano" o simile);

Cornicioni con le caratteristiche architettoniche degli edifici storici circostanti.

Allineamenti e forme regolari delle finestrate in armonia con le caratteristiche architettoniche degli edifici storici.

Divieto di abbaini emergenti sulle coperture.

Sono consentiti inserimenti di fasce marcapiano.

Cordoli di eventuali recinzioni dei lotti: non superiori a cm 50 dal piano stradale o del marciapiede se esistente.

Sistemazioni esterne: consigliabili pavimentazioni permeabili comunque con un minimo di terreno permeabile pari al 30% della superficie scoperta.

Particolare attenzione dovrà essere posta agli interventi di seguito elencati che, nel caso di opere che non interessano la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria e il restauro e risanamento conservativo e le opere di sostegno, potranno essere attuati mediante richiesta di "Permesso di Costruire".

- Il piano attuativo dell'ambito IB4B sottoposto a Piano di Recupero di iniziativa pubblica e/o privata individuato cartograficamente nella Tavola P.6.2 Assetto dei regimi normativi – Collina, e riportato nella scheda di indirizzo progettuale allegata alle presenti NTA il cui perimetro, in caso di difformità, prevale su quello indicato nella Tav. P.6.2, dovrà:

- individuare collegamenti pedonali di raccordo tra i parcheggi previsti in via Federico Conti e via Piave;

- posizionare il profilo longitudinale degli edifici lungo la direttrice via Federico Conti e via Piave;
- rispettare il limite massimo di edificabilità individuato nella Tav. P.6.2 ;
- integrare razionalmente le zone previste a parcheggi pubblici (aree da cedere e realizzare gratuitamente) con quelle esentate e di proprietà pubblica.
- Prima del ritiro di qualsiasi atto autorizzativo (permesso di costruire o atto equipollente) per opere relative all'Ambito IB4Cs, il richiedente dovrà cedere gratuitamente l'area contrassegnata con la lettera "s" antistante l'ambito medesimo.

- **Ambiti IB5A - IB5B - IB5B* - IB5B****: sono ambiti in cui insistono prevalentemente manufatti di carattere produttivo interni o limitrofi al tessuto urbano, in gran parte dismessi e abbandonati, il cui recupero mira alla riqualificazione della parte urbana di influenza e alla traslazione delle attività produttive nelle apposite aree come previsto dagli indirizzi del PTC.

Sono consentiti lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamenti e sopraelevazioni, nuove costruzioni. Interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione e/o ampliamenti sono sottoposti alla richiesta di "Permesso di Costruire".

Indici e parametri:

Indice di utilizzazione Fondiaria

IB5A	=	uf 0,40 o SUL esistente
IB5B- IB5B* - IB5B**	=	uf 1,00 o SUL esistente
Altezza massima IB5A - IB5B - IB5B**	=	m 7,50
Altezza massima IB5B*	=	m 8,50
Distacco minimo dai confini	=	m 5,00
Distacco tra edifici	=	m 5,00
Distacco minimo dalle strade	=	m 7,50 o esistente

Gli ampliamenti, le demolizioni e ricostruzioni, le ristrutturazioni e le nuove costruzioni dovranno essere progettate in armonia con le tipologie esistenti che caratterizzano il tessuto urbano ed in particolare si prescrive quanto segue:

Coperture a falde inclinate;

Superficie piana delle coperture per particolari esigenze compositive o per la realizzazione di parti terrazzate: 40% della superficie coperta.

Allineamenti e forme regolari delle finestrate e delle aperture in genere.

Cordoli di eventuali recinzioni dei lotti: non superiori a cm 50 dal piano stradale o del marciapiede se esistente.

Sistemazioni esterne: consigliabili pavimentazioni permeabili comunque con un minimo di terreno permeabile pari al 30% della superficie scoperta.

Nell'ambito contrassegnato con l'asterisco (**IB5B***) a Collina in caso di intervento unitario è concesso un incremento del 20% della SUL rispetto a quanto previsto o alla SUL esistente e la distanza di m 3,00 dai confini.

Nell'ambito contrassegnato con doppio asterisco (**IB5B****) a Collina sono consentite sopraelevazioni sulla proiezione dei fabbricati esistenti.

art. 52.2B - Ambiti totalmente o parzialmente edificati prevalentemente produttivi e terziari

Gli ambiti Produttivi e Terziari, sono destinati all'insediamento di edifici e attrezzature per l'Artigianato, per l'Industria, per il Direzionale ed il Commercio.

Le destinazioni consentite sono graduate in relazione alla loro localizzazione.

- **Ambiti IB6**: ambito localizzato a cavallo tra Santa Maria Nuova e Collina. Il PRG prevede la classificazione finalizzata alla conservazione, riattivazione e ampliamento degli impianti produttivi relativi all'attività commerciale esistente.

Destinazioni d'uso:

- Esercizi commerciali EDV, M1/A, M1/E , M2/A, M2/E pubblici esercizi;
- Uffici privati;
- Uffici pubblici;
- Verde privato;

Indici e parametri:

Uf : Indice di utilizzazione fondiaria	=	0,50 mq/mq
Sc : Superficie coperta massima	=	50% della Sf
H : Altezza massima	=	esistente
Dc : Distacco dai confini	=	m 10,00
Df : Distacco tra gli edifici	=	m 10,00

Ds : Distanza dalla strada = m 10,00

All'interno dell'unità di intervento (lotto) sono consentite più unità produttive con un massimo di due alloggi di superficie utile lorda non superiore a mq 130 ciascuno.

Le superfici residenziali non potranno mai essere superiori al 50% di quelle i produttive.

Parcheggi: vedi artt. 9.1a e 9.1b delle presenti NTA.

I parcheggi dovranno essere opportunamente alberati.

L'indice Uf va applicato globalmente all'edificio esistente più l'ampliamento; gli indici H, Dc, Ds, vanno rispettati soltanto per gli ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni nonché nelle nuove costruzioni

All'atto della redazione del progetto edilizio dovrà essere previsto un filtro di verde con alberature anche ad alto fusto ed essenze arbustive.

- **Ambiti IB7A – IB7B:** Sono ambiti per conservazione, riattivazione e l'ampliamento degli impianti produttivi esistenti di recente costruzione a Collina e Monte Cucco relativi ad attività artigianali ed industriali di completamento localizzati in adiacenza al tessuto urbano residenziale.

Ambito IB7A ubicato a Collina. Parzialmente ricompreso nelle aree di versante in dissesto individuate dal Piano Assetto Idrogeologico (aree ADV P2) si applicano le prescrizioni di cui agli artt. 14 e 14.1 delle presenti NTA.

Destinazioni:

- Esercizi commerciali EDV, M1/A, M1/E e pubblici esercizi;
- Attività produttiva di servizio;
- Attività produttiva artigianale compatibile con la residenza;
- Uffici privati;
- Uffici pubblici;
- Servizi e attrezzature collettive di interesse comune;
- Verde privato;
- Esposizioni merceologiche;
- Magazzini;
- Depositi a cielo aperto;
- Attrezzature e servizi tecnici urbani;
- Verde privato;

Qualora gli impianti produttivi esistenti, siano costituiti da Industrie Nocive secondo la concessione già rilasciata, la concessione per l'ampliamento è subordinata al rispetto delle distanze minime dagli abitati stabilite dalle legislazioni vigenti in materia e al parere specifico delle competenti Autorità Sanitarie.

In queste zone il P.R.G. si attua di norma per intervento diretto, applicando i seguenti indici:

Uf : Indice di utilizzazione fondiaria = SUL esistente + 10%.
Sc : Superficie coperta massima = 50% della Sf
H : Altezza massima = m 7,50
Dc : Distacco dai confini = m 5,00
Df : Distacco tra gli edifici = m 10,00
Ds : Distanza dalla strada = m 10,00

All'interno dell'unità di intervento (lotto) sono consentite più unità produttive con un massimo di due alloggi di superficie utile lorda non superiore a mq 130 ciascuno.

Le superfici residenziali non potranno mai essere superiori al 50% di quelle i produttive.

Parcheggi: vedi artt. 9.1a e 9.1b delle presenti NTA.

I parcheggi all'interno del lotto dovranno essere opportunamente alberati atti a garantire ottimali ombreggiature.

L'indice Uf va applicato globalmente all'edificio esistente più l'ampliamento; gli indici H, Dc, Ds, vanno rispettati soltanto per gli ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni nonché nelle nuove costruzioni.

Il rilascio di permessi di costruzione o atti equipollenti è subordinato alla esecuzione, all'interno del lotto, di idoneo impianto per gli scarichi industriali, relativi sia alla parte esistente che all'ampliamento.

All'atto della redazione del progetto edilizio, per ciascun lotto dovrà essere previsto un filtro di verde con alberature ad alto fusto e specie arbustive. Tale previsione dovrà rispettare i seguenti parametri:

- una pianta ad alto fusto e due gruppi di arbustacei ogni ml.10 di confine.

Ambito IB7B ubicato a Montecucco. Si attua la normativa di cui allo Sportello Unico per le Attività Produttive (D.lgs. 31-03-1998 n. 112) di cui all'autorizzazione n. 03 del 04-11-2002.

- **Ambiti IB8A – IB8B – IB8B*:** Sono ambiti per conservazione, riattivazione e l'ampliamento degli impianti produttivi esistenti.

Sono consentiti lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamenti e sopraelevazioni, nuove costruzioni.

Per l'insediamento di industrie nocive di prima classe si applicano le normative vigenti in materia di prevenzione dall'inquinamento ambientale e di sicurezza, da applicare ad ogni singola richiesta di impianto produttivo, da verificare e approfondire caso per caso con appositi procedimenti che coinvolgano le Amministrazioni e gli Enti preposti.

Ambito IB8A ubicato a Collina

Destinazioni:

- Esercizi commerciali EDV, M1/A, M1/E e pubblici esercizi;
- Attività produttiva di servizio;
- Attività produttiva artigianale compatibile con la residenza;
- Uffici privati;
- Uffici pubblici;
- Servizi e attrezzature collettive di interesse comune;
- Verde privato;
- Esposizioni merceologiche;
- Magazzini;
- Depositi a cielo aperto;
- Attrezzature e servizi tecnici urbani;
- Verde privato;

Ambiti IB8B - IB8B* ubicati a Pradellona.

Destinazioni:

- Esercizi Commerciali: EdV, M1/A, M1/E, M2/A, M2/E, G1/A e G1/E;
- Attività produttiva di servizio;
- Attività produttiva artigianale;
- Attività produttiva industriale;
- Uffici privati;
- Uffici pubblici;
- Servizi e attrezzature collettive di interesse comune;
- Verde privato;
- Esposizioni merceologiche;
- Magazzini;
- Depositi a cielo aperto;
- Attrezzature e servizi tecnici urbani;
- Verde privato;

Negli **Ambiti IB8B*** sono inoltre consentiti, il cui insediamento non può essere compatibile con la compresenza all'interno del lotto di industrie nocive di prima classe, i seguenti usi:

- bar, ristoranti, trattorie, pizzerie, gelaterie, enoteche;
- strutture alberghiere
- strutture extra-alberghiere

Qualora nell'attuazione del P.R.G. si ipotizzassero usi non previsti dall'elenco esemplificativo di cui al precedente art.7, l'Amministrazione Comunale potrà assimilarli per analogia a quelli indicati. Qualora gli impianti produttivi esistenti, siano costituiti da Industrie Nocive secondo la concessione già rilasciata, la concessione per l'ampliamento è subordinata al rispetto delle distanze minime dagli abitati stabilite dalle legislazioni vigenti in materia e al parere specifico delle competenti Autorità Sanitarie.

In questi ambiti il P.R.G. si attua di norma per intervento diretto, applicando i seguenti indici:

Sc : Superficie coperta massima	= 50% della Sf
Uf : Indice di utilizzazione fondiaria	= 0,80 mq/mq
Piani consentiti	= piano interrato, piano terreno, piano primo
H : Altezza massima	= m 8,50
Dc : Distacco dai confini	= m 10,00
Dc : Distacco dai confini	= m 5,00 per gli ambiti IB8B*
Ds : Distanza dalla strada	= m 7,50
Ds : Distanza dalla strada provinciale	= m 20,00

All'interno dell'unità di intervento (lotto) sono consentite più unità produttive con un massimo di due alloggi di superficie utile lorda non superiore a mq 130 ciascuno.

Le superfici residenziali non potranno mai essere superiori al 50% di quelle produttive.

Parcheggi: vedi artt. 9.1a e 9.1b delle presenti NTA.

I parcheggi all'interno del lotto dovranno essere opportunamente alberati atti a garantire ottimali ombreggiature.

Gli indici H, Dc, Ds, vanno rispettati soltanto per gli ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni nonché nelle nuove costruzioni.

Il rilascio di permessi di costruzione o atti equipollenti è subordinato alla esecuzione, all'interno del lotto, di idoneo impianto per gli scarichi industriali, relativi sia alla parte esistente che all'ampliamento.

All'atto della redazione del progetto edilizio, per ciascun lotto dovrà essere previsto un filtro di verde con specie arboree ed arbustive. Tale previsione dovrà rispettare i seguenti parametri:

una pianta ad alto fusto e due gruppi di arbusti (privilegiando le specie sempreverdi) ogni m 10,00 di confine scelti nell'apposito elenco di cui all'art.17 delle presenti NTA.

- Nelle aree contrassegnate con la lettera "a" in località Pradellona, coincidente con la fascia di tutela dell'affluente al Fosso della Scarpara, è vietato ogni intervento edilizio.

1

E' consigliabile, compatibilmente con le esigenze produttive e di movimentazione, manti permeabili delle superfici scoperte, specialmente nelle parti perimetrali del lotto.

Le recinzioni dovranno prevedere prevalentemente siepi scelte nell'apposito elenco di cui all'art.17 delle presenti NTA privilegiando le specie sempreverdi.

Le aree individuate cartograficamente come Verde Privato, interne agli ambiti, dovranno essere oggetto di rimboschimento avendo cura di utilizzare le specie indicate nell'art.17 delle presenti NTA.

art. 52.2C - ambiti parzialmente edificati con piani attuativi vigenti prevalentemente residenziali e/o prevalentemente produttivi:

- **Ambiti IB9R – IB9P:** sono gli ambiti con piani attuativi vigenti con aree parzialmente edificate e/o in via di edificazione con i relativi strumenti urbanistici attuativi, di iniziativa pubblica o privata, definitivamente approvati e convenzionati all'adozione del presente P.R.G.. Gli ambiti prevalentemente residenziali sono classificati **IB9R** mentre quelli prevalentemente produttivi sono classificati **IB9P**. In questi casi l'edificazione sarà completata secondo le norme tecniche dei suddetti piani fino a completa realizzazione. Oltre alle destinazioni attuali é consentito l'inserimento delle destinazioni compatibili e complementari ammesse dal P.R.G, rispettivamente per gli ambiti prevalentemente residenziali e per quelli prevalentemente produttivi.

Variazioni distributive (lotti, aree destinate a standard e viabilità) all'interno di tali ambiti non costituiscono variante al PRG.

art. 52.3 - Ambiti delle Zone Territoriali Omogenee C

Per Zone Residenziali di Espansione C si intendono quelle parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o parzialmente edificate (non rientranti nei parametri delle precedenti ZTO B), per le quali il Piano consente l'utilizzo a fini residenziali ed a destinazioni d'uso compatibili così come definite dal precedente Art.7.

Il Piano si attua per intervento edilizio indiretto subordinato ai risultati delle indagine geologiche e geomorfologiche effettuate sui singoli ambiti e nel rispetto degli artt. 14 e 14.1 delle presenti NTA..

Gli ambiti individuati dal PRG sono destinati prevalentemente alla residenza; in essi, oltre alla residenza vera e propria, sono consentite tutte quelle destinazioni complementari alla funzione residenziale e compatibili con la stessa, che integrano e completano gli insediamenti abitativi.

A titolo esemplificativo tali destinazioni complementari ammissibili e compatibili sono:

- Esercizi commerciali: EDV, M1/A, M1/E;
- bar, ristoranti, trattorie, pizzerie, gelaterie, enoteche;
- strutture alberghiere
- strutture extra-alberghiere ove consentite dalle leggi vigenti;
- Attività produttiva di servizio;
- Uffici privati;
- Uffici pubblici;
- Servizi e attrezzature collettive di interesse comune;
- Sedi di associazioni;
- Attrezzature militari;
- Verde privato;
- Magazzini con superficie minore od uguale a mq 250 di SUL.

Qualora nell'attuazione del P.R.G. si ipotizzassero usi non previsti dall'elenco esemplificativo di cui al precedente art.7, l'Amministrazione Comunale potrà assimilarli per analogia a quelli indicati. Per destinazioni assimilabili 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.

L'ammissibilità delle destinazioni complementari alla residenza è condizionata alla dotazione di spazi riservati interni alla zona o nella immediate vicinanza per parcheggi pubblici, in aggiunta a quelli

prescritti per la residenza medesima, secondo le quantità stabilite all'Art.5 al D.M. 02/04/68 n. 1444 per gli insediamenti a carattere commerciale e direzionale nonché dai regolamenti e leggi vigenti e da quanto previsto nei precedenti artt. 9.a e 9.b.

Compete agli strumenti attuativi modulare e stabilire le destinazioni complementari consentite.

Nelle Zone Residenziali di espansione le dotazione minima di attrezzature pubbliche di quartiere è stabilita in 18 mq + 3 mq ogni 100 mc, fatte salve eventuali diverse quantità espressamente previste dal P.R.G. (i mq 3 addizionati ai mq 18 sono da prevedere per il verde pubblico in aggiunta alle dotazioni minime di cui al D.I.1444/68 come previsto dal 4 comma dell'art.21 della L.R.34/92).

Salvo diverse indicazioni quantitative riportate nei singoli ambiti urbanistici, qualora in sede di programmazione non venga ravvisata la necessità di riservare negli Ambiti delle zone prevalentemente residenziali spazi per attrezzature di interesse comune e per l'istruzione, il rapporto di mq 21 ogni mc 100 può essere garantito mediante la previsione di aree per i parcheggi pubblici e/o il verde pubblico, sino al raggiungimento dei mq 21 ogni mc 100 medesimi. In alternativa, nel caso in cui vi siano spazi destinati al verde pubblico nelle vicinanze dei nuovi ambiti edificatori e fermo restando che la quantità minima, riferita alle sole destinazioni residenziali, non potrà essere inferiore a 12,00 mq/ab per il verde pubblico e a 2,50 mq/ab per i parcheggi pubblici, la rimanente parte, sino al raggiungimento di mq 21 ogni mc 100, nelle quantità stabilite dall'Amministrazione Comunale, potrà essere monetizzata.

Eventuali aggiustamenti delle indicazioni planimetriche all'interno delle aree di espansione relative agli spazi pubblici (standard e viabilità) riportate cartograficamente negli elaborati P.6.1, P.6.2, P.6.3 e P.6.4 non costituiscono variante al PRG purché siano confermati i principi informativi.

Nell'uso delle alberature stradali (carrabili e pedonali) e lungo le perimetrazioni esterne dei comparti edificatori si consiglia generalmente di utilizzare come specie arborea il gelso, che pur non essendo autoctona ma naturalizzata, rappresenta la memoria storica del paesaggio agricolo marchigiano.

Salvo quanto sopra specificato, le aree SU (standard urbanistici) costituiscono le dimensioni minime che il piano attuativo dovrà prevedere, indipendentemente dagli abitanti teorici insediabili nelle zone residenziali (che possono essere in quantità minore rispetto alle previsioni del PRG).

I parcheggi pubblici dovranno essere integrati per le singole destinazioni complementari che il piano attuativo può prevedere.

In ogni caso dovranno essere evitati riporti che alterino visibilmente il terreno e dovranno essere intraprese opere di ingegneria naturalistica per la realizzazione di eventuali muri di contenimento specialmente per quelli visibili dal territorio agricolo. Gli insediamenti dovranno prevalentemente rispettare l'andamento del terreno.

Le recinzioni dovranno prevedere prevalentemente siepi scelte nell'apposito elenco e/o muretti di m 0,50 e soprastante rete metallica (oss.35.11).

Il rapporto di copertura, ove previsto dalle presenti NTA, per comprovate motivazioni può essere proposto dal piano attuativo un incremento assoluto del 10% del rapporto superficie coperta e superficie fondiaria (es. ove previsto il 20% si potrà avere $20\%+10\% = 30\%$).

Negli ambiti di espansione IPC è consentito un incremento del 10% della SUL ammessa per la sola realizzazione di porticati al piano terra aperti almeno su due lati.

Gli ambiti potranno essere suddivisi in sub-ambiti esecutivi funzionali ed unitari, purché gli stessi siano funzionalmente autonomi dal punto di vista delle opere di urbanizzazione e purché l'attuazione di ciascun sub-ambito non pregiudichi l'attuazione degli altri, mediante procedura di cui al comma 5 dell'art.15 della L.R. 34/92 e successive modifiche ed integrazioni.

Qualora le varianti vengano proposte da soggetti privati con proposta di sub-ambito uguale o superiore al 51% della superficie territoriale dell'Ambito, l'adozione del Piano di Lottizzazione costituisce di per se variante al PRG ai sensi del comma 5 dell'art.15 della L.R. 34/92 e successive modifiche ed integrazioni, sempreché sussistano i presupposti e le condizioni di cui al comma precedente.

art. 52.3A - Ambito IPC1

Ambito situato in Via Scarpata Alta. Il piano attuativo dovrà prevedere la salvaguardia del crinale parallelo a Via di Jesi mediante la inedificabilità dello spartiacque e del relativo versante nord.

I parcheggi pubblici dovranno avere manto permeabile ed essere opportunamente alberati con idonee specie (art.17 NTA), oltre alle eventuali integrazioni per le singole destinazioni complementari con la residenza, nella quantità minima di mq 2,00 ogni 40 mc di costruzione.

Sono da tutelare gli elementi lineari costituiti da roverelle e le macchie di vegetazione presenti sulla scarpata stradale.

Dovranno essere utilizzati alberi e arbusti, per le recinzioni e per gli spazi verdi pubblici e privati, elencati nell'allegato i cui all'art.17 delle presenti NTA relativi alle "Specie autoctone utilizzabili per la realizzazione di strutture di vegetazione in ambiente rurale".

Indici e parametri:

Indice di Utilizzazione Territoriale = UT 0,22

Tipologia edilizia	=	villa o palazzina
Indice di permeabilità	=	Ps 50%
Rapporto di copertura	=	Rc 20%
Indice di piantumazione	=	Pi 1
Altezza massima	=	m 7,00
Distacco dai confini	=	m 7,50
Distacco tra fabbricati	=	art.9 DM 1444/68
Distacco dalle strade carrabili	=	m 10,00
Distacco da Via Scarpata Alta	=	m 20,00
SU	=	30 mq/100 mc con un minimo di mq 2,00 ogni 40 mc di costruzione per parcheggi pubblici fermo restando il rapporto minimo di 1 (uno) posto auto per ogni mq 100 di SUL

art. 52.3B - Ambito IPC2

Ambito situato in Via Scarpata Alta. Come rappresentato nelle tavole di progetto il piano attuativo dovrà prevedere il completamento di Via Aldo Moro con allaccio su Via Scarpata Alta.

Il piano attuativo dovrà prevedere la realizzazione del percorso pedonale parallelo alla nuova arteria varia e a via Scarpata Bassa (collegamento con la Fonte) il rimboschimento della parte identificata come R1/P3 dal PAI. Le aree per i parcheggi pubblici dovranno essere opportunamente alberate con idonee essenze ombreggianti e ad alto fusto (art.17 NTA).

Sono da tutelare le roverelle e dovranno essere utilizzati alberi e arbusti, per le recinzioni e per gli spazi verdi pubblici e privati, elencati nell'allegato n°1 (art.17 NTA) relativi alle "Specie autoctone utilizzabili per la realizzazione di strutture di vegetazione in ambiente rurale".

Indici e parametri:

Indice di Utilizzazione Territoriale	=	UT 0,25
Tipologia edilizia	=	villa o palazzina
Indice di permeabilità	=	Ps 50%
Rapporto di copertura	=	Rc 30 %
Indice di piantumazione	=	Pi 1
Altezza massima	=	m 7,50
Distacco dai confini	=	m 5,00
Distacco tra fabbricati	=	art.9 DM 1444/68
Distacco minimo dalle strade carrabili	=	m 7,50
Distacco minimo dalla nuova strada carrabile	=	m 10,00
SU	=	art. 52.3 con un minimo di mq 2,00 ogni 40 mc di costruzione per parcheggi pubblici fermo restando il rapporto minimo di 1 (uno) posto auto per ogni mq 100 di SUL

art. 52.3C - Ambito IPC3A – IPC3B

Il parcheggi pubblici dovranno avere manto permeabile ed essere opportunamente alberati con idonee essenze (art.17 NTA).

Sono da tutelare gli elementi lineari e puntuali costituiti da roverelle e le macchie di vegetazione presenti sulla scarpata stradale.

Per le querce ricadenti nell'ambito di espansione IPC3A, nella fase attuativa del comparto, dovrà essere definito un ambito di tutela, oltre l'area di proiezione delle chioma degli alberi, all'interno del quale dovranno essere evitati scavi per le opere di urbanizzazione primaria e l'impermeabilizzazione del suolo, al fine di preservare detti esemplari.

Dovranno essere utilizzati alberi e arbusti, per le recinzioni e per gli spazi verdi pubblici e privati, elencati nell'allegato n°1 (art.17 NTA) relativi alle "Specie autoctone utilizzabili per la realizzazione di strutture di vegetazione in ambiente rurale".

Indici e parametri:

Indice di Utilizzazione Territoriale	=	UT 0,18
Tipologia edilizia	=	villa o palazzina
Indice di permeabilità	=	Ps 50%
Rapporto di copertura	=	Rc 20%
Indice di piantumazione	=	Pi 1
Altezza massima	=	m 7,00
Distacco dai confini	=	m 7,50
Distacco tra fabbricati	=	art.9 DM 1444/68

Distacco dalle strade carrabili	=	m 10,00
Distacco da Via Scarpara Alta	=	m 20,00
SU	=	30 mq/100 mc con un minimo di mq 2,00 ogni 40 mc di costruzione per parcheggi pubblici fermo restando il rapporto minimo di 1 (uno) posto auto per ogni mq 100 di SUL

art. 52.3D - Ambito IPC4

Ambito situato in via Roma.

Il progetto è finalizzato al raggiungimento dell'obiettivo rivolto al completamento del borgo di via Roma.

Indici e parametri:

Indice di Utilizzazione Territoriale	=	UT 0,18
Tipologia edilizia	=	villa o schiera
Indice di permeabilità	=	Ps 50%
Indice di piantumazione	=	Pi 1
Altezza massima	=	m 7,50
Distacco dai confini	=	m 5,00
Distacco tra fabbricati	=	art.9 DM 1444/68
Distacco dalla strada	=	m 7,50
SU	=	art. 52.3 con un minimo di mq 2,00 ogni 40 mc di costruzione per parcheggi pubblici fermo restando il rapporto minimo di 1 (uno) posto auto per ogni mq 100 di SUL

Le nuove costruzioni dovranno essere progettate in armonia con le tipologie esistenti negli adiacenti ambiti IB3 che caratterizzano il tessuto urbano, nel rispetto delle regole insediative dei borghi.

In particolare si prescrive quanto segue:

Coperture a falde inclinate;

Superficie piana delle coperture per particolari esigenze compositive o per la realizzazione di parti terrazzate: massimo = 20% della superficie coperta.

Pareti intonacate e tinteggiate a colori tenui (preferibilmente trattate a tonachino).

Cornicioni con le caratteristiche architettoniche degli edifici storici.

Allineamenti e forme regolari delle finestrate in armonia con le caratteristiche architettoniche degli edifici storici.

Divieto di balconi e logge sui prospetti che si affacciano sulle pubbliche vie.

Divieto di abbaini emergenti sulle coperture.

Sono consentiti inserimenti di fasce marcapiano.

Cordoli di eventuali recinzioni dei lotti: non superiori a cm 50 dal piano stradale o del marciapiede se esistente.

Le recinzioni poste sul retro dei fabbricati dovranno prevedere prevalentemente siepi scelte nell'apposito elenco.

Sono da riqualificare gli elementi arborei del genere "ulmus".

art. 52.3E - Ambito IPC5

Ambito situato tra il Centro Storico e gli Impianti Sportivi.

Come rappresentato nelle tavole di progetto il piano attuativo dovrà prevedere la realizzazione del collegamento pedonale pubblico prevalentemente permeabile tra il centro storico e gli impianti sportivi parallelo al filare di gelsi esistente che dovrà essere opportunamente salvaguardato da destinare a verde pubblico.

I filari di gelsi sono sottoposti a vincolo di tutela del verde ornamentale secondo quanto disposto dall'art. 17 delle NTA del PRG.

Indici e parametri:

Indice di Utilizzazione Territoriale	=	UT 0,25
Indice di permeabilità	=	Ps 40%
Indice di piantumazione	=	Pi 1
Altezza massima	=	m 7,50
Distacco dai confini	=	m 5,00
Distacco tra fabbricati	=	art.9 DM 1444/68
Distacco minimo dalle strade carrabili	=	m 7,50
SU	=	art. 52.3 con un minimo di

mq 2,00 ogni 40 mc di costruzione
per parcheggi pubblici fermo
restando il rapporto minimo di 1
(uno) posto auto per ogni mq 100 di
SUL

art. 52.3F - Ambito IPC6

Ambito situato tra il Centro Storico e gli Impianti Sportivi.

Il piano attuativo dovrà prevedere l'accesso pedonale dei futuri residenti dell'ambito al collegamento pedonale pubblico previsto nell'adiacente ambito IPC5.

Il piano attuativo dovrà mantenere le alberature ad olmo presenti lungo via Ravagli.

Indici e parametri:

Indice di Utilizzazione Territoriale	=	UT 0,30
Indice di Utilizzazione Territoriale	=	UT 0,60 in caso di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dell'intero ambito IF2.d (Istruzione)
Indice di permeabilità	=	Ps 40%
Indice di piantumazione	=	Pi 1
Altezza massima	=	m 8,50
Distacco dai confini	=	m 5,00
Distacco tra fabbricati	=	art.9 DM 1444/68
Distacco minimo dalle strade carrabili	=	m 5,00
Distacco da Viale della Repubblica	=	m 10,00
SU	=	art. 52.3 con un minimo di mq 2,00 ogni 40 mc di costruzione per parcheggi pubblici fermo restando il rapporto minimo di 1 (uno) posto auto per ogni mq 100 di SUL
SU	=	non si applica l' art. 52.3 ma dovranno essere ceduti mq 3,00 ogni 100 mc per il verde pubblico e mq 2,00 ogni 40 mc di costruzione per parcheggi pubblici in caso di cessione gratuita alla Amministrazione Comunale dell'intero ambito IF2.d (Istruzione)

art. 52.3G - Ambito IPC7

Ambito situato tra gli Impianti Sportivi e via Repubblica

Come rappresentato nelle tavole di progetto il piano attuativo dovrà prevedere la realizzazione del collegamento pedonale pubblico alberato e prevalentemente permeabile tra gli impianti sportivi e via Risorgimento costituente verde pubblico.

L'accesso carrabile non potrà avvenire da via Risorgimento.

La cessione di aree per i parcheggi pubblici, opportunamente alberati con idonee essenze ombreggianti e ad alto fusto (art.17 NTA), oltre alle eventuali integrazioni per le singole destinazioni complementari con la residenza, dovrà essere posizionata nell'area a rischio geologico individuata dal Piano per l'Assetto Idrogeologico.

Per le querce ricadenti nell'ambito, nella fase attuativa del comparto, dovrà essere definito un ambito di tutela, oltre l'area di proiezione delle chioma degli alberi, all'interno del quale dovranno essere evitati scavi per le opere di urbanizzazione primaria e l'impermeabilizzazione del suolo, al fine di preservare detti esemplari.

Nelle aree individuate dal Piano per l'Assetto Idrogeologico si dovranno rispettare le prescrizioni di cui alle Norme di Attuazione del PAI medesimo e quelle di cui ai precedenti art. 14 e 14.1 delle presenti NTA. Tali aree non potranno essere interessate dalla costruzione di fabbricati.

Indici e parametri:

Indice di Utilizzazione Territoriale	=	UT 0,22
Tipologia edilizia	=	villa o palazzina
Indice di permeabilità	=	Ps 30%
Indice di piantumazione	=	Pi 1
Altezza massima	=	m 7,50
Distacco dai confini	=	m 5,00
Distacco tra fabbricati	=	art.9 DM 1444/68
Distacco minimo dalle strade carrabili	=	m 7,50

Distacco minimo da via Risorgimento	=	m 15,00
SU	=	30 mq/100 mc con un minimo di mq 7,00 ogni 40 mc di costruzione per parcheggi pubblici fermo restando il rapporto minimo di 2,5 (due e cinquanta) posto auto per ogni mq 100 di SUL

art. 52.3H - Ambito IPC8

Ambito situato in via U. La Malfa

Il piano attuativo dovrà prevedere la realizzazione del collegamento pedonale pubblico alberato e prevalentemente permeabile parallelo a via La Malfa e raccordato al parco urbano costituente verde pubblico. La rimanente quota di verde pubblico dovrà essere concentrata, per una quota non inferiore a mq 450, nella parte dell'ambito ove è ubicato il punto panoramico.

Il parcheggio pubblico, anch'esso parallelo a via U. La Malfa, dovrà essere realizzato per tutta la lunghezza dell'ambito.

Le aree per i parcheggi pubblici dovranno essere opportunamente alberate con idonee essenze ombreggianti e ad alto fusto (art.17 NTA).

Indici e parametri:

Indice di Utilizzazione Territoriale	=	UT 0,30
Indice di permeabilità	=	Ps 30%
Indice di piantumazione	=	Pi 1
Altezza massima	=	m 7,50
Distacco dai confini	=	m 5,00
Distacco tra fabbricati	=	art.9 DM 1444/68
Distacco minimo dalle strade carrabili	=	m 7,50
Distacco minimo da via Risorgimento	=	m 15,00
SU	=	art. 52.3 con un minimo di mq 3,50 ogni 40 mc di costruzione per parcheggi pubblici fermo restando il rapporto minimo di 1,25 (uno e venticinque) posto auto per ogni mq 100 di SUL

art. 52.3I - Ambito IPC9

Ambito situato in posizione retrostante via Risorgimento.

Come rappresentato nelle tavole di progetto il piano attuativo dovrà prevedere la realizzazione del collegamento pedonale pubblico alberato e prevalentemente permeabile parallelo alla nuova arteria prevista dal PRG costituente verde pubblico.

Dovranno essere evitati riporti di terreno e dovranno essere intraprese opere di ingegneria naturalistica per la realizzazione di eventuali muri di contenimento. Gli insediamenti dovranno rispettare prevalentemente l'andamento del terreno.

In fase attuativa, le previsioni edificatorie dovranno attestarsi principalmente sulle parti alte dell'area in più diretto contatto con la zona di crinale.

Il piano attuativo dovrà essere progettato sulla base del progetto di massima della nuova arteria prevista dal PRG, fornito dall'Amministrazione Comunale, che indicherà gli eventuali accessi carrabili agli ambiti.

Le aree per i parcheggi pubblici dovranno essere prevalentemente permeabili e opportunamente alberate con idonee essenze ombreggianti e ad alto fusto (art.17 NTA) e dovranno essere prevalentemente ubicate in prossimità del collegamento pedonale previsto con via Risorgimento e in adiacenza ai margini degli ambiti IB3 di Via Piave.

Indici e parametri:

Indice di Utilizzazione Territoriale	=	UT 0,32
Tipologia edilizia	=	villa o palazzina
Rapporto di copertura	=	Rc 30%
Indice di permeabilità	=	Ps 40%
Indice di piantumazione	=	Pi 1
Altezza massima	=	m 8,50
Distacco dai confini	=	m 7,50
Distacco tra fabbricati	=	art.9 DM 1444/68
Distacco minimo dalle strade carrabili	=	m 7,50
Distacco minimo nuova arteria	=	m 10,00
SU	=	art. 52.3 con un minimo di mq 5 ogni 40 mc di costruzione

per parcheggi pubblici fermo restando il rapporto minimo di 1,50 (uno e cinquanta) posto auto per ogni mq 100 di SUL

art. 52.3L - Ambito IPC10

Ambito situato in prossimità di Via Poggetto.

Il piano attuativo dovrà prevedere la realizzazione del collegamento pedonale pubblico alberato e prevalentemente permeabile parallelo alla nuova arteria prevista dal PRG costituente verde pubblico.

Le aree per i parcheggi pubblici dovranno essere prevalentemente permeabili e opportunamente alberate con idonee essenze ombreggianti e ad alto fusto (art.17 NTA).

Indici e parametri:

Indice di Utilizzazione Territoriale	=	UT 0,20
Rapporto di copertura	=	Rc 30%
Indice di permeabilità	=	Ps 40%
Indice di piantumazione	=	Pi 1
Altezza massima	=	m 7,50
Distacco dai confini	=	m 5,00
Distacco tra fabbricati	=	art.9 DM 1444/68
Distacco minimo dalle strade carrabili	=	m 10,00
SU	=	30 mq/100mc

art. 52.3M - Ambito IPC11A – IPC11B

Ambiti situati in via Federico Conti in prossimità del Bosco Urbano.

I fabbricati dovranno rispettare la regola insediativa dei luoghi identificata da profondi distacchi dalla strada e da basso indice di utilizzazione.

Il piano attuativo dovrà prevedere la cessione di aree per i parcheggi pubblici alberati e paralleli alla strada.

Inoltre il piano attuativo dovrà prevedere la realizzazione del collegamento pedonale pubblico alberato e permeabile parallelo alla strada carrabile con accesso al parco urbano costituente verde pubblico.

Indici e parametri:

Indice di Utilizzazione Territoriale	=	UT 0,18
Tipologia edilizia	=	villa o palazzina
Rapporto di copertura	=	Rc 20%
Indice di permeabilità	=	Ps 50%
Indice di piantumazione	=	Pi 1
Altezza massima	=	m 7,50
Distacco dai confini	=	m 7,50
Distacco tra fabbricati	=	art.9 DM 1444/68
Distacco minimo dalle strade carrabili	=	m 15,00
SU	=	art. 52.3 con un minimo di mq 3 ogni 40 mc di costruzione per parcheggi pubblici fermo restando il rapporto minimo di 1,25 (uno e venticinque) posto auto per ogni mq 100 di SUL

art. 52.3N - Ambito IPC12

Ambito situato all'ingresso della zona urbana provenendo da via Francescona.

Come rappresentato nelle tavole di progetto il piano attuativo dovrà prevedere la realizzazione del collegamento pedonale pubblico alberato e prevalentemente permeabile parallelo alla nuova arteria prevista dal PRG costituente verde pubblico.

Particolare attenzione progettuale dovrà essere rivolta alla parte triangolare sull'incrocio tra la nuova arteria e la viabilità esistente che dovrà costituire anche l'inizio del percorso pedonale mediante una zona di verde pubblico di mq 1800 minimi alberato con essenze ad alto fusto (art.17 NTA) per la salvaguardia del punto panoramico.

Il piano attuativo dovrà essere progettato sulla base del progetto di massima della nuova arteria prevista dal PRG, fornito dall'Amministrazione Comunale, che indicherà gli eventuali accessi carrabili agli ambiti.

Le aree per i parcheggi pubblici dovranno essere prevalentemente permeabili e opportunamente alberate con idonee essenze ombreggianti ad alto fusto (art.17 NTA).

Indici e parametri:

Indice di Utilizzazione Territoriale	=	UT 0,25
--------------------------------------	---	---------

Tipologia edilizia	=	villa o palazzina
Rapporto di copertura	=	Rc 30%
Indice di permeabilità	=	Ps 50%
Indice di piantumazione	=	Pi 1
Altezza massima	=	m 7,50
Distacco dai confini	=	m 7,50
Distacco tra fabbricati	=	art.9 DM 1444/68
Distacco minimo dalle strade carrabili	=	m 7,50
Distacco minimo nuova arteria e via F.Conti	=	m 15,00
SU	=	art. 52.3 con un minimo di mq 3 ogni 40 mc di costruzione per parcheggi pubblici fermo restando il rapporto minimo di 1,25 (uno e venticinque) posto auto per ogni mq 100 di SUL

art. 52.30 - Ambito IPC13A – IPC13B

Ambiti retrostanti via Risorgimento compresi tra gli Ambiti IPC9 e IPC10.

Il piano attuativo dovrà prevedere la realizzazione del collegamento pedonale pubblico alberato e prevalentemente permeabile parallelo alla nuova arteria prevista dal PRG costituente verde pubblico.

In fase attuativa, per l'Ambito IPC13A, le previsioni edificatorie dovranno attestarsi principalmente sulle parti alte dell'area in più diretto contatto con la zona di crinale.

Il piano attuativo dovrà essere impostato sulla base del progetto di massima della nuova arteria prevista dal PRG, fornito dall'Amministrazione Comunale, che indicherà gli eventuali accessi carrabili agli ambiti.

Le aree per i parcheggi pubblici dovranno essere prevalentemente permeabili e opportunamente alberate con idonee essenze ombreggianti e ad alto fusto (art.17 NTA).

Dovrà essere tutelata la siepe disposta lungo via Poggetto (roverella, olmo, prugnolo, ecc.).

Indici e parametri:

Indice di Utilizzazione Territoriale	=	UT 0,32
Tipologia edilizia Ambito IPC13B	=	villa o palazzina
Rapporto di copertura	=	Rc 30%
Indice di permeabilità	=	Ps 40%
Indice di piantumazione	=	Pi 1
Altezza massima	=	m 7,50
Distacco dai confini	=	m 5,00
Distacco tra fabbricati	=	art.9 DM 1444/68
Distacco minimo dalle strade carrabili	=	m 7,50
Distacco minimo nuova arteria	=	m 10,00
SU	=	30 mq/100 mc con un minimo di mq 2 ogni 40 mc di costruzione per parcheggi pubblici fermo restando il rapporto minimo di 1 (uno) posto auto per ogni mq 100 di SUL

art. 52.3P - Ambito IPC14

Ambito situato ai margini della zona urbana in Via Bertamorica in prossimità del Parco Urbano.

Il piano attuativo dovrà prevedere il collegamento viario carrabile tra via Bertamorica e via Papa Giovanni XXIII salvaguardando l'esemplare di roverella esistente.

In fase attuativa, le previsioni edificatorie dovranno attestarsi principalmente sulle parti alte dell'area in più diretto contatto con la zona di crinale.

Il fabbricato esistente potrà essere oggetto di manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo con destinazione pubblica per usi sociali e culturali e dovrà essere ceduto gratuitamente, con l'area di pertinenza, all'Amministrazione Comunale.

Lo spazio antistante dovrà essere utilizzato per parcheggi pubblici prevalentemente permeabili e opportunamente alberati con idonee essenze ombreggianti e ad alto fusto (art.17 NTA).

Indici e parametri:

SUL massima (esclusa quella esistente)	=	UT 0,25
Tipologia edilizia	=	villa o palazzina
Indice di permeabilità	=	Ps 40%
Indice di piantumazione	=	Pi 1
Altezza massima	=	m 7,50

Distacco dai confini	=	m 5,00
Distacco tra fabbricati	=	art.9 DM 1444/68
Distacco minimo dalle strade carrabili	=	m 7,50
SU	=	aree e fabbricati compresi tra via Bertamorica ed il bosco Urbano per attrezzature comuni, parcheggi e verde pubblico.

art. 52.3Q - Ambito IPC15

Ambito situato ai margini della zona urbana in Via Rosselli.

Dovrà essere previsto un unico passo carraio per l'ingresso all'ambito posizionato in prossimità dell'incrocio tra le vie Rosselli e Querciabella. Il progetto dovrà prevedere aree per parcheggi pubblici prevalentemente permeabili e opportunamente alberati con idonee specie ombreggianti e ad alto fusto (art.17 NTA).

In fase attuativa, le previsioni edificatorie dovranno attestarsi principalmente sulle parti alte dell'area

in più diretto contatto con la zona di crinale.

Sono da salvaguardare gli olmi presenti sul margine stradale.

Indici e parametri:

Indice di Utilizzazione Territoriale	=	UT 0,18
Tipologia edilizia	=	villa o palazzina
Rapporto di copertura	=	Rc 20%
Indice di permeabilità	=	Ps 40%
Indice di piantumazione	=	Pi 1
Altezza massima	=	m 7,50
Distacco dai confini	=	m 5,00
Distacco tra fabbricati	=	art.9 DM 1444/68
Distacco minimo dalle strade carrabili	=	m 7,50
Distacco minimo da via Rosselli e via Monti	=	m 15,00
SU	=	30 mq/100 mc con un minimo di mq 5 ogni 40 mc di costruzione per parcheggi pubblici fermo restando il rapporto minimo di 1,50 (uno e cinquanta) posto auto per ogni mq 100 di SUL

art. 52.3R - Ambito IPC16

Ambito situato in via Montecucco.

Il progetto dovrà prevedere aree per parcheggi pubblici prevalentemente permeabili e opportunamente alberati con idonee essenze ombreggianti e ad alto fusto (art.17 NTA). Dovranno essere opportunamente essere salvaguardate ed incentivate le essenze arboree esistenti sul ciglio stradale.

Indici e parametri:

Indice di Utilizzazione Territoriale	=	UT 0,22
Tipologia edilizia	=	villa o palazzina
Rapporto di copertura	=	Rc 20%
Indice di permeabilità	=	Ps 50%
Indice di piantumazione	=	Pi 2
Altezza massima	=	m 7,50
Distacco dai confini	=	m 5,00
Distacco tra fabbricati	=	art.9 DM 1444/68
Distacco minimo dalle strade carrabili	=	m 7,50
Distacco minimo da via Montecucco	=	m 15,00
SU	=	art. 52.3 con un minimo di mq 3 ogni 40 mc di costruzione per parcheggi pubblici fermo restando il rapporto minimo di 1,25 (uno e venticinque) posto auto per ogni mq 100 di SUL

art. 52.3S - Ambito IPC17

Ambito situato in via Montecucco.

Il progetto dovrà prevedere aree per parcheggi pubblici prevalentemente permeabili e opportunamente alberati con idonee essenze ombreggianti e ad alto fusto (art.17 NTA). Dovranno essere opportunamente essere salvaguardate ed incentivate le essenze arboree esistenti sul ciglio stradale.

Gli spazi per il verde pubblico dovranno essere ubicati in posizione baricentrica per creare un punto di aggregazione.

Indici e parametri:

Indice di Utilizzazione Territoriale	=	UT 0,22
Tipologia edilizia	=	villa o palazzina
Rapporto di copertura	=	Rc 20%
Indice di permeabilità	=	Ps 50%
Indice di piantumazione	=	Pi 2
Altezza massima	=	m 7,50
Distacco dai confini	=	m 5,00
Distacco tra fabbricati	=	art.9 DM 1444/68
Distacco minimo dalle strade carrabili	=	m 7,50
Distacco minimo da via Montecucco	=	m 15,00
SU	=	art. 52.3 con un minimo di mq 3 ogni 40 mc di costruzione per parcheggi pubblici fermo restando il rapporto minimo di 1,25 (uno e venticinque) posto auto per ogni mq 100 di SUL

art. 52.3T - Ambito IPC18

Ambito situato in via Montecucco.

Il progetto dovrà prevedere la realizzazione del recupero ambientale della cava dimessa. Il verde pubblico attrezzato dovrà essere realizzato in prossimità ed in aderenza al punto panoramico raggiungibile mediante la realizzazione di percorsi pedonali pubblici e alberati collegati ai parcheggi pubblici.

Il progetto dovrà prevedere aree per parcheggi pubblici e privati prevalentemente permeabili e opportunamente alberati con idonee essenze ombreggianti e ad alto fusto (art.17 NTA), specialmente nel caso di previsione di aree per la sosta lungo e la strada di Montecucco.

Dovranno essere opportunamente essere salvaguardate ed incentivate le essenze arboree esistenti sul ciglio stradale di via Montecucco.

Indici e parametri:

Indice di Utilizzazione Territoriale	=	UT 0,22
Tipologia edilizia	=	villa o palazzina
Rapporto di copertura	=	Rc 20%
Indice di permeabilità	=	Ps 50%
Indice di piantumazione	=	Pi 2
Altezza massima	=	m 7,50
Distacco dai confini	=	m 5,00
Distacco tra fabbricati	=	art.9 DM 1444/68
Distacco minimo dalle strade carrabili	=	m 7,50
Distacco minimo da via Montecucco	=	m 15,00
SU	=	art. 52.3 con un minimo di mq 3 ogni 40 mc di costruzione per parcheggi pubblici fermo restando il rapporto minimo di 1,25 (uno e venticinque) posto auto per ogni mq 100 di SUL

art. 52.3U - Ambito IPC19

Ambito situato in via Monti

Il progetto dovrà prevedere aree per parcheggi pubblici e privati prevalentemente permeabili e opportunamente alberati con idonee essenze ombreggianti e ad alto fusto (art.17 NTA), specialmente nel caso di previsione di aree per la sosta lungo la S.P.n°4 e la strada di Montecucco.

Gli spazi per il verde pubblico dovranno essere ubicati in posizione baricentrica per creare un punto di aggregazione.

Indici e parametri:

Indice di Utilizzazione Territoriale	=	UT 0,18
Tipologia edilizia	=	villa o palazzina
Rapporto di copertura	=	Rc 20%
Indice di permeabilità	=	Ps 50%
Indice di piantumazione	=	Pi 2
Altezza massima	=	m 7,50

Distacco dai confini	=	m 5,00
Distacco tra fabbricati	=	art.9 DM 1444/68
Distacco minimo dalle strade carrabili	=	m 7,50
Distacco minimo da via Monti	=	m 15,00
SU	=	art. 52.3 con un minimo di mq 3 ogni 40 mc di costruzione per parcheggi pubblici fermo restando il rapporto minimo di 1,25 (uno e venticinque) posto auto per ogni mq 100 di SUL

art. 52.3V - Ambito IPC20

Ambito situato in via Montecucco.

Il progetto dovrà prevedere aree per parcheggi pubblici e privati prevalentemente permeabili e opportunamente alberati con idonee essenze ombreggianti e ad alto fusto (art.17 NTA), specialmente nel caso di previsione di aree per la sosta lungo la S.P.n°4 e la strada di Montecucco. Dovranno essere opportunamente essere salvaguardate ed incentivate le essenze arboree esistenti sul ciglio stradale.

Indici e parametri:

Indice di Utilizzazione Territoriale	=	UT 0,22
Tipologia edilizia	=	villa o palazzina
Rapporto di copertura	=	Rc 20%
Indice di permeabilità	=	Ps 50%
Indice di piantumazione	=	Pi 2
Altezza massima	=	m 7,50
Distacco dai confini	=	m 5,00
Distacco tra fabbricati	=	art.9 DM 1444/68
Distacco minimo dalle strade carrabili	=	m 7,50
Distacco minimo da via Montecucco	=	m 15,00
SU	=	art. 52.3 con un minimo di mq 3 ogni 40 mc di costruzione per parcheggi pubblici fermo restando il rapporto minimo di 1,25 (uno e venticinque) posto auto per ogni mq 100 di SUL

art. 52.3Z - Ambito IPC21

Ambito situato in via Monti

Il progetto dovrà prevedere la realizzazione del recupero ambientale della cava dimessa. Il verde pubblico attrezzato dovrà essere realizzato in prossimità ed in aderenza al punto panoramico raggiungibile mediante la realizzazione di percorsi pedonali pubblici e alberati collegati ai parcheggi pubblici.

Il progetto dovrà prevedere aree per parcheggi pubblici e privati prevalentemente permeabili e opportunamente alberati con idonee essenze ombreggianti e ad alto fusto (art.17 NTA), specialmente nel caso di previsione di aree per la sosta lungo la Strada Provinciale e la strada di Montecucco.

Dovranno essere opportunamente essere salvaguardate ed incentivate le essenze arboree esistenti sul ciglio stradale di via Montecucco.

Indici e parametri:

Indice di Utilizzazione Territoriale	=	UT 0,18
Tipologia edilizia	=	villa o palazzina
Rapporto di copertura	=	Rc 20%
Indice di permeabilità	=	Ps 50%
Indice di piantumazione	=	Pi 2
Altezza massima	=	m 7,50
Distacco dai confini	=	m 5,00
Distacco tra fabbricati	=	art.9 DM 1444/68
Distacco minimo dalle strade carrabili	=	m 7,50
Distacco minimo da via Montecucco	=	m 15,00
Distacco minimo da via Monti	=	m 15,00
SU	=	art. 52.3 con un minimo di mq 3 ogni 40 mc di costruzione

per parcheggi pubblici fermo restando il rapporto minimo di 1,25 (uno e venticinque) posto auto per ogni mq 100 di SUL

art. 52.4 - Ambiti delle Zone Territoriali Omogenee D

Per Zone produttive di espansione D si intendono quelle parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilabili, per le quali il Piano consente l'utilizzo a fini produttivi e a destinazioni d'uso compatibili così come definite dal precedente Art. 7.

Eventuali aggiustamenti delle indicazioni planimetriche all'interno delle aree di espansione relative agli spazi pubblici (standard e viabilità) riportate cartograficamente negli elaborati P.6.1, P.6.2, P.6.3 e P.6.4 non costituiscono variante al PRG purché siano confermati i principi informativi.

Il Piano si attua per intervento edilizio indiretto.

Gli ambiti potranno essere suddivisi in sub-ambiti esecutivi funzionali ed unitari, purché gli stessi siano funzionalmente autonomi dal punto di vista delle opere di urbanizzazione e purché l'attuazione di ciascun sub-ambito non pregiudichi l'attuazione degli altri, mediante procedura di cui al comma 5 dell'art.15 della L.R. 34/92 e successive modifiche ed integrazioni.

Qualora le varianti vengano proposte da soggetti privati con proposta di sub-ambito uguale o superiore al 51% della superficie territoriale dell'Ambito, l'adozione del Piano di Lottizzazione costituisce di per se variante al PRG ai sensi del comma 5 dell'art.15 della L.R. 34/92 e successive modifiche ed integrazioni, sempreché sussistano i presupposti e le condizioni di cui al comma precedente.

art. 52.4 A - Ambiti IPD1A – IPD1B - IPD2

Sono ambiti per nuovi insediamenti produttivi nella zona industriale di Pradellona.

Destinazioni:

- Esercizi Commerciali: EdV, M1/A, M1/E, M2/A, M2/E, G1/A e G1/E;
- Attività produttiva di servizio;
- Attività produttiva artigianale;
- Attività produttiva industriale;
- Uffici privati;
- Uffici pubblici;
- Servizi e attrezzature collettive di interesse comune;
- Verde privato;
- Esposizioni merceologiche;
- Magazzini;
- Depositi a cielo aperto;
- Attrezzature e servizi tecnici urbani;
- Verde privato;

Per l'insediamento di industrie nocive di prima classe si applicano le normative vigenti in materia di prevenzione dall'inquinamento ambientale e di sicurezza, da applicare ad ogni singola richiesta di impianto produttivo, da verificare e approfondire caso per caso con appositi procedimenti che coinvolgono le Amministrazioni e gli Enti preposti.

Qualora nell'attuazione del P.R.G. si ipotizzassero usi non previsti dall'elenco esemplificativo di cui al precedente art.7, l'Amministrazione Comunale potrà assimilarli per analogia a quelli indicati.

In queste zone il P.R.G. si attua di norma per intervento indiretto, applicando i seguenti indici:

Ut : Indice di utilizzazione territoriale	=	UT 0,60 mq/mq
Sc : Superficie coperta massima	=	40% della Sf
Lotto minimo	=	mq 1.500
H : Altezza massima	=	m 8,50 esclusi volumi tecnici, silos, serbatoi ed attrezzature tecnologiche.
Dc : Distacco dai confini	=	m 10,00
Ds : Distanza dalla strada	=	m 10,00
Ds : Distanza dalla strada provinciale	=	m 20,00
SU	=	art. 52.3 NTA con un minimo del 10% dell'intera superficie territoriale da destinare a verde o a parcheggi escluse le sedi viarie.

All'interno dell'unità di intervento (lotto) sono consentite più unità produttive con un massimo di due alloggi di superficie utile lorda non superiore a mq 130 ciascuno.

Le superfici residenziali non potranno mai essere superiori al 50% di quelle produttive.

Parcheggi: artt. 9.1 e 9.2 delle presenti NTA. Le aree per parcheggi dovranno essere incrementate ai sensi di legge per gli insediamenti previsti dal piano attuativo diversi da quelli industriali e ad essi assimilabili, incrementate per le aree per parcheggio in relazione alle destinazioni complementari previste ai sensi di legge.

I parcheggi all'interno del lotto dovranno essere opportunamente alberati atti a garantire ottimali ombreggiature.

Il rilascio di permessi di costruzione o di atti equipollenti è subordinato alla esecuzione, all'interno del lotto, di idoneo impianto per gli scarichi industriali.

All'atto della redazione del progetto edilizio, per ciascun lotto dovrà essere previsto un filtro di verde con specie arboree ed arbustive. Tale previsione dovrà rispettare i seguenti parametri:

una pianta ad alto fusto e due gruppi di arbusti (privilegiando le specie sempreverdi) ogni m 10,00 di confine scelti nell'apposito elenco di cui all'art.17 delle presenti NTA.

E' consigliabile, compatibilmente con le esigenze produttive e di movimentazione, manti permeabili delle superfici scoperte, specialmente nelle parti perimetrali del lotto.

Le recinzioni dovranno prevedere prevalentemente siepi scelte nell'apposito elenco di cui all'art.17 delle presenti NTA privilegiando le specie sempreverdi.

Le aree individuate cartograficamente come Verde Privato, interne agli ambiti, dovranno essere oggetto di rimboschimento avendo cura di utilizzare le specie indicate nell'art.17 delle presenti NTA.

art. 52.5 - Ambiti delle Zone Territoriali Omogenee F

Per zone territoriali omogenee F si intendono quelle parti del territorio destinate ad attrezzature così articolate:

a) Zone che costituiscono standard urbanistici ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 (artt. 3 e 4):

- **Ambiti F1:** zone per attrezzature pubbliche di interesse generale:

- Parco pubblico urbano:

- **Ambiti F2:** zone per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, verde pubblico e parcheggi:

- aree per l'istruzione: asilo nido, scuola materna, scuola dell'obbligo;
- aree per attrezzature di interesse comune: religiose, sociali, culturali, sanitarie, assistenziali, amministrative, per pubblici servizi (uffici p.t., protezione civile, ecc.);
- aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;
- parcheggi

b) Zone che non costituiscono standard urbanistico:

- **Ambiti F3:** zone per le infrastrutture ed attrezzature:

- zone per attrezzature cimiteriali.
- zone per la viabilità;
- zone per impianti e reti tecnologiche;

- Non costituisce variante al PRG:

La traslazione e/o scambio delle destinazioni d'uso tra le aree per attrezzature di interesse comune (religiose, sociali, culturali, sanitarie, assistenziali, amministrative, per pubblici servizi) indicate nelle Tavv. P.6.1, P.6.2, P.6.3 e P.6.4.

La traslazione e/o scambio delle destinazioni d'uso tra le aree per l'istruzione (asilo nido, scuola materna, scuola dell'obbligo) indicate sulle Tavv. P.6.1, P.6.2, P.6.3 e P.6.4.

- Per tutte le Zone F, salvo diversa prescrizione nei singoli ambiti, si attua l'intervento diretto.

- Per tutte le Zone F interne all'ambito IRA1 si applicano le specifiche norme del Piano Particolareggiato del Centro Storico (PPCS)

art. 52.5A - Ambito IF1 (BOSCO URBANO): ambito destinato alle aree per la realizzazione di Parco pubblico urbano

Il PRG individua un Parco Urbano a Santa Maria Nuova e due Parchi a Collina-Monti.

Il Parco Urbano di Santa Maria Nuova costituisce ambito di tutela del centro storico.

Il piano si attua con intervento diretto finalizzato alla salvaguardia dei luoghi e al risanamento ambientale sia dal punto di vista geologico geomorfologico che botanico vegetazionale.

Non sono consentite strutture in elevazione ad esclusione di piccoli accessori per il tempo libero (chioschi, wc, ecc.) e la sosta, opportunamente inseriti nel paesaggio mediante una progettazione integrata con altezza di m 3,00, superficie coperta massima di mq 25 e con numero massimo di n.4 unità.

Nelle aree individuate dal Piano per l'Assetto Idrogeologico si dovranno rispettare le prescrizioni di cui all'art.12, comma 3, lettera "I" delle Norme di Attuazione del PAI medesimo e quelle di cui ai precedenti artt. 14 e 14.1 delle presenti NTA.

Il progetto del bosco urbano dovrà considerare anche la relazione con le parti destinate a verde pubblico negli ambiti adiacenti e si dovranno salvaguardare le alberature esistenti e i filari lungo le strade, nonché le siepi a olmo.

L'attuazione può avvenire su iniziativa del proprietario privato (mediante PPE coordinato con l'Amministrazione Comunale) o dall'Amministrazione Comunale al fine di assicurare la stabilizzazione del versante, previa acquisizione del terreno agricolo secondo le modalità previste dalla legge.

La realizzazione del bosco urbano dovrà essere effettuata favorendo la naturale colonizzazione delle specie vegetali autoctone, come di norma avviene in natura. Questo processo può essere favorito tramite lo sviluppo di una vegetazione erbacea spontanea, a cui far seguire l'introduzione di arbusti e di specie arboree disposte a macchia. Per la buona riuscita dell'intervento e garantire la massima naturalità dello stesso, le specie da utilizzare sono quelle dell'All. 1 di cui al precedente art.17.

I boschi urbani dovranno essere dotati di appositi parcheggi alberati con manto permeabile

MODALITA' DI ATTUAZIONE : intervento diretto

art. 52.5B - Ambito IF2.1: aree per l'istruzione: asilo nido, scuola materna, scuola dell'obbligo;

1) **IF2.1a (ASILO NIDO E SCUOLA MATERNA)** Aree per l'istruzione relativa all'asilo nido e alla scuola materna di Via Piave: si applicano le modalità d'intervento e gli indici e parametri di cui agli Ambiti IB3.

2) **IF2.1b (SCUOLA MATERNA)** Aree per l'istruzione relativa alla scuola materna limitrofa al campo di calcio:

Indice di Utilizzazione Territoriale	=	UT 1,00
Indice di permeabilità	=	Ps 50%
Indice di piantumazione	=	Pi 1
Altezza massima	=	m 7,50
Distacco minimo dai confini	=	m 5,00

Nelle parti individuate dal Piano per l'Assetto Idrogeologico Si applicano le prescrizioni di cui agli artt.12, 17 e 19 del Titolo III delle Norme di Attuazione del P.A.I. medesimo nonché i contenuti dei precedenti artt. 14 e 14.1. Tali aree non potranno essere interessate dalla costruzione di fabbricati ma dovranno essere utilizzate per fini ludici e didattici (es. realizzazione di aule verdi).

3) **IF2.1c (ELEMENTARE-MEDIA)** Aree per l'istruzione relativa alla scuola elementare e media:

Indice di Utilizzazione Territoriale	=	UT 1,00
Indice di permeabilità	=	Ps 30%
Indice di piantumazione	=	Pi 1
Altezza massima	=	m 10,50
Distacco minimo dai confini	=	m 5,00

4) **IF2.1d (ISTRUZIONE)** Aree per l'istruzione di nuova previsione non ricomprese nei precedenti ambiti:

Indice di Utilizzazione Territoriale	=	UT 0,50
Indice di permeabilità	=	Ps 50%
Indice di piantumazione	=	Pi 1
Altezza massima	=	m 7,50
Distacco minimo dai confini	=	m 5,00

I filari di gelsi, a testimonianza del vecchio tessuto rurale, sono sottoposti a vincolo di tutela del verde ornamentale secondo quanto disposto dagli artt. 17 e 18 delle NTA del PRG.

Le recinzioni delle pertinenze dovranno prevedere prevalentemente siepi scelte nell'apposito elenco di cui all'art.17 delle presenti NTA.

Il progetto dovrà prevedere la salvaguardia dei filari di gelsi esistenti e le connessioni pedonali con i percorsi previsti negli ambiti adiacenti.

art. 52.5C - Ambito IF2.2 (R): ambito destinato alle aree per attrezzature religiose;

Il PRG non prevede nuove aree per attrezzature religiose oltre a quelle già esistenti a Santa Maria Nuova, Collina e Monti.

1) **IF2.2a (R)** Attrezzature religiose di **Santa Maria Nuova**: risultano interne all'ambito IRA1 e si applicano le specifiche norme del PPCS.

2) **IF2.2b (R)** Attrezzature religiose di **Collina e Monti**:

Indice di Utilizzazione Territoriale	=	esistente + 10%
Altezza massima	=	esistente (escluso campanile)

art. 52.5D - Ambito IF2.3 (AS): ambito destinato alle aree per attrezzature assistenziali e sanitarie;

Le attrezzature assistenziali e sanitarie previste dal PRG sono interne all'ambito IRA1 e si applicano le specifiche norme del PPCS.

art. 52.5E - Ambito IF2.4 (AA) : ambito destinato alle aree per attrezzature amministrative e per pubblici servizi.

Le attrezzature assistenziali e sanitarie previste dal PRG sono interne all'ambito IRA1 e si applicano le specifiche norme del PPCS.

art. 52.5F - Ambito IF2.5 (SC) ambito destinato alle aree per attrezzature sociali e culturali.

1) **IF2.5a (SC)** Attrezzature sociali e culturali Santa Maria Nuova interne all'ambito IRA1 e si applicano le specifiche norme del PPCS.

2) **IF2.5b (SC)** Attrezzature sociali e culturali Santa Maria Nuova esterne all'ambito IRA1:

Area adiacente il centro storico (area ex scuola).

L'ambito costituisce ambito di tutela del centro storico.

Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

Indice di Utilizzazione Territoriale = esistente

Altezza massima = esistente

Gli interventi sull'edificio dovranno essere effettuati tenendo conto della tutela integrale generata dal centro storico.

3) **IF2.5c (SC)** Attrezzature sociali e culturali adiacente all'ambito IRA1 ubicato tra il bosco urbano e via Morichini.

L'ambito costituisce ambito di tutela del centro storico.

Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

Indice di Utilizzazione Territoriale = esistente

Altezza massima = esistente

Gli interventi sull'edificio dovranno essere effettuati tenendo conto della tutela integrale generata dal centro storico.

4) **IF2.5d (SC)** Attrezzature sociali e culturali Monti:

Indice di Utilizzazione Territoriale = esistente + 20%

Altezza massima = esistente

Distacco minimo dai confini = m 0,00

Distacco minimo dalle strade = esistente

art. 52.5G - Ambito IF2.6 ambito destinato alle aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;

In relazione alla funzione assegnata dal P.R.G. a tali zone, le stesse risultano suddivise in:

IF2.6a (VP) Verde pubblico attrezzato:

Sono destinate alla conservazione e alla creazione di giardini urbani di quartiere.

In tali zone sono ammesse esclusivamente piantumazioni e attrezzature di arredo per il gioco, il tempo libero e la sosta (chioschi, ecc.).

La realizzazione di modesti campi di gioco a cielo libero è ammessa purché destinati a fruitori rivolti ad usi dilettantistici con esclusione di ogni impianto per lo spettacolo.

Nelle parti individuate dal Piano per l'Assetto Idrogeologico si applicano le prescrizioni di cui agli artt. 12, 17 e 19 del Titolo III delle Norme di Attuazione del P.A.I. medesimo nonché i contenuti dei precedenti artt. 14 e 14.1.

L'ambito VP adiacente all'ambito IRA1 a sud del centro storico costituisce ambito di tutela del centro storico medesimo.

IF2.6b (VP SPORT) Verde pubblico per sport con attrezzature:

Sono destinate agli impianti pubblici sportivi coperti e scoperti.

La costruzione di impianti coperti dovranno rispettare i seguenti indici:

Uf: Indice di Utilizzazione Fondiaria = uf 0,50

Sc: Superficie coperta massima = 30% della sf

H: Altezza massima = m 9,00

Le costruzioni di servizio agli impianti scoperti dovranno rispettare i seguenti indici:

Uf: Indice di Utilizzazione Fondiaria = uf 0,20

Sc: Superficie coperta massima = 10% della sf

H: Altezza massima = m 4,50

- Tutti i manufatti dovranno essere progettati contestualmente alle specie arboree autoctone che ne consentano una valida integrazione all'ambiente.

In tali ambiti il P.R.G., salvo indicazioni diverse, si attua per interventi diretti e/o destinati ad usi integrati, in un progetto di massima unitario esteso all'intera area omogenea.

Nelle parti individuate dal Piano per l'Assetto Idrogeologico Si applicano le prescrizioni di cui agli artt.12, 17 e 19 del Titolo III delle Norme di Attuazione del P.A.I. medesimo nonché i contenuti dei precedenti artt. 14 e 14.1.

Negli ambiti contrassegnati con asterisco (**VP SPORT***) sono consentite esclusivamente strutture a raso ed opportunamente alberate perimetralmente, adottando specie congrue con il territorio agricolo di cui al precedente art.17.

art. 52.5H - Ambito IF2.7 (P) : ambito destinato alle aree per parcheggi pubblici

Come indicato al precedente art. 9.1a Parcheggi Pubblici (P) gli ambiti destinati a parcheggi pubblici sono sia gli spazi destinati al soddisfacimento elementare della sosta all'interno del tessuto edilizio residenziale e produttivo, secondo le quantità prescritte dalle norme per gli "ambiti", sia gli spazi destinati alla sosta dell'utenza delle attrezzature urbane e di interesse generale esistenti e previste dal P.R.G., nonché gli spazi previsti per la sosta dei mezzi del trasporto extraurbano.

In sede di progettazione o adeguamento della rete stradale possono essere previsti ulteriori Parcheggi, ancorché non indicati dalle Tavole del P.R.G.. senza che ciò costituisca variante al PRG. Tutti i parcheggi pubblici devono essere piantumati con alberature idonee ad ombreggiare i luoghi. Prevalentemente i manti dovranno essere permeabili evitando manti bituminosi o materiali equivalenti.

Nelle parti individuate dal Piano per l'Assetto Idrogeologico Si applicano le prescrizioni di cui agli artt.12, 17 e 19 del Titolo III delle Norme di Attuazione del P.A.I. medesimo nonché i contenuti dei precedenti artt. 14 e 14.1.

art. 52.5I - Ambito IF3.1 (C) : ambito destinato alle aree per attrezzature cimiteriali

Nell'area individuata in applicazione del rispetto cimiteriale si applicano le specifiche normative del "Piano Regolatore Cimiteriale del Comunale".

Nelle aree comprese all'interno delle zone di rispetto cimiteriale sono vietati interventi di nuove costruzioni e di ampliamento (ai sensi del RD 1265/1934, L.n. 983/1957, DPR 803/1975 e DPR 285/90) mentre sono ammessi quelli di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro e di risanamento conservativo.

art. 52.5L - Ambiti IF3.2: zone per le infrastrutture ed attrezzature

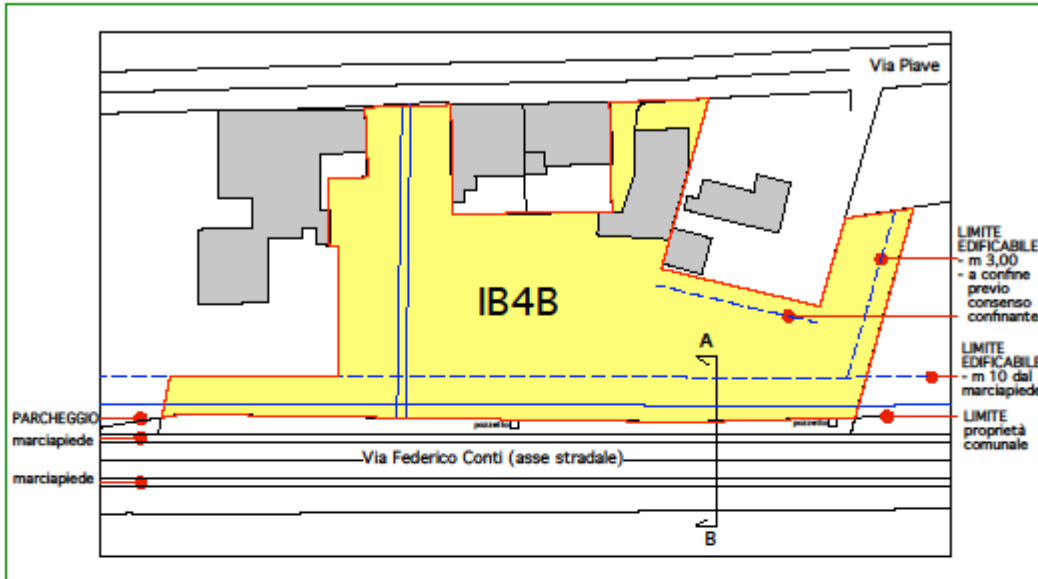
- aree per la viabilità;


Le modalità d'intervento sono riportate al precedente "Capo 1- Sistema della Mobilità" di cui al Titolo V - Progetto delle Componenti Sistemiche" e le modalità d'attuazione sono riportate nell'apposito "Allegato 6"

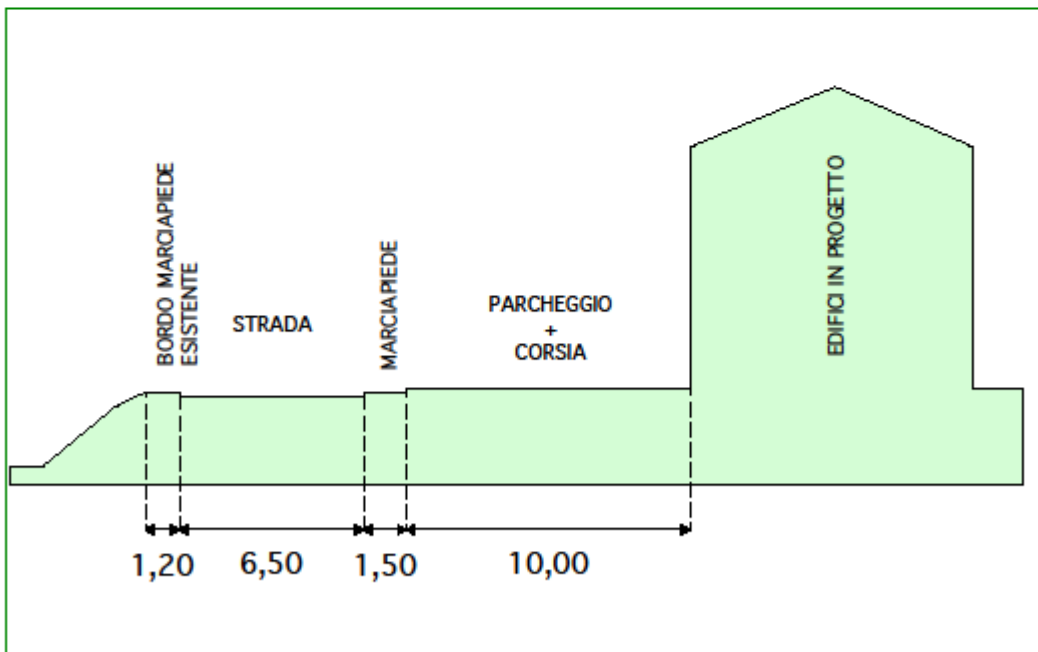
- aree per impianti e reti tecnologiche;

Per tali ambiti vigono le norme ai sensi di leggi.

Piano di Recupero Collina _ Scheda di indirizzo progettuale (art. 52.2A)



 LIMITE P.R.U.



Sezione Stradale