

COMUNE DI MORRO D'ALBA
PROVINCIA DI ANCONA



VARIANTE PARZIALE AL PRG PER LA RIQUALIFICAZIONE
DEL PATRIMONIO EDILIZIO DEL PAESAGGIO AGRARIO
E L'ACCOGLIMENTO DI ISTANZE OPERATIVE
E DI EFFICIENTAMENTO DEL PRG.

VARIANTE 2023

Doc. 2 – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
COMPARATE

LEGENDA:

[Testo nero]: NTA vigenti

[Testo blu]: NTA vigenti per Variante SUAP approvata

[Testo rosso]: NTA variante

[~~Testo nero barrato~~]: NTA vigenti abrogate

[Testo viola]: NTA vigenti spostate da altro comma

[~~Testo viola barrato~~]: NTA vigenti spostate in altro comma

Sommario

TITOLO 1 CARATTERI E STRUTTURA GENERALE DEL P.R.G	5
CAPO 1.1 OGGETTO, CONTENUTI ED ELABORATI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE	5
<i>Art. 1 Oggetto e valore conformativo</i>	5
<i>Art. 2 Natura degli elaborati costitutivi</i>	5
<u>Ri Elaborati Ricognitivi o di Analisi</u>	<u>5</u>
<u>P Elaborati Strutturali o di Progetto</u>	<u>6</u>
CAPO 1.2 ARTICOLAZIONE E CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO	7
<i>Art. 3 Zone urbanistiche</i>	7
<i>Art. 4 Zone territoriali omogenee</i>	7
<i>Art. 5 Ambiti delle risorse territoriali</i>	8
<i>Art. 6 Vincoli ex-lege</i>	8
CAPO 1.3 PARAMETRI, DESTINAZIONI D'USO E CATEGORIE DI INTERVENTO.....	8
<i>Art. 7 Indici e parametri</i>	8
<i>Art. 8 Funzioni territoriali, classi e destinazioni d'uso</i>	9
8.1 ELENCAZIONE DELLE CATEGORIE D'USO ED ESEMPLIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO	9
<u>Usi insediativi (edifici e relative aree di pertinenza):</u>	<u>9</u>
<u>Usi di Servizio (impianti ed attrezzature):</u>	<u>12</u>
Usi del suolo non insediativi:	12
8.2 CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO E MUTAMENTO D'USO	12
8.3 DOTAZIONE DI ATTREZZATURE PER LA SOSTA (PRIVATE DI USO PUBBLICO).....	13
8.4 USI COMPATIBILI, ANALOGHI ED ASSIMILABILI	14
<i>Art. 9 Categorie d'intervento</i>	14
TITOLO 2 LA GESTIONE URBANISTICA DEL TERRITORIO	14
CAPO 2.1 TERRITORIO EXTRAURBANO.....	14
<i>Art. 10 Definizione</i>	14
CAPO 2.1.1 LE AREE A DESTINAZIONE AGRICOLA	15
<i>Art. 11 Disposizioni generali</i>	15
<i>Art. 12 E Zone ad attività agricola produttiva</i>	16
Categorie d'uso ammesse: US; AG; AI; AD, r1.....	16
<i>Art. 13 E1 Zone con aree ad alto valore paesistico - ambientale</i>	16
Categorie d'uso ammesse: US, ag1, ag4, ag5, ag6, t3, r1.....	17
<i>Art. 14 E2 Zone con elementi diffusi del paesaggio agrario o naturale di rilevante valore paesistico-ambientale</i>	17
<u>Corsi d'acqua</u>	<u>17</u>
<u>Versanti acclivi</u>	<u>18</u>
<u>Elementi diffusi del paesaggio agrario</u>	<u>18</u>
Categorie d'uso ammesse: US, ag1, ag4, ag5, ag6, t3, r1 e AI con le limitazioni di cui sopra.	18
<i>Art. 15 E3 Zone con elementi del paesaggio agrario di interesse storico ambientale</i>	18
CAPO 2.1.2 I MANUFATTI EXTRAURBANI OGGETTO DI CENSIMENTO.....	19
Art. 16 Definizione.....	19
<i>Art. 18 Classe M – Edifici con valore di memoria storica senza particolari caratteristiche architettoniche e decorative</i>	23
<i>Art. 19 Classe B – Edifici privi di memoria storica con elementi decorativi e architettonici in contrasto con l'edilizia rurale</i>	25
<i>Art. 20 Classe N – Edifici principali con tipologie, materiali e elementi costruttivi in contrasto con i manufatti rurali e annessi legati al fondo agricolo</i>	26
<i>Art. 21 Classe N/CV – Edifici con funzione “produttiva” per ricovero delle attrezzature e dei macchinari, per operazioni di magazzinaggio dei prodotti e per la produzione del vino Interventi ammessi:</i>	28

CAPO 2.2 TERRITORIO URBANO	30
Art. 23 Aree ad uso prevalentemente residenziale. Definizione.....	30
Art. 24 A1 Centro storico Castello	31
Art.25 A2 Sottozona di interesse storico	31
Art. 26 A3 Edifici, complessi e manufatti extraurbani.....	32
Art. 27 B1 Zone residenziali di completamento ad alta densità.....	33
Art. 28 B2 Zone residenziali di completamento a media densità	36
Art. 29 B3 Zone residenziali di completamento a bassa densità.....	39
Art. 30 B4 Zone residenziali di completamento con piani attuativi consolidati.....	43
Art. 31 Vp Zone a verde privato.....	44
Art. 32 C1 Zone residenziali di espansione a media densità.....	45
Art. 33 C2 Zone residenziali di espansione a media – bassa densità.....	47
Art. 34 C3 Zone residenziali di espansione a bassa densità	49
Art. 35 C4 Zone residenziali di espansione con Piani Attuativi già approvati	50
Art. 36 Aree a destinazione produttiva - Definizione	51
Art. 37 D1 Zone produttive di completamento.....	52
Art. 38 D2 Zone produttive di espansione	52
Art. 39 D3 Zona produttiva ricettivo alberghiera	53
Art. 40 D4 Zone, a prevalente funzione produttiva, commerciale e servizi, con Piani Attuativi già approvati	54
CAPO 2.3 AREE DI TRASFORMAZIONE.....	56
Art. 41 Aree di trasformazione - Definizione	56
Art. 42 Elenco delle aree oggetto di trasformazione.....	56
Art. 43 Attuazione delle trasformazioni	57
CAPO 2.4 ATTREZZATURE ED INFRASTRUTTURE CAPO 2.4.1 ZONE DI INTERESSE COMUNE	59
Art. 44 Attrezzature di interesse comune.....	59
Art. 45 F1 Attrezzature per l'Istruzione	59
Art. 46 F2 Attrezzature sanitarie e assistenziali	60
Art. 47 F3 Attrezzature sociali, culturali e ricreative	61
Art. 48 F4 Attrezzature religiose.....	62
Art. 49 F5 Attrezzature amministrative e di servizio	63
CAPO 2.4.2 ZONE PER SERVIZI E ATTREZZATURE	64
Art. 50 P Zone a parcheggi pubblici.....	64
Art. 50 P/a Zone a parcheggi	64
Art. 51 VP Zone a verde pubblico attrezzato	65
Art. 52 VS Zone a sport con attrezzature.....	65
Art. 53 VU Zone a verde a parco urbano	66
CAPO 2.4.3 ZONE DI INTERESSE GENERALE	66
Art. 54 ZC Zona cimiteriale	66
Art. 55 ZS Zona serbatoio acquedotto.....	67
Art. 56 ZD Depuratore	67
CAPO 2.4.4 INFRASTRUTTURE	68
Art. 57 Infrastrutture	68
Art. 58 FIV Aree destinate alla viabilità.....	68
Art. 59 FIR impianti e reti	69
TITOLO 3 LE RISORSE DEL TERRITORIO	69
CAPO 3.1 CONNESSIONE TRA NORME URBANISTICHE E NORME DEGLI AMBITI DI TUTELA DELLE RISORSE	69
Art. 60 connessione tra norme urbanistiche e norme di indirizzo degli ambiti di tutela.....	69
CAPO 3.2 GLI AMBITI DI TUTELA DELLE RISORSE	70
Art. 61 Qualifica delle tutele.....	70

Art. 62 Macchie e boschi residui.....	70
Art. 63 Paesaggio agrario e naturale	72
Art. 64 Unità di paesaggio d'interesse storico-ambientale.....	73
64.1 Il paesaggio vegetale nel settore collinare meridionale.....	74
64.2 Il paesaggio vegetale nel settore collinare settentrionale.....	74
64.3 Il paesaggio di interesse storico ambientale – Proposte e Prescrizioni.....	75
Art. 65 Aree con assetto del paesaggio trasformabile	76
Art. 66 Edifici e manufatti storici.....	76
CAPO 3.3 I VINCOLI EX-LEGE E LE ZONE DI RISPETTO	77
art. 67 Vincoli paesistico-ambientali.....	77
art. 68 Le distanze di rispetto	77
TITOLO 4 L'ATTUAZIONE DEL PIANO	77
CAPO 4.1 L'ATTUAZIONE DIRETTA	77
Art. 69 Disciplina degli atti autorizzativi	77
Art. 70 Progetto preliminare	78
Art. 71 Compatibilità ambientale	78
CAPO 4.2 L'ATTUAZIONE INDIRETTA.....	78
Art. 72 Ambiti soggetti a piani attuativi.....	78
Art. 73 Qualificazione degli strumenti di attuazione.....	79
Art. 74 Gli standards.....	79
74.1 STANDARDS PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI.....	79
74.2 STANDARDS PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	80
Art. 75 Indirizzi per la redazione dei piani attuativi	80
Art. 76 La programmazione pluriennale.....	82
TITOLO 5. NORME FINALI E DI COLLEGAMENTO.....	82
CAPO 5.1 NORME FINALI.....	82
Art. 77 Permesso di costruire in deroga	82
Art. 78 I regolamenti comunali connessi al PRG.....	82
Art. 79 Varianti al PRG di competenza comunale	83
Art. 80 Contributo di Costruzione	83
Art. 81 Manufatti esistenti non conformi al PRG	83
Art. 82 Opere regolarizzate con sanatoria edilizia	83
CAPO 5.2 DISPOSIZIONI GEOLOGICHE E NORME DI COLLEGAMENTO CON IL PAI	84
Art. 83 - Introduzione alla Normativa relativa alla pericolosità delle aree di versante	84
Art. 84 - Normativa relativa alla pericolosità delle aree di versante.....	84
Art. 85 – Interventi non consentiti nelle aree a pericolosità P3 - eccezioni.....	86
Art. 86 – Ambiti di tutela ex PPAR	86
86.1 Corsi d'acqua	86
86.2 Crinali	86
86.3 Versanti	86
Art. 87 – Invarianza idraulica ex L.R. 22/2011	86
ALLEGATI.....	87
P – NTA-ALL. A ALLEGATO A - ELENCO DEGLI EDIFICI OGGETTO DEL CENSIMENTO DEI MANUFATTI COLONICI ED EXTRAURBANI	87
P – NTA-ALL. B ALLEGATO B – SCHEDE NORMATIVE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE.....	87
P – NTA-ALL. C ALLEGATO C – SCHEDE GRAFICHE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE.....	87

TITOLO 1 CARATTERI E STRUTTURA GENERALE DEL P.R.G

CAPO 1.1 OGGETTO, CONTENUTI ED ELABORATI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Art. 1 Oggetto e valore conformativo

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione e gli elaborati di cui al successivo art. 2 costituiscono il Piano Regolatore Generale, valido per l'intero territorio comunale.

Il Piano è redatto ai sensi della l. n.1150/1942 e successive modifiche ed integrazioni, della l.r. n.34/1992 e successive modifiche e della L. R. n. 22/2011.

Il Piano è conforme agli indirizzi, alle direttive ed alle prescrizioni del Piano paesistico ambientale regionale *PPAR*, approvato dal Consiglio regionale con Del. Amm. n°197/1989, del Piano di inquadramento territoriale *PIT*, approvato dalla Giunta regionale con DGR n°3096/1998, e del Piano territoriale di coordinamento *PTC* della Provincia di Ancona, approvato con Del. N. 117 del 28/07/2003, al Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 116 del 31/01/2004 e successive modifiche e alle Norme per l'edilizia sostenibile L. R. n. 14 del 17 giugno 2008.

Il Piano è altresì adeguato alle disposizioni della L.R. 26/99 *Norme ed indirizzi per il settore del commercio* e successive modificazioni.

Le disposizioni del Piano, comunque, non prefigurano la natura del regime, pubblico o privato, dei suoli e/o degli edifici; il regime pubblico, dei suoli e/o degli edifici, è individuato e precisato dall'Amministrazione comunale con specifici provvedimenti previsti dalle vigenti leggi.

Art. 2 Natura degli elaborati costitutivi

Il Piano è costituito da elaborati preliminari, ricognitivi, strutturali e programmatici.

Gli elaborati strutturali di progetto del Piano sono sottoposti al parere di conformità della Provincia. Gli elaborati programmatici, che precisano gli elementi per la gestione del Piano, gli orientamenti e le scelte per la progettazione dei singoli piani attuativi e/o dei piani e dei programmi di settore, sono adottati ed approvati dal Consiglio Comunale.

Di seguito viene specificata la valenza degli elaborati ai fini del regime giuridico dei suoli:

Elaborati ricognitivi: documenti d'analisi

Elaborati strutturali: documenti prescrittivi per il regime giuridico dei suoli

Ri Elaborati Ricognitivi o di Analisi

Ri – Tav. 1	Tutele paesistiche extraurbane (Scala 1:10.000)
Ri – Tav. 2	Strade panoramiche e percorsi agrituristici (Scala 1:10.000)
Ri – Tav. 3	PRG Vigente/adottato – Articolazione del territorio (urbano ed extraurbano, zone territoriali omogenee)- Bilancio delle aree (Scala 1:5.000)
Ri – Tav. 3/bis	PRG Definitivo/adottato – Articolazione del territorio (urbano ed extraurbano, zone territoriali omogenee)- Bilancio delle aree (Scala 1:5.000)
Ri – Tav. 4 Nord (Scala 1:5.000)	Localizzazione edifici del “Censimento dei manufatti colonici ed extraurbani”
Ri – Tav. 4 Sud (Scala 1:5.000)	Localizzazione edifici del “Censimento dei manufatti colonici ed extraurbani”
Ri – Tav. 5	Ambiti di tutela definitivi ex PRG approvato C.P. n. 135 del 23/09/1997 (Scala 1:10.000) ex Tavole 2.1 “Prescrizioni e vincoli del PPAR; 2.1A Aree esenti: Capoluogo; 2.1B Aree esenti: Zona S. Amico; 2.2 Zone a vincolo L. 1497/39 e L. 431/85.

GM – SOTTOSISTEMA GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICO-IDROGEOLOGICO

Cartografia di analisi:

RI – G Relazione I Fase	Relazione geologica generale
RI – G Tav. 1 Nord	Carta geologica (Scala 1:5000)
RI – G Tav. 1 Sud	Carta geologica (Scala 1:5000)
RI – G Tav. 1 Sezioni	Sezioni geologiche
RI – G Tav. 2 Nord	Carta geomorfologica (Scala 1:5000)
RI – G Tav. 2 Sud	Carta geomorfologica (Scala 1:5000)
RI – G Tav. 3 Nord	Carta idrogeologica (Scala 1:5000)
RI – G Tav. 3 Sud	Carta idrogeologica (Scala 1:5000)
RI – G Tav. 4 Nord	Carta litotecnica (Scala 1:5000)
RI – G Tav. 4 Sud	Carta litotecnica (Scala 1:5000)
RI – G Tav. 5 Nord	Carta delle pericolosità geologiche e sismiche (Scala 1:5000)
RI – G Tav. 5 Sud	Carta delle pericolosità geologiche e sismiche (Scala 1:5000)
RI – G Tav. 6 Nord	Carta della vulnerabilità delle risorse ambientali (Scala 1:5000)
RI – G Tav. 6 Sud	Carta della vulnerabilità delle risorse ambientali (Scala 1:5000)
RI – G Tav. 7 Nord	Carta dei vincoli pregressi di tipo geologico e dell'acclività (Scala 1:5000)
RI – G Tav. 7 Sud	Carta dei vincoli pregressi di tipo geologico e dell'acclività (Scala 1:5000)
RI – G Tav. 8 Nord	Carta degli ambiti definitivi di tutela e delle aree soggette a vincolo geologico (Scala 1:5000)
RI – G Tav. 8 Sud	Carta degli ambiti definitivi di tutela e delle aree soggette a vincolo geologico (Scala 1:5000)
RI – G Relazione II Fase	Relazione di seconda fase, completa per ogni area di espansione di: <ul style="list-style-type: none"> • Carta geologica (scala 1:2000); • Carta geomorfologica (scala 1:2000); • Carta idrogeologica (scala 1:2000); • Carta litologico-tecnica (scala 1:2000); • Carta delle pericolosità geologiche e sismiche (scala 1:2000); • Carta della vocazionalità edificatoria (scala 1:2000); • Sezioni geologiche e litotecniche; • Verifica di stabilità;

BV – SOTTOSISTEMA BOTANICO-VEGETAZIONALE

RI – BV Tav.1 Nord	Carta della vegetazione e degli elementi diffusi del paesaggio (1:5.000)
RI – BV Tav. 1 Sud	Carta della vegetazione e degli elementi diffusi del paesaggio (1:5.000)
RI – BV Tav. 2	Carta delle serie di vegetazione e delle unità di paesaggio (1.10.000)
RI – BV Tav. 3	Carta degli ambiti di tutela vigenti (1:10.000)
RI – BV Tav. 4 Nord	Carta degli ambiti di tutela definitivi (1:5.000)
RI – BV Tav. 4 Sud	Carta degli ambiti di tutela definitivi (1:5.000)
RI – BV	Relazione Botanico-Vegetazionale

P Elaborati Strutturali o di Progetto

P - REL	RELAZIONE TECNICA integrata con i provvedimenti di adeguamento ai rilievi provinciali
P - Tav. 0	Quadro di unione - Scala 1:10.000
P - Tav. 1	Articolazione del territorio (urbano ed extraurbano, zone territoriali omogenee) - Scala

	1:10.000
P -Tav. 2 Nord	Zone Urbanistiche del territorio extraurbano - Scala 1:5.000
P - Tav. 2 Sud	Zone Urbanistiche del territorio extraurbano - Scala 1:5.000
P - Tav. 3 Nord	Zone Urbanistiche del territorio urbano - Scala 1:2.000
P - Tav. 3 Sud	Zone Urbanistiche del territorio urbano - Scala 1:2.000
P - NTA	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
P - ALL. A	ALLEGATO A - ELENCO DEGLI EDIFICI OGGETTO DEL CENSIMENTO DEI MANUFATTI COLONICI ED EXTRAURBANI
P - ALL. B	ALLEGATO B – SCHEDE NORMATIVE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE
P - ALL. C	ALLEGATO C – SCHEDE GRAFICHE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE

CAPO 1.2 ARTICOLAZIONE E CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO

Art. 3 Zone urbanistiche

L'intero territorio comunale è articolato in zone urbanistiche.

L'esito normativo degli articoli riguardanti le zone urbanistiche, rientranti nel titolo 2 *la gestione urbanistica del territorio*, ricomprende anche gli aspetti di tutela e gestione del territorio a valenza ambientale, in riferimento alle categorie individuate nel successivo titolo 3 *le risorse del territorio*, fatte salve le disposizioni derivanti dal capo 3.3 *i vincoli ex-lege e le zone di rispetto*.

Art. 4 Zone territoriali omogenee

Il Piano, ai sensi di legge, in relazione al DM 1444/68 ed alla l.r. 34/92 e successive modificazioni, individua le seguenti corrispondenze tra le zone urbanistiche e le zone territoriali omogenee.

<i>Zone urbanistiche</i>	<i>Zona territoriale omogenea di appartenenza</i>
Zone residenziali	
A1 Centro storico: Castello	A
A2 Sottozona di interesse storico	A
A3 Edifici, complessi e manufatti extraurbani	E
AT Ambiti di trasformazione	A
B1 Zone residenziali di completamento ad alta densità	B
B2 Zone residenziali di completamento a media densità	B
B3 Zone residenziali di completamento a bassa densità	B
B4 Zone residenziali con piani attuativi consolidati	B
Vp Zone a verde privato	
C1 Zone residenziali di espansione a media densità	C
C2 Zone residenziali di espansione a media - bassa densità	C
C3 Zone residenziali di espansione a bassa densità	C
C4 Zone residenziali di espansione con Piani Attuativi già approvati	C
Zone produttive	
D1 Zone produttive di completamento	D
D2 Zone produttive di espansione	D
D3 Zona produttiva ricettivo alberghiera	D
D4 Zona, a prevalente funzione produttiva, commerciale e servizi, con Piani Attuativi già approvati	D
Zone agricole	

E Zone ad attività agricola produttiva	E
E1 Zone con aree ad alto valore paesistico-ambientale	E
E2 Zone con elementi diffusi del paesaggio agrario o naturale di rilevante valore paesistico-ambientale	E
E3 Zone con elementi del paesaggio agrario di interesse storico ambientale	E
Zone di interesse comune	
F1 Attrezzature per l'Istruzione	F
F2 Attrezzature Sanitarie e Assistenziali	F
F3 Attrezzature Sociali, Culturali e Ricreative	F
F4 Attrezzature Religiose	F
F5 Attrezzature Amministrative e di Servizio	F
Zone per servizi e attrezzature	
P Zone a parcheggi pubblici	F
VP Zone a Verde pubblico attrezzato	F
VS Zone a Sport con attrezzature	F
VU Zone a Verde a parco urbano	F
Zone ad interesse generale	
ZC Zona cimiteriale	F
ZS Zona Serbatoio acquedotto	F
ZD Zona Depuratore	F
FI infrastrutture	
FIV Aree destinate alla viabilità	F
FIR Aree destinate a impianti e reti	F

Art. 5 Ambiti delle risorse territoriali

Il territorio comunale è articolato, ai sensi del titolo 3 *le risorse del territorio*, in ambiti i cui esiti normativi sono comunque ricompresi nel corpo normativo dell'azzonamento urbanistico (titolo 2 *la gestione urbanistica del territorio*).

Art. 6 Vincoli ex-lege

I vincoli e le distanze di rispetto (v. capo 3.3 delle presenti norme) derivanti ed operanti in virtù di leggi nazionali e regionali sono invece sovrapposti alle zone urbanistiche, limitandone pertanto il relativo regime giuridico.

CAPO 1.3 PARAMETRI, DESTINAZIONI D'USO E CATEGORIE DI INTERVENTO

Art. 7 Indici e parametri

Il Piano utilizza grandezze, indici e parametri urbanistico-edilizi, le cui definizioni sono formulate e precisate nel REC. Ad integrazione di tale impostazione normativa, formulata ai sensi delle disposizioni vigenti, si vedano anche gli aspetti integrativi delineati nel presente articolo;

GRANDEZZE, INDICI E PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI:

- St - Superficie territoriale
- Sf - Superficie fondiaria
- Sc - Superficie coperta
- Sul - Superficie utile lorda
- Sua - Superficie utile abitabile
- Sl - Superficie minima del lotto Att- Attrezzature
- V - Volume

H max	- Altezza massima dell'edificio
H min	- Altezza minima dell'edificio
H	- Altezza delle fronti
Lp	- Lunghezza massima dei prospetti
De	- Distanza tra gli edifici
Df	- Distanza tra pareti finestrate
Dc	- Distanza dai confini
Ds	- Distanza dalle strade
Ut	- Indice di utilizzazione territoriale
Uf	- Indice di utilizzazione fondiaria
It	- Indice di fabbricabilità territoriale
If	- Indice di fabbricabilità fondiaria
Ic	- Indice di copertura
Pi	- Indice di piantumazione (Pi = sup. piantumata / sup. territoriale)
N	- Numero di piano
Du	- Destinazioni d'uso

PARAMETRI NON CONTENUTI NEL REC:

Ps - Indice di permeabilità dei suoli (Ps = sup. permeabile / sup. territoriale).

7.1 La definizione di indici, e parametri riportata nel R.E.C. e nel presente articolo, è da considerarsi modificato – per la parte relativa alle definizioni uniformi dei parametri – dall'Allegato A al Regolamento Edilizio Tipo - Allegato 1 dell'Intesa Governo Regioni Comuni del 20.10.2016 - recepito in prima applicazione secondo quanto disposto dall'art. 2 commi 1, 2 e 3 della L.R. 03.05.2018 n. 8.

Art. 8 Funzioni territoriali, classi e destinazioni d'uso

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

- individua le funzioni territoriali delle singole zone urbanistiche nel successivo titolo 2 delle presenti NTA
- individua le categorie d'uso degli immobili e dei suoli, specificando eventualmente 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, di cui al punto precedente). Nelle presenti NTA non vengono fissate soglie quantitative di SUL tra le categorie complementari e prevalenti; queste ultime debbono comunque rappresentare la quantità maggiore e configurare la funzione territoriale dell'azonamento. Eventuali soglie percentuali quantitative potranno essere fissate nei piani attuativi delle aree ad attuazione indiretta.
- esemplifica le principali destinazione d'uso ricomprese nelle più ampie categorie d'uso. Le singole destinazioni d'uso, negli ambiti ad attuazione indiretta, possono essere rettificare in sede di Piano Attuativo, utilizzando le destinazioni individuabili nelle categorie d'uso già comunque previste nell'azonamento. Ciò non costituisce Variante al Piano.

8.1 ELENCAZIONE DELLE CATEGORIE D'USO ED ESEMPLIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO

Usi insediativi (edifici e relative aree di pertinenza):

Categoria d'uso R - Residenze

r1 - abitazione civile (compresi uffici e studi privati di piccola entità, siti all'interno di unità immobiliari destinate a residenza e comunicanti con essa, senza ingresso indipendente e ad uso esclusivo di uno o più componenti del nucleo familiare)

r2 - abitazione collettiva (residenze sociali e assistite)

Categoria d'uso C - Commercio

c1 - magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi per attività commerciali; inoltre sono ricompresi in c1 le attività artigianali di servizio a basso concorso di pubblico (parrucchiere, centri estetici, solarium, ecc...)

c2 - mercati di zona

c3 - attrezzature ristorative e ricettive (ristoranti, alberghi, ecc...)

EdV - esercizi commerciali di vicinato con superficie di vendita fino a 250 mq

M1/A - media struttura inferiore di vendita / settore alimentare o misto, con superficie di vendita tra 251 e 900 mq

M1/E - media struttura inferiore di vendita / settore non alimentare, con superficie di vendita tra 251 e 900 mq

M2/A - media struttura superiore di vendita / settore alimentare o misto, con superficie di vendita tra 901 e 2500 mq

M2/E - media struttura superiore di vendita / settore non alimentare, con superficie di vendita tra 901 e 2500 mq

G1/A - grande struttura inferiore di vendita / settore alimentare o misto, con superficie di vendita tra 2501 e 6000 mq

G1/E - grande struttura inferiore di vendita / settore non alimentare, con superficie di vendita tra 2501 e 6000 mq

G2/A - grande struttura superiore di vendita / settore alimentare o misto, con superficie di vendita oltre i 6000 mq

G2/E - grande struttura superiore di vendita / settore non alimentare, con superficie di vendita oltre i 6000 mq

Nota 1: la possibilità di insediare destinazioni d'uso di tipo G1 e G2 laddove previste dalle presenti Norme, è comunque subordinata alla congruità rispetto alle disposizioni dettate dagli strumenti sovraordinati e dalla legislazione regionale di settore.

Nota 2: 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.

In riferimento agli usi appartenenti alla Categoria d'uso C – Commercio, la tabella che segue indica la rispettiva possibilità di localizzazione della struttura in base alla zona territoriale omogenea. Tale indicazione tabellare ha valore normativo al pari delle norme di cui al successivo titolo 2 la gestione urbanistica del territorio.

Possibilità prescrittiva di localizzazione della struttura in base alla zona territoriale omogenea						
zona omogenea \ tipo struttura	A	B	C	D	E	F
EdV	SI	SI	SI	SI		SI
M1/A	NO	SI	SI	SI		
M1/E	NO	SI	SI	SI		
M2/A	NO	SI	SI	SI		
M2/E	NO	SI	SI	SI		
G1/A	NO	NO	NO	SI		
G1/E	NO	NO	NO	SI		
G2/A	NO	NO	NO	SI		
G2/E	NO	NO	NO	SI		

Categoria d'uso S - Servizi di uso pubblico e di interesse collettivo

s1 - sanità

- s2 - istruzione inferiore
- s3 - sport
- s4 - ricreativo culturale a basso concorso di pubblico (palestre private, sale gioco, musei...)
- s5 - ricreativo culturale ad alto concorso di pubblico (cinema, teatri, discoteche ...)
- s6 - culto
- s7 - impianti militari e caserme
- s8 - sedi istituzionali ed amministrative comunali
- s9 - servizi civici
- s10 - servizi cimiteriali

Categoria d'uso AS - Attività produttiva di servizio

- as1 - uffici e studi professionali (distinti da quelli descritti e ricompresi in *r1*), agenzie, centro di elaborazione dati, ecc...
- as2 - attività terziarie ad alto concorso di pubblico (banche, servizio per industria e ricerca...)
- as3 - attività di servizio ed assistenza tecnica
- as4 - autorimesse per parcheggio pubblico a pagamento
- as5 - attività legate alla ricezione e alla ristorazione

Categoria d'uso AP - Attività produttiva industriale

- ap1 - attività di produzione industriale
- ap2 - magazzinaggio e deposito per attività industriale
- ap3 - magazzinaggio, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, delle utensilerie, delle attrezzature e dei macchinari per l'agricoltura
- ap4 - attrezzature di servizio alle aree produttive, piattaforme logistiche *specifiche per la categoria AP*:
 - Gli eventuali nuovi insediamenti di attività definite *insalubri* nel DM 05/09/1994, in riferimento all'art.216 del testo unico delle leggi sanitarie, sono ricomprese nella categoria AP.
 - Nella categoria AP, previa apposita Deliberazione del Consiglio Comunale, sono ammesse anche le industrie a rischio di incidente rilevante (DPR 175/88 e successive modificazioni ed integrazioni).
 - Nelle destinazioni d'uso della categoria AP può essere ricompresa la residenza di custodia (*alloggio del custode*) che non potrà superare il 35% della SUL d'intervento e comunque non dovrà avere una SUA superiore a mq. 95. Per ciascun insediamento produttivo potrà essere realizzato un unico alloggio.
 - Nelle destinazioni d'uso della categoria AP è consentita la possibilità, previo rilascio di atto autorizzativo di installare tettoie o tunnel mobili per una superficie massima pari al 20% della SUL realizzata, in adiacenza ai manufatti esistenti e senza che ciò costituisca cubatura ai fini delle potenzialità edificatorie.

Categoria d'uso AA - Attività produttiva artigianale

- aa1 - artigianato compatibile con la residenza e relativo magazzinaggio (laboratori, artigianato di servizio a basso concorso di pubblico)
- aa2 - artigianato incompatibile con la residenza per fattori ambientali e relativo magazzinaggio e deposito (falegnameria, elettrauto, ...)

Categoria d'uso AG - Attività agricola e zootecnica

- ag1 - magazzinaggio e deposito per attività agricole e ricovero animali
- ag2 - impianti ed attrezzature per l'allevamento industriale degli animali (stalle, silos, ecc.)
- ag3 - serre
- ag4 - impianti e attrezzature per attività produttive di carattere agricolo (frantoi, cantine,...)
- ag5 - impianti ed attrezzature per agriturismo e **agricoltura sociale** (ai sensi della l.r. 21/2011 e **LR 24/2020**)
- ag6 - abitazione rurale (ai sensi della l.r. 13/1990)

Usi di Servizio (impianti ed attrezzature):

Categoria AI - Impianti di servizio (impianti ed attrezzature)

- t1 - trasformazione e distribuzione energia elettrica
- t2 - impianti, attrezzature e rete distribuzione gas
- t3 - impianti ed infrastrutture di trasporto delle comunicazioni e delle informazioni
- t4 - impianti ed infrastrutture di trattamento e trasporto dell'acqua
- t5 - impianti ed attrezzature per lo smaltimento dei rifiuti
- t6 - impianti ed attrezzature tecnologiche varie

Usi del suolo non insediativi:

Categoria d'uso SA - Spazi aperti ad uso ricreativo zonale e di servizio

- z1 - attività ricreativo-culturali, con relativi impianti ed attrezzature a basso concorso di pubblico
- z2 - attività ricreativo-culturali, con relativi impianti ed attrezzature ad alto concorso di pubblico
- z3 - protezione civile, stanzialità temporanee (circhi, fiere, ...)
- z4 - spazi per parcheggi di superficie
- z5 - spazi aperti per mercati, manifestazioni,...

Categoria d'uso AV - Aree a dominante verde

- v1 - spazi aperti ad uso prevalentemente sportivo
- v2 - spazi aggregativi (piazze a funzione pedonale,...)
- v3 - giardini e parchi attrezzati

Categorie d'uso AD - sfruttamento delle superfici (depositi,...)

- d1 - attività di magazzinaggio a cielo aperto con relativi impianti ed attrezzature (materiale per edilizia, esposizioni all'aperto)
- d2 - autodemolizioni
- d3 - stazioni di autoservizio / rifornimento carburante
- d4 - vivaismo

Categorie d'uso US - connesse all'utilizzo delle risorse del suolo

- g1 - usi produttivi agricoli - coltivazioni (seminativo industriale)
- g2 - usi produttivi agricoli - coltivazioni legnose
- g3 - usi produttivi agricoli - coltivazioni ortofrutticole
- g4 - usi produttivi agricoli di supporto (lagoni di accumulo, sbancamenti e reinterri, ...)
- g5 - pastorizia
- g6 - silvicoltura
- g* - per gli usi connessi allo sfruttamento del suolo non contemplati nell'elenco occorre riferirsi alla Lr 13/90 e al Programma Provinciale Attività Estrattive (approvato con DEL.C.P. n° 14 del 13/04/2005) ed alle altre discipline specifiche dettate da Regolamenti Comunali e dalla normativa regionale e/o Provinciale in riferimento all'uso del suolo .

Categorie d'uso UNC – uso non classificato

Rientrano in questa categoria tutte le destinazioni che non sono classificate nei punti precedenti; il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, con atto dirigenziale, ricondurrà i casi UNC, per caratteristiche intrinseche, alle destinazioni d'uso codificate.

8.2 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 o con le procedure previste dal D.P.R. n.447/98 e ss.mm.ii (Sportello unico per le attività produttive).

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. 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 l'onerosità o meno del mutamento si faccia riferimento ad apposito Regolamento Comunale o, in subordine, al REC ed alle vigenti 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.

8.3 DOTAZIONE DI ATTREZZATURE PER LA SOSTA (PRIVATE DI USO PUBBLICO)

Per alcuni specifici usi sono stabilite le quantità minime di aree per la sosta, dotazioni private ma d'uso pubblico, che dovranno essere garantite per l'insediamento dei suddetti specifici usi esse sono stabilite in aggiunta a quanto previsto per gli standard di cui all'art.79- delle presenti NTA.

Dotazioni minime di parcheggi di pertinenza (in mq per mq di sup. di vendita)					
Tipologia	zona A	zona B	zona C	zona D	zona F
EdV	0	0	0	0	0
M1/A	-	0,8	0,8	0,8	-
M1/E	-	0,8	0,8	0,8	-
M2/A	-	1,5	1,5	1,5	-
M2/E	-	1,0	1,0	1,0	-
G1/A	-			2,5	-
G1/E	-			2,0	-
G2/A	-			3,0	-
G2/E	-			2,5	-

Le aree destinate ai parcheggi dovranno essere in diretta contiguità fisica e funzionale con le rispettive strutture commerciali. Le dotazioni per la sosta a servizio degli usi sopra riportati, sono parcheggi privati di uso pubblico (la cui gestione e manutenzione è a totale carico del privato), su suolo privato o pubblico, e come tali devono risultare facilmente accessibili e/o adiacenti agli assi viari. Debbono essere individuati univocamente negli elaborati del Piano Attuativo e/o del permesso di costruire. La loro funzione è legata esclusivamente alle attività che si svolgono all'interno dell'area di intervento alla quale la dotazione di parcheggio è connessa.

I parcheggi possono essere individuati:

- su aree private (anche con titolarità diversa da quella della struttura commerciale di riferimento), ad uso pubblico, ed appositamente individuate in sede di atto autorizzativo (permesso a costruire, ecc ...) con atto d'obbligo;
- su aree pubbliche (non destinate ad attrezzature per la dotazione di standard urbanistici) con cessione del diritto di superficie al privato, attraverso la stipula di apposita convenzione che stabilisca la gestione privata dei parcheggi ed il corrispettivo da versare al Comune per l'uso di superficie. Anche in questo caso, successivamente alla stipula della convenzione, tali aree saranno poi individuate nell'atto autorizzativo (permesso a costruire, ecc ...)
- su aree private anche coperte (interrati e seminterrati) ad uso pubblico ed appositamente individuate in sede di atto autorizzativo (permesso a costruire, ecc ...) con atto d'obbligo, con specifiche vie di ingresso ed uscita e nel rispetto di tutte le norme di vigilanza e sicurezza.

Negli atti sopraccitati dovrà essere garantita la connessione pertinenziale di queste aree con gli usi specifici per i quali si devono reperire le suddette aree. Le superfici per la sosta dovranno essere dotate di apposita segnaletica verticale ed orizzontale e corredate di idonea pavimentazione.

Nel caso in cui venga dimostrata l'impossibilità o la non congruenza con le previsioni di PRG di un'individuazione

delle previste superfici a parcheggio, tali superfici potranno essere individuate ed autorizzate in zone limitrofe, con atto specifico dell'Amministrazione Comunale.

Per tutti gli usi commerciali, qualora siano da insediare in zona A (ai sensi e nei limiti stabiliti all'art.9 della LR.26/99), non sono previste dotazioni specifiche nella tabella. Per tali interventi si farà riferimento a quanto previsto nello specifico Piano Attuativo del Centro Storico.

Per quanto non specificato si faccia riferimento all'art.7 della lr 26/99 e successive modificazioni.

8.4 USI COMPATIBILI, ANALOGHI ED ASSIMILABILI

La determinazione della compatibilità delle funzioni artigianali nelle zone residenziali, laddove previste come funzioni complementari, spetta al Tecnico Responsabile del Servizio competente, sentita la Commissione Edilizia, se prevista, e le competenti autorità sanitarie.

Per gli usi non compresi nel precedente elenco si procederà per analogia. La determinazione degli usi assimilabili per analogia spetta al Tecnico Responsabile del Servizio competente, sentita la Commissione Edilizia.

Nelle zone urbanistiche in cui il Piano consente l'uso EdV, a detto uso sono assimilabili anche i laboratori artigianali di piccole dimensioni (max 150 mq. di SUA) in cui la funzione di vendita al minuto risulti essere essenziale allo svolgimento dell'attività artigianale stessa. Esempi:

- Attività per la cura della persona: barbiere, parrucchiere, estetisti ed assimilabili.
- Attività di trasformazione di generi alimentari: panifici, pizzerie, pasticcerie, rosticcerie, gelaterie, pasta fresca ed assimilabili.
- Artigianato artistico: gioiellerie, lavorazione cuoio e pelli, ceramisti, fiorai, tappezzeri, corniciai, calzolai, abbigliamento su misura ed assimilabili.

Art. 9 Categorie d'intervento

Il Piano prevede per gli interventi relativi agli edifici, agli impianti, alle infrastrutture ed alle aree le seguenti categorie, le cui definizioni ed i corrispondenti atti tecnico-amministrativi abilitanti sono contenuti e precisati nelle vigenti disposizioni di legge (DPR 380/2001).

MO	- Manutenzione ordinaria
MS	- Manutenzione straordinaria
MI	- Modifiche interne
R	- Restauro
RC	- Risanamento conservativo
RE	- Ristrutturazione edilizia
DR	- Demolizione e ricostruzione
D	- Demolizione
NE	- Nuova edificazione
RU	- Ristrutturazione urbanistica

TITOLO 2 LA GESTIONE URBANISTICA DEL TERRITORIO

CAPO 2.1 TERRITORIO EXTRAURBANO

Nelle zone urbanistiche ricomprese nel territorio extraurbano (zone E) non è consentito l'insediamento di attività definite *insalubri* nel DM 05/09/1994, in riferimento all'art.216 del testo unico delle leggi sanitarie (tali attività, nel presente Piano, sono ricomprese nella categoria AP).

Art. 10 Definizione

Le aree a destinazione agricola, a bosco e a pascolo, sono destinate esclusivamente all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo e **agricoltura sociale** secondo quanto previsto dalla L. R. n. 21 del 14 novembre 2011 e **dalla LR 24/2020** e comprendono tutti i manufatti legati all'attività agricola e i piccoli nuclei di

residenze agricole.

Tali aree si articolano nelle seguenti zone:

- E Zone ad attività agricola produttiva
- E1 Zone con aree ad alto valore paesistico - ambientale
- E2 Zone con elementi diffusi del paesaggio agrario o naturale di rilevante valore paesistico- ambientale
- E3 Zone con elementi del paesaggio agrario di interesse storico ambientale

CAPO 2.1.1 LE AREE A DESTINAZIONE AGRICOLA

Art. 11 Disposizioni generali

Sono considerati elementi strutturanti il territorio rurale: la conformazione altimetrica, le strade poderali e interpoderali, le acque superficiali, i filari e le masse arboree non da produzione.

11.1 In generale non sono ammessi interventi che modifichino la forma del territorio (accumuli e/o prelievi di terreno, terrazzamenti, formazione di laghetti e prosciugamenti, disboscamenti, etc.). Quando questi si renderanno necessari, nel rispetto di quanto indicato nei successivi articoli 12, 13,14, 15, dovranno essere autorizzati, su parere della Commissione Edilizia.

11.2 – In particolare dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

strade poderali o interpoderali – mantenimento delle dimensioni e dell’andamento originari, nonché della sistemazione superficiale (in terra battuta e comunque senza manto di asfalto);

corsi d’acqua superficiali – mantenimento dell’andamento, dell’ampiezza e della forma degli alvei; *filari e masse arboree non da produzione* – mantenimento, incremento e sostituzione nel caso di moria degli alberi lungo le strade e della vegetazione ripariale lungo i corsi d’acqua; la sostituzione dovrà avvenire con essenze autoctone.

11.3 – E’ vietata la formazione di discariche di rifiuti e o materiale solido e liquido fuori dalle aree opportunamente indicate dall’Amministrazione Comunale.

Nelle zone agricole, con le specifiche indicazioni e prescrizioni di cui ai successivi articoli, possono essere ammessi gli interventi edilizi che risultino necessari per l’esercizio delle attività di cui al precedente art. 10, sempre nei limiti e nel rispetto della *lr.13/90 Norme edilizie per il territorio agricolo* e ss.mm.ii. ed in particolare:

a – nuove abitazioni per le famiglie coltivatrici;

b – ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell’imprenditore agricolo;

c – attrezzature ed annessi agricoli, compresi edifici per allevamenti zootecnici (ad esclusione degli allevamenti di suini) di tipo industriale, silos, serbatoi idrici, deposito attrezzi, ricoveri bestiame da parte di imprenditore agricolo;

d – serre;

e – costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;

f – edifici per industrie forestali;

g – opere di pubblica utilità che debbono sorgere necessariamente in zone agricole;

h – manufatti legati alle attività agrituristiche e/o similari di cui alla L. R. 21/2011.

Sono fatti salvi gli ampliamenti degli allevamenti comunque esistenti.

11.4 – Gli interventi costruttivi consentiti dovranno seguire i criteri generali e particolari derivanti da censimento dei manufatti extraurbani di cui al capo 2.1.2.

Per tutti gli edifici e manufatti extraurbani che **non** sono ricompresi nel suddetto censimento di cui al capo 2.1.2., ricadenti in qualsiasi tipo di zona agricola si dovranno seguire, **in via cautelativa**, le prescrizioni e le norme degli edifici classificati come classe **M** di cui all’art. 18.

Per tali edifici non censiti è possibile richiedere, su istanza privata adeguatamente documentata, l’attribuzione di specifica classe di intervento di cui al capo 2.1.2.. L’attribuzione della classe di intervento, è approvata con Determina Dirigenziale, previo parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale, e non costituisce variante al Piano Regolatore Generale.

Per gli edifici ricompresi nel censimento dei manufatti colonici ed extraurbani, può essere presentata richiesta di revisione della classe attribuita (con le stesse modalità previste per gli edifici non censiti di cui al punto precedente) nel caso in cui sia dimostrato che:

- l'edificio, ancorché costruito in epoca storica, ha subito interventi edilizi che hanno completamente alterato le caratteristiche tipologico strutturali;
- l'edificio presenta condizioni statiche tali da non consentirne il recupero con modalità conservative.

11.5 – Le nuove costruzioni potranno essere realizzate nel rispetto della L.R.13/1990 e delle prescrizioni delle zone E, E1, E2 ed E3 di cui ai successivi articoli.

Le nuove costruzioni dovranno rientrare nelle tipologie edilizie delle case rurali tradizionali e del paesaggio storico – agrario.

Pertanto valgono le prescrizioni di seguito riportate:

- a) sono ammesse soltanto le tipologie edilizie simili e derivate da quelle tipiche del patrimonio rurale;
- b) sono ammesse esclusivamente coperture in coppi o comunque in tegola curva con pendenze comprese tra il 30% e il 35%;
- c) sono ammesse esclusivamente facciate esterne delle seguenti tipologie edilizie e colorazioni:
 - muratura a faccia vista in mattoni pieni o pietra locale; la muratura deve essere estesa all'intera volumetria con l'eventuale eccezione di cornicioni, marcapiani, zoccolature, soffitti e sporgenze;
 - ~~muratura~~ **muri** intonacati delle seguenti colorazioni: terra d'ocra, terra di Siena, terra d'ombra e simili.
 - **Infissi tipologicamente e visivamente simili a quelli tipici del patrimonio rurale**
- d) non sono ammessi balconi, loggiati, terrazzini o tasche sul tetto;
- e) sono ammesse scale esterne, soltanto con parapetto pieno simile alle finiture esterne del fabbricato, secondo le tipologie tipiche.

Le costruzioni di manufatti non residenziali da realizzare nelle zone agricole (con esclusione delle serre), compresi capannoni e depositi, silos etc., devono rispettare le seguenti caratteristiche:

- a) copertura in colore cotto;
- b) facciate esterne ed infissi:
 - in muratura a faccia vista di mattoni pieni o pietra locale;
 - **muri** ~~muratura~~ intonacati delle seguenti colorazioni: terra d'ocra, terra di Siena, terra d'ombra e simili;
 - sono ammessi solo infissi **tipologicamente e visivamente simili a quelli tipici del patrimonio rurale** ~~in legno, legno-alluminio e in ferro, di colore adeguata all'ambiente agricolo, con l'esclusione dell'uso della plastica e della lamiera~~

Art. 12 E Zone ad attività agricola produttiva

Sono le aree del territorio extraurbano in cui si rilevano le caratteristiche delle zone destinate ad uso agricolo, gestite in maniera intensiva o con metodi e/o colture di recente introduzione.

In queste zone si applica la normativa regionale sul territorio agricolo (l.r. 13/90 *Norme edilizie per il territorio agricolo*, sue successive modificazioni nonché norme regionali collegate (disciplina del turismo rurale, ecc...); il subentro di nuove normative regionali in materia non costituisce variante di Piano e trova immediata applicazione nella disciplina normativa delle presenti NTA.

Categorie d'uso ammesse: US; AG; AI; AD, r1.

~~Per gli edifici riportati nel censimento dei manufatti extraurbani di cui al capo 2.1.2, valgono le specifiche norme riferite ad ogni edificio censito.~~

Art. 13 E1 Zone con aree ad alto valore paesistico - ambientale

Sono le aree del territorio comunale in cui sono presenti elementi della naturalità dei suoli o con potenzialità di fattori di rinaturalizzazione.

Da quanto viene definito dalle indagini del Sottosistema Botanico – Vegetazionale in tale zona sono comprese le aree di “Macchie e boschi residui” e l’area dei “Parchi Storici”.

Nelle aree di valore paesistico sono comprese anche le aree che si configurano come elemento a “salvaguardia del Centro Storico” con funzione di cerniera tra la città storica ed il paesaggio agrario.

Per mantenere e favorire la “naturalità” dei luoghi è vietata l’assoluta piantumazione di specie esotiche, mentre va favorita la piantumazione di specie forestali arbustivo ed arboree autoctone e il mantenimento dei boschi residui, dei filari stradali e delle siepi presenti.

Nelle zone E1 sono pertanto permessi gli interventi di conservazione, di consolidamento e di ripristino delle condizioni paesaggistiche ed ambientali per le quali si è stabilita la *tutela integrale*.

Categorie d’uso ammesse: US, ag1, ag4, ag5, ag6, t3, r1.

~~Per gli edifici riportati nel censimento dei manufatti extraurbani di cui al capo 2.1.2 sono consentiti gli interventi così come specificatamente riportati per gli edifici di Classe R, di cui all’art. 17. Sono consentiti, qualora siano presenti in tale zona, gli interventi sugli edifici di Classe M (art. 18), ad eccezione di quanto previsto al comma 18.4. Per tutti gli altri edifici eventualmente classificati B (art. 19) ed N (art. 20), N/CV (art. 21) e N/CP (art. 22) possono essere realizzati solo gli interventi previsti per gli edifici di classe B.~~

Art. 14 E2 Zone con elementi diffusi del paesaggio agrario o naturale di rilevante valore paesistico-ambientale

Sono le aree del territorio comunale in cui è forte la presenza di elementi diffusi del paesaggio agrario o naturale con rilevante valore paesistico ambientale o soggette a vincolo di carattere geologico-geomorfologico.

Nelle zone E2 sono comprese le “Aree del paesaggio agrario e/o naturale” (Corsi d’acqua, Elementi diffusi del paesaggio agrario, versanti acclivi) di cui all’art. 63.

141 – In queste zone si applica la normativa regionale sul territorio agricolo [l.r. 13/90 *Norme edilizie per il territorio agricolo*, sue successive modificazioni nonché norme regionali collegate (disciplina del turismo rurale, ecc...)]; il subentro di nuove normative regionali in materia non costituisce variante di Piano e trova immediata applicazione nella disciplina normativa delle presenti NTA.

142 – Alla disciplina sopra citata si applicano, comunque, le seguenti limitazioni, dettate dalla *tutela integrale*.

Corsi d’acqua

Sono vietati gli interventi edilizi, nonché qualsiasi impedimento al deflusso delle acque, l’intubamento, i riporti e i movimenti di terreno che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo degli alvei, salvo le opere relative ai progetti di recupero e ripristino delle ottimali condizioni idrauliche.

All’interno degli ambiti sono vietate le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra, fatta eccezione per le opere attinenti al regime idraulico, per le derivazioni e le captazioni d’acqua, per il trattamento delle acque reflue nonché per le opere necessarie all’attraversamento sia viario che impiantistico.

All’interno degli ambiti non sono ammessi i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale preventivamente approvati dall’Amministrazione Comunale.

Nella fascia di mt.10, a partire dalle sponde o dal piede esterno dell’argine, è vietata l’aratura di profondità superiore a cm 50. All’interno del corpo idrico è vietata qualunque trasformazione, manomissione, immissione dei reflui non depurati, salvo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione delle opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche. I lavori di pulizia fluviale (eliminazione di piante ed arbusti, di depositi fangosi e l’eventuale riprofilatura dell’alveo) possono essere eseguiti solo nei casi di documentata e grave ostruzione dell’alveo al deflusso delle acque e comunque senza alterare l’ambiente fluviale qualora vi siano insediate specie faunistiche e/o botaniche protette o di evidente valore paesaggistico.

Per i corsi d’acqua è fissata una zona di rispetto inedificabile, coincidente con l’ambito indicato come ambito

definitivo dei corsi d'acqua (PPAR), dove sono ammessi esclusivamente interventi di recupero ambientale, nonché l'esercizio delle attività agro-silvo-pastorali, le opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche e i lagoni di accumulo a fini irrigui.

Versanti acclivi

Sulle aree di versante, aventi pendenza assoluta superiore al 30% ed individuate dal Piano (RI – G Tav. 7 Sud e RI – G Tav. 7 Nord) vige la *tutela integrale*; sono vietate le nuove costruzioni i nuovi interventi edilizi, nonché qualsiasi impedimento al deflusso delle acque, i riporti e i movimenti di terreno che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo le opere relative ai progetti di recupero ambientale da applicare, in base alle vigenti normative su modificazioni antropiche dei versanti.

I limiti definitivi di tutela dei corsi d'acqua e dei versanti acclivi sono cartografati e compresi nella zona E2.

Elementi diffusi del paesaggio agrario

Si intendono per elementi diffusi del paesaggio agrario:

- querce isolate, a gruppi sparsi e le altre specie protette dalla legislazione regionale;
- alberature stradali;
- alberature poderali;
- siepi stradali poderali;
- vegetazione ripariale;
- macchie e boschi residui

Per i suddetti elementi diffusi è stabilita la *tutela integrale* resa concreta attraverso il divieto di distruzione o manomissione degli elementi stessi, salvo l'ordinaria manutenzione e fermo restando quanto disposto dalla L.R. n.6 del 23/02/05.

Tutti gli elementi diffusi non sono cartografati nelle tavole di azionamento ma sono individuati riportati nella Carta della Vegetazione. Di tali elementi solamente la vegetazione ripariale ricade nella zona cartografata come E2.

Categorie d'uso ammesse: US, ag1, ag4, ag5, ag6, t3, r1 e AI con le limitazioni di cui sopra.

~~Per gli edifici riportati nel censimento dei manufatti extraurbani di cui al capo 2.1.2 sono consentiti gli interventi così come specificatamente riportati per gli edifici di Classe R, di cui all'art. 17. Sono consentiti, qualora siano presenti in tale zona, gli interventi sugli edifici di Classe M (art. 18), ad eccezione di quanto previsto al comma 18.4. Per tutti gli altri edifici eventualmente classificati B (art. 19) ed N (art. 20), N/CV (art. 21) e N/CP (art. 22) possono essere realizzati solo gli interventi previsti per gli edifici di classe B.~~

Art. 15 E3 Zone con elementi del paesaggio agrario di interesse storico ambientale

Nelle zone E3 sono comprese le aree delle "Unità di paesaggio d'interesse storico ambientale" (art.

64) sia ricadenti nella delimitazione definitiva del Paesaggio agrario di interesse storico ambientale (Unità di paesaggio delle colline argillose – sabbiose del settore meridionale) e parte dell'unità di paesaggio del settore settentrionale.

In tale zona ricadano anche le aree riguardanti il sottosistema geologico – geomorfologico: In particolare i crinali In queste zone si applica la normativa regionale sul territorio agricolo [l.r. 13/90 *Norme edilizie per il territorio agricolo*, sue successive modificazioni nonché norme regionali collegate (disciplina del turismo rurale, ecc...)]; il subentro di nuove normative regionali in materia non costituisce variante di Piano e trova immediata applicazione nella disciplina normativa delle presenti NTA.

Alla disciplina sopra citata si applicano, comunque, le limitazioni di seguito elencate, in relazione alla *tutela orientata* che vige su queste aree.

In relazione all'art. 3 della l.r. 13/90, **non sono consentiti** gli interventi di seguito elencati:

- I seguenti e specifici interventi edificatori di nuovo insediamento, relativi alle attrezzature:
 - silos, ad eccezione di quelli aventi altezza massima pari alle strutture aziendali esistenti nel fondo al

momento dell'adozione del Piano, da realizzarsi, comunque, con trattamenti delle superfici a vista idonei all'inserimento paesistico;

- interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli: depositi agricoli di rilevante entità, edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale; **sono invece consentite costruzioni per la lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione del vino, da realizzarsi, comunque, con trattamenti delle superfici a vista idonei all'inserimento paesistico;**
 - lagoni di accumulo, anche per la raccolta dei liquami di origine zootecnica; gli stessi sono invece consentiti nel caso in cui le Autorità Sanitarie competenti, sulla base delle normative vigenti, ne facciano esplicita richiesta;
 - edifici per industrie forestali;
 - l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente ivi comprese le testimonianze di particolari tecniche agricolo-produttive e storiche, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale; resta salvo quanto regolamentato dalla L.R. n. 6/2005 e successive integrazioni e modificazioni, nonché dalle normative silvi-colturali vigenti;
 - l'inizio delle nuove attività estrattive;
 - la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi compresi nei recuperi ambientali;
 - i movimenti di terra, che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale;
 - le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra, fatte salve le opere attinenti al regime idraulico, le derivazioni e captazioni d'acqua, il trattamento delle acque reflue nonché le opere necessarie all'attraversamento sia viarie che impiantistiche;
- Sono fatte salve le opere relative ai progetti di recupero ambientale.

Categorie d'uso ammesse: US, AG e AI con le limitazioni di cui sopra; t3; R

Sulla categoria R sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'articolo 31 l.n.457/78, inoltre sono consentiti il cambio d'uso ed il frazionamento, salvo gli interventi previsti nelle schede dei fabbricati extraurbani oggetto di censimento.

~~Per gli edifici riportati nel censimento dei manufatti extraurbani di cui al capo 2.1.2 sono consentiti gli interventi così come specificatamente riportati per gli edifici di Classe R, di cui all'art. 17. Sono consentiti, qualora siano presenti in tale zona, gli interventi sugli edifici di Classe M (art. 18), ad eccezione di quanto previsto al comma 18.4. Per tutti gli altri edifici eventualmente classificati B (art. 19) ed N (art. 20), N/CV (art. 21) e N/CP (art. 22) possono essere realizzati solo gli interventi previsti per gli edifici di classe B.~~

CAPO 2.1.2 I MANUFATTI EXTRAURBANI OGGETTO DI CENSIMENTO

Art. 16 Definizione

Fatto salvo quanto indicato al precedente Capo 2.1.1 "Aree a destinazione agricola" le presenti norme definiscono ~~gli interventi possibili e quelli vietati sugli~~ **la disciplina edilizia relativa agli** edifici oggetto di "Censimento dei manufatti colonici ed extraurbani" ai sensi della L.R. n. 13/90 e dell'art. 40 delle N.T.A. del P.P.A.R. Le disposizioni contenute nei seguenti articoli si intendono valide entro i limiti stabiliti dalla L.R. 08/03/1990 n. 13, ossia si applicano in tutti quegli edifici ricadenti in aree a destinazione agricola (E, E1, E2, E3). Qualora ricadessero in zone A, B, C, e D, prevalgono le norme delle zone urbanistiche in cui ricadono rispetto a quanto previsto dalle prescrizioni indicate per i singoli edifici.

Le categorie d'intervento sono le seguenti:

- a. manutenzione ordinaria;
- b. manutenzione straordinaria;

- c. restauro e risanamento conservativo;
- d. ristrutturazione edilizia;
- e. demolizione con o senza ricostruzione;
- f. ampliamenti;
- g. cambio e diversificazione delle destinazioni d'uso: produttivo agricolo, residenziale, agriturismo, agricoltura sociale e altre attività connesse con l'attività agricola.

Gli edifici censiti sono stati identificati in sei classi di tutela ed intervento, in relazione alle caratteristiche architettonico – tipologiche al loro valore e stato di conservazione. ~~Pertanto le sei classi sono riconducibili al giudizio di importanza dato ad ogni edificio censito.~~

Le classi sono:

- **classe R** – Edifici con un giudizio di importanza “rilevante”, e comprendono anche gli edifici e i complessi che sono individuati come di rilevanza da parte del P.P.A.R. e confermati in tale catalogazione, che cartograficamente vengono indicati come “A3 – Edifici e complessi isolati” con la relativa area di tutela, mantenendo comunque la destinazione zona E agricola in corrispondenza a quanto previsto nel D. M. 1444/68;
- **classe M** - Edifici con un giudizio di importanza “media”, in cui sono evidenti le originarie tipologie, anche se in cattivo stato manutentivo, oppure sono state ripristinate con interventi recenti volti al ripristino della tipologia e degli elementi architettonici originari;
- **classe B** - Edifici con un giudizio di importanza “bassa”, in cui gli edifici pur se richiamano alcune vecchie tipologie le loro caratteristiche architettoniche, le finiture e la presenza di elementi, in contrasto con le caratteristiche originari, ne determinano il livello basso di giudizio;
- **classe N** - Edifici con un giudizio di importanza “nulla”, in cui gli edifici risultano completamente in contrasto con i manufatti rurali, riprendendo tipologie e caratteristiche architettoniche e finiture che potrebbero essere riconducibili alle aree urbane, quindi in profondo contrasto con le aree rurali;
- **classe N/CV** - Edifici che rientrano nel giudizio di importanza “nulla”, ma che non hanno funzione abitativa e hanno funzione “produttiva”, sia perché utilizzati come ricovero delle attrezzature e macchinari o come magazzino di prodotti, sia perché adibiti all'attività di vinificazione in tutte le diverse fasi. Sono inoltre strutture di dimensioni rilevanti che non possono essere normati come gli annessi che vengono indicati rispetto all'edificio principale;
- **classe N/CP** - Edifici che rientrano nel giudizio di importanza “nulla”, ma che non hanno funzione abitativa e hanno avuto funzione “produttiva” prevalentemente nell'ambito di allevamenti di polli e similari, oggi normalmente non più utilizzati, con caratteristiche tipologiche standard, con dimensioni rilevanti, non potendoli pertanto normare come gli annessi che vengono indicati rispetto all'edificio principale.

La localizzazione degli immobili riportati nella tavola RI – Tav. 4 Nord e RI – Tav. 4 Sud presenta un valore indicativo: la classificazione degli stessi è riportata nelle tabelle sintetiche allegate alle presenti NTA (Allegato A “Elenco degli edifici oggetto del censimento dei manufatti colonici ed extraurbani”), mentre sono consultabili le singole schede di ogni edificio sia in formato cartaceo che digitale. Ogni classe prevede e determina gli interventi ammessi e quelli vietati come di seguito indicato. Tutti gli interventi previsti, in particolare gli ampliamenti (possibili solo per i soggetti aventi titolo di cui alla LR 13/90) e gli incrementi sono riferiti sia all'edificio principale sia agli annessi. Altre destinazioni come agriturismo, **agricoltura sociale**, e similari possono essere consentite nel rispetto della normativa regionale in materia di attività agrituristica e di turismo rurale, di cui alla L. R. n. 21 del 2011. Gli interventi riguardanti sia gli edifici principali che gli annessi possono essere applicati a tutti i manufatti che risultano regolarmente accatastati e urbanisticamente regolari escludendo tutti gli altri anche

se censiti

Definizioni:

edificio principale si intende l’edificio che all’interno di un complesso di manufatti ha le caratteristiche tipologiche ed architettoniche per essere classificato come tale, pertanto la casa colonica originaria destinata ad abitazione è “l’edificio principale”, magari anche di un insieme di edifici minori che sono individuati come annessi;

annessi si intendono edifici secondari con funzione prevalentemente non abitativa ma, normalmente con funzione di ricovero attrezzi o animali, o di piccoli magazzini. Viene considerato annesso anche nel caso in cui non ci sia l’edificio principale ma il manufatto è realizzato come accessorio del fondo agricolo, con dimensioni ridotte e con funzioni soprattutto di ricovero attrezzi;

manufatti con funzione produttiva si intendono i manufatti di grande dimensione con funzione “produttiva”, perché utilizzati come ricovero delle attrezzature e macchinari o come magazzino di prodotti, oppure perché adibiti di produzione del vino in tutte le diverse fasi;

manufatti con funzione di allevamento avicolo si intendono i manufatti di grande dimensione con funzione “produttiva” che nel tempo sono stati realizzati per l’attività di allevamento di polli e simili, oggi normalmente non utilizzati, con caratteristiche tipologiche standard, con forte prevalenza della dimensione longitudinale rispetto a quella trasversale.

Art. 17 Classe R – Edifici con valore di memoria storica e con caratteristiche architettoniche e decorative peculiari

Interventi ammessi:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) cambio di destinazione d’uso: produttivo agricolo, residenziale, agriturismo, ~~e simili~~, **agricoltura sociale e altre attività connesse con l’attività agricola.**

Modalità di intervento:

~~È fatto obbligo dell’eliminazione di ogni tipo di superfetazione e di ogni elemento incongruo con l’elemento edilizio originario. È vietato l’accorpamento all’edificio principale di altri volumi.~~

~~Non è consentita la realizzazione di nuovi interrati o seminterrati, neanche con la in deroga, di cui ai sensi dell’art.9 L.122/89, nell’area di sedime di eventuali annessi non aventi le caratteristiche dell’edificio principale, con prescrizione che le rampe di accesso siano limitate alla minima dimensione funzionale e venga allegato al progetto un profilo del terreno prima e dopo l’intervento che dimostri il ripristino dei luoghi.~~

17.1 Interventi strutturali: ~~Demolizioni:~~ sono vietate le demolizioni totali. Sono consentite solo le demolizioni parziali, con ricostruzione fedele per forma e materiali, solo in caso di pericolosità dell’esecuzione dell’opera o provata impossibilità di recupero e restauro.

~~Eliminazione di ogni tipo di superfetazione e di ogni elemento incongruo con l’elemento edilizio originario. È assolutamente vietato l’accorpamento all’edificio principale di altri volumi.~~

17.2 Composizione delle Fronti:

Le fronti devono essere mantenute, non sono ammessi cambiamenti. **Le quote di imposta e di calpestio dei solai, potranno essere modificate esclusivamente per il raggiungimento dei requisiti minimi igienico-sanitari.**

Le aperture dovranno essere confermate nella forma, nelle quote, nella posizione e dimensioni. ~~delle aperture.~~ **Le**

dimensioni delle aperture del piano terra potranno essere modificate, in caso di cambio di destinazione d'uso, sempre mantenendo le assialità e le simmetrie con le aperture dei piani superiori.

È consentito il ripristino di aperture esistenti tamponate; la tamponatura di aperture esistenti utilizzando finiture, sfondi ed allineamenti che mantengano visibile l'originaria campitura del fronte.

~~Gli architravi e le piattebande devono essere mantenuti e restaurati.~~

~~Sono ammessi solo infissi in legno, legno alluminio e in ferro, di colore adeguata all'ambiente agricolo, con l'esclusione dell'uso della plastica e della lamiera~~

Gli infissi dovranno essere in **avere finitura in** legno naturale o tinteggiati del colore originario.

~~la presenza di muratura faccia a vista va recuperate con interventi di cucì scuci in relazione alle condizioni e caratteristiche.~~

~~La tinteggiatura e/o l'intonaco esterno e gli elementi architettonici di pregio e le decorazioni, dovranno essere recuperati ed eventualmente sostituiti con lo stesso tipo di materiale, tipologia e colore del pre-esistente. Nel caso di sostituzione dell'intonaco si dovrà utilizzare il tonachino a calce.~~

Le finiture delle pareti esterne potranno essere realizzate con muratura a faccia vista o mediante intonacatura, con materiali e colori tradizionali: terra d'ocra, terra di Siena, terra d'ombra e simili.

17.3 Materiali ed elementi decorativi: tutti i materiali originari dovranno essere mantenuti e conservati, quali coppi, pietra, mattoni, legno e ferro. Tutti gli elementi che dovranno essere parzialmente o totalmente sostituiti dovranno essere del medesimo materiale, colore e lavorazione di quello originario. Ogni elemento architettonico e particolare architettonico interno od esterno che sia, quali cornicioni, marcapiani, sfondi, nicchie, stemmi, numeri civici, lapidi, piattebande, bugnati, ecc. deve essere mantenuto e conservato.

~~Devono essere mantenute la struttura portante dei solai e della copertura originale, le quote di calpestio dei solai potranno essere modificate, esclusivamente per eventuali motivi statici.~~

I canali e i pluviali discendenti dovranno essere di rame con sezione circolare; è consentito l'utilizzo per il solo tratto terminale di elementi in ghisa.

~~Tutti gli eventuali elementi architettonici o arredi esterni ed annessi saranno recuperati e trattati con le medesime norme dell'edificio principale. Dovranno essere conservati inoltre tutti i materiali quali coppi, pietre, mattoni pieni, legno, ecc. che siano posti all'esterno o all'interno degli edifici.~~

17.4 Cambio di destinazione d'uso: Il cambio di destinazione d'uso, **richiede che** è ammesso solo nel caso siano rispettati i requisiti igienico sanitari ~~relative all'~~**(aero-illuminazione, areazione, al dimensionamento e alle** altezze dei locali).

È consentita ~~una~~**la** deroga del rapporto illuminotecnico (~~attualmente pari ad 1/8~~) fino ad un massimo di 1/15 tra la superficie finestrata e la superficie **utile di** pavimento.

~~**17.2** Per l'applicazione delle norme dell'edilizia sostenibile (L.R. 14/2008) valgono le norme dell'art. 8, con particolare riferimento al comma 3.~~

~~**17.7** non è consentita la realizzazione di nuovi interrati o seminterrati, neanche con la deroga di cui all'art.9 L.122/89.~~

17.7.5 Annessi:

Gli annessi presenti, che hanno le caratteristiche dell'edificio principale, sono soggetti ad ~~interventi di restauro, manutenzione ordinaria e straordinaria.~~ **alla medesima disciplina dell'edificio di riferimento.**

~~Tutti gli eventuali elementi architettonici o arredi esterni ed annessi saranno recuperati e trattati con le medesime norme dell'edificio principale. Dovranno essere conservati inoltre tutti i materiali quali coppi, pietre, mattoni pieni, legno, ecc. che siano posti all'esterno o all'interno degli edifici.~~

Gli annessi presenti, che non hanno le stesse caratteristiche dell'edificio principale, possono essere demoliti e ricostruiti, con ~~l'~~**eventuale** accorpamento della volumetria, ~~anche con~~ **compresa** quella derivante dall'eventuale demolizione delle superfetazioni dell'edificio principale.

~~Tale volumetria dovrà essere realizzata ad una~~ **Questi nuovi volumi, realizzati in conformità all'art.11.5, dovranno**

~~rispettare la distanza di almeno 10 m dall'edificio principale, non potrà superare l'altezza massima di m. 2,70. e potranno svilupparsi su un solo piano; non potrà avere uso residenziale non è ammessa la destinazione residenziale se non di pertinenza all'edificio principale se non di tipo accessorio pertinenziale all'edificio principale. dal quale non può essere frazionato.~~

Gli annessi singoli non relazionati ad alcun edificio principale non possono essere accorpati con altri di altra classe né tra di loro; il massimo intervento ammesso per essi è il restauro e risanamento conservativo.

~~17.3 — **Ambito di tutela.** Nell'eventuale ambito di tutela indicato per alcuni edifici e identificato come "A3 — Edifici e complessi isolati" non sono consentite nuove costruzioni e/o ampliamenti, se non previsti nelle schede di dettaglio predisposte per ogni edificio principale e per i relativi annessi.~~

Art. 18 Classe M – Edifici con valore di memoria storica senza particolari caratteristiche architettoniche e decorative

Interventi ammessi:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) cambio di destinazione d'uso: produttivo agricolo, residenziale, agriturismo, ~~e similari~~, **agricoltura sociale e altre attività connesse con l'attività agricola.**

Modalità di intervento:

~~È fatto obbligo dell'eliminazione di ogni tipo di superfetazione e di ogni elemento incongruo con l'elemento edilizio originario. È vietato l'accorpamento all'edificio principale di altri volumi.~~

~~Non è consentita la realizzazione di nuovi interrati e seminterrati, neanche con la in deroga, di cui ai sensi dell'art.9 L.122/89, o per locali tecnici, nell'area di sedime degli edifici, con prescrizione che le rampe di accesso siano limitate alla minima dimensione funzionale e venga allegato al progetto un profilo del terreno prima e dopo l'intervento che dimostri il ripristino dei luoghi.~~

~~**18.1 – Interventi strutturali:** Demolizioni: sono vietate le demolizioni totali. Sono consentite solo le demolizioni parziali, con ricostruzione fedele per forma e materiali, solo in caso di pericolosità dell'esecuzione dell'opera o provata impossibilità di recupero e restauro.~~

~~Eliminazione di ogni tipo di superfetazione e di ogni elemento incongruo con l'elemento edilizio originario. È assolutamente vietato l'accorpamento all'edificio principale di altri volumi.~~

~~In caso di demolizione totale, gli interventi di ristrutturazione dovranno prevedere la ricostruzione dell'organismo edilizio principale con la stessa volumetria, sagoma ed area di sedime di quello preesistente.~~

~~La ricostruzione è vincolata alla riproposizione tipologica dell'involucro esterno dell'edificio principale e pertanto subordinata al ripristino dell'immagine complessiva delle facciate, compresi gli andamenti e le sporgenze del tetto e del cornicione, fasce marcapiano, modanature, nicchie o elementi tradizionali dell'edilizia rurale.~~

18.2 – Composizione delle Fronti:

~~i fronti possono essere modificati mediante il riordino delle aperture, nel rispetto degli allineamenti verticali, degli assi di simmetria e delle dimensioni delle aperture esistenti.~~

~~Le dimensioni delle aperture del piano terra potranno essere modificate, in caso di cambio di destinazione d'uso, sempre mantenendo le assialità e le simmetrie con le aperture dei piani superiori.~~

~~È consentito il ripristino di aperture esistenti tamponate; la tamponatura di aperture esistenti utilizzando finiture, sfondi ed allineamenti che mantengano visibile l'originaria campitura del fronte.~~

~~Gli architravi e le piattebande devono essere mantenuti e restaurati. Gli infissi dovranno essere in legno, naturale e/o tinto. Gli infissi dovranno avere finitura in legno naturale o tinteggiati del colore originario.~~

La presenza di muratura faccia a vista va mantenuta e recuperata con interventi di cucì scuci in relazione alle condizioni e caratteristiche-

La tinteggiatura e/o l'intonaco esterno e gli elementi architettonici di pregio e le decorazioni, dovranno essere recuperati ed eventualmente sostituiti con lo stesso tipo di materiale, tipologia e colore del pre esistente. Nel caso di sostituzione dell'intonaco si dovrà utilizzare il tonachino con colori pastello ad esclusione del bianco.

Le finiture delle pareti esterne potranno essere realizzate con muratura a faccia vista o mediante intonacatura, con materiali e colori tradizionali: terra d'ocra, terra di Siena, terra d'ombra e simili.

18.3 – Materiali ed elementi decorativi: Tutti i materiali ~~elementi~~ che dovranno essere parzialmente o totalmente sostituiti, dovranno essere del medesimo materiale, colore e lavorazione di quello originale con esclusione di alluminio e plastica. Ogni elemento architettonico e particolare architettonico interno ed esterno che sia, quali cornicioni, marcapiani, sfondi, nicchie, stemmi, numeri civici, lapidi, piattabande, bugnato, ecc. deve essere **generalmente** mantenuto e/o recuperato.

Devono essere mantenute la struttura portante dei solai e della copertura originale, le quote di calpestio dei solai potranno essere modificate, esclusivamente per eventuali motivi statici. In caso di avvenute manomissioni non è obbligatorio il ripristino della situazione originale. I canali e i pluviali discendenti dovranno essere di rame con sezione circolare; è consentito l'utilizzo per il solo tratto terminale di elementi in ghisa.

Tutti gli eventuali elementi architettonici o arredi esterni ed annessi saranno recuperati e trattati con le medesime norme dell'edificio principale.

~~18.4 Non è consentita la realizzazione di nuovi interrati o seminterrati, neanche con la deroga di cui all'art.9 L.122/89.~~

18.4 - Cambio di destinazione d'uso. Il cambio di destinazione d'uso, richiede che siano rispettati i requisiti igienico sanitari (aero-illuminazione, dimensionamento e altezze dei locali).

è consentita, una deroga del rapporto illuminotecnico (~~attualmente pari ad 1/8~~) fino ad un massimo di 1/15 tra la superficie finestrata e la superficie **utile di** del pavimento

~~18.5~~ Per l'applicazione delle norme dell'edilizia sostenibile (L.R. 14/2008) valgono le norme dell'art. 8, con particolare riferimento al comma 3.

~~18.6~~ non è consentita la realizzazione di nuovi interrati o seminterrati, neanche con la deroga di cui all'art.9 L.122/89

18.7.5 Annessi. Gli annessi presenti, che hanno le caratteristiche dell'edificio principale, sono soggetti ad interventi di restauro e risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia. Gli annessi presenti, ~~che non hanno le stesse caratteristiche dell'edificio principale,~~ possono essere demoliti e ricostruiti, con **eventuale** l'accorpamento della volumetria ~~anche con~~ **compresa** quella derivante dall'eventuale demolizione delle superfetazioni dell'edificio principale, **qualora presente**.

Tale volumetria dovrà essere realizzata ad **Questi nuovi volumi, realizzati in conformità all'art.11.5, dovranno rispettare la** una distanza di almeno 10 m dall'edificio principale, ~~non potrà superare l'altezza massima di m. 3,00 e potranno svilupparsi su un solo piano; non potrà avere uso residenziale non è ammessa la destinazione residenziale se non di pertinenza all'edificio principale se non di tipo accessorio pertinenziale all'edificio principale. dal quale non può essere frazionato.~~

Gli annessi singoli privi di caratteristiche architettoniche di pregio non relazionati ad alcun edificio principale possono essere accorpati a parità di volumetria e superficie coperta esistente; l'altezza massima del nuovo organismo edilizio non potrà essere maggiore di m. 3,00 e non potrà comunque superare la superficie coperta complessiva di mq 120,00. **non** ne è consentito il cambio **di destinazione** d'uso.

Qualora l'annesso singolo presentasse delle caratteristiche architettoniche, costruttive e tipologiche tradizionali e

l'intervento progettuale richiesto è il restauro e risanamento conservativo ne è consentito anche il cambio d'uso in residenziale, a condizione che nello stato di fatto presenti i requisiti minimi previsti all'art. 3 del D. M. Sanità del 5 luglio 1975.

Art. 19 Classe B – Edifici privi di memoria storica con elementi decorativi e architettonici in contrasto con l'edilizia rurale

Interventi ammessi:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) ampliamento, per i soggetti aventi titolo ai sensi della L.R. 13/90;
- f) ~~demolizione con ricostruzione~~
- g) cambio di destinazione d'uso: produttivo agricolo, residenziale, agriturismo, ~~e similari~~, **agricoltura sociale e altre attività connesse con l'attività agricola.**

Modalità di intervento:

È consentita la realizzazione di un volume interrato nell'area di sedime degli edifici, con prescrizione che le rampe di accesso siano limitate alla minima dimensione funzionale e venga allegato al progetto un profilo del terreno prima e dopo l'intervento che dimostri il ripristino dei luoghi.

19.1 Interventi strutturali: ~~Demolizioni:~~ è consentita la demolizione parziale e/o totale con ricostruzione, ~~solo in caso di fatiscenza e pericolo che implicino l'impossibilità di recupero, con dichiarazione del Direttore dei Lavori e presentazione di elaborato con l'evidenziazione delle strutture da demolire, certificate dall'U.T.C., da realizzare secondo le tipologie architettoniche tradizionali, con l'uso di materiali ed elementi di finitura in area rurale, secondo quanto previsto all'art. 11 (punto 11.5);~~

19.2 Composizione delle Fronti: ~~Fronti:~~ i fronti possono essere modificati mediante il riordino delle aperture, nel rispetto degli allineamenti verticali, degli assi di simmetria e delle dimensioni delle aperture esistenti.

Le dimensioni delle aperture del piano terra potranno essere modificate, in caso di cambio di destinazione d'uso, sempre mantenendo le assialità e le simmetrie con le aperture dei piani superiori.

È consentito il ripristino di aperture esistenti tamponate, la tamponatura di aperture esistenti utilizzando finiture, sfondi ed allineamenti che mantengano visibile l'originaria campitura del fronte.

~~Gli architravi e le piattebande devono essere mantenuti e restaurati. Gli infissi dovranno essere in legno, naturale e/o tinto. Gli infissi dovranno avere finitura in legno naturale o tinteggiati del colore originario.~~

~~La presenza di muratura faccia a vista va mantenuta e recuperata con interventi di cuoi scuci.~~

~~La tinteggiatura e/o l'intonaco esterno e gli elementi architettonici di pregio e le decorazioni, dovranno essere recuperati ed eventualmente sostituiti con lo stesso tipo di materiale, tipologia e colore del pre-esistente. Nel caso di sostituzione dell'intonaco si dovrà utilizzare il tonachino con colori pastello ad esclusione del bianco.~~

Le finiture delle pareti esterne potranno essere realizzate con muratura a faccia vista o mediante intonacatura, con materiali e colori tradizionali: terra d'ocra, terra di Siena, terra d'ombra e simili.

19.3 – Materiali ed elementi decorativi: tutti i materiali che dovranno essere parzialmente o totalmente sostituiti, dovranno essere del medesimo materiale, colore e lavorazione di quello ~~tradizionale-originale con esclusione di alluminio e plastica.~~

Per gli ampliamenti, i materiali e le finiture esterne saranno i medesimi dell'edificio principale. Ogni elemento o particolare architettonico interno od esterno che sia, quali cornicioni, marcapiani, sfondi, ~~nicchie, stemmi,~~ numeri civici, lapidi, piattebande, bugnati, ecc. deve essere mantenuto e conservato.

La struttura portante dei solai e della copertura, originale, le quote di calpestio, potranno essere variati per eventuali motivi statici ed economici ma dovranno essere utilizzati, dove possibile, i medesimi materiali originali.

I canali e i pluviali discendenti dovranno essere di rame con sezione circolare; è consentito l'utilizzo per il solo tratto terminale di elementi in ghisa.

Tutti gli eventuali elementi architettonici o arredi esterni ed annessi saranno recuperati e trattati con le medesime norme dell'edificio principale.

Dovranno essere conservati inoltre tutti i materiali quali coppi, pietre, mattoni pieni, legno, ecc. che siano posti all'esterno o all'interno degli edifici.

19.4 — Ampliamenti: è consentito, nei limiti della L.R. 13/90, un aumento di volume pari al 20% del volume del fabbricato principale e degli annessi; o ampliamento pari al 20% della SUL, entro i limiti della massima densità fondiaria di mc. 0,03/mq della superficie abitativa, compresi gli annessi esistenti alla data di approvazione della presente Variante al Piano regolatore Generale.

19.5 — È consentita la realizzazione di un volume interrato della SUL pari al sedime dell'edificio principale, se presente secondo quanto indicato al precedente art. 16, unicamente sotto il sedime dell'edificio stesso.

19.6 Cambio di destinazione d'uso. E' consentita una deroga del rapporto illuminotecnico (attualmente pari ad 1/8) fino ad un massimo di 1/15 tra la superficie finestrata e la superficie utile del pavimento.

19.7 — Per l'applicazione delle norme dell'edilizia sostenibile (L.R. 14/2008) valgono le norme dell'art. 8, con particolare riferimento al comma 3.

19.8 - Annessi. Gli annessi presenti, che hanno le caratteristiche dell'edificio principale, sono soggetti ad interventi di restauro e risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e demolizione con ricostruzione.

Gli annessi presenti, che non hanno le stesse caratteristiche dell'edificio principale, possono essere demoliti e ricostruiti, con eventuale l'accorpamento della volumetria anche con compresa quella derivante dall'eventuale demolizione delle superfetazioni dell'edificio principale, qualora presente.

Tale volumetria dovrà essere realizzata ad **Questi nuovi volumi, realizzati in conformità all'art.11.5, dovranno rispettare la** una distanza di almeno 10 m dall'edificio principale, **non potrà superare l'altezza massima di m. 3,00 e potranno svilupparsi su un solo piano; non potrà avere uso residenziale non è ammessa la destinazione residenziale se non di pertinenza all'edificio principale se non di tipo accessorio pertinenziale all'edificio principale.** dal quale non può essere frazionato.

Gli annessi singoli privi di caratteristiche architettoniche di pregio non relazionati ad alcun edificio principale possono essere accorpati a parità di volumetria e superficie coperta esistente, l'altezza massima del nuovo organismo edilizio non potrà essere maggiore di m. 3,00 e non potrà comunque superare la superficie coperta complessiva di mq 120,00, per superfici coperte esistenti maggiori di 120,00 mq, non è consentito il cambio d'uso in produttivo agricolo, residenziale.

Qualora l'annesso singolo presentasse delle caratteristiche architettoniche, costruttive e tipologiche tradizionali e l'intervento progettuale richiesto è il restauro e risanamento conservativo ne è consentito anche il cambio d'uso in residenziale, a condizione che nello stato di fatto presenti i requisiti minimi previsti all'art. 3 del D. M. Sanità del 5 luglio 1975.

Art. 20 Classe N – Edifici principali con tipologie, materiali e elementi costruttivi in contrasto con i manufatti rurali e annessi legati al fondo agricolo

Interventi ammessi:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia;

- e) ampliamento, per i soggetti aventi titolo ai sensi della L.R. 13/90;
- ~~f) demolizione con ricostruzione~~
- f) cambio di destinazione d'uso: produttivo agricolo, residenziale; agriturismo, ~~e similari~~, **agricoltura sociale e altre attività connesse con l'attività agricola**. ~~È possibile il cambio di destinazione d'uso in agriturismo e similari solo nel caso specificato successivamente nella categoria di intervento della demolizione (punto 20.1).~~

Modalità di intervento:

È consentita la realizzazione di un volume interrato della SUL pari al sedime dell'edificio principale, se presente secondo quanto indicato al precedente art. 16, unicamente sotto il sedime dell'edificio stesso.

20.1 – Interventi strutturali: ~~Demolizioni:~~ è consentita la demolizione totale con ricostruzione dell'edificio principale, con ricostruzione da realizzare secondo le tipologie architettoniche tradizionali, con l'uso di materiali ed elementi di finitura in area rurale, secondo quanto previsto all'art. 11 (punto 11.5); ~~solo in questo caso è possibile la destinazione d'uso agriturismo e similari.~~

~~La struttura portante dei solai e della copertura originale, le quote di calpestio, potranno essere variati per eventuali motivi statici ed economici ma dovranno essere utilizzati, dove possibile, i medesimi materiali originali.~~

20.2 Composizione delle Fronti: ~~Fronti:~~ le fronti possono essere modificate mediante il riordino delle aperture, nel rispetto degli allineamenti verticali, degli assi di simmetria e delle dimensioni delle aperture esistenti.

Le dimensioni delle aperture del piano terra potranno essere modificate, in caso di cambio di destinazione d'uso, sempre mantenendo le assialità e le simmetrie con le aperture dei piani superiori.

~~Gli infissi dovranno essere preferibilmente in legno, naturale e/o tinto, con l'esclusione di infissi in alluminio e/o in plastica.~~ **Gli infissi dovranno avere finitura in legno naturale o tinteggiati del colore originario.**

~~La presenza di muratura faccia a vista va mantenuta e recuperata con interventi di cucci scuci.~~

Le finiture delle pareti esterne potranno essere realizzate con muratura a faccia vista o mediante intonacatura, con materiali e colori tradizionali: terra d'ocra, terra di Siena, terra d'ombra e simili.

~~20.3 — La struttura portante dei solai e della copertura, originale, le quote di calpestio, potranno essere variati per eventuali motivi statici ed economici ma dovranno essere utilizzati, dove possibile, i medesimi materiali originali.~~

~~I canali e i pluviali discendenti dovranno essere di rame con sezione circolare; è consentito l'utilizzo per il solo tratto terminale di elementi in ghisa.~~

20.3 Materiali ed elementi decorativi: Tutti gli eventuali elementi architettonici o arredi esterni **che mantengono un pregio per il paesaggio rurale** saranno recuperati e trattati con le medesime norme dell'edificio principale.

~~20.4 — È consentita la realizzazione di un volume interrato della SUL pari al sedime dell'edificio principale, se presente secondo quanto indicato al precedente art. 16, unicamente sotto il sedime dell'edificio stesso.~~

~~20.5 — Per l'applicazione delle norme dell'edilizia sostenibile (L.R. 14/2008) valgono le norme dell'art. 8, con particolare riferimento al comma 3.~~

20.6 Cambio destinazione d'uso:

è possibile il cambio di destinazione d'uso in agriturismo solo nel caso ~~specificato successivamente nella categoria di intervento della demolizione (punto 20.1).~~ **di intervento di riqualificazione che riconduca l'edificio alle tipologie architettoniche tradizionali.**

È obbligatorio il mantenimento del rapporto illuminotecnico (pari ad 1/8) tra la superficie finestrata e la superficie del pavimento.

20.7 Annessi: Gli annessi presenti possono essere demoliti e ricostruiti, senza l'accorpamento della volumetria, **realizzati in conformità all'art.11.5,** ~~con forme tipologiche tradizionali e con l'utilizzo di materiali adeguati all'ambito rurale, quali mattoni, pietra, coppi, ecc.;~~

20.8–Gli annessi singoli che non fanno riferimento ad un edificio principale e che sono legati solo al fondo, qualora realizzati con materiale precario (lamiera ed altro) possono essere demoliti e ricostruiti con lo stesso volumetria e sullo stesso sedime **in conformità all’art.11.5. con tipologie e materiali adeguati all’ambito rurale.**

Non è consentito cambio di destinazione d’uso.

Art. 21 Classe N/CV – Edifici con funzione “produttiva” per ricovero delle attrezzature e dei macchinari, per operazioni di magazzinaggio dei prodotti e per la produzione del vino

Interventi ammessi:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) ~~demolizione e ricostruzione;~~
- f) ampliamento, per i soggetti aventi titolo ai sensi della L.R. 13/90.

21.1 – Demolizioni. È consentita la demolizione parziale e/o totale con ricostruzione mantenendo la volumetria originaria.

Nei casi di demolizione e ricostruzione totale, essa dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la ricostruzione dovrà riproporre le caratteristiche tipologiche e dimensionali che richiamano le tipologie dell’ambito rurale, con il mantenimento della volumetria e del sedime attuale, con piccole modifiche per traslazione massime di ml. 10.;
- la copertura in generale potrà essere a falde con pendenza massima del 35% e con manto di copertura in tegole tipo coppo;
- le finiture delle pareti esterne potranno essere realizzate mediante intonacatura (con materiali e colori tradizionali) o con muratura a faccia vista;
- gli infissi dovranno ~~essere realizzati preferibilmente in legno, con l’esclusione di infissi in alluminio e/o in plastica~~ **avere finitura in legno naturale o tinteggiati del colore originario.**

Sono sempre consentite tecniche di consolidamento e adeguamento antisismico di tipo moderno, purché i nuovi materiali introdotti siano armonicamente inseriti nel contesto architettonico.

21.2 – Ampliamenti. È consentito un aumento del volume pari al 20% del volume dell’annesso, o ampliamento pari al 20% della SUL entro i limiti ~~della massima densità fondiaria di mc. 0,03 mc/mq nei limiti~~ di quanto stabilito dalla L. R. 13/90.

21.3 – Manufatti per la produzione del vino. Possono essere realizzati nuovi manufatti per la produzione del vino o a seguito delle demolizioni degli annessi, nel caso non diventa prescrittivo quanto in precedenza indicato riguardo al mantenimento del sedime, o come nuova edificazione entro i limiti della massima densità fondiaria ~~di mc. 0,03 mc/mq nei limiti di quanto stabilita~~ dalla L. R. 13/90.

Art. 22 Classe N/CP – Edifici con funzione “produttiva” per allevamento di polli e similari

Il censimento registra alcuni edifici per allevamenti, ad oggi nella quasi totalità in disuso. È ammesso il cambio di destinazione d’uso di tali volumi, in conformità a quanto previsto dall’art.6 c.3 della L.R.13/90, per interventi volti al miglior inserimento paesaggistico e al recupero funzionale e architettonico dei beni, con interventi volti altresì al rispetto delle norme antisismiche e all’efficientamento energetico degli edifici.

Interventi ammessi:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;

- c) ristrutturazione edilizia;
- d) demolizione e ricostruzione;
- e) cambio di destinazione d'uso: ~~produttivo agricolo, agriturismo e similari.~~ **Ammesso, con prescrizioni particolari di cui al punto 22.3.**
- f) **Ampliamenti: Non è consentito alcun aumento di volume, né di superficie coperta.**

22.1 – Modalità attuative: ~~Demolizioni.~~

—È consentita la demolizione parziale e/o totale con ricostruzione **innovando i tipi edilizi in funzione delle destinazioni proposte e in conformità all'art.11.5.** ~~mantenendo la volumetria originaria, l'attuale altezza massima e la forma della copertura.~~

Nei casi di **La** demolizione e ricostruzione totale, essa dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la ricostruzione dovrà riproporre le caratteristiche tipologiche e dimensionali del manufatto da demolire, con il mantenimento della volumetria e del sedime attuale, con piccole modifiche per traslazione massime di ml. 5, per le intere pareti, non essendo consentita la modifica della forma geometrica attuale **tipiche del paesaggio rurale in conformità all'art.11.5;**

- **è possibile una differente ubicazione dei volumi all'interno del lotto, al fine di un miglior inserimento paesaggistico degli stessi, mantenendo un numero totale di edifici pari a quelli censiti e previa approvazione di un progetto preliminare complessivo di cui all'art. 70 delle NTA.**

Nei casi di modifica della localizzazione sono prescritti i seguenti distacchi:

- Distanza strade = secondo DM 1° aprile 1968

-Distanza dai confini = 20 m

-Distanza dai fabbricati residenziali = 40 m per destinazioni produttive e 10 m per destinazioni compatibili con la residenza.

-Distanza dai fabbricati produttivi = 10 m

- la copertura dovrà essere riproposta **a falde come quella dello stato attuale**, con manto di copertura **in tegole tipo coppo realizzato sia con materiali tradizionali e sia con materiali tecnologicamente caratterizzati dal risparmio/produzione energetica;**

- le finiture delle pareti esterne potranno essere realizzate mediante intonacatura (con materiali e colori tradizionali), ~~o~~ con muratura a faccia vista **o altri paramenti congruenti con la scelta architettonica;**

- ~~gli infissi dovranno essere realizzati preferibilmente in legno, con l'esclusione di infissi in alluminio e/o in plastica;~~ **avere finitura in legno naturale o tinteggiati del colore originario.**

- ~~l'altezza massima dovrà essere quella attuale con l'eventuale incremento, se necessario, per raggiungere i requisiti minimi igienico-sanitari previsti all'art. 3 del D. M. Sanità del 5 luglio 1975.~~

È consentito uno sviluppo in altezza non superiore a 7,50 m; Tale adeguamento dell'altezza non deve comportare l'incremento di volumetria;

- ~~la realizzazione di balconi, loggiati, terrazzi, tasche sul tetto è vietata;~~

- ~~la costruzione di soppalchi interni alla costruzione anche con materiale amovibile è vietata. Sono sempre consentite tecniche di consolidamento e adeguamento antisismico di tipo moderno, purché i nuovi materiali introdotti siano armonicamente inseriti nel contesto architettonico.~~

~~22.2 — Ampliamenti. Non è consentito alcun aumento di volume.~~

22.2 – Il cambio di destinazione d'uso è consentito da “allevamento avicoli” per le seguenti ~~due~~ destinazioni d'uso, **e in relazione alle prescrizioni connesse:**

- Produttivo agricolo

- Agriturismo **e agricoltura sociale** (ai sensi della l.r. 21/2011 **e LR 24/2020**) ~~e similari, in relazione a quanto previsto dalla L. R. n. 21 del 14 novembre 2011,~~ nel tal caso dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- la destinazione “Agriturismo e similari” dovrà essere permanente e sottoscritta da parte del titolare dell’intervento attraverso un atto notorio di sottomissione che dovrà essere presentato al momento della richiesta del permesso a costruire,
 - le attività consentite sono quelle di cui al Capo I “Agriturismo” e al Capo II “Agricoltura sociale” della L. R. 21/2011, e dalle LR 24/2020
 - è consentita la realizzazione di un alloggio per il custode e/o conduttore dell’attività agrituristica di una SUA massima di 95 mq.,
 - qualora le funzioni di agriturismo e similari fossero interrotte, in base a quanto sottoscritto nell’atto notorio di sottomissione, decadendo la funzione per cui è stato richiesto il permesso a costruire, è possibile trasformare l’intero fabbricato destinandolo sola ad attività produttiva agricola, magazzinaggio e ricovero attrezzi.
- **Attività strettamente connesse alla produzione agricola (servizio, commercio, esposizione, ...) con rispetto delle seguenti prescrizioni: riduzione della volumetria attuale del 40%, sostenibilità ambientale ed energetica degli edifici e rispetto dello standard a parcheggio;**
 - **Destinazione residenziale, con rispetto delle seguenti prescrizioni: riduzione della volumetria attuale del 60 %, sostenibilità ambientale ed energetica degli edifici, e corresponsione degli oneri dovuti per urbanizzazione primaria e secondaria come previsto dalla legislazione vigente .**

22.3 – Nel caso della presenza di più manufatti che ricadono nella categoria N/CP e che presentano le stesse caratteristiche l’intervento dovrà essere realizzato su ogni singolo manufatto, senza la possibilità di accorpamento delle volumetrie, rispettando tutto quanto indicato **nei punti precedenti**. ~~nel precedente punto 22.3, con l’eccezione che l’alloggio per il custode e/o gestore non è da prevedere per ogni manufatto ma solo uno per tutti i manufatti, anche se gli interventi fossero realizzati in fasi successive.~~

CAPO 2.2 TERRITORIO URBANO

Art. 23 Aree ad uso prevalentemente residenziale. Definizione

Le aree ad uso prevalentemente residenziale sono le parti del territorio destinate principalmente alla residenza ed ai relativi servizi, con esclusione di stalle o di altri ricoveri per animali, e sono riconducibili alle zone A, B, C, D del D. M. 1444/68.

In tali aree, al fine dell’integrazione della residenza con le altre funzioni urbane ad essa collegate, sono ammesse costruzioni destinate in tutto o in parte a servizi sociali e ricreativi, istituzioni pubbliche e/o rappresentative, associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose, attività commerciali e di pubblico esercizio, uffici pubblici e privati, studi professionali, attrezzature ricettive, laboratori artigianali purché non rumorosi o comunque inquinanti, e in genere tutte le attività che non comportino disturbo o molestia e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona.

Per ogni zona sono specificate le destinazioni d’uso consentite o vietate secondo il successivo articolato.

Le aree ad uso prevalentemente residenziale si distinguono in: *Zone di valore storico ambientale (Zona A del D. M. 1444/68)* A1 – Centro Storico Castello

A2 – Sottozona di interesse storico

Zone con insediamenti urbani consolidati (Zona B del D. M. 1444/68)

B1 – Zone residenziali di completamento ad alta densità

B2 – Zone residenziali di completamento a media densità

B3 – Zone residenziali di completamento a bassa densità

B4 – Zone residenziali con piani attuativi consolidati (P.E.E.P / P.L.R.)

Zone residenziali di nuovo insediamento (Zona C del D. M. 1444/68)

C1 – Zone residenziali di espansione a media densità

- C2 – Zone residenziali di espansione a medio - bassa densità
- C3 – Zone residenziali di espansione a bassa densità
- C4 – Zone residenziali di espansione con piani attuativi già approvati

Zone a verde non edificato

Vp – Zone a verde privato

Tali zone sono parte integrante delle aree residenziali.

Per i soli edifici esistenti le volumetrie necessarie all’abbattimento delle barriere architettoniche limitatamente alla realizzazione degli ascensori sono computate in deroga.

Per tutte le aree ad uso prevalentemente residenziale, in riferimento alle “Norme per l’edilizia sostenibile” (L.R: 14/2008) si applica quanto previsto all’art. 8.

La linea di separazione tra la varie zone omogenee, tra le stesse e le zone agricole di qualsiasi tipo è equiparata al limite del confine, per il quale quindi si applica il distacco previsto (Dc) negli articoli successivi per ogni zona.

E’ ammessa la costruzione a confine, anche in presenza di lotti liberi, previo deposito di assenso tra le proprietà confinanti formalizzato mediante atto pubblico trascritto presso la conservatoria RR.II.

E’ ammessa la costruzione in aderenza, nei casi di edifici esistenti a confine, purché non siano superate le dimensioni della sagoma dell’edificio contermini e salvo quanto previsto in merito alle costruzioni a confine con assenso tra le proprietà confinanti, fermi restando il rispetto degli altri parametri urbanistici ed edilizi.

Art. 24 A1 Centro storico Castello

La zona classificata con la sigla A1 comprende l’insieme urbano racchiuso nell’antica cinta muraria ed è soggetta alla normativa del vigente Piano Particolareggiato del Centro Storico (PPCS).

categoria d’uso prevalente / funzione territoriale	R
categoria o destinazione d’uso complementari	c1; c3; EdV, s6; s8; s9; z1; z4; z5
modalità d’attuazione	Indiretta/Diretta
categorie d’intervento in caso d’attuazione indiretta	MO, MS, R, RC, RE, DC, NE nei limiti indicati nel Piano Particolareggiato
categorie d’intervento in caso d’attuazione diretta	MO, MS, R, RC
grandezze, indici e parametri urbanistico-edilizi	Ai sensi dell’art.7 DM1444/68
parametri aggiuntivi rispetto al REC	#
standards urbanistici	#
prescrizione e note particolari	Nell’azzonamento A1 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato redatto secondo il PRG vigente. Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui ai punti a), b), c) e d) dell’art.3 DPR 380/2001 .

Art.25 A2 Sottozona di interesse storico

La zona classificata con sigla A2 interessa le zone di carattere storico che comprendono gli edifici che sono riconducibili al Catasto Gregoriano.

categoria d'uso prevalente / funzione territoriale	R
categoria o destinazione d'uso complementari	c1; c3; EdV, s8; s9
modalità d'attuazione	Indiretta/Diretta
categorie d'intervento in caso d'attuazione diretta	MO, MS, R, RC
categorie d'intervento in caso d'attuazione indiretta	MO, MS, R, RC , RE, NE con ampliamenti della volumetria pari al 20% di quella esistente
grandezze, indici e parametri urbanistico-edilizi	#
parametri aggiuntivi rispetto al REC	#
standards urbanistici	#
prescrizione e note particolari	<p>1^ Prescrizione: L'intervento indiretto, che può riguardare uno o più immobili ed aree, potrà essere richiesto dall'Amministrazione Comunale in rapporto ad edifici di particolare interesse architettonico per i quali possano essere previsti interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova edificazione attraverso l'ampliamento dell'attuale volumetria.</p> <p>2^ Prescrizione: Il piano attuativo dovrà essere il Piano di Recupero di cui alla l. 457/78.</p> <p>3^ Prescrizione: Nel caso in cui il Piano di Recupero preveda la ristrutturazione edilizia, la ricostruzione dovrà essere attuata nei profili esistenti e la composizione architettonica ed i particolari costruttivi dovranno essere analoghi a quelli dell'edificio da ristrutturare</p> <p>4^ Prescrizione: Nel caso in cui il Piano di Recupero preveda l'ampliamento, questo è possibile nel massimo del 20 % della volumetria esistente senza modifiche delle altezze e del fronte principale.</p> <p>5^ Prescrizione: Per il trattamento esterno delle pareti scegliere tinte, ovvero gamme cromatiche, compatibili e/o congruenti alle caratteristiche tipologiche e architettoniche del fabbricato verificando opportunamente il tipo di coloritura degli edifici adiacenti e il contesto ambientale della via in cui è inserita, da sottoporre all'UTC;</p>

Art. 26 A3 Edifici, complessi e manufatti extraurbani

Gli edifici, complessi e manufatti isolati di interesse storico e ambientale sono stati censiti in relazione a quanto previsto dal P.P.A.R. e ricadono tutti nella categoria “classe R”, per cui per gli aspetti normativi si rimanda a quanto previsto all’art. 17.

Per gli edifici esistenti compresi nella perimetrazione della zona A3 valgono le norme relative alla classificazione indicata per ogni edificio. **Non sono consentite nuove costruzioni e/o ampliamenti, se non previsti nelle schede di**

dettaglio predisposte per ogni edificio principale e per i relativi annessi.

Per gli edifici e i complessi indicati dal P.P.A.R. e per quelli riconosciuti di particolare importanza in sede di Censimento degli immobili extraurbani viene indicato un ambito di rispetto che è cartografato sulle tavole della zonizzazione.

La zona A3 è equiparata alla zona E di cui al D. M. 1444/68.

categoria d'uso prevalente / funzione territoriale	R
categoria o destinazione d'uso complementari	ag3, ag4, ag5, ag6
modalità d'attuazione	Diretta
categorie d'intervento in caso d'attuazione diretta	Per gli edifici e gli annessi ricadenti nelle zone A3 sono consentiti gli interventi di cui all'art 17 comma 17.9 relativo ai manufatti di "classe R"
grandezze, indici e parametri urbanistico-edilizi	Ai sensi dell'art.7 DM1444/68
parametri aggiuntivi rispetto al REC	#
standards urbanistici	#
prescrizione e note particolari	Per l'ambito definitivo di rispetto, così come cartografato nelle tavole di azionamento valgono le seguenti prescrizioni: 1^ Prescrizione: non sono consentite nuove costruzioni, anche se provvisorie. 2^ Prescrizione se presente va mantenuta la vegetazione autoctona preservandone con divieto assoluto di sostituzione con elementi botanici non autoctoni. 3^ Prescrizione in mancanza di vegetazione autoctona questa va ripristinata secondo quanto riportato nel sistema botanico – vegetazionale 4^ Prescrizione l'attività agricola è consentita ma nel rispetto delle tipologie colturali tipiche dell'area senza interventi in contrasto con quanto previsto dall'art. 27 del P.P.A.R.

Art. 27 B1 Zone residenziali di completamento ad alta densità

Sono le parti del territorio di norma parzialmente o interamente edificate su cui insistono edifici o complessi edilizi di formazione recente o relativamente recente che interessano aree prevalentemente residenziali e piccole aree artigianali dismesse esistenti, caratterizzate da tipologie edilizie ad alta densità.

categoria d'uso prevalente / funzione territoriale	R
categoria o destinazione d'uso complementari	c1; c3; EdV; s2; s5;s9; AS; aa1; t6
modalità d'attuazione	Diretta

<p>categorie d'intervento</p>	<p>MO - Manutenzione ordinaria MS - Manutenzione straordinaria MI - Modifiche interne R - Restauro RC - Risanamento conservativo RE - Ristrutturazione edilizia RU - Ristrutturazione urbanistica DR - Demolizione e ricostruzione D-Demolizione NE - Nuova edificazione</p>
<p>grandezze, indici e parametri urbanistico-edilizi</p>	<p>H max = 10,50 m If = 3,0 mc/mq Dc = 5,0 m De = 10,0 m Ds = con un minimo di 5 m, fatte salve diverse disposizioni in relazione alla strada, oppure con allineamento agli edifici esistenti</p>
<p>parametri aggiuntivi rispetto al REC</p>	<p>#</p>
<p>standards urbanistici</p>	<p>Aree pubbliche per gli standard: Gli standard vanno applicati per le nuove costruzioni o per le demolizioni con ricostruzione. In dette zone ogni intervento di nuova edificazione è soggetto a cessione degli standard nelle quantità e modalità previste per le zone C ridotti della metà ossia: 6,00 mq/ab per verde pubblico, 1,25 mq/ab per parcheggi, 3,25 per attrezzature collettive, detti standard vanno in aggiunta a quanto previsto dalla L. 122/89. Qualora vi sia una documentata impossibilità alla cessione di dette aree se ne potrà richiedere la monetizzazione</p> <p>Aree per la sosta autoveicoli: 1 mq ogni 10 mc di Volume (v. art.74 NTA), di cui il 30% in parcheggi di uso pubblico, ai margini di ciascun edificio e nel rispetto della l.n. 122/89; l'uso pubblico dei parcheggi non esime il beneficiario della concessione dalla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria come previsto dalla legislazione vigente in materia. Le aree destinate ai parcheggi di uso pubblico dovranno essere in diretta contiguità fisica e funzionale con il manufatto oggetto della concessione. Queste dotazioni per la sosta a servizio della residenza, sono parcheggi privati di uso pubblico (la cui gestione e manutenzione è a totale carico del privato), su suolo privato, e come tali devono risultare facilmente accessibili e/o adiacenti agli assi viari. I parcheggi possono essere individuati su aree private (anche con titolarità diversa da quella del richiedente), ad uso pubblico, ed appositamente individuate in sede d'atto autorizzativo (permesso a</p>

	<p>costruire, ecc ...) con atto d'obbligo. Le superfici per la sosta dovranno essere dotate di apposita segnaletica verticale ed orizzontale e corredate di idonea pavimentazione.</p>
<p>prescrizione e note particolari</p>	<p>1^ Prescrizione: <i>Nuove autorimesse.</i> All'interno della Zona B1, in interventi che non prevedono DR</p> <p>- Demolizione e ricostruzione, D - Demolizione, NE - Nuova edificazione, possono essere realizzati e considerati come pertinenze, ai sensi e per gli effetti dell'art.7 della L.94/82 e successive modifiche ed integrazioni, i manufatti da adibire esclusivamente ad autorimesse, realizzati ad unico piano fuori terra, nei casi di abitazioni sprovviste di autorimesse alla data dell'adozione del vigente PRG.</p> <p>Sono consentite le autorimesse (un posto auto per appartamento), nel rispetto delle seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> • SUL (per autorimessa) = 25,00 mq • Hmax (copertura a falde inclinate) = 2,20 m • Hmax (copertura piana) = 2,40 m • Dc (minimo) = 3,00 m • Dc (con accordo tra confinanti) = 0,00 m • Ds (minimo) = 0,00 m • Df (minimo) = 6,00 m • Df (con accordo tra confinanti) = 0,00 m • Df (tra pareti di cui almeno una finestrata) = 10,00 m, il volume è da considerarsi aggiuntivo al massimo volume consentito nel lotto di appartenenza del fabbricato di cui fa parte l'abitazione a cui è attribuita l'autorimessa con vincolo pertinenziale. <p>Sono fatti salvi i contenuti della Legge 24 marzo 1989, n.122 e le vigenti norme sismiche, nonché il vigente Codice della strada. Inoltre è fatto obbligo di presentare, per il ritiro del permesso di costruire apposito vincolo pertinenziale relativo all'alloggio registrato e trascritto.</p> <p>2^ Prescrizione: <i>Impianti tecnologici.</i> Nel caso di lavori di ristrutturazione, qualora non sia disponibile volumetria residua, sono consentiti, per una sola volta al fine dell'adeguamento tecnologico dell'edificio, gli ampliamenti volumetrici necessari e documentati, per accogliere gli impianti tecnici mancanti o da adeguare.</p> <p>3^ Prescrizione: <i>Zona B1/A.</i> Per la zona identificata in cartografia come zona B1/A valgono tutte le norme di cui al presente articolo, con le seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'area destinata parcheggio pubblico,

	<p>adiacente alla zona B1/A e ad essa collegata da apposito segno grafico dovrà essere realizzato contestualmente agli interventi previsti nella zona B1/A</p> <ul style="list-style-type: none"> • la Superficie fondiaria (Sf) è quella individuata dal segno grafico della zona B1 e non comprende l'area destinata a parcheggio • il parcheggio pubblico dovrà essere realizzato dal titolare dell'intervento secondo modalità da concordare con l'Amministrazione Comunale • Possono essere realizzate le autorimesse, secondo quanto vale per l'intera zona. <p>4^ Prescrizione: Zona B1/B. Per la zona identificata in cartografia come zona B1/B valgono tutte le norme di cui al presente articolo, con le seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In fase di attuazione si applica il plusvalore al differente valore immobiliare del terreno, come definito all'art. 80 bis, con passaggio tra zona E e zona B1. <p>5^ Prescrizione: Zona B1/C. Per la zona identificata in cartografia come zona B1/C valgono tutte le norme di cui al presente articolo, con le seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'altezza Massima (Hmax) può essere portata a m. 12,50. <p>6^ Prescrizione: Zona B1/D via Roma. Destinazione residenziale per 2,0 mc/mq e destinazione ad attrezzature collettive (CAPO 2.4.1 ZONE DI INTERESSE COMUNE) per 1,0 mc/mq.</p>
--	---

Art. 28 B2 Zone residenziali di completamento a media densità

Sono le parti del territorio di norma parzialmente o interamente edificate su cui insistono edifici o complessi edilizi di formazione recente o relativamente recente che interessano aree prevalentemente residenziali esistenti, caratterizzate da tipologie edilizie a media densità.

categoria d'uso prevalente / funzione territoriale	R
categoria o destinazione d'uso complementari	c1; c3; EdV, M1/A, M1/E; M2/A, M2/E, s2; s5;s9; AS; aa1; t6
modalità d'attuazione	Diretta

categorie d'intervento	MO - Manutenzione ordinaria MS - Manutenzione straordinaria MI - Modifiche interne R - Restauro RC - Risanamento conservativo RE - Ristrutturazione edilizia DR - Demolizione e ricostruzione D - Demolizione NE - Nuova edificazione
grandezze, indici e parametri urbanistico-edilizi	H max = 8,50 m If = 2,0 mc/mq
	Dc = 5,0 m De = 10,0 m Ds = con un minimo di 5 m, fatte salve diverse disposizioni in relazione alla strada, oppure con allineamento agli edifici esistenti
parametri aggiuntivi rispetto al REC	#

standards urbanistici	<p>Aree pubbliche per gli standard: Gli standard vanno applicati per le nuove costruzioni o per le demolizioni con ricostruzione. In dette zone ogni intervento di nuova edificazione è soggetto a cessione degli standard nelle quantità e modalità previste per le zone C ridotti della metà ossia: 6,00 mq/ab per verde pubblico, 1,25 mq/ab per parcheggi, 3,25 per attrezzature collettive, detti standard vanno in aggiunta a quanto previsto dalla L. 122/89. Qualora vi sia una documentata impossibilità alla cessione di dette aree se ne potrà richiedere la monetizzazione</p> <p>Aree per la sosta autoveicoli: 1 mq ogni 10 mc di Volume (v. art.74 NTA), di cui il 30% in parcheggi di uso pubblico, ai margini di ciascun edificio e nel rispetto della l.n. 122/89; l'uso pubblico dei parcheggi non esime il beneficiario della concessione dalla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria come previsto dalla legislazione vigente in materia. Le aree destinate ai parcheggi di uso pubblico dovranno essere in diretta contiguità fisica e funzionale con il manufatto oggetto della concessione. Queste dotazioni per la sosta a servizio della residenza, sono parcheggi privati di uso pubblico (la cui gestione e manutenzione è a totale carico del privato), su suolo privato, e come tali devono risultare facilmente accessibili e/o adiacenti agli assi viari. I parcheggi possono essere individuati su aree private (anche con titolarità diversa da quella del richiedente), ad uso pubblico, ed appositamente individuate in sede d'atto autorizzativo (permesso a costruire, ecc ...) con atto d'obbligo. Le superfici per la sosta dovranno essere dotate di apposita segnaletica verticale ed orizzontale e corredate di idonea pavimentazione.</p>
prescrizione e note particolari	<p>1^ Prescrizione: <i>Nuove autorimesse.</i> All'interno della Zona B2, in interventi che non prevedono DR</p> <p>- Demolizione e ricostruzione, D - Demolizione, NE - Nuova edificazione, possono essere realizzati e considerati come pertinenze, ai sensi e per gli effetti dell'art.7 della L.94/82 e successive modifiche ed integrazioni, i manufatti da adibire esclusivamente ad autorimesse, realizzati ad unico piano fuori terra, nei casi di abitazioni sprovviste di autorimesse alla data dell'adozione del vigente PRG.</p> <p>Sono consentite le autorimesse (un posto auto per appartamento), nel rispetto delle seguenti prescrizioni:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • SUL (per autorimessa) = 25,00 mq • Hmax (copertura a falde inclinate) = 2,20 m • Hmax (copertura piana) = 2,40 m • Dc (minimo) = 3,00 m • Dc (con accordo tra confinanti) = 0,00 m • Ds (minimo) = 0,00 m • Df (minimo) = 6,00 m • Df (con accordo tra confinanti) = 0,00 m • Df (tra pareti di cui almeno una finestrata) = 10,00 m <p>Il volume è da considerarsi aggiuntivo al massimo volume consentito nel lotto di appartenenza del fabbricato di cui fa parte l'abitazione a cui è attribuita l'autorimessa con vincolo pertinenziale</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sono fatti salvi i contenuti della Legge 24 marzo 1989, n.122 e le vigenti norme sismiche, nonché il vigente Codice della strada. Inoltre è fatto obbligo di presentare, per il ritiro del permesso di costruire apposito vincolo pertinenziale relativo all'alloggio registrato e trascritto <p>2^ Prescrizione: Impianti tecnologici. Nel caso di lavori di ristrutturazione, qualora non sia disponibile volumetria residua, sono consentiti, per una sola volta al fine dell'adeguamento tecnologico dell'edificio, gli ampliamenti volumetrici necessari e documentati, per accogliere gli impianti tecnici mancanti o da adeguare.</p> <p>3^ Prescrizione: Zona B2/A. Per la zona identificata in cartografia come zona B2/A (area Consorzio agrario lungo Via Roma) valgono tutte le norme di cui al presente articolo, con le seguenti possibilità:</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'intera volumetria potrà essere destinata ad attività commerciale e di servizio secondo quanto consentito dal presente articolo • anche nel caso di demolizione e ricostruzione possono essere realizzate le autorimesse, qualora siano presenti gli alloggi secondo quanto previsto • l'altezza Massima (Hmax) può essere portata a m. 10,50 • nell'area è possibile prevedere un servizio di distribuzione carburante e attività affini, nel rispetto delle vigenti normative
--	--

Art. 29 B3 Zone residenziali di completamento a bassa densità

Sono le parti del territorio di norma parzialmente o interamente edificate su cui insistono edifici o complessi edilizi di formazione recente o relativamente recente che interessano aree prevalentemente

residenziali, caratterizzate da tipologie edilizie a bassa densità.

categoria d'uso prevalente / funzione territoriale	R
categoria o destinazione d'uso complementari	c1; c3; EdV, M1/A, M1/E; M2/A, M2/E, s2; s5;s9; AS; aa1; t6
modalità d'attuazione	Diretta
categorie d'intervento	MO - Manutenzione ordinaria MS - Manutenzione straordinaria MI - Modifiche interne R - Restauro RC - Risanamento conservativo RE - Ristrutturazione edilizia DR - Demolizione e ricostruzione D - Demolizione NE - Nuova edificazione
grandezze, indici e parametri urbanistico-edilizi	H max = 7,50 m If = 1,50 mc/mq Dc = 5,0 m De = 10,0 m Ds = con un minimo di 5 m, fatte salve diverse disposizioni in relazione alla strada, oppure con allineamento agli edifici esistenti
parametri aggiuntivi rispetto al REC	#
standards urbanistici	Aree pubbliche per gli standard: Gli standard vanno applicati per le nuove costruzioni o per le demolizioni con ricostruzione. In dette zone ogni intervento di nuova edificazione è soggetto a cessione degli standard nelle quantità e modalità previste per le zone C ridotti della metà ossia: 6,00 mq/ab per verde pubblico, 1,25 mq/ab per parcheggi, 3,25 per attrezzature collettive, detti standard vanno in aggiunta a quanto previsto dalla L. 122/89. Qualora vi sia una documentata impossibilità alla cessione di dette aree se ne potrà richiedere la monetizzazione

	<p>Aree per la sosta autoveicoli: 1 mq ogni 10 mc di Volume (v. art. 74 NTA), di cui il 30% in parcheggi di uso pubblico, ai margini di ciascun edificio e nel rispetto della l.n. 122/89; l'uso pubblico dei parcheggi non esime il beneficiario della concessione dalla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria come previsto dalla legislazione vigente in materia. Le aree destinate ai parcheggi di uso pubblico dovranno essere in diretta contiguità fisica e funzionale con il manufatto oggetto della concessione. Queste dotazioni per la sosta a servizio della residenza, sono parcheggi privati di uso pubblico (la cui gestione e manutenzione è a totale carico del privato), su suolo privato, e come tali devono risultare facilmente accessibili e/o adiacenti agli assi viari. I parcheggi possono essere individuati su aree private (anche con titolarità diversa da quella del richiedente), ad uso pubblico, ed appositamente individuate in sede d'atto autorizzativo (permesso a costruire, ecc ...) con atto d'obbligo. Le superfici per la sosta dovranno essere dotate di apposita segnaletica verticale ed orizzontale e corredate di idonea pavimentazione.</p>
--	--

<p>prescrizione e note particolari</p>	<p>1^ Prescrizione: Nuove autorimesse. All'interno della Zona B3, in interventi che non prevedono DR</p> <p>- Demolizione e ricostruzione, D - Demolizione, NE - Nuova edificazione, possono essere realizzati e considerarti come pertinenze, ai sensi e per gli effetti dell'art.7 della L.94/82 e successive modifiche ed integrazioni, i manufatti da adibire esclusivamente ad autorimesse, realizzati ad unico piano fuori terra, nei casi di abitazioni sprovviste di autorimesse alla data dell'adozione del vigente PRG.</p> <p>Sono consentite le autorimesse (un posto auto per appartamento), nel rispetto delle seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> • SUL (per autorimessa) = 25,00 mq • Hmax (copertura a falde inclinate) = 2,20 m • Hmax (copertura piana) = 2,40 m • Dc (minimo) = 3,00 m • Dc (con accordo tra confinanti) = 0,00 m • Ds (minimo) = 0,00 m • Df (minimo) = 6,00 m • Df (con accordo tra confinanti) = 0,00 m • Df (tra pareti di cui almeno una finestrata) = 10,00 m <p>Il volume è da considerarsi aggiuntivo al massimo volume consentito nel lotto di appartenenza del fabbricato di cui fa parte l'abitazione a cui è attribuita l'autorimessa con vincolo pertinenziale</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sono fatti salvi i contenuti della Legge 24 marzo 1989, n.122 e le vigenti norme sismiche, nonché il vigente Codice della strada. Inoltre è fatto obbligo di presentare, per il ritiro del permesso di costruire apposito vincolo pertinenziale relativo all'alloggio registrato e trascritto <p>2^ Prescrizione: Impianti tecnologici. Nel caso di lavori di ristrutturazione, qualora non sia disponibile volumetria residua, sono consentiti, per una sola volta al fine dell'adeguamento tecnologico dell'edificio, gli ampliamenti volumetrici necessari e documentati, per accogliere gli impianti tecnici mancanti o da adeguare.</p>
--	---

	<p>3^ Prescrizione: Zona B3/A. Per le zone identificate in cartografia come zone B3/A, in relazione alla loro posizione e alla presenza di manufatti di diverse tipologie, valgono tutte le norme di cui al presente articolo, con le seguenti possibilità:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Viene consentito l'accorpamento di tutte le volumetrie, anche se non residenziali purché presenti in catasto e urbanisticamente regolari, con possibilità di avere le destinazioni d'uso della zona B3 • Viene consentito un incremento di volumetria complessivo del 20 % • La densità fondiaria complessiva del nuovo intervento non potrà superare quella specifica della zona B3 (If = 1,5 mq) • Nel caso che l'edificio e/o gli edifici oggetto di accorpamento di volumetrie e incremento del 20 % se risultano con altezza maggiore a m. 7,50, le nuove volumetrie e gli incrementi possono avere Hmax uguale a quella esistente <p>Possono essere realizzate autorimesse, secondo quanto vale per l'intera zona.</p> <p>4^ Prescrizione: Zona B3/B. Per la zona identificata in cartografia come zona B3/B valgono tutte le norme di cui al presente articolo, con le seguenti prescrizioni:</p> <p>- Ai lotti B3/B si applica il contributo commisurato al plusvalore per effetto della Variante 2022/23. La cessione del parcheggio pubblico indicato negli elaborati di piano assolve il contributo dovuto per il plusvalore e, laddove realizzato a spese dei privati in sede di edificazione dei lotti, concorre al reperimento degli standard urbanistici.</p> <p>- Laddove il Comune avesse necessità di anticipare la realizzazione del parcheggio prima dell'attuazione dei lotti di completamento, le aree saranno cedute al Comune anticipatamente e a titolo gratuito, e assolveranno a quanto dovuto per il plusvalore dei lotti B3.1.</p> <p>I lotti privati non potranno accedere direttamente su strada senza parere preventivo delle autorità competenti.</p>
--	--

Art. 30 B4 Zone residenziali di completamento con piani attuativi consolidati

Tali zone riguardano aree completamente edificate attraverso i relativi strumenti urbanistici attuativi, di iniziativa pubblica (P.E.E.P.) o privata (P.L.R.) consolidati nel tempo e già quasi del tutto attuati prima dell'adozione del vigente piano oggetto di Variante.

Possono essere consentite le variazioni di destinazioni d'uso secondo quanto viene di seguito indicato.

categoria d'uso prevalente / funzione territoriale	R
categoria o destinazione d'uso complementari	c1; c3; EdV, M1/A, M1/E; M2/A, M2/E, s2; s5;s9; AS; aa1; t6
modalità d'attuazione	Diretta
categorie d'intervento	MO - Manutenzione ordinaria MS - Manutenzione straordinaria MI - Modifiche interne RE - Ristrutturazione edilizia DR - Demolizione e ricostruzione
grandezze, indici e parametri urbanistico-edilizi	Tutti i parametri (Hmax, If, Dc, De, Ds) devono essere quelli dello stato attuale
parametri aggiuntivi rispetto al REC	#

standards urbanistici	#
prescrizione e note particolari	3^ Prescrizione: Demolizione e ricostruzione. Nel caso di demolizione e ricostruzione tale intervento dovrà essere realizzato con la stessa volumetria e nel rispetto dei seguenti parametri: H max = Hmax esistente Dc = 5,0 m De = 10,0 m Ds = con un minimo di 5 m, fatte salve diverse disposizioni in relazione alla strada, oppure con allineamento agli edifici esistenti Nel caso gli interventi di demolizione e ricostruzione riguardino più immobili, purché siano presenti in catasto, le volumetrie possono essere accorpate nel rispetto dei seguenti parametri: H max = Hmax esistente Dc = 5,0 m De = 10,0 m Ds = con un minimo di 5 m, fatte salve diverse disposizioni in relazione alla strada, oppure con allineamento agli edifici esistenti.

Art. 31 Vp Zone a verde privato

Comprendono le aree individuate graficamente, di norma legate a degli edifici, e le aree che a seguito di interventi attuativi vengono definite di pertinenza degli edifici.

categoria d'uso prevalente / funzione territoriale	R
categoria o destinazione d'uso complementari	t6
modalità d'attuazione	#

categorie d'intervento	#
grandezze, indici e parametri urbanistico-edilizi	#
parametri aggiuntivi rispetto al REC	#
prescrizione e note particolari	<p>1^ Prescrizione: Tali zone non contribuiscono alla determinazione della Sf (Superficie fondiaria) degli edifici e lotti confinanti.</p> <p>2^ Prescrizione: In tali zone non è consentito realizzare nuove costruzioni.</p> <p>3^ Prescrizione: Tali zone, qualora siano in contiguità e di pertinenza di edifici, potranno essere interessate esclusivamente da interventi di sistemazione cortilizia, arredi esterni amovibili, quali pergolati, e potranno essere realizzati giardini ed orti privati.</p>

Art. 32 C1 Zone residenziali di espansione a media densità

Categoria territoriale d'uso prevalente/funzione.	R	
categoria o destinazione d'uso complementari	c1; c3; EdV; M1/A; M1/E; M2/A; M2/E; s3; s4; s9; as1; as3; aa1; z1; z4; AV; t1; t6	
modalità d'attuazione	Indiretta	
categorie d'intervento in caso d'attuazione indiretta	<p>NC - Nuova costruzione</p> <p>De - Demolizione e ricostruzione</p> <p>RU - Ristrutturazione urbanistica</p>	
categorie d'intervento in caso d'attuazione diretta su eventuali edifici esistenti	<p>MO - Manutenzione ordinaria</p> <p>MS - Manutenzione straordinaria</p> <p>MI - Modifiche interne</p> <p>R - Restauro</p> <p>RC - Risanamento conservativo</p>	
<p>Grandezze, indici e parametri urbanistico- edilizi</p> <p>PER L'APPLICAZIONE DEI PARAMETRI SI VEDA QUANTO PREVISTO NELLE <i>PRESCRIZIONI E NOTE PARTICOLARI</i></p>	<p>PARAMETRI ORDINARI</p> <p>It = 1,00 mc/mq</p> <p>H max = 7,50</p> <p>Dc = 5 m</p> <p>De = 10 m min.</p> <p>Ds = 6,0 m, fatte salve diverse disposizioni in relazione alla strada</p> <p>Pi = 5% St</p>	<p>PARAMETRI PREMIALI PER PROGETTI D'EDILIZIA SOSTENIBILE (L.R. 14/2008)</p> <p>It = 1,10 mc/mq</p> <p>H max = 7,50</p> <p>Dc = 5 m</p> <p>De = 10 m min.</p> <p>Ds = 6,0 m, fatte salve diverse disposizioni in relazione alla strada</p> <p>Pi = 5% St</p>
parametri aggiuntivi rispetto al REC	Ps = 25% St	

standards urbanistici	Minimo mq 15 x 100 mc di volume edificabile, nel rispetto di quanto previsto all'art.74 delle presenti NTA
prescrizione e note particolari	<p>1^ Prescrizione: La superficie territoriale è determinata dall'area delimitata dal segno grafico riguardante l'obbligatorietà dell'intervento unitario. 2^ Prescrizione: Il tracciato stradale indicato in cartografia va realizzato nella posizione indicata, con possibili adeguamenti dimensionali e geometrici che possano derivare da indagini di dettaglio dello stato di fatto del terreno.</p> <p>3^ Prescrizione: Nella zona C1 si applicano, di norma, i <u>parametri ordinari</u>.</p> <p>4^ Prescrizione: Per poter utilizzare i <u>parametri premiali</u> si devono prefigurare le seguenti condizioni: vigenza del regolamento comunale: <i>Regolamento sugli incentivi ai progetti d'edilizia sostenibile</i> redatto in base alla L.R. 14/2008 e approvato dal Consiglio Comunale,</p> <ul style="list-style-type: none"> • il Piano Attuativo dovrà essere già corredato di progetto edilizio, il cui livello necessario di definizione (preliminare, definitivo, esecutivo) sarà stabilito nel <i>Regolamento</i> di cui al punto precedente, • il progetto dovrà prevedere una edilizia sostenibile, i cui requisiti saranno definiti nel <i>Regolamento</i> di cui sopra, • la validazione del progetto redatto con i criteri d'edilizia sostenibile dovrà essere <u>certificata</u> secondo quanto previsto nel <i>Regolamento</i> e nella L.R. 14/2008, • al momento del rilascio dell'atto autorizzativo alla realizzazione (permesso a costruire, ecc...) dovrà essere ratificata, da parte dell'UTC comunale, la validazione di cui al precedente punto 4. • il <i>Regolamento</i> stabilirà quali meccanismi e procedimenti saranno necessari per la vigilanza sulla realizzazione in conformità al progetto validato come sostenibile. Inoltre il <i>Regolamento</i> definirà la necessità di eventuali certificazioni da concedere a lavori ultimati, preventivamente al rilascio dell'abitabilità. <p>5^ Prescrizione: Al fine di evitare gli effetti negativi sul coefficiente di deflusso delle superfici impermeabilizzate, ogni trasformazione del suolo che provochi una variazione di permeabilità superficiale deve prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • misure compensative rivolte al perseguimento del principio dell'invarianza idraulica della medesima trasformazione. • In particolare, per le finalità del comma precedente, fino all'approvazione della deliberazione della Giunta Regionale di cui all'articolo 10, comma 4 della L.R. 22/2011, dovranno essere realizzati invasi di laminazione-raccolta delle acque meteoriche dalle superfici impermeabilizzate per una capacità "pari ad almeno 350 metri cubi per ogni ettaro di

	<i>superficie impermeabilizzata."</i>
--	---------------------------------------

Art. 33 C2 Zone residenziali di espansione a media – bassa densità

categoria d'uso prevalente / funzione territoriale	R	
categoria o destinazione d'uso complementari	c1; c3; EdV; M1/A; M1/E; M2/A; M2/E; s3; s4; s9; as1; as3; aa1; z1; z4; AV; t1; t6	
modalità d'attuazione	Indiretta	
categorie d'intervento in caso d'attuazione indiretta	NC - Nuova costruzione De - Demolizione e ricostruzione RU - Ristrutturazione urbanistica	
categorie d'intervento in caso d'attuazione diretta su edifici esistenti	MO - Manutenzione ordinaria MS - Manutenzione straordinaria MI - Modifiche interne R - Restauro RC - Risanamento conservativo	
Grandezze, indici e parametri urbanistico-edilizi PER L'APPLICAZIONE DEI PARAMETRI SI VEDA QUANTO PREVISTO NELLE <i>PRESCRIZIONI E NOTE PARTICOLARI</i>	PARAMETRI ORDINARI It = 0,90 mc/mq H max = 7,50 Dc = 5 m De = 10 m min. Ds = 6,0 m, fatte salve diverse disposizioni in relazione alla strada Pi = 5% St	PARAMETRI PREMIALI PER PROGETTI D'EDILIZIA SOSTENIBILE (L.R. 14/2008) It = 1,00 mc/mq H max = 7,50 Dc = 5 m De = 10 m min. Ds = 6,0 m, fatte salve diverse disposizioni in relazione alla strada Pi = 5% St
parametri aggiuntivi rispetto al REC	Ps = 25% St	
standards urbanistici	Minimo mq 15 x 100 mc di volume edificabile, nel rispetto di quanto previsto all'art.74 delle presenti NTA	

<p>prescrizione e note particolari</p>	<p>1^ Prescrizione: Essendo la zona C2 graficamente composta da due aree separate la progettazione del suo intervento e la sua realizzazione dovranno essere unitari.</p> <p>2^ Prescrizione: La superficie territoriale è determinata dalla somma delle superfici delle due aree delimitate dal segno grafico riguardante l'obbligatorietà dell'intervento unitario.</p> <p>3^ Prescrizione: Il tracciato stradale indicato in cartografia va realizzato nella posizione indicata, con possibili adeguamenti dimensionali e geometrici che possano derivare da indagini di dettaglio dello stato di fatto del terreno.</p> <p>4^ Prescrizione: Tra le opere di urbanizzazione da realizzare da parte del titolare dell'intervento è compresa anche la rotatoria che connette la strada di lottizzazione con la S. P. e con la lottizzazione C4 posta frontalmente.</p> <p>5^ Prescrizione: L'area della zona C2 che corrisponde alla S. P. non dovrà essere oggetto di interventi edilizi ma destinata ad aree per standard (VP e P).</p> <p>6^ Prescrizione: Nella zona C2 si applicano, di norma, i parametri ordinari.</p> <p>7^ Prescrizione: Per poter utilizzare i parametri premiali si devono prefigurare le seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> • vigenza del regolamento comunale: <i>Regolamento sugli incentivi ai progetti d'edilizia sostenibile</i> redatto in base alla L.R. 14/2008 e approvato dal Consiglio Comunale, • il Piano Attuativo dovrà essere già corredato di progetto edilizio, il cui livello necessario di definizione (preliminare, definitivo, esecutivo) sarà stabilito nel <i>Regolamento</i> di cui al punto precedente, • il progetto dovrà prevedere una edilizia sostenibile, i cui requisiti saranno definiti nel <i>Regolamento</i> di cui sopra, • la validazione del progetto redatto con i criteri d'edilizia sostenibile dovrà essere <i>certificata</i> secondo quanto previsto nel <i>Regolamento</i> e nella L.R. 14/2008, • al momento del rilascio dell'atto autorizzativo alla realizzazione (permesso a costruire, ecc...) dovrà essere ratificata, da parte dell'UTC comunale, la validazione di cui al precedente punto 4. • il <i>Regolamento</i> stabilirà quali meccanismi e
--	---

	<p>procedimenti saranno necessari per la vigilanza sulla realizzazione in conformità al progetto validato come sostenibile. Inoltre il <i>Regolamento</i> definirà la necessità di eventuali certificazioni da concedere a lavori ultimati, preventivamente al rilascio dell’abitabilità.</p> <p>8^ Prescrizione: Al fine di evitare gli effetti negativi sul coefficiente di deflusso delle superfici impermeabilizzate, ogni trasformazione del suolo che provochi una variazione di permeabilità superficiale deve prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • misure compensative rivolte al perseguimento del principio dell’invarianza idraulica della medesima trasformazione. • In particolare, per le finalità del comma precedente, fino all'approvazione della deliberazione della Giunta Regionale di cui all'articolo 10, comma 4 della L.R. 22/2011, dovranno essere realizzati invasi di laminazione-raccolta delle acque meteoriche dalle superfici impermeabilizzate per una capacità “<i>pari ad almeno 350 metri cubi per ogni ettaro di superficie impermeabilizzata.</i>” <p>9^ Prescrizione: La sub area delimitata ed indicata come C2V potrà avere unicamente la destinazione a VP “Zone a Verde Pubblico Attrezzato” in cui inserire anche gli standard previsti per la lottizzazione e non potrà essere edificata in quanto si identifica con l’area a rischio idrogeologico.</p>
--	---

Art. 34 C3 Zone residenziali di espansione a bassa densità

Categoria d’uso prevalente / funzione territoriale	R	
Categoria o destinazione d’uso complementari	c1; c3; EdV; s3; s4; s9; as1; as3; aa1; z1; z4; AV; t1; t6	
Modalità d’attuazione	Indiretta/diretta	
categorie d’intervento in caso d’attuazione indiretta	NC - Nuova costruzione DR - Demolizione e ricostruzione RU - Ristrutturazione urbanistica	
categorie d’intervento in caso d’attuazione diretta su eventuali edifici esistenti	MO - Manutenzione ordinaria MS - Manutenzione straordinaria MI - Modifiche interne R - Restauro RC - Risanamento conservativo	
Grandezze, indici e parametri urbanistico-edilizi.	PARAMETRI ORDINARI	PARAMETRI PREMIALI PER PROGETTI D’EDILIZIA SOSTENIBILE (L.R. 14/2008)
PER	It = 0,60 mc/mq H max = 7,50 m	

L'APPLICAZIONE DEI PARAMETRI SI VEDA QUANTO PREVISTO NELLE PRESCRIZIONI E NOTE PARTICOLARI	Dc = 5 m De = 10 m. Ds = 6,0 m. fatte salve diverse disposizioni in relazione alla strada Pi = 5 % St	It = 0,65 mc/mq H max = 7,50 m Dc = 5 m De = 10 m. Ds = 6,0 m. fatte salve diverse disposizioni in relazione alla strada Pi = 5 % St
parametri aggiuntivi rispetto al REC	Ps = 25 % St	
standards urbanistici	Minimo mq 15 x 100 mc di volume edificabile, nel rispetto di quanto previsto all'art.74 delle presenti NTA	
prescrizione e note particolari	<p>1^ Prescrizione: Nella zona C3 si applicano, di norma, i parametri ordinari.</p> <p>2^ Prescrizione: Per poter utilizzare i parametri premiali si devono prefigurare le seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> vigenza del regolamento comunale: <i>Regolamento sugli incentivi ai progetti d'edilizia sostenibile</i> redatto in base alla L.R. 14/2008 e approvato dal Consiglio Comunale, il Piano Attuativo dovrà essere già corredato di progetto edilizio, il cui livello necessario di definizione (preliminare, definitivo, esecutivo) sarà stabilito nel 	

Art. 35 C4 Zone residenziali di espansione con Piani Attuativi già approvati

Categoria d'uso prevalente / funzione territoriale	R
Categoria o destinazione d'uso complementari	c1; c3; EdV; s3; s4; s9; as1; as3; aa1; z1; z4; AV; t1; t6
Modalità d'attuazione	Diretta
categorie d'intervento in caso d'attuazione diretta	<p>NC - Nuova costruzione</p> <p>De - Demolizione e ricostruzione</p> <p>RU - Ristrutturazione urbanistica</p> <p>MO - Manutenzione ordinaria</p> <p>MS - Manutenzione straordinaria</p> <p>MI - Modifiche interne</p> <p>R - Restauro</p> <p>RC - Risanamento conservativo</p> <p>RE - Ristrutturazione edilizia</p>
prescrizione e note particolari	<p>1^ Prescrizione: Negli azionamenti C4 sono vigenti le norme del relativo Piano Attuativo.</p> <p>Alla scadenza del Piano Attuativo, sono consentiti solo gli interventi conformi alle disposizioni del Piano Attuativo, con gli stessi diritti edificatori acquisiti con il Piano Attuativo medesimo. Tali diritti edificatori rimangono validi sui singoli lotti anche successivamente alla cessione delle aree pubbliche e al collaudo delle opere di urbanizzazione fino alla validità del P.R.G.</p>

	<p>2^ Prescrizione: Nel caso di demolizione e ricostruzione degli edifici l'intervento dovrà essere realizzato mantenendo la stessa volumetria e nel rispetto dei seguenti parametri:</p> <p>H max = Hmax esistente Dc = 5,0 m De = 10,0 m</p> <p>Ds = con un minimo di 5 m, fatte salve diverse disposizioni in relazione alla strada, oppure con allineamento agli edifici esistenti <i>Regolamento</i> di cui al punto precedente,</p> <ul style="list-style-type: none"> • il progetto dovrà prevedere una edilizia sostenibile, i cui requisiti saranno definiti nel <i>Regolamento</i> di cui sopra, • la validazione del progetto redatto con i criteri d'edilizia sostenibile dovrà essere <i>certificata</i> secondo quanto previsto nel <i>Regolamento</i> e nella L.R. 14/2008, • al momento del rilascio dell'atto autorizzativo alla realizzazione (permesso a costruire, ecc...) dovrà essere ratificata, da parte dell'UTC comunale, la validazione di cui al precedente punto 4. • il <i>Regolamento</i> stabilirà quali meccanismi e procedimenti saranno necessari per la vigilanza sulla realizzazione in conformità al progetto validato come sostenibile. Inoltre il <i>Regolamento</i> definirà la necessità di eventuali certificazioni da concedere a lavori ultimati, preventivamente al rilascio dell'abitabilità. <p>3^ Prescrizione: Al fine di evitare gli effetti negativi sul coefficiente di deflusso delle superfici impermeabilizzate, ogni trasformazione del suolo che provochi una variazione di permeabilità superficiale deve prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • misure compensative rivolte al perseguimento del principio dell'invarianza idraulica della medesima trasformazione. <p>In particolare, per le finalità del comma precedente, fino all'approvazione della deliberazione della Giunta Regionale di cui all'articolo 10, comma 4 della L.R. 22/2011, dovranno essere realizzati invasi di laminazione-raccolta delle acque meteoriche dalle superfici impermeabilizzate per una "<i>capacità pari ad almeno 350 metri cubi per ogni ettaro di superficie impermeabilizzata.</i>"</p>
--	---

Le zone produttive del settore secondario (Zone D del D. M. 1444/68) sono destinate:

- alla produzione industriale o artigianale di beni;
- alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli e forestali;
- allo stoccaggio, manipolazione di materiali energetici;
- agli impianti e attrezzature per le comunicazioni e i trasporti;
- alle strutture commerciali M1/A, M1/E, M2/A, M2/E, G1/A, G1/E, G2/A, G2/E di cui al comma 8.1 dell'art. 8 delle presenti NTA, a condizione che siano rispettati i criteri dettati dalla legislazione regionale vigente e le relative dotazioni minime di aree destinate a parcheggio.

Le zone D sono individuate con apposita simbologia sulla cartografia di Piano e si distinguono in:

- D1 Zone produttive di completamento;
- D2 Zone produttive di espansione;
- D3 Zona produttiva ricettivo alberghiera;
- D4 Zone a prevalente funzione produttiva, commerciale e servizi, con piani attuativi già approvati;

La linea di separazione tra le varie zone omogenee, tra le stesse e le zone agricole di qualsiasi tipo è equiparata al limite del confine, per il quale quindi si applica il distacco previsto (Dc) negli articoli successivi per ogni zona.

E' ammessa la costruzione a confine, anche in presenza di lotti liberi, previo deposito di assenso tra le proprietà confinanti formalizzato mediante atto pubblico trascritto presso la conservatoria RR.II.

E' ammessa la costruzione in aderenza, nei casi di edifici esistenti a confine, purché non siano superate le dimensioni della sagoma dell'edificio contermine e salvo quanto previsto in merito alle costruzioni a confine con assenso tra le proprietà confinanti, fermi restando il rispetto degli altri parametri urbanistici ed edilizi.

Per ogni unità di intervento è consentita la realizzazione di un alloggio per il personale di sorveglianza e/o gestione di SUA non superiore a mq. 95, la superficie del laboratorio non potrà essere inferiore a quella dell'abitazione da realizzare.

Art. 37 D1 Zone produttive di completamento

categoria d'uso prevalente / funzione territoriale	AP; C; AS; AD
categoria o destinazione d'uso complementari	aa2; s3; s4; s5; t1; t6
modalità d'attuazione	Diretta
Grandezze, indici e parametri urbanistico-edilizi	Uf = 0,60 mq/mq Ic = 0,50 mq/mq H max = 7,50 m 9,00 m De = 10 m Dc = 5,0 m Ds = 10 m dalle strade comunali 20 m dalle strade provinciali Pi = 5%
parametri aggiuntivi rispetto al REC	Ps = 15 %
Standards urbanistici	Vedi art.74
prescrizione e note particolari	

Art. 38 D2 Zone produttive di espansione

Categoria d'uso prevalente / funzione territoriale	AP; C; AS; AD
--	---------------

categoria o destinazione d'uso complementari	aa2; s3; s4; s5; t1; t6
modalità d'attuazione	Indiretta
categorie d'intervento in caso d'attuazione diretta	MO - Manutenzione ordinaria MS - Manutenzione straordinaria MI - Modifiche interne R - Restauro RC - Risanamento conservativo RE - Ristrutturazione edilizia
Grandezze, indici e parametri urbanistico-edilizi	Ut = 0,60 mq/mq Ic = 0,50 mq/mq H max = 9,00 m De = 15 m Dc = 5,00 m Ds = 10 m dalle strade comunali 20 m dalle strade provinciali Pi = 5%
parametri aggiuntivi rispetto al REC	Ps = 15 %
Standards urbanistici	vedi art.74
prescrizione e note particolari	1^ Prescrizione: Al fine di evitare gli effetti negativi sul coefficiente di deflusso delle superfici impermeabilizzate, ogni trasformazione del suolo che provochi una variazione di permeabilità superficiale deve prevedere: <ul style="list-style-type: none"> • misure compensative rivolte al perseguimento del principio dell'invarianza idraulica della medesima trasformazione. • In particolare, per le finalità del comma precedente, fino all'approvazione della deliberazione della Giunta Regionale di cui all'articolo 10, comma 4 della L.R. 22/2011, dovranno essere realizzati invasi di laminazione-raccolta delle acque meteoriche dalle superfici impermeabilizzate per una capacità pari ad almeno 350 metri cubi per ogni ettaro di superficie impermeabilizzata."

Art. 39 D3 Zona produttiva ricettivo alberghiera

categoria d'uso prevalente / funzione territoriale	as5
categoria o destinazione d'uso complementari	
modalità d'attuazione	Diretta

categorie d'intervento in caso d'attuazione diretta	MO - Manutenzione ordinaria MS - Manutenzione straordinaria MI - Modifiche interne RE - Ristrutturazione edilizia NC - Nuova costruzione DR - Demolizione e ricostruzione
Grandezze, indici e parametri urbanistico-edilizi	V = + 30 % Volume attuale H max = Hmax esistente Dc = 5,0 m Ds = 5,0 m dalle strade comunali Pi= 5%
parametri aggiuntivi rispetto al REC	Ps = 15 %
Standards urbanistici	#
prescrizione e note particolari	1^ Prescrizione: È prevista la possibilità di realizzare un alloggio per il custode e/o gestore di una SUA di 95 mq. 2^ Prescrizione: La superficie destinata a parcheggio dovrà essere di 1 mq ogni 100 mc di Volumetria realizzata. 3^ Prescrizione: La piantumazione delle aree esterne dovrà essere realizzata con piante autoctone.

Art. 40 D4 Zone, a prevalente funzione produttiva, commerciale e servizi, con Piani Attuativi già approvati

categoria d'uso prevalente / funzione territoriale	AP; C; AS; AD
categoria o destinazione d'uso complementari	aa2; s3; s4; s5; t1; t6
modalità d'attuazione: diretta	Diretta
categorie d'intervento in caso d'attuazione diretta	NC - Nuova costruzione DR - Demolizione e ricostruzione RU - Ristrutturazione urbanistica MO - Manutenzione ordinaria MS - Manutenzione straordinaria MI - Modifiche interne RE - Ristrutturazione edilizia
Grandezze, indici e parametri urbanistico-edilizi	Indici e parametri del piano attuativo approvato
Parametri aggiuntivi rispetto al REC	Indici e parametri del piano attuativo approvato
Standards urbanistici	Corrispondenti a quelli del piano attuativo approvato

<p>prescrizione e note particolari</p>	<p>1^ Prescrizione: Negli azionamenti D4 sono vigenti le norme del relativo Piano Attuativo.</p> <p>2^ Prescrizione: Alla scadenza del Piano Attuativo, sono consentiti solo gli interventi conformi alle disposizioni del Piano Attuativo, con gli stessi diritti edificatori acquisiti con il Piano Attuativo medesimo, nonché gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Tali diritti edificatori rimangono validi sui singoli lotti anche successivamente alla cessione delle aree pubbliche e al collaudo delle opere di urbanizzazione fino alla validità del P.R.G.</p> <p>3^ Prescrizione: Nel caso di demolizione e ricostruzione degli edifici l'intervento dovrà essere realizzato mantenendo la stessa volumetria e nel rispetto dei parametri (H max, De, Dc, Ds, Pi, Ps) iniziali indicati negli strumenti attuativi approvati.</p>
--	---

Art. 40 bis – DS Zona produttiva mista, a prevalente–funzione artigianale produttiva, residenziale, commerciale e servizi, con Piani Attuativi già approvati:

<p>categoria d'uso prevalente / funzione territoriale</p>	<p>AP; AS; R; C; AD</p>
<p>categoria o destinazione d'uso complementari</p>	<p>aa2; aa1; ap3; ag4; s3; s4; s5; t1; t6; d3</p>
<p>modalità d'attuazione: diretta</p>	<p>Diretta</p>
<p>categorie d'intervento in caso d'attuazione diretta</p>	<p>NC- Nuova costruzione DR - Demolizione e ricostruzione RU- Ristrutturazione urbanistica MO- Manutenzione ordinaria MS- Manutenzione straordinaria MI- Modifiche interne RE- Ristrutturazione edilizia</p>
<p>Grandezze, indici e parametri urbanistico-edilizi</p>	<p>Indici e parametri del piano attuativo approvato</p> <p><i>È ammessa la destinazione residenziale fino al massimo di un indice fondiario pari a 1,00 mc/mq, realizzabile anche in assenza di volumi ad altra destinazione.</i></p>
<p>Parametri aggiuntivi rispetto al REC</p>	<p>Indici e parametri del piano attuativo approvato</p>
<p>Standards urbanistici</p>	<p>Corrispondenti a quelli del piano attuativo approvato.</p> <p><i>Per la quota a destinazione residenziale, ivi compresi i cambi di destinazione d'uso, è fatto obbligo di cessione e/o monetizzazione dello standard relativo alle urbanizzazioni secondarie, non previste nel piano attuativo, con riferimento alle zone B: 6 mq/ab per verde</i></p>

	<p>pubblico e 3,25 mq/ab per attrezzature collettive.</p>
<p>prescrizione e note particolari</p>	<p>1^ Prescrizione: Negli azzonamenti DS sono vigenti le norme del relativo Piano Attuativo, salvo quanto differentemente indicato nelle presenti norme in relazione alle destinazioni d'uso.</p> <p>2^ Prescrizione: Alla scadenza del Piano Attuativo, sono consentiti solo gli interventi conformi alle disposizioni del Piano Attuativo, con gli stessi diritti edificatori acquisiti con il Piano Attuativo medesimo, nonché gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Tali diritti edificatori rimangono validi sui singoli lotti anche successivamente alla cessione delle aree pubbliche e al collaudo delle opere di urbanizzazione fino alla validità del P.R.G.</p> <p>3^ Prescrizione: Nel caso di demolizione e ricostruzione degli edifici l'intervento dovrà essere realizzato mantenendo la stessa volumetria e nel rispetto dei parametri (H max, De, Dc, Ds, Pi, Ps) iniziali indicati negli strumenti attuativi approvati.</p> <p>4^ prescrizione: Nel caso di utilizzo di una quota di residenziale maggiore di quella prevista dal piano attuativo, per nuove costruzioni o cambi di destinazione d'uso, sulla maggior superficie residenziale si applica il contributo sul plusvalore in relazione al maggior valore del terreno, come definito all'art. 80 bis, con passaggio tra zona D4 e zona B1.</p>

CAPO 2.3 AREE DI TRASFORMAZIONE

Art. 41 Aree di trasformazione - Definizione

Sono state individuate sette aree di trasformazione che, per la loro collocazione, potranno permettere il migliore ottenimento degli obiettivi del Piano Regolatore Generale.

Le zone individuate come Aree di Trasformazione sono quelle immediatamente a ridosso del Centro Storico "Castello" che il PRG oggetto di Variante individua nella quasi totalità come zone A1 e A2.

Ogni area di trasformazione (AT), in base a quanto indicato nel successivo articolo 43, dovrà essere attuata secondo le modalità e le categorie di intervento specificate negli elaborati allegati: ALLEGATO B - SCHEDE NORMATIVE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE e ALLEGATO C - SCHEDE GRAFICHE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE.

Tali elaborati realizzano la progettazione urbanistica dettagliata di cui all'art. 15 **comma 4 della L.R. 34/1992, pertanto ogni modifica degli elementi contenuti nelle schede progettuali, aventi valore prescrittivo, dovrà avvenire tramite procedura di variante urbanistica al PRG secondo le modalità relative previste dalla L.R. 34/1992 e dalla L.R. 22/2011, consentendo l'attuazione delle previsioni attraverso intervento edilizio diretto convenzionato.**

Eventuali variazioni all'assetto planimetrico indicato nelle schede, adeguatamente motivate, nonché diverse tipologie edilizie, possono essere valutate dall'ufficio tecnico ed approvate dalla Giunta municipale, su parere della Commissione Edilizia, se ritenute migliorative sia dal punto di vista funzionale che urbanistico, fermi restando i parametri edilizi ed urbanistici di carattere globale per la singola scheda, la cui modifica costituisce variante al PRG.

Art. 42 Elenco delle aree oggetto di trasformazione

Secondo il criterio indicato nell'art. 41 le Aree di Trasformazione sono:

- **AT1** – “Area via Morganti Nord”, comprende l’area posta ad Ovest del Centro Storico delimitata da Via Morganti, Via del Mare e Via degli Orti, caratterizzata dalla presenza di edifici di scarsa rilevanza, di ampi spazi non edificati, di servizi compatibili con la zona come quelli riguardanti la ristorazione, e altri incompatibili come la distribuzione del carburante;
- **AT2** – “Area via Morganti Sud”, comprende l’area posta ad Ovest del Centro Storico delimitata da Via Morganti, Via degli Orti e Piazza Romagnoli, caratterizzata dalla presenza di edifici di buona rilevanza architettonica e di ampi spazi non edificati, con presenza di alcuni servizi compatibili con la zona residenziale;
- **AT3** – “Area Circolo e Teatro”, comprende l’area posta a Sud del Centro Storico tra Via Roma e Via Morganti, caratterizzata dalla presenza del Circolo ACLI e del Teatro con edifici di scarsa rilevanza architettonica e con presenza di alcuni servizi compatibili con la zona residenziale;
- **AT4** – “Area Ex Scuola”, comprende l’area posta a Est del Centro Storico a valle di Via Morganti e delimitata da Via Marconi, caratterizzata dalla presenza dell’ex Scuola e dell’Istituto per gli anziani con edifici di scarsa rilevanza architettonica, con presenza di alcuni servizi compatibili con la zona residenziale e di ampi spazi non edificati;
- **AT5** – “Area Piazza Barcaroli”, comprende l’area posta a Nord - Est del Centro Storico tra Piazza Barcaroli, Via Morganti e Via Marconi, caratterizzata da pochi edifici e di scarsa rilevanza architettonica;
- **AT6** – “Area Via Silone”, comprende l’area posta a Nord del Centro Storico tra Via del Mare, Via Marconi e Via Silone, caratterizzata dalla presenza di edifici di scarsa rilevanza architettonica, con spazi non edificati;
- **AT7** – “Anello del Centro Storico”, interessa l’attuale collegamento circolare composto da Via Morganti, Piazza Barcaroli e un breve tratto di Via Marconi, destinato prevalentemente al traffico di scorrimento impedendo una viabilità lenta con conseguenza di aree verdi e attrezzature urbane di scarsa valenza e in disuso, contrapponendosi fortemente alla peculiarità storico - architettonica delle Mura fortificate.

Art. 43 Attuazione delle trasformazioni

L’attuazione delle aree di trasformazioni, elencate all’art 42, dovrà avvenire secondo quanto previsto nelle schede redatte per ognuna delle aree di trasformazione e riportate nell’allegato “**All. B – Schede normative delle Aree di trasformazione**”. Nelle schede sono indicate le quantità, le destinazioni d’uso, le relazioni, le tipologie edilizio costruttive e tutte le altre indicazioni necessarie per il raggiungimento degli obiettivi di Piano.

Inoltre la redazione delle schede normative avviene secondo gli indirizzi di seguito riportati, precisando gli elementi di indirizzo ed indicativi e gli elementi prescrittivi.

Gli elementi delle schede normative sono i seguenti:

43.1 – Gli interventi previsti di trasformazione sono di tipo indiretto. Gli interventi possono essere realizzati per stralci qualora il piano attuativo relativo all’intera AT definisca le unità minime di intervento e per ciascuna di esse l’eventuale quota di aree di cessione e di opere da realizzare.

43.2 – Nelle more dell’elaborazione dei piani attuativi per gli edifici esistenti sono ammessi interventi diretti per la Manutenzione Ordinaria e Straordinaria.

43.3 – Gli interventi devono rispettare le norme specifiche contenute in ogni scheda di indirizzo progettuale individuate nell’Allegato B.

43.4 – Qualora gli studi geologico - idraulici allegati al piano attuativo indichino interventi da effettuare al fine della riduzione del rischio geologico o idraulico, gli stessi interventi sono considerati opere di urbanizzazione primaria e da realizzarsi contestualmente agli interventi previsti dallo stesso piano attuativo.

43.5 – Le AT sono individuate negli elaborati cartografici relative all’azzoneamento dal perimetro e dal segno grafico specifico.

43.6 – Per ogni AT sono definiti:

- i parametri urbanistico-edilizio necessari secondo le definizioni riportate al precedente art. 7,
- le eventuali zona destinate ad Area di cessione compensativa “**Ac**”, da cedere interamente al Comune o

da vincolarsi ad uso pubblico. Tale zona, oltre al verde pubblico, può comprendere tutte le attrezzature relative agli standard urbanistici ed in particolare i parcheggi pubblici e i servizi di quartiere (attrezzature di interesse comune, servizi scolastici fino all'obbligo, attrezzature sociali), nonché le aree per la realizzazione della viabilità pubblica primaria.

43.7 – Per ogni AT è prevista una scheda di indirizzo progettuale che indica la localizzazione preferenziale delle aree di concentrazione fondiaria (Se), gli allineamenti, i percorsi, i parcheggi, la percentuale minima di superficie territoriale St oggetto di cessione e gli interventi da realizzare a carico dei proponenti.

43.8 – Le schede sono costituite dai parametri urbanistici ed edilizi con valore prescrittivo e da uno schema grafico con valore di direttiva, che costituisce cioè riferimento e regola di comportamento, e che indica la localizzazione delle aree di cessione e delle aree di concentrazione fondiaria, con le relative destinazioni, nonché una possibile simulazione progettuale che ha valore esemplificativo dell'applicazione dei suddetti parametri all'interno dello schema, eccetto gli elementi che possono essere indicati nelle singole schede.

43.9 – Le indicazioni e prescrizioni contenute nelle schede, come di seguito specificato, derivano dall'elaborazione progettuale degli obiettivi del Piano Regolatore Generale. Ogni modifica degli elementi prescrittivi delle schede (cfr 43.10) è subordinata a variante al Piano Regolatore Generale. Gli elementi indicativi presenti nelle schede grafiche possono essere modificati a seguito di approvazione da parte del Consiglio Comunale dalla Giunta municipale, su parere della Commissione Edilizia (cfr 43.11). Gli elementi con valore di indirizzo normativo non sono vincolanti e possono essere modificati in sede attuativa/progettuale (cfr 43.12).

43.10 – La scheda progettuale può contenere alcuni dei seguenti elementi con valore prescrittivo:

- le *Regole di suddivisione del suolo*: esplicita la St e indica i parametri urbanistici da rispettare, nell'attuazione degli interventi riferiti all'intero ambito, nonché le destinazioni d'uso prevalenti e precluse;
- le *Regole morfologiche, ambientali ed ecologiche*: vengono enunciati i parametri (Sul, Np, Hmax, Sp, A, ecc);

43.11 – La scheda progettuale può contenere alcuni dei seguenti elementi con valore indicativo:

- *Schema di impianto*: con la localizzazione delle zone Se e Ac;
- *Viabilità*: i tracciati della viabilità pubblica;
- *Principali percorsi ciclo-pedonali*: percorsi ciclo-pedonali da realizzare nell'ambito dell'intervento, modificabile in sede di progettazione a condizione che ne venga garantita la funzionalità in rapporto con il tessuto esistente;
- *Parcheggi pubblici o di uso pubblico*: la localizzazione di alcuni dei parcheggi pubblici o di uso pubblico da realizzare nell'ambito dell'intervento;
- *Aree per servizi*: la localizzazione ed il tipo di servizi da insediare;
- *Verde pubblico*: le aree sistemate a verde e il tipo di funzione prevalente;
- *Allineamento edifici*: il riferimento su cui posizionare gli edifici prospicienti gli spazi pubblici;
- *Giacitura edifici*: gli assi di riferimento per l'ubicazione della direzione prevalente di sviluppo dei corpi di fabbrica;
- *Piazze e luoghi centrali*: la localizzazione delle nuove piazze o nuovi spazi pubblici da realizzare nell'ambito dell'intervento;
- *Alberatura a filari*: le strade pubbliche esistenti e di nuova realizzazione da alberare nell'ambito dell'intervento;

43.12 – La scheda progettuale può contenere alcuni dei seguenti elementi con valore di indirizzo:

- All'interno delle *Aree di concentrazione fondiaria*:
 - *Andamento preferenziale della viabilità secondaria*;
 - *Connessioni tra viabilità principale e quella di accesso locale*;
 - *Localizzazione dei parcheggi non pubblici*;
 - *Localizzazione del verde pubblico e privato non compreso nell'Ac*.

CAPO 2.4 ATTREZZATURE ED INFRASTRUTTURE

CAPO 2.4.1 ZONE DI INTERESSE COMUNE

Art. 44 Attrezzature di interesse comune

Le attrezzature di interesse comune e le aree individuate in quest’articolo sono quelle il cui bacino d’utenza è relativo all’intero territorio comunale.

Tutte le dotazioni F possono essere variate, nella loro destinazione specifica confermando però i perimetri individuati dal Piano: ciò non costituisce variante al Piano di competenza comunale ai sensi del successivo art.79 delle presenti NTA.

Art. 45 F1 Attrezzature per l’Istruzione

Descrizione:	istituti di istruzione, primaria e secondaria di primo livello, e asilo nido
Categoria d’uso prevalente:	s2
Modalità d’attuazione:	diretta
Categorie d’intervento	NC - Nuova costruzione DR - Demolizione e ricostruzione RU - Ristrutturazione urbanistica MO - Manutenzione ordinaria MS - Manutenzione straordinaria MI - Modifiche interne R - Restauro RC - Risanamento conservativo RE - Ristrutturazione edilizia
grandezze, indici e parametri urbanistico-edilizi:	If = 3,00 mc/mq H max = 10,00 m Sc = 30% Pi = 10% Sf
parametri aggiuntivi rispetto al REC:	Ps = 30% Sf

prescrizione e note particolari:	<p>1^ Prescrizione: Nelle <i>nuove costruzioni</i> l'altezza non può essere superiore alla media delle massime altezze degli edifici dei lotti adiacenti, comunque nel rispetto di H max indicata</p> <p>2^ Prescrizione: Per l'<i>ampliamento degli edifici esistenti</i> l'altezza non può essere superiore all'altezza massima dell'edificio in ampliamento e comunque nel rispetto di H max indicata e il Sc non dovrà superare il 50%</p> <p>3^ Prescrizione: Per gli <i>edifici di interesse storico artistici</i> l'altezza non può essere superiore all'altezza dell'edificio esistente ed è ammesso un aumento di volume massimo pari al 10 %</p>
Concorre al soddisfacimento degli standards di cui alle leggi nazionali e regionali (si/no):	si
Natura dell'area/attrezzatura, con finalità di soddisfacimento delle esigenze collettive (pubblica/privata):	pubblica

Art. 46 F2 Attrezzature sanitarie e assistenziali

Descrizione:	attrezzature socio-sanitarie e assistenziali, compresa la casa per anziani
Categoria d'uso prevalente:	s1, r2
modalità d'attuazione:	diretta
categorie d'intervento	<p>NC - Nuova costruzione</p> <p>DR - Demolizione e ricostruzione</p> <p>RU - Ristrutturazione urbanistica</p> <p>MO - Manutenzione ordinaria</p> <p>MS - Manutenzione straordinaria</p> <p>MI - Modifiche interne</p> <p>R - Restauro</p> <p>RC - Risanamento conservativo</p> <p>RE - Ristrutturazione edilizia</p>
grandezze, indici e parametri urbanistico-edilizi:	<p>If = 3,00 mc/q</p> <p>H max = 10,00 m</p> <p>Sc = 30%</p> <p>Pi = 10% Sf</p>

parametri aggiuntivi rispetto al REC:	Ps = 30% Sf
prescrizione e note particolari:	1^ Prescrizione: Nelle <i>nuove</i>
	<i>costruzioni</i> l'altezza non può essere superiore alla media delle massime altezze degli edifici dei lotti adiacenti, comunque nel rispetto di H max indicata
	2^ Prescrizione: Per l' <i>ampliamento degli edifici esistenti</i> l'altezza non può essere superiore all'altezza massima dell'edificio in ampliamento e comunque nel rispetto di H max indicata e il Sc non dovrà superare il 50%
	3^ Prescrizione: Per gli <i>edifici di interesse storico artistici</i> l'altezza non può essere superiore all'altezza dell'edificio esistente ed è ammesso un aumento di volume massimo pari al 10 %
Concorre al soddisfacimento degli standards di cui alle leggi nazionali e regionali (si/no):	si
Natura dell'area/attrezzatura, con finalità di soddisfacimento delle esigenze collettive (pubblica/privata):	pubblica

Art. 47 F3 Attrezzature sociali, culturali e ricreative

Descrizione:	Attrezzature culturali e ricreative
categoria d'uso prevalente:	s4; s5
modalità d'attuazione:	diretta
categorie d'intervento	NC - Nuova costruzione DR - Demolizione e ricostruzione RU - Ristrutturazione urbanistica MO - Manutenzione ordinaria MS - Manutenzione straordinaria MI - Modifiche interne R - Restauro RC - Risanamento conservativo RE - Ristrutturazione edilizia
grandezze, indici e parametri urbanistico-edilizi:	If = 3,00 mc/mq H max = 10,00 m Sc = 30% Pi = 10% Sf
parametri aggiuntivi rispetto al REC:	Ps = 30% Sf

prescrizione e note particolari:	<p>1^ Prescrizione: Nelle <i>nuove costruzioni</i> l'altezza non può essere superiore alla media delle massime altezze degli edifici dei lotti adiacenti, comunque nel rispetto di H max indicata</p> <p>2^ Prescrizione: Per l'<i>ampliamento degli edifici esistenti</i> l'altezza non può essere superiore all'altezza massima dell'edificio in ampliamento e comunque nel rispetto di H max indicata e il Sc non dovrà superare il 50%</p> <p>3^ Prescrizione: Per gli <i>edifici di interesse storico artistici</i> l'altezza non può essere superiore all'altezza dell'edificio esistente ed è ammesso un aumento di volume massimo pari al 10 %</p>
Concorre al soddisfacimento degli standards di cui alle leggi nazionali e regionali (si/no):	si
Natura dell'area/attrezzatura, con finalità di soddisfacimento delle esigenze collettive (pubblica/privata):	pubblica o privata

Art. 48 F4 Attrezzature religiose

Descrizione:	Attrezzature e spazi per il culto e le attività connesse
categoria d'uso:	s6
modalità d'attuazione:	diretta
categorie d'intervento	<p>NC - Nuova costruzione</p> <p>DR - Demolizione e ricostruzione</p> <p>RU - Ristrutturazione urbanistica</p> <p>MO - Manutenzione ordinaria</p> <p>MS - Manutenzione straordinaria</p> <p>MI - Modifiche interne</p> <p>R - Restauro</p> <p>RC - Risanamento conservativo</p> <p>RE - Ristrutturazione edilizia</p>
grandezze, indici e parametri urbanistico-edilizi:	<p>If = 3,00 mc/mq</p> <p>H max = 10,00 m</p> <p>Sc = 30%</p> <p>Pi = 10% Sf</p>
parametri aggiuntivi rispetto al REC:	Ps = 30% Sf

prescrizione e note particolari:	<p>1^ Prescrizione: Nelle <i>nuove costruzioni</i> l'altezza non può essere superiore alla media delle massime altezze degli edifici dei lotti adiacenti, comunque nel rispetto di H max indicata</p> <p>2^ Prescrizione: Per l'<i>ampliamento degli edifici esistenti</i> l'altezza non può essere superiore all'altezza massima dell'edificio in ampliamento e comunque nel rispetto di H max indicata e il Sc non dovrà superare il 50%</p> <p>3^ Prescrizione: Per gli <i>edifici di interesse storico artistici</i> l'altezza non può essere superiore all'altezza dell'edificio esistente ed è ammesso un aumento di volume massimo pari al 10 %</p>
Concorre al soddisfacimento degli standards di cui alle leggi nazionali e regionali (si/no):	si
Natura dell'area, con finalità di soddisfacimento delle esigenze collettive (pubblica/privata):	pubblica o privata

Art. 49 F5 Attrezzature amministrative e di servizio

Descrizione:	Attrezzature civiche (caserme, sedi istituzionali ed amministrative pubbliche, servizi civici)
categoria d'uso:	s7; s8; s9;
modalità d'attuazione:	diretta
categorie d'intervento	<p>NC - Nuova costruzione</p> <p>DR - Demolizione e ricostruzione</p> <p>RU - Ristrutturazione urbanistica</p> <p>MO - Manutenzione ordinaria</p> <p>MS - Manutenzione straordinaria</p> <p>MI - Modifiche interne</p> <p>R - Restauro</p> <p>RC - Risanamento conservativo</p> <p>RE - Ristrutturazione edilizia</p>
grandezze, indici e parametri urbanistico-edilizi:	<p>If = 3,0 mc/mq</p> <p>H max = 10,00 m</p> <p>Sc = 30%</p> <p>Pi = 10% Sf</p>
parametri aggiuntivi rispetto al REC:	Ps = 30% Sf
prescrizione e note particolari:	<p>1^ Prescrizione: Nelle <i>nuove costruzioni</i> l'altezza non può essere superiore alla media delle massime altezze degli edifici dei lotti adiacenti, comunque nel rispetto di H max indicata</p>

	2^ Prescrizione: Per l' <i>ampliamento degli edifici esistenti</i> l'altezza non può essere superiore all'altezza massima dell'edificio in ampliamento e comunque nel rispetto di H max indicata e il Sc non dovrà superare il 50%
	3^ Prescrizione: Per gli <i>edifici di interesse storico artistico</i> l'altezza non può essere superiore all'altezza dell'edificio esistente ed è ammesso un aumento di volume massimo pari al 10 %
Concorre al soddisfacimento degli standards di cui alle leggi nazionali e regionali (si/no):	si
Natura dell'area, con finalità di soddisfacimento delle esigenze collettive (pubblica/privata):	pubblica o privata

CAPO 2.4.2 ZONE PER SERVIZI E ATTREZZATURE

Art. 50 P Zone a parcheggi pubblici

Descrizione:	Aree ed attrezzature per parcheggi pubblici (con eventuale uso temporaneo per protezione civile e stanzialità temporanee)
categoria d'uso:	z3, z4, z5
modalità d'attuazione:	diretta
grandezze, indici e parametri urbanistico-edilizi:	Pi = 15% Sf
parametri aggiuntivi rispetto al REC:	Ps = 50% Sf
prescrizione e note particolari:	1^ Prescrizione: Non sono assimilabili alla zona P i parcheggi pertinenziali privati ad uso pubblico 2^ Prescrizione: I parcheggi pubblici andranno alberati, nella percentuale minima indicata , con l'uso di idonee essenze autoctone 3^ Prescrizione: I parcheggi pubblici dovranno possibilmente non essere impermeabilizzati con asfalto, cemento o altro, garantendo obbligatoriamente la percentuale di permeabilità indicata
Concorre al soddisfacimento degli standards di cui alle leggi nazionali e regionali (si/no):	si
Natura dell'area, con finalità di soddisfacimento delle esigenze collettive (pubblica/privata):	pubblica

Art. 50 P/a Zone a parcheggi

Descrizione:	Aree ed attrezzature per parcheggi privati ad uso pubblico
categoria d'uso:	z3, z4, z5
modalità d'attuazione:	diretta
prescrizione e note particolari:	1^ Prescrizione: I parcheggi pubblici andranno alberati, nella percentuale minima indicata , con l'uso di idonee essenze autoctone 2^ Prescrizione: I parcheggi dovranno possibilmente non essere impermeabilizzati con asfalto, cemento o altro
Concorre al soddisfacimento degli standards di cui alle leggi nazionali e regionali (si/no):	no
Natura dell'area, con finalità di soddisfacimento delle esigenze collettive (pubblica/privata):	pubblica o privata

Art. 51 VP Zone a verde pubblico attrezzato

Descrizione:	Aree destinate alla conservazione e alla creazione di parchi e di giardini urbani con attrezzature di arredo
categoria d'uso prevalente:	v2; v3;
modalità di attuazione:	diretta
grandezze, indici e parametri urbanistico-edilizi:	Pi = 30% Sf
prescrizione e note particolari:	1^ Prescrizione: È ammessa la possibilità di modesti campi di gioco a cielo libero, purché destinato a fruitori dilettanti
Concorre al soddisfacimento degli standards di cui alle leggi nazionali e regionali (si/no):	si
Natura dell'area, con finalità di soddisfacimento delle esigenze collettive (pubblica/privata):	pubblica.

Art. 52 VS Zone a sport con attrezzature

Descrizione:	Aree destinate agli impianti pubblici sportivi a cielo libero
categoria d'uso prevalente:	AV
modalità d'attuazione:	diretta
grandezze, indici e parametri urbanistico-edilizi:	Per costruzioni di servizio: If= 0.05mc/mq Hmax = 4,50 m

	Pi = 15% Sf
parametri aggiuntivi rispetto al REC:	#
prescrizione e note particolari:	1^ Prescrizione: I manufatti di servizio (depositi, spogliatoi, ecc.) dovranno essere progettati contestualmente ad essenze arboree autoctone che ne consentano una valida integrazione
Concorre al soddisfacimento degli standards di cui alle leggi nazionali e regionali (si/no):	si
Natura dell'area, con finalità di soddisfacimento delle esigenze collettive (pubblica/privata):	pubblica

Art. 53 VU Zone a verde a parco urbano

Descrizione:	Aree destinate alla creazione di parchi pubblici di interesse urbano per lo svago, il ristoro e il tempo libero, con possibilità di piccoli accessori
categoria d'uso prevalente:	v2; v3; z3;
modalità d'attuazione:	diretta
grandezze, indici e parametri urbanistico-edilizi:	Per accessori: Smax = 20 mq ciascuno Hmax = 3,50 m Pi = 15% Sf
prescrizione e note particolari:	1^ Prescrizione: In caso di necessità è ammesso l'accorpamento di due o più accessori fino a una superficie utile totale massima di 100 mq.
Concorre al soddisfacimento degli standards di cui alle leggi nazionali e regionali (si/no):	si
Natura dell'area, con finalità di soddisfacimento delle esigenze collettive (pubblica/privata):	pubblica

CAPO 2.4.3 ZONE DI INTERESSE GENERALE

Art. 54 ZC Zona cimiteriale

Descrizione:	Area destinata all'attività cimiteriale e ai servizi connessi
categoria d'uso prevalente:	s10;

modalità d'attuazione:	Diretta.
categorie d'intervento in caso d'attuazione diretta:	NC - Nuova costruzione DR - Demolizione e ricostruzione MO - Manutenzione ordinaria MS - Manutenzione straordinaria R - Restauro RC - Risanamento conservativo
grandezze, indici, parametri, standards urbanistico-edilizi:	ai sensi del DPR 285 del 10/09/90 Per le costruzioni per la vendita dei fiori: Hmax = 4,50 Smax = 20 mq
prescrizione e note particolari:	1^ Prescrizione: I progetti di delle aree esistenti o di impianto ex-novo dovranno verificare e garantire la sussistenza di idonee aree per la sosta 2 ^ Prescrizione: In caso di necessità è possibile l'accorpamento di più costruzioni per la vendita dei fiori fino a 100 mq
Concorre al soddisfacimento degli standards di cui alle leggi nazionali e regionali (si/no):	si

Art. 55 ZS Zona serbatoio acquedotto

Descrizione:	Area destinata al serbatoio dell'acquedotto per distribuzione idrica Potabile.
modalità d'attuazione:	Diretta.
categorie d'intervento in caso d'attuazione diretta:	NC - Nuova costruzione De - Demolizione e ricostruzione MO - Manutenzione ordinaria MS - Manutenzione straordinaria
grandezze, indici, parametri, standards urbanistico-edilizi:	
prescrizione e note particolari:	1^ Prescrizione: Non è ammessa alcuna opera salvo quelle necessarie alla manutenzione e allo sviluppo degli impianti tecnologici esistenti 2 ^ Prescrizione: Va prevista una adeguata piantumazione con essenze autoctone

Art. 56 ZD Depuratore

Descrizione:	Area destinata all'attività di depurazione dei liquami di scarico
--------------	---

modalità d'attuazione:	Diretta.
categorie d'intervento in caso d'attuazione diretta:	NC - Nuova costruzione De - Demolizione e ricostruzione MO - Manutenzione ordinaria MS - Manutenzione straordinaria
grandezze, indici, parametri, standards urbanistico-edilizi:	
prescrizione e note particolari:	1 ^ Prescrizione: Non è ammessa alcuna opera salvo quelle necessarie alla manutenzione e allo sviluppo degli impianti tecnologici esistenti 2 ^ Prescrizione: Va prevista una adeguata piantumazione con essenze autoctone
Concorre al soddisfacimento degli standards di cui alle leggi nazionali e regionali (si/no):	si

CAPO 2.4.4 INFRASTRUTTURE

Art. 57 Infrastrutture

Le attrezzature/aree individuate in quest'articolo sono quelle che costituiscono la viabilità e gli impianti tecnologici per la produzione, distribuzione, accumulo, trasformazione di energia elettrica, gas, acqua, telecomunicazioni, rifiuti, ecc.

Art. 58 FIV Aree destinate alla viabilità

L'azzonamento individua le sedi viarie e le relative opere d'arte. Le aree sono destinate alla viabilità esistente, all'ampliamento e alla creazione ex-novo di elementi per la circolazione.

58.1 - Per le strade nuove non esistenti al momento dell'adozione del Piano, il tracciato individuato nelle planimetrie ha valore prescrittivo nell'impianto generale ma indicativo rispetto alla definizione esecutiva; sono infatti ammesse, in sede di progettazione esecutiva, modifiche dei tracciati fino ad un massimo di ml. 20 su entrambi i lati senza che ciò costituisca variante al Piano; sono analogamente ammesse modifiche di ml. 20 rispetto alle geometrie individuate per le rotatorie.

58.2 - Per i tracciati indicati in cartografia con tratteggio e spessore diverso, definiti in legenda come "Fi1 AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ CON TRACCIATO INDICATIVO" è consentita, in sede di progettazione ed approvazione dei Piani Attuativi, il loro spostamento senza limitazioni purché all'interno dell'area oggetto di Piano Attuativo, fermo restando il raccordo con la viabilità esistente, mentre per quelle di nuovo impianto in aree extraurbane i tracciati non hanno valore di vincolo e rispettando comunque l'indicazione della direzione possono essere modificate secondo quanto previsto nelle modalità di cui al paragrafo 58.1 in sede di progettazione definitiva ed esecutiva, senza che questo comporti Variante al PRG.

Le variazioni dei tracciati viari di progetto comportano la conseguente variazione delle superfici fondiarie o territoriali degli ambiti di intervento ad essi correlati.

La variazione sostanziale dei tracciati stradali rispetto alle tavole, comportando la verifica dei progetti di sistema del PRG (verde, mobilità e servizi), può essere perseguita attraverso una Variante di cui all'art.15, comma 5, della LR 34/92 (approvazione di competenza del Consiglio Comunale), nei limiti di quanto stabilito nel comma stesso. Per le distanze di rispetto si faccia riferimento al relativo articolo delle presenti NTA di cui al successivo capo 3.3.

Art. 59 FIR impianti e reti

L'azzonamento individua le aree destinate ad impianti e reti relativi alla produzione, captazione e distribuzione d'acqua, metano, rifiuti, energia elettrica, telecomunicazioni.

TITOLO 3 LE RISORSE DEL TERRITORIO

CAPO 3.1 CONNESSIONE TRA NORME URBANISTICHE E NORME DEGLI AMBITI DI TUTELA DELLE RISORSE

Art. 60 connessione tra norme urbanistiche e norme di indirizzo degli ambiti di tutela

La tabella che segue definisce la corrispondenza tra le norme di indirizzo degli ambiti di tutela delle risorse con le norme, prescrittive, urbanistiche. I livelli di tutela ambientale e paesistica derivati dal PPAR sono identificati nelle seguenti elaborazioni Ricognitive o di Analisi di cui all'art. 2 NTA: Ri Tav. 1; Ri Tav. 2; Ri Tav. 4; Ri Tav. 5; Ri-G Tav. 8 Nord; Ri-G Tav. 8 Sud; Ri-BV Tav. 4 Nord; Ri-BV Tav. 4 Sud. La definizione delle variazioni successive del regime dei suoli e dei manufatti definito nel presente Piano trova applicazione prescrittiva nel titolo 2 delle presenti NTA.

TABELLA DI CONNESSIONE TRA NORME URBANISTICHE E NORME DI INDIRIZZO DEGLI AMBITI DI TUTELA DELLE RISORSE

titolo 3 NTA <i>le risorse del territorio</i>	<i>Elaborato Ricognitivo/Analisi</i>	tipo di tutela	titolo 2 NTA <i>la gestione urbanistica del territorio</i>	<i>Elaborato prescrittivo di riferimento</i>
Art. 62 Macchie e boschi residui				
<ul style="list-style-type: none"> • Boschi mesofili e mesoxerofili • Boschi degradati o di neoformazione • Parchi storici 	Ri-BV Tav. 4 Nord e Sud	<i>Tutela integrale</i>	E1	P- Tav. 2Nord e Sud P-Tav. 3 Nord e Sud
<ul style="list-style-type: none"> • Area di salvaguardia del Centro Storico 	Ri- Tav. 5	<i>Tutela integrale</i>	E1	P-Tav. 3 Nord e Sud
<ul style="list-style-type: none"> • Area di salvaguardia del Centro Storico 	Ri- Tav. 5	<i>Tutela orientata</i>	E3	P-Tav. 3 Nord e Sud
Art. 63 Paesaggio agrario e naturale				
<ul style="list-style-type: none"> • Elementi diffusi del paesaggio agrario 	Ri-BV Tav. 4 Nord e Sud	<i>Tutela integrale</i>	E2	P- Tav. 2Nord e Sud
<ul style="list-style-type: none"> • Corsi d'acqua • Versanti acclivi 	Ri-G Tav. 8 Nord e Sud	<i>Tutela integrale</i>	E2	P- Tav. 2Nord e Sud
Art. 64 Unità di paesaggio d'interesse storico-ambientale				

<ul style="list-style-type: none"> • Paesaggio vegetale nel settore collinare meridionale • Paesaggio vegetale nel settore collinare settentrionale 	Ri-BV Tav. 4 Nord e Sud	<i>Tutela orientata</i>	E3	P- Tav. 2Nord e Sud
<ul style="list-style-type: none"> • Crinali 	Ri-G Tav. 8 Nord e Sud; Ri Tav. 5	<i>Tutela integrale</i>	E3	P- Tav. 2Nord e Sud
<ul style="list-style-type: none"> • Crinali 	Ri-G Tav. 8 Nord e Sud	<i>Tutela orientata</i>	E3	P- Tav. 2Nord e Sud
Art. 66 Edifici e manufatti storici extraurbani Edifici con valore di memoria storica e con caratteristiche architettoniche e decorative peculiari	Ri- Tav. 5	<i>Tutela integrale</i>	A3	Ri- Tav. 5
art. 67 Vincoli paesistico-ambientali				
Vincoli ex Legge 1497/39 e Legge 431/85	Ri-Tav. 1	<i>Tutela integrale</i>	E; E1	Ri-Tav. 1
Ambiti di interesse archeologico	Ri-Tav. 1	<i>Tutela integrale</i>	E; E1	Ri-Tav. 1
Art. 68 Le distanze di rispetto				
Rispetto delle strade panoramiche e di interesse agrituristico.	Ri-Tav. 2	<i>Tutela orientata/integrale</i>	E; E3	P- Tav. 2Nord e Sud

CAPO 3.2 GLI AMBITI DI TUTELA DELLE RISORSE

Art. 61 Qualifica delle tutele

La *tutela orientata* riconosce l'ammissibilità di trasformazioni con modalità d'intervento compatibili con gli elementi paesistici ambientali del contesto.

La *tutela integrale* consente esclusivamente interventi di conservazione, consolidamento, ripristino delle condizioni ambientali protette nonché ammette quelli di trasformazione volti alla riqualificazione dell'immagine e delle specifiche condizioni d'uso della risorsa considerata, valorizzandone potenzialità e peculiarità.

Art. 62 Macchie e boschi residui

Nella categoria delle macchie e boschi residui sono comprese le seguenti componenti ed elementi del sottosistema botanico-vegetazionale e del sottosistema storico – culturale.

- Boschi mesoxerofili e mesofili
- Boschi degradati o di neoformazione
- Parchi storici
- Area di salvaguardia del Centro Storico

Boschi mesofili e mesoxerofili – I boschi mesofili e mesoxerofili di *Quercus virgiliana* sono estremamente ridotti in estensione in tutto il territorio comunale (Carta della vegetazione Tav. bv1 Nord e Tav. bv1 Sud) rispetto agli ambiti territoriali di pertinenza, di potenzialità per questi boschi che risultano appartenere a due specifiche morfostrutture: i settori sommitali dei rilievi o crinali con la serie del querceto mesoxerofilo e le scarpate strutturali

di basso versante con la serie del querceto mesofilo (Carta delle serie di vegetazione e delle unità di paesaggio Tav. bv3). Per l'efficace tutela dei boschi mesofili e mesoxerofili rilevati e riportati nella carta della vegetazione si ritiene quindi opportuno in considerazione anche dei processi di rinaturalizzazione in atto considerare non soltanto i nuclei boscati in sé ma l'intero ambito di pertinenza relativo alla morfo-struttura di appartenenza (settori sommitali dei rilievi o crinali e scarpate strutturali di basso versante). Di seguito vengono descritte oltre alle serie di vegetazione dei querceti mesoxerofili dei settori sommitali e di quelli mesofili delle scarpate strutturali di basso versante gli elementi naturalità attualmente presenti al fine di ottenere oltre a una valutazione dello stato di naturalità presenti a livello delle due morfo-strutture considerate utili suggerimenti sugli eventuali interventi di rinaturalizzazione e ripristino.

La serie del querceto mesoxerofilo di Quercus virgiliana si sviluppa tipicamente in corrispondenza dei livelli sabbioso-limosi dei settori sommitali dei rilievi o crinali su suolo relativamente asciutto, e ben drenato e la cui potenzialità vegetazionale è data dal querceto mesoxerofilo dell'associazione *Roso sempervirentis-Quercetum virgilianae* subass. *lauretosum nobilis* che rappresenta lo stadio più maturo della successione. Al bosco si collega prevalentemente la vegetazione preforestale a olmo e l'arbusteto a ginestra. Fanno parte della serie le praterie perenni post-coltura e la vegetazione infestante delle colture arboree ed erbacee.

Nell'ambito di pertinenza del querceto mesoxerofilo, sono presenti attualmente la maggior parte degli insediamenti (centro storico) e delle infrastrutture urbane oltre alle ville di interesse storico- ambientale. Gli elementi di naturalità sono dati da esigui boschi di *Quercus virgiliana*, dalla vegetazione preforestale di olmo minore (*Ulmus minor*) insediatesi in seguito all'abbandono dell'attività agricola (dintorni di Santa Maria del Fiore), da filari stradali e poderali di querce e olmi, da esemplari isolati e a gruppi di specie forestali autoctone anche secolari frequenti nella zona di ampliamento a ridosso del centro storico e nelle corti dei vecchi casolari (soprattutto nel settore meridionale del territorio comunale) e nei parchi storici delle ville.

La serie del querceto mesoxerofilo di Quercus virgiliana si rileva in corrispondenza delle scarpate strutturali di basso versante, su suolo relativamente ben drenato. Al bosco mesofilo di *Quercus virgiliana* dell'associazione *Roso sempervirentis-Quercetum virgilianae* subass. *lauretosum nobilis* var. a *Populus nigra* che rappresenta lo stadio più maturo indicato dalla serie si collega prevalentemente la vegetazione preforestale a olmo (*Ulmus minor*) e l'arbusteto di sanguinella e rovo. Fanno parte della serie le praterie perenni post-coltura e la vegetazione infestante delle colture arboree ed erbacee. Per quello che riguarda le colture la vocazionalità per questo ambito territoriale è per l'olivo.

Nell'ambito della potenzialità del querceto di basso versante sono presenti attualmente nuclei residui di querceto mesofilo diffusi prevalentemente nell'estremo settore settentrionale e occidentale del territorio comunale, la vegetazione preforestale di olmo minore e sanguinello, le colture arboree ed erbacee e localmente piccolo nuclei di rimboschimento con conifere.

Parchi storici - Di particolare interesse storico e paesaggistico sono i parchi storici delle ville trasformate in aziende vitivinicole. Un esempio è quello di Villa Carotti, in cui i maestosi esemplari arborei di pino (*Pinus* dsp.) di vecchio impianto sono compenetrati da una densa vegetazione forestale autoctona residua di querce e alloro con viburno, rappresentativa della potenzialità dei settori sommitali dei rilievi del territorio

Area di salvaguardia del Centro Storico - L'area riguarda parte del versante est sottostante al nucleo storico e si manifesta come area di "salvaguardia del centro storico", svolgendo anche una "funzione cerniera" tra la città storica ed il paesaggio agrario.

L'area non presenta allo stato attuale particolari caratteristiche botanico vegetazionali ma rientra nelle aree, se pur in maniera marginale, potenzialmente destinate al bosco mesoxerofilo di *Quercus virgiliana*, la cui realizzazione va perseguita seguendo criteri e normative indicate.

Pertanto all'interno di tale area è consentita la regolare lavorazione dei fondi ed è stabilito il divieto di distruzione o manomissione degli elementi diffusi del paesaggio agrario e, nel caso in cui i fondi agricoli in essa contenuti non siano più utilizzati per scopi agricoli, le azioni di rimboschimento dovranno essere realizzati con la piantumazione di specie forestali arbustivo ed arboree autoctone e il mantenimento dei boschi residui, dei filari stradali e delle siepi presenti.

Art. 63 Paesaggio agrario e naturale

Nella categoria del paesaggio agrario e naturale sono comprese le seguenti componenti ed elementi del sottosistema botanico-vegetazionale e geologico - geomorfologico

- Corsi d'acqua
- Elementi diffusi del paesaggio agrario
- Versanti acclivi

Corsi d'acqua

I corsi d'acqua sono rappresentati dal reticolo idrografico dei bacini imbriferi, composto da fiumi, torrenti, sorgenti e foci, laghi artificiali, esclusi i lagoni d'accumulo a servizio delle aziende agricole, i fossi intubati, i laghi di cave, nonché i canali artificiali.

All'interno degli ambiti delineati dal Piano per i corsi d'acqua si applica la *tutela integrale*. All'interno degli ambiti sono vietate le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra, fatta eccezione per le opere attinenti al regime idraulico, per le derivazioni e le captazioni d'acqua, per il trattamento delle acque reflue nonché per le opere necessarie all'attraversamento sia viario che impiantistico.

All'interno degli ambiti non sono ammessi i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale. Nella fascia di mt.10, a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine, è vietata l'aratura di profondità superiore a cm 50. All'interno del corpo idrico è vietata qualunque trasformazione, manomissione, immissione dei reflui non depurati, salvo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione delle opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche. I lavori di pulizia fluviale (eliminazione di piante ed arbusti, di depositi fangosi e l'eventuale riprofilatura dell'alveo) possono essere eseguiti solo nei casi di documentata e grave ostruzione dell'alveo al deflusso delle acque e comunque senza alterare l'ambiente fluviale qualora vi siano insediate specie faunistiche e/o botaniche protette o di evidente valore paesaggistico.

Per i corsi d'acqua, nei tratti esterni alle aree urbanizzate, è fissata una zona di rispetto inedificabile coincidente con l'ambito, dove sono ammessi esclusivamente interventi di recupero ambientale, nonché l'esercizio delle attività agro-silvo-pastorali, le opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche e i lagoni di accumulo a fini irrigui.

Gli ambiti di tutela dei corsi d'acqua, come sono stati indicati dalle indagini del geologo dott. Clemente Folchi Vici, sono ricondotti nella "Zona E2 Zone con elementi diffusi del paesaggio agrario o naturale di rilevante valore paesistico-ambientale" così come riportato nelle tavole "Tav. P 2 Nord Zone urbanistiche del territorio extraurbano" e "Tav. P 2 Sud Zone urbanistiche del territorio extraurbano".

Elementi diffusi del paesaggio agrario

Si intendono per elementi diffusi del paesaggio agrario:

- querce isolate, a gruppi sparsi e le altre specie protette dalla legislazione regionale
- alberature stradali
- alberature poderali
- siepi stradali poderali
- vegetazione ripariale
- macchie e boschi residui

Per definire gli elementi diffusi del paesaggio agrario si rimanda a quanto indicato dalla Legge Regionale n. 6 del 23-02-2005 "Legge forestale regionale".

Per i suddetti elementi diffusi è stabilita la *tutela integrale* concretizzata nel divieto di distruzione o manomissione degli elementi stessi, 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 e successive modificazioni e della

L. R. n. 6 del 23-02-2005 "Legge forestale regionale". Inoltre dovranno essere applicate le seguenti prescrizioni:

- è fatto divieto di effettuare interventi di rimboschimento e di rinfoltimento con specie esotiche,
- è fatto divieto di spingere la meccanizzazione agricola a ridosso dei alvei fluviali del fondovalle e nelle incisioni del reticolo idrografico minore dei versanti (così come indicato nelle norme vigenti)
- dovranno essere messe in atto tutte le forme di incentivazione per favorire gli interventi di recupero del bosco nelle aree marginali al sistema agricolo,
- dovranno essere messe in atto tutte quelle forme di incentivazione per favorire interventi di ripristino e/o recupero della trama degli elementi naturali diffusi nel paesaggio agrario anche al fine della stabilità idrogeologica mediante:
 - o ripristino e/o rinfoltimento dei filari stradali mediante piantumazione di specie autoctone,
 - o sui versanti dei rilievi, dove scarsi o assenti il ripristino delle siepi e/o dei filari poderali e degli elementi isolati o in gruppi tra le colture mediante piantumazione di specie autoctone,
 - o ripristino della vegetazione forestale ove scarsa o assente (fosso della Rapa) mediante ricostruzione dell'alveo e piantumazione di specie forestali e arbustive tipicamente ripariali
 - o ripristino del reticolo idrografico minore sui versanti al fine della stabilità idrogeologica e recupero della vegetazione naturale autoctona.

Gli ambiti interessati dagli elementi diffusi del paesaggio agrario sono stati definiti in base alle indicazioni delle indagini botaniche della prof.ssa Marina Allegrezza, riportati nella tavole “Tav. BV 4 Nord Carta degli ambiti di tutela definitivi” e “Tav. BV 4 Sud Carta degli ambiti di tutela definitivi”. In particolare sono stati ricondotti nella “Zona E2 Zone con elementi diffusi del paesaggio agrario o naturale di rilevante valore paesistico-ambientale” tutti gli elementi areali individuati come: **vegetazione ripariale** a dominanza di salice bianco (*Salix alba*) e pioppo nero (*Populus nigra*), **boschi mesofili e mesoxerofili** a dominanza di quercia virgiliana (*Quercus virgiliana*) talora presenti come **boschi degradati o di neoformazione**

Per quanto riguarda gli altri elementi “lineari” o “puntuali” come: **filari stradali e poderali** costituiti da esemplari arborei autoctoni di quercia virgiliana (*Quercus virgiliana*) con olmo minore (*Ulmus minor*); localmente, con specie esotiche, quali robinia (*Robinia pseudoacacia*) e ailanto (*Ailanthus altissima*), **filari e siepi stradali e poderali** dati da esemplari alto arbustivi di olmo minore (*Ulmus minor*), sanguinella (*Cornus sanguinea*), localmente con quercia virgiliana (*Quercus virgiliana*); talora, con specie esotiche, quali robinia (*Robinia pseudoacacia*) e ailanto (*Ailanthus altissima*), **filari poderali di gelsi** (*Morus alba*; *M. nigra*) e **di pioppi** (*Populus nigra*), **Querce isolate, a gruppi sparsi e altre specie protette dalla legislazione regionale** non sono stati riportati nelle tavole “Tav. P 2 Nord Zone urbanistiche del territorio extraurbano” e “Tav. P 2 Sud Zone urbanistiche del territorio extraurbano”. Per gli stessi elementi, in base alla vigente normativa, vale la tutela integrale e la loro individuazione rimane quella riportata nelle tavole “Tav. BV 4 Nord Carta degli ambiti di tutela definitivi” e “Tav. BV 4 Sud Carta degli ambiti di tutela definitivi”.

Versanti acclivi

Sulle aree di versante, aventi pendenza assoluta superiore al 30% ed individuate dal Piano vige la *tutela integrale*; sono vietati gli interventi edilizi, nonché qualsiasi impedimento al deflusso delle acque, i riporti e i movimenti di terreno che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo le opere relative ai progetti di recupero ambientale.

Gli ambiti dei versanti acclivi, sono ricondotti nella “Zona E2 Zone con elementi diffusi del paesaggio agrario o naturale di rilevante valore paesistico-ambientale” così come riportato nelle tavole “Tav. P 2 Nord Zone urbanistiche del territorio extraurbano” e “Tav. P 2 Sud Zone urbanistiche del territorio extraurbano”.

Art. 64 Unità di paesaggio d’interesse storico-ambientale

Per il territorio di Morro d’Alba viene individuata una sola unità di paesaggio vegetale secondo il criterio geosinfitosociologico, ma per la diversificazione della gestione e quindi l’impatto dell’antropizzazione fa determinare la presenza di due ambiti territoriali facilmente distinguibili.

Il primo ambito territoriale riguarda il “*settore meridionale*”, dove l’impatto antropico è stato meno intensivo e si

è mantenuta la qualità diffusa e in gran parte il *mosaico tipico del paesaggio agrario storico*, con facile riconoscibilità degli elementi naturali che si integrano armonicamente con le colture, che risultano a loro volta diversificate.

Il secondo ambito territoriale è quello del “*settore settentrionale*” per il quale si è verificata un’antropizzazione più spinta, in cui gli elementi di naturalità risultano rari o poco frequenti e le colture di tipo monospecifico e intensivo.

Allo scopo di ottenere utili indicazioni sul mantenimento e/o il ripristino della naturalità diffusa tipica anche di un paesaggio agrario storico di pregio sembra utile descrivere l’unità di paesaggio vegetale nei due principali ambiti territoriali distinti in rapporto alla qualità diffusa presente.

64.1 Il paesaggio vegetale nel settore collinare meridionale.

Il paesaggio vegetale in questo ambito territoriale presenta una naturalità di tipo diffuso, è ben rappresentato il mosaico vegetazionale tipico paesaggio agrario storico-culturale che ne giustificano di fatto l’appartenenza. Le colture distribuite su piccoli appezzamenti risultano diversificate con vigneti, oliveti e campi di cereali. Gli elementi naturali diffusi del paesaggio sono rappresentati da nuclei di bosco residuo, da filari di querce, olmi, di gelsi, di querce secolari in gruppi o isolate nei campi e dalla vegetazione ripariale.

Sui settori sommitali dei rilievi, sono presenti esigui lembi di bosco residuo e filari stradali autoctoni di olmi e querce talora secolari lungo la strada provinciale. Anche se talvolta compenetrati di specie esotiche quali la robinia e l’ailanto, nel complesso la qualità di queste cenosi risulta discreta. Lungo le strade poderali si rinvengono filari e siepi a dominanza di olmo minore, talora con querce anche secolari. Sovente l’abbandono di vecchi casolari e delle loro corti (Santa Maria in Fiore, Case Cucchi) ha favorito il processo di recupero della vegetazione forestale e arbustiva autoctona data principalmente da olmo minore. A ridosso del centro storico, nella zona di ampliamento, si sono mantenuti esemplari arborei di querce anche secolari, i filari di isolate e in gruppi. Sempre nella zona immediatamente periferica del centro storico nel Parco Cittadino è presente un’estesa formazione forestali esotiche di conifere.

Sui versanti tra le colture arboree ed erbacee sono presenti siepi autoctone a dominanza di olmo minore ed esemplari arborei anche secolari di querce isolate e in gruppi. In corrispondenza delle deboli incisioni dei fossi minori, o dove la meccanizzazione ha determinato il parziale riempimento dell’alveo sono talora presenti filari di olmi frammisti a querce che spesso si collegano alla vegetazione ripariale di fondovalle di salici e pioppi.

Sulle scarpate strutturali del basso versante in corrispondenza dei livelli sabbiosi sono presenti soprattutto nell’estremo ambito occidentale nuclei di bosco residuo a dominanza di querce con pioppo nero e olmo minore talora interessato da piantumazioni con conifere.

Nelle fasce alluvionali, la vegetazione forestale ripariale di salici e pioppi sovente compenetrata da specie esotiche quali ailanto e robinia si rinviene anche se in forma spesso discontinua lungo i fossi principali: F. Guardengo, F. Santa Lucia e F. Triponzo. Sui fossi minori la vegetazione ripariale risulta discontinua spesso ridotta a un filare di elementi arborei a dominanza di pioppo nero. Talora come lungo il Fosso della Rapa la vegetazione forestale risulta spesso assente e sostituita da quella elofitica a cannuccia d’acqua.

64.2 Il paesaggio vegetale nel settore collinare settentrionale.

Il paesaggio vegetale in questo settore risulta caratterizzato dalle colture erbacee (cereali) ed arboree (vigneti) anche a carattere intensivo che risultano le più estese del territorio comunale. Particolarmente suggestivi sono le colture vitivinicole del versante nord-orientale dove si evidenzia l’estrema cura anche estetica del vigneto con piantumazione di rose e cipressi all’estremità dei filari di vite. Nonostante il valore paesaggistico dovuto alla trama e alla cura dei vigneti, la necessità della meccanizzazione su terreni sempre più vasti ha determinato in generale la progressiva rarefazione degli elementi naturali diffusi, e una certa omogeneizzazione del paesaggio.

Di interesse per la biodiversità la vegetazione ripariale del Fosso Triponzio e dei suoi tributari maggiori e i nuclei di bosco residuo sulle scarpate strutturali nell’estremo settore settentrionale. Per il resto oltre al Parco storico di Villa Carotti, gli elementi di naturalità diffusa in questo settore sono scarsi o assenti.

Sui settori sommitali dei rilievi, lungo la strada provinciale sono presenti esigui lembi di bosco residuo, filari stradali querce e olmi. I filari poderali generalmente esigui e discontinui presentano una certa continuità con esemplari anche secolari di querce nell’estremo ambito settentrionale (Case Andreoli, Case Grilli). Sono presenti altresì filari poderali di gelsi presso case Cinti e di pioppo nero capitozzato presso Case Copparoni.. Di particolare

interesse è il Parco di Villa Carotti, in cui i maestosi esemplari arborei di pino di vecchio impianto sono compenetrati da una densa vegetazione forestale autoctona residua di querce e alloro con viburno, rappresentativa della potenzialità dei settori sommitali dei rilievi del territorio.

Sui versanti gli elementi di naturalità sono scarsi o assenti in tutto il settore considerato

Sulle scarpate strutturali di basso versante nell'estremo settentrionale sono presenti nuclei di bosco mesofilo residuo di quercia virgiliana talora con pioppo nero e olmo minore.

64.3 Il paesaggio di interesse storico ambientale – Proposte e Prescrizioni.

Per il paesaggio di interesse storico-ambientale così come delimitato nelle tavole “Tav. BV 4 Nord Carta degli ambiti di tutela definitivi” e “Tav. BV 4 Sud Carta degli ambiti di tutela definitivi”, valgono le seguenti proposte specifiche e prescrizioni.

Di seguito vengono riportate le normative e le proposte di recupero e/o ripristino del livello ottimale di naturalità diffusa valide per il paesaggio agrario storico a cui appartiene l'unità di paesaggio vegetale nel settore meridionale descritto in precedenza ma auspicabile per l'intero territorio comunale. In particolare viene indicato nell'ambito di ciascuna morfostruttura (crinale, versanti, scarpate strutturali di basso versante e fascia alluvionale) le eventuali criticità e le proposte di valorizzazione, recupero e/ripristino.

Settore sommitale o clinare

- Mantenimento e valorizzazione degli elementi di naturalità presenti (boschi residui, filari stradali poderali, siepi), le criticità riguardano la presenza di estese piantumazioni effettuate in passato con specie esotiche (specialmente conifere) sulle scarpate a ridosso del centro storico (Parco cittadino),
- Divieto assoluto di piantumazione con specie esotiche,
- Mantenimento dei boschi residui, dei filari stradali e poderali e delle siepi presenti; contrastare onde possibile la presenza e la diffusione di esotiche (Robinia e ailanto) soprattutto sulla statale che va da Case Lucarelli al centro storico,
- Eliminazione graduale delle conifere sulle scarpate sommitali a ridosso del centro storico (Parco cittadino) con piantumazione di specie forestali arbustive ed arboree autoctone (*Quercus virgiliana*, *Acer campestre*, *Laurus nobilis*, *Fraxinus ornus*, *Ulmus minor*, ecc), anche per fini didattici e culturali,
- Ripristino e/o rinfoltimento dei filari stradali mediante piantumazione di specie autoctone,
- Eventuale ripristino di filari poderali con gelsi (*Morus alba*, *Morus nigra*) e delle siepi,
- Interventi atti a favorire il recupero del bosco nelle aree abbandonate dall'attività agricola (Presso Santa Maria del Fiore),
- Valorizzazione delle vecchie corti dei casolari abbandonati,
- Percorsi didattici sui temi della viticoltura tradizionale

Versanti

- Mantenimento e valorizzazione degli elementi di naturalità ivi presenti (filari e siepi poderali, elementi arborei isolati e in gruppi). Il settore che meglio conserva tali peculiarità è quello del versante meridionale di Santa Maria del Fiore. Le criticità riguardano la scarsa frequenza talora di elementi isolati e delle siepi poderali,
- Mantenimento e valorizzazione degli elementi di naturalità ivi presenti (filari e siepi poderali, elementi arborei isolati e in gruppi) attraverso una meccanizzazione agricola che rispetti le distanze previste dalle norme vigenti,
- Divieto assoluto di piantumazione con specie esotiche,
- Al fine di favorire la biodiversità e la stabilità idrogeologica dei versanti si propone dove scarsi o assenti il ripristino delle siepi e/o dei filari poderali e degli elementi isolati o in gruppi tra le colture mediante piantumazione di specie autoctone,
- Interventi atti a favorire il recupero della vegetazione forestale nelle aree abbandonate e/o marginali al sistema agricolo (Case Cardinaletti),
- Valorizzazione delle corti dei vecchi casolari

Scarpate strutturali di basso versante

- Divieto assoluto di piantumazione con specie esotiche,
- Conservazione ed eventuale ampliamento dei nuclei di bosco residuo sulle scarpate strutturali di basso versante presenti nel settore occidentale,
- Eliminazione graduale delle conifere nel bosco residuo presso case Franceschini.

Fascia alluvionale

- Mantenimento e/o ripristino della vegetazione forestale ripariale e del reticolo idrografico minore sui versanti ai fini della stabilità idrogeologica. La criticità riguarda l'esiguità e/o sovente l'assenza della vegetazione forestale nel fondovalle,
- Divieto assoluto di piantumazione con specie esotiche,
- Conservazione della vegetazione forestale ripariale dove presente,
- Interventi volti al ripristino della vegetazione forestale ove scarsa o assente (fosso della Rapa) mediante ricostruzione dell'alveo e piantumazione di specie forestali e arbustive tipicamente ripariali,
- Ripristino del reticolo idrografico minore sui versanti al fine della stabilità idrogeologica,
- Divieto di spingere la meccanizzazione agricola a ridosso degli alvei fluviali del fondovalle e nelle incisioni del reticolo idrografico minore dei versanti (così come indicato nelle norme vigenti)

Nel paesaggio agrario- storico sono inoltre ammessi:

- a) Gli Interventi di recupero della coltura tradizionale della vite su vigneti attualmente abbandonati alcuni dei quali interessati dalla vegetazione arbustiva,
- b) Interventi di recupero della vegetazione forestale nelle aree marginali al sistema agricolo.

Crinali

All'interno di tali ambiti vige la *tutela orientata*; non sono consentiti:

- Gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
- i silos e depositi agricoli di rilevante entità;
- gli edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale;
- depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi compresi nei recuperi ambientali;

Sono fatte salve le opere relative ai progetti di recupero ambientale.

Art. 65 Aree con assetto del paesaggio trasformabile

Sono gli ambiti i cui suoli sono destinati ad uso agricolo, gestito in maniera intensiva e con metodi e/o colture di recente introduzione; in questi ambiti non sono rilevabili complessivamente particolari qualità paesistico-ambientali se non quelle diffuse.

In queste aree deve essere utilizzata una politica di tutela in rapporto agli effettivi valori ed ai caratteri specifici delle singole categorie di beni, promuovendo la conferma dell'assetto attuale ove sufficientemente qualificato o ammettendo trasformazioni che siano compatibili con l'attuale configurazione paesistico-ambientale o che ne determinino il ripristino e l'ulteriore qualificazione. Vanno limitati comunque i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale.

Art. 66 Edifici e manufatti storici

Agli edifici e manufatti storici extraurbani, individuati dal Piano e indicati come A3 di cui all'art. 26 delle presenti NTA, sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui all'art. 3 del DPR 380/2001. Tali interventi sono da applicare ai ponti, alle fontane rurali, alle edicole votive e simili, aventi interesse storico-culturale e ambientale.

CAPO 3.3 I VINCOLI EX-LEGE E LE ZONE DI RISPETTO

art. 67 Vincoli paesistico-ambientali

Le porzioni di territorio in cui si applicano i vincoli paesistico ambientali di limitazione all'uso dei suoli e degli immobili, ancorché privati, ai sensi del D.Lgs. 42/04 *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, sono individuate nella "RI – Tav. 1 Tutele paesistiche extraurbane".

art. 68 Le distanze di rispetto

Le porzioni di territorio in cui sussistono limitazioni all'uso dei suoli e degli immobili, ancorché privati, in relazione agli elementi di seguito indicati, sono individuate tramite le rispettive normative di riferimento.

Tali limitazioni non sono state riportate graficamente per gli elementi di seguito indicati:

- rispetto delle strade (D.I.1404/1968, L.N.729/1961, D.lgs.285/92, D.P.R.495/1992 e sue successive modificazioni);
- rispetto delle strade panoramiche e di interesse agrituristico. Lungo le strade panoramiche e di interesse agrituristico valgono le seguenti prescrizioni **nelle fasce di tutela di cui al punto successivo**:
 - è vietata l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di modeste dimensioni, ai sensi della circolare ministeriale n. 400/1979. Le fasce di rispetto stradale indicate dal D.M. 1 aprile 1968, n. 1404, che coincidono nel nostro caso con le fasce del nuovo Codice della Strada, sono aumentate del 50%;
 - ~~○ è vietata la demolizione dei manufatti agricoli censiti e classificati nelle classi R e M di cui agli art. 17 e 18 delle NTA, per i quali sono consentite opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.~~
 - è vietata ogni nuova edificazione
 - sono da salvaguardare tutti gli elementi arborei ed arbusti delle specie autoctone
- le fasce di tutela delle strade panoramiche e di interesse agrituristico per ogni lato è pari a :
 - Strada Provinciale San Marcello - Morro d'Alba -Monte San Vito ml 45;
 - Strada Provinciale Morro d'Alba – Senigallia ml 45;
 - Strada di Progetto ml 30;
 - Strada Comunale Via Santa Maria del Fiore ml 20;
 - Strada di Interesse Agrituristico ml 20
- perimetro di rispetto degli elettrodotti (D.P.C.M. del 23/04/1992);
- perimetro di rispetto metanodotti (D.M. del 24/11/1984);
- Tali limitazioni sono state riportate graficamente per gli elementi di seguito indicati:
- rispetto cimiteriale: Nell'ambito del rispetto cimiteriale è vietata ogni nuova costruzione ai sensi del R.D. n.1265/1934 e T.u. leggi sanitarie. Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 % e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978 n. 457, indicati come manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

TITOLO 4 L'ATTUAZIONE DEL PIANO

L'attuazione delle trasformazioni previste dal PRG può avvenire tramite:

- attuazione diretta;
- attuazione indiretta.

CAPO 4.1 L'ATTUAZIONE DIRETTA

Art. 69 Disciplina degli atti autorizzativi

La disciplina degli atti autorizzativi inerenti agli interventi diretti fa riferimento alla normativa nazionale e regionale vigente e, per quanto di pertinenza, al REC vigente. Le relative variazioni non costituiscono variante al PRG.

Art. 70 Progetto preliminare

In taluni casi particolari, i Servizi Tecnici comunali, possono richiedere che l'istanza autorizzativa (permesso di costruire, ecc...) sia preceduta da un *Progetto Preliminare* atto a prefigurare i requisiti di natura progettuale o di natura contrattuale. La disciplina per cui è possibile/necessario attivare la procedura, i contenuti, i requisiti, la procedura amm.va per la presentazione del suddetto Progetto Preliminare è regolata con apposito atto emanato dall'Amministrazione Comunale, con natura regolamentare di compendio al REC vigente.

Art. 71 Compatibilità ambientale

Il presente PRG, in conformità agli indirizzi ed alle direttive connesse al PPAR, stabilisce che, in relazione ai valori ed alle risorse ambientali presenti in alcune aree, gli interventi di trasformazione, in attuazione diretta, ivi ricadenti, siano ammissibili subordinatamente ad una verifica di compatibilità ambientale. Tale verifica (disciplinata dal medesimo atto inerente il Progetto Preliminare, emanato dall'Amministrazione Comunale, con natura regolamentare di compendio al REC vigente), qualora l'intervento in progetto risulti sostenibile sotto il profilo ambientale, deve avere un esito formale che porti all'emanazione di una *dichiarazione di compatibilità ambientale* di cui all'art.63 ter delle NTA/PPAR comma 3 (competenza dell'Amministrazione Comunale).

Tale procedura, in riferimento agli aspetti tecnici, deve essere supportata da uno studio, riferito ed inquadrato in un idoneo contesto rispetto all'opera in progetto, che dimostri la sostenibilità ambientale dell'intervento; sempre in relazione al PPAR, una prima griglia di riferimento per lo studio può essere costituita dall'art.63 bis - Verifica di compatibilità paesistico-ambientale.

La procedura comunale sopra individuata non è né complementare né sostitutiva del procedimento tecnico-amministrativo previsto all'art. 63 ter NTA/PPAR comma 2, per il quale, infatti, la *dichiarazione di compatibilità ambientale* per le *opere di rilevante trasformazione del territorio* (interventi di cui alla circolare Regione Marche n° 14 del 16/08/89) è di competenza della Giunta Regionale.

La procedura comunale, altresì, non è né complementare né sostitutiva della disciplina di VIA, Valutazione d'Impatto Ambientale, a cui sono sottoposti determinati interventi di trasformazione in base alle vigenti disposizioni normative nazionali e regionali.

CAPO 4.2 L'ATTUAZIONE INDIRETTA

Art. 72 Ambiti soggetti a piani attuativi

Il PRG individua le zone urbanistiche, o l'accorpamento delle stesse, la cui trasformazione avviene tramite attuazione indiretta, subordinata all'approvazione di un Piano urbanistico Attuativo; tali *comparti* negli elaborati grafici sono indicati come *Ambiti di progetto soggetti a piani attuativi*.

Specifiche per l'attuazione dei *comparti*:

- La redazione dei Piani Attuativi s'intende estesa all'intero Ambito del comparto, individuato con apposita delimitazione negli elaborati grafici di Piano. E' facoltà del Consiglio Comunale definire subcomparti per la redazione dei Piani Attuativi, non necessariamente estesi all'intero Ambito del comparto così come individuato dal Piano.
- Il Piano specifica i casi in cui vi è l'obbligo dell'approvazione unitaria del Piano Attuativo, relativo all'intero comparto.
- Il Piano specifica i casi in cui vi è l'obbligo dell'attuazione unitaria degli interventi previsti dal Piano Attuativo.
- Il comparto è individuato con la logica dello sviluppo unitario e razionale di una parte del territorio che contempra la trasformazione dei suoli privati unitamente al necessario reperimento di aree pubbliche di rilevanza strategica; pertanto il medesimo comparto dell' Ambito di progetto soggetto a piano attuativo può essere, nel

presente Piano, organizzato anche in aree articolate, non contigue o prossime tra loro.

Art. 73 Qualificazione degli strumenti di attuazione

I piani attuativi sono quelli previsti dalle leggi nazionali e dalla LR 34/92 (art. 20 PAS *Piano Attuativo dei Servizi* nonché gli articoli del TITOLO IV *Strumenti urbanistici attuativi*). Le caratteristiche dei suddetti piani nonché le procedure per le relative approvazioni sono quindi quelle previste dalle vigenti leggi nazionali e regionali. Il tipo di strumento viene definito nelle Deliberazioni di adozione dei Piani stessi.

Art. 74 Gli standards

Negli strumenti urbanistici attuativi riguardanti zone di nuovo insediamento, ai sensi della normativa nazionale e regionale, deve essere previsto e garantito un quadro complessivo di attrezzature e di impianti di interesse generale, così come di seguito descritto ai punti 74.1 e 74.2.

Si specifica che le accezioni "edifici o impianti di pubblico interesse" vanno interpretate secondo i criteri appresso indicati.

- Sono edifici ed impianti pubblici quelli appartenenti ad enti pubblici e destinati a finalità di carattere pubblico: ad es. le sedi dei Ministeri, Regioni, Comuni, le caserme, le scuole, gli ospedali, i musei, le chiese, i mercati, le università ecc.
- Per edifici ed impianti di interesse pubblico debbono intendersi quelli che, indipendentemente dalla qualità dei soggetti che li realizzano - enti pubblici o privati - siano destinati a finalità di carattere generale, sotto l'aspetto economico, culturale, industriale, igienico, religioso ecc.: es. conventi, poliambulatori, alberghi, biblioteche, teatri, ecc.

Va precisato che tali edifici ed impianti possono ottenere eventuali deroghe sempre che ricorrano le altre condizioni richieste dalle specifiche norme che costituiscono la fonte dei poteri di deroga.

Restano salve le norme speciali che prevedono la concessione di deroghe, come ad esempio quelle in materia di altezza degli alberghi e di edilizia antisismica.

Gli standards, così come individuati e definiti nella loro forma e quantità dal Piano Attuativo, dovranno essere ceduti, a titolo gratuito, al Comune; ciò fatte salve diverse determinazioni contenute nel Piano Attuativo. In tal senso, per attuare la c.d. *monetizzazione* degli standards si dovrà predisporre apposito regolamento approvato dal C.C.

Gli standards dovranno essere calcolati in base al carico insediativo effettivo (popolazione per le aree residenziali, SUL per le aree produttive) derivante dal progetto relativo al piano attuativo approvato. In caso di varianti al piano attuativo dovrà essere adeguata la verifica degli standards.

74.1 STANDARDS PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Per gli insediamenti residenziali debbono essere fissate dotazioni in misura tale da assicurare per ogni abitante da insediare, in base al piano attuativo, la dotazione minima, inderogabile, di mq. 21, secondo quanto previsto dall'*art. 4 punto 3 DM 1444/68 e dalla LR 34/90* per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.

Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:

- a) mq. 6,5 aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo e aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;
- c) mq. 12 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade (almeno 3 mq non vanno computati nelle aree destinate ad attrezzature sportive).
- d) mq. 2,50 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dalla 122/90); tali aree - in casi speciali - potranno essere distribuite su diversi livelli.

Ai fini dell'osservanza dei rapporti suindicati nella formazione degli strumenti urbanistici, si assume che ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente 40 mq. di superficie lorda abitabile (pari a circa 120

mc. vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq. (pari a circa 20 mc. vuoto per pieno) per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.).

74.2 STANDARDS PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Per gli insediamenti produttivi debbono essere fissate dotazioni in misura tale da assicurare:

- a) nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone omogenee D, la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti;
- b) nei nuovi insediamenti di carattere direzionale, a 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli previsti all'art.41 sexies della legge 1150/42); tale quantità, per le zone omogenee A e B è ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative;
- c) nei nuovi insediamenti di carattere commerciale si faccia riferimento a quanto prescritto all'art.8.3

Art. 75 Indirizzi per la redazione dei piani attuativi

Gli elementi che seguono intendono delineare una prima griglia di riferimento per la stesura dei piani attuativi fermo restando quanto indicato nella L.R. 14/2008 in particolare agli art. 1 e 5, affinché gli stessi configurino uno sviluppo e consolidamento sostenibile del territorio, a livello locale.

La progettazione dei piani attuativi, in relazione ai diversi aspetti di seguito indicati, dovrà:

l'acqua

- facilitare l'infiltrazione dell'acqua piovana nel terreno ed assicurare la massima quantità di superfici permeabili;
- suggerire soluzioni per raccogliere, conservare e riutilizzare l'acqua piovana;
- proporre l'utilizzo di materiali porosi per pavimentare le aree pedonali, le strade, ecc..;
- valorizzare i corsi d'acqua come elementi del territorio e non come ostacoli all'uso del suolo;

l'aria ed il rumore

- sviluppare le aree piantumate;
- utilizzare ampiamente l'insediamento di filari arborei come protezione dal rumore;
- ridurre la propagazione acustica modellando il terreno, mettendo a dimora siepi, costruendo barriere antirumore;
- promuovere l'utilizzo di materiali fonoassorbenti;

il suolo ed il territorio

- mantenere, ove possibile, le caratteristiche geomorfologiche esistenti e consolidate;
- ridurre l'utilizzo del territorio non ancora urbanizzato;
- evitare le zonizzazioni urbanistiche monofunzionali;
- utilizzare pavimentazioni permeabili;
- assicurare la massima permeabilità anche per l'aria;

gli elementi naturali

- identificare ed utilizzare nella progettazione tutti gli elementi naturali presenti nell'area o comunque tutti quelli che possono contribuire a creare un ambiente gradevole e diversificato, reintegrando ognuno di questi elementi all'interno dello schema di progetto;

- privilegiare specie arboree autoctone prevedere la messa a dimora di nuove alberi,
- considerando spazio sufficiente per la loro crescita e per lo sviluppo delle radici;
- prevedere nel progetto percorsi (anche esclusivamente ciclopedonali) che dagli spazi insediativi consentano di raggiungere o approssimarsi con facilità agli spazi rurali/naturali;
- promuovere l'utilizzo di tetti verdi;
- prevedere superfici d'acqua all'interno dei contesti insediativi

i trasporti e l'accessibilità

- utilizzare modalità insediative che riducano gli spostamenti e favoriscano l'utilizzo di trasporti pubblici;
- evitare di localizzare funzioni generatrici di mobilità troppo fuori dai centri abitati;
- distinguere nettamente negli insediamenti gli spazi pedonali da quelli carrabili;
- pianificare lo schema di piano riducendo all'essenziale la previsione di nuove strade;
- prevedere percorsi/percorrenze ciclopedonali;
- progettare l'impianto urbanistico prevedendo l'accesso regolamentato per i mezzi che movimentano merci;
- prevedere nelle nuove zone insediative ubicate ai margini del centro urbano aree destinate ai parcheggi scambiatori privato/pubblico;
- l'energia
- applicare gli standards per l'orientamento degli edifici, per l'illuminazione dei locali, per l'utilizzo dei materiali e del verde per l'ombreggiamento;
- progettare i nuovi edifici orientandoli in modo da consentire una buona illuminazione e buon soleggiamento;
- considerare la possibilità di utilizzare sistemi locali di teleriscaldamento;
- considerare la possibilità di utilizzare o prevedere pannelli solari (oltre che nei tetti anche in eventuali barriere antirumore previste nel progetto);
- progettare le aree verdi dell'insediamento in modo che agevolino il miglioramento del microclima;

i rifiuti

- prevedere nella progettazione aree attrezzate per la raccolta (anche differenziata) dei rifiuti; promuovere la cultura dell'isola ecologica progettando le suddette aree in modo che risultino gradevoli, ben accessibili e sicure.

la qualità della vita

- tenere in considerazione nella progettazione tipologica le forme e le strutture tipiche, come
- elementi identificabili che mantengono la continuità e l'identità di ogni zona;
- evitare eccessive eterogeneità nelle forme e nelle strutture, ricercando soluzioni chiare e semplici;
- progettare agevolando l'idea di quartiere, di unità di vicinato senza perdere la connessione con l'identità locale;
- progettare le aree residenziali con corti interne che sviluppino la sicurezza e l'appartenenza;
- queste corti non dovranno essere accessibili alle auto;

- progettare i luoghi collettivi in maniera che non siano solo aree verdi ma spazi per il gioco e la socializzazione.

Art. 76 La programmazione pluriennale

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di programmare temporalmente e coordinare le trasformazioni previste dal PRG mediante la predisposizione di specifici atti amministrativi (in correlazione con il Programma Triennale dei Lavori Pubblici di cui all'art. 4 della LN 415/98 e successive modificazioni ed integrazioni). Tali atti sono approvati dal Consiglio Comunale con le relative procedure di legge. Il riferimento alla l.r.34/92 è costituito dal titolo VI PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE.

TITOLO 5. NORME FINALI E DI COLLEGAMENTO

CAPO 5.1 NORME FINALI

Art. 77 Permesso di costruire in deroga

E' prevista la facoltà di rilasciare il permesso di costruire in deroga alle previsioni di PRG, ai sensi dell'art.14 del Testo Unico dell'Edilizia, DPR 380/01 e ss.mm.

Art. 78 I regolamenti comunali connessi al PRG

L'elenco che segue definisce i regolamenti comunali connessi alla gestione urbanistica del territorio. Per ciascuno sono specificati gli atti di approvazione e la vigenza. L'implementazione e/o la rettifica del seguente elenco non costituisce variante al PRG

<i>oggetto</i>	<i>atto di approvazione</i>	<i>regime</i>
Regolamento edilizio	Del. C.C. n°53 del 07/06/91, n° 76 del 30/10/92, n° 21 del 28/11/05, n°30 del 30/11/12	vigente
Regolamento sugli incentivi ai progetti d'edilizia sostenibile (L.R. 14/2008)		non vigente
Disposizioni sui progetti preliminari e sulla compatibilità ambientale (artt. 70 e 71)		non vigente
Disposizioni per la monetizzazione degli standards (art. 74 delle NTA)	Del G.M. n.22 del 08/03/07	vigente
Disposizioni per il contributo di costruzione (art. 80 delle NTA)	Del. C.C. n°32 del 19/03/81	vigente
Regolamento in materia d'impianti fissi di radiocomunicazione al fine della tutela ambientale e sanitaria		non vigente
Regolamento per la tutela dell'ambiente esterno e dell'ambiente abitativo dall'inquinamento acustico- Regolamento acustico	Del. C.C. n°18 del 23/07/09	vigente
Regolamento di polizia rurale	Del. Cons. Unione dei Comuni n°20 del 28/11/08	vigente
Regolamento sulla conduzione dei terreni agricoli		non vigente
Regolamento sulla gestione del verde naturale e del paesaggio agrario		non vigente

Regolamento per la gestione di aree attrezzate per orti privati		non vigente
Regolamento per installazione di manufatti pertinenziali e per esigenze temporanee	Del. C.C. n°8 del 29/04/10, n°13 del 30/05/11	vigente
Prescrizioni tecniche relative alle concessioni cimiteriali nei nuovi padiglioni realizzati nel 2009	Del. G.M. n°99 del 08/10/09, n°67 del 27/05/10, n°8 del 24/01/11, n°57 del 04/07/12	vigente

Art. 79 Varianti al PRG di competenza comunale

Ai sensi dell'art.15 comma 5 della L.R. 34/92, è previsto che le varianti al PRG che non incidano sul dimensionamento globale, che non comportino modificazioni alle classi d'uso delle zone urbanistiche, alle norme tecniche di attuazione del piano, alla distribuzione dei carichi insediativi ed alla dotazione degli *standards* di cui al DM 1444/1968, siano approvate in via definitiva dal consiglio comunale. Anche la variazione dell'articolazione di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi (sempre nel rispetto delle quantità previste in riferimento ai rapporti tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi con gli spazi pubblici, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n.765), costituisce variante al PRG approvate in via definitiva dal consiglio comunale.

Art. 80 Contributo di Costruzione

Per gli aspetti relativi al rapporto tra le categorie di intervento e la natura dell'atto autorizzativo con gli oneri dovuti, si faccia riferimento al REC, ai regolamenti connessi, alle varie delibere specifiche ed alle disposizioni di legge regionale e nazionale.

Art.80 bis. Plusvalore di Trasformazione Urbanistica

5. Ai sensi dell'art.16 comma 4 lettera d-ter del DPR 380/2001 si istituisce il contributo straordinario di costruzione (Plusvalore di trasformazione urbanistica) rappresentato dal 50% della valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso (compresi quelli relativi a procedure dello Sportello Unico per le Attività produttive). La corresponsione del maggior onere è ammessa in tutte le forme previste dal DPR 380/2001: versamento contributo, realizzazione opere pubbliche, cessione aree, edilizia residenziale sociale.

La presente norma non si applica in caso di varianti approvate attraverso accordi di programma o specifiche procedure negoziate in cui sia prevista una maggior determinazione della plusvalenza.

Sono escluse altresì le varianti generali al PRG ad eccezione di eventuali aree in esse espressamente individuate ove sia previsto l'assoggettamento a detto contributo straordinario. Nel caso di plusvalore generato da varianti urbanistiche al PRG il calcolo del contributo straordinario è determinato al momento del rilascio del Titolo Abilitativo dal 50% del maggior valore IMU dell'area pre e post variante, come specificatamente indicato negli elaborati di Piano.

Art. 81 Manufatti esistenti non conformi al PRG

Sui manufatti esistenti, in cui le categorie e destinazioni d'uso non sono conformi al PRG vigente, sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 82 Opere regolarizzate con sanatoria edilizia

Negli azionamenti urbanistici rientranti nelle zone omogenee B, C, e D i manufatti regolarizzati a seguito del

rilascio di sanatoria edilizia (opere oggetto di condono edilizio) potranno essere demoliti e ricostruiti, con pari superficie o volumetria, in un unico corpo di fabbrica (ovvero annesso ad un nuovo fabbricato o in ampliamento) purché rispettino i parametri urbanistico-edilizi dell'azzonamento, ne è permesso il cambio d'uso fatta salva la verifica degli standard.

CAPO 5.2 DISPOSIZIONI GEOLOGICHE E NORME DI COLLEGAMENTO CON IL PAI

Art. 83 - Introduzione alla Normativa relativa alla pericolosità delle aree di versante

Il Piano Regolatore Generale riconosce la presenza di aree di particolari caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche ove non devono essere consentiti interventi di trasformazione tali da determinare situazioni di squilibrio o alterare caratteri e peculiarità di dette aree.

Nella classificazione e nella predisposizione della normativa d'uso delle aree soggette a rischio geologico/idrogeologico o comunque a rischio di potenziale instabilità geologica/idrogeologica il Piano si attiene a quanto contenuto nelle NTA del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale della Regione Marche (PAI).

Analogamente quindi a quanto disposto nel PAI, la definizione delle norme e modalità di gestione e disciplina di tutela delle aree di versante in condizioni di dissesto, cartografate nella tavola RI-G Tav. 8, è articolata per differenti livelli di pericolosità dei fenomeni gravitativi, distinti in P4 - Aree di Versante a Pericolosità molto elevata, P3 - Aree di Versante a Pericolosità elevata, P2 - Aree di Versante a Pericolosità media, P1 - Aree di Versante a Pericolosità moderata. Nel territorio comunale sono state rinvenuti esclusivamente fenomeni a pericolosità P1 e P3.

Art. 84 - Normativa relativa alla pericolosità delle aree di versante

1. Le aree in dissesto di cui al precedente articolo sono sottoposte alle prescrizioni di cui ai commi successivi.
2. Nelle aree a pericolosità P1 e P2 sono consentite trasformazioni dello stato dei luoghi previa esecuzione di indagini nel rispetto del D.M. LL.PP. 11 marzo 1988, delle NTC 2008 e nel rispetto delle vigenti normative tecniche.
3. Nelle aree di versante a rischio frana con livello di pericolosità elevata, P3, sono consentiti esclusivamente, nel rispetto delle vigenti normative tecniche:
 - a) interventi per il monitoraggio e la bonifica dei dissesti, di messa in sicurezza delle aree a rischio o delle costruzioni, di contenimento o di sistemazione definitiva dei versanti, da eseguirsi di norma mediante tecniche di ingegneria naturalistica, volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla regolazione o eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
 - b) interventi di demolizione di manufatti edilizi;
 - c) interventi a carattere obbligatorio richiesti da specifiche norme di settore purché sia valutata dal soggetto proponente la loro compatibilità con la pericolosità da frana dell'area e siano apportate le eventuali misure di mitigazione del rischio;
 - d) interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c) e d) del D.P.R. 6. giugno 2001, n. 380. La ristrutturazione di cui alla presente lettera non può comportare aumento volumetrico; ai fini del calcolo della volumetria per gli interventi di cui alla presente lettera non si tiene conto delle innovazioni necessarie per gli adeguamenti degli edifici esistenti in materia igienico-sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche;
 - e) cambi di destinazione d'uso negli edifici, anche connessi agli interventi di cui alla lettera d), purché non comportino aumento del carico urbanistico o un aggravamento delle condizioni di rischio;
 - f) interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'articolo 3, comma 1, lettera f) del D.P.R. 6 giugno

2001, n. 380, a condizione che venga valutata la pericolosità da frana dell'area ed apportati gli eventuali interventi per la mitigazione del rischio; i predetti interventi sono eseguiti previo parere vincolante dell'Autorità di bacino;

- g) interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio in rapporto alla pericolosità da frana dell'area;
- h) interventi indifferibili e urgenti a tutela della pubblica incolumità o del sistema ambientale;
- i) manutenzione e ristrutturazione di infrastrutture tecnologiche o viarie, nonché la realizzazione di modesti manufatti ad esse strettamente funzionali, quali cabine elettriche e similari;
- j) realizzazione ed ampliamento di infrastrutture tecnologiche o viarie, pubbliche o di interesse pubblico, nonché delle relative strutture accessorie; tali opere sono condizionate ad uno studio da parte del soggetto attuatore in cui siano valutate eventuali soluzioni alternative, la compatibilità con la pericolosità delle aree e l'esigenza di realizzare interventi per la mitigazione della pericolosità, previo parere vincolante dell'Autorità di bacino;
- k) interventi per reti ed impianti tecnologici, per sistemazioni di aree esterne, recinzioni ed accessori pertinenziali agli edifici, alle infrastrutture ed attrezzature esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuove volumetrie e non aggravino le condizioni di instabilità dell'area in frana;
- l) spazi verdi, compresa la realizzazione di aree per il tempo libero e lo sport, ad esclusione di aree destinate a campeggio, purché non comportino la realizzazione di nuove volumetrie a carattere permanente e non aggravino le condizioni di instabilità dell'area in frana;
- m) nelle zone agricole, come definite dalla L.R. 8 marzo 1990, n.13 e successive modificazioni, sono consentite:
 - nuove costruzioni di cui all'art. 3, comma 1, lettere c), e) ed f) della L.R. 13/1990, se non diversamente localizzabili nel terreno dell'azienda in riferimento all'assetto colturale ed idrogeologico della proprietà;
 - ampliamenti per il miglioramento igienico-funzionale delle abitazioni necessari per esigenze igieniche o per l'esercizio della attività.

4. Tutti gli interventi consentiti dal presente articolo sono subordinati ad una verifica tecnica, condotta anche in ottemperanza alle prescrizioni di cui al D.M.LL.PP. 11 marzo 1988 e delle NTC 2008 e s.m.i. , volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto ed il livello di rischio esistente. Tale verifica, redatta e firmata da un tecnico abilitato, deve essere allegata al progetto di intervento.

5. Gli interventi di manutenzione ordinaria di cui al comma 3, lettera d) del presente articolo, che non comportino opere o azioni anche di carattere provvisoriale con un aggravamento delle condizioni di rischio, nonché gli interventi di cui al comma 3, lettera h) del presente articolo, sono esclusi dall'obbligo di presentare la verifica tecnica di cui al comma 4.

Nella restante parte del territorio comunale ci si deve comunque operare perché siano consentiti solamente quegli interventi e quelle trasformazioni che prestino particolare attenzione a soluzioni progettuali tendenti a:

1. Valutare l'idoneità dei progetti nonché la loro integrazione con il contesto geologico e ambientale delle parti di territorio interessate;
2. Conservare l'assetto geomorfologico d'insieme;
3. Mantenere l'assetto idrogeologico delle aree interessate;
4. Non occultare elementi di particolare interesse geologico e geomorfologico che possono emergere in corso d'opera;
5. Garantire il recupero delle aree degradate ai fini funzionali ed ambientali. Il progetto di recupero di dette aree degradate per azioni di cavature pregresse o in via di dismissione deve avvenire nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. 71/97 e sue modificazioni.

L'attuazione degli interventi deve essere subordinata agli esiti degli studi geologici a diversi livelli di conoscenza

territoriale che evidenzino la compatibilità delle trasformazioni con le condizioni geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche, indicanti tutti gli eventuali accorgimenti tesi a mitigarne il grado di pericolosità, di rischio geologico e di vulnerabilità. Questi studi devono essere conformi alle norme dettate dal Legislatore in materia dell'uso e della protezione del territorio. Le trasformazioni territoriali, si ribadisce, devono essere conformi alle norme previste dal PAI approvato con D.C.R. 116/04 (Suppl.5 B.U.R. 15 del 13/02/04), che congiuntamente ai successivi indirizzi, costituiscono la disciplina in materia di difesa del suolo.

Art. 85 – Interventi non consentiti nelle aree a pericolosità P3 - eccezioni

I soggetti interessati possono presentare istanza al Comune, corredata da documentazione tecnico- grafica adeguata in relazione alla tipologia del fenomeno ed all'oggetto della richiesta, **per la riclassificazione delle aree e/o** per l'esecuzione di interventi nelle aree a pericolosità P3, di norma non consentiti ai sensi dell'art. 84, nei seguenti casi:

- a) realizzazione di interventi di messa in sicurezza delle aree a rischio;
- b) approfondimento del quadro conoscitivo della pericolosità delle aree a rischio;

Il Comune potrà richiedere in sede di istruttoria ulteriore documentazione tecnica ed amministrativa ritenuta necessaria.

Qualora sulla base della documentazione prodotta, corredata delle necessarie indagini geotecniche/sismiche in sito ed in laboratorio, sia inequivocabilmente dimostrata una diminuzione della pericolosità geologica al livello P2, individuato secondo la metodologia utilizzata nel PAI, l'intervento richiesto sarà assoggettato a quanto previsto per tale livello di pericolosità.

L'assoggettamento al livello P2, ~~limitato allo specifico intervento~~ **alle aree indagate e georeferenziate nella documentazione prodotta**, avverrà mediante deliberazione dell'Amministrazione comunale sulla base del parere dell'Ufficio tecnico comunale. In caso di parere negativo dell'Ufficio tecnico comunale, lo stesso sarà vincolante. Questo articolo non si applica alle aree o porzioni di aree soggette a vincolo di pericolosità P3 da parte del PAI.

Art. 86 – Ambiti di tutela ex PPAR

86.1 Corsi d'acqua

Per gli ambiti di tutela dei corsi d'acqua, così come individuati nella tavola RI-G Tav. 8, vengono fatte proprie le prescrizioni di cui all'art. 29 del PPAR. Le prescrizioni transitorie contenute in tale articolo sono da intendersi come permanenti.

86.2 Crinali

Per gli ambiti di tutela dei crinali, così come individuati nella tavola RI-G Tav. 8, vengono fatte proprie le prescrizioni di cui all'art. 30 del PPAR.

86.3 Versanti

Per le aree con pendenza maggiore del 30%, così come individuate nella tavola RI-G Tav. 8, sono vietati gli interventi edilizi, nonché qualsiasi impedimento al deflusso delle acque, i riporti e i movimenti di terreno che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo le opere relative ai progetti di recupero ambientale

Art. 87 – Invarianza idraulica ex L.R. 22/2011

Al fine di evitare gli effetti negativi sul coefficiente di deflusso delle superfici impermeabilizzate, ogni trasformazione del suolo che provochi una variazione di permeabilità superficiale deve prevedere misure compensative rivolte al perseguimento del principio dell'invarianza idraulica della medesima trasformazione.

In particolare, per le finalità del comma precedente, si applicano le disposizioni della delibera G.R. n. 53 del 27 gennaio 2014 “L.R. 23 novembre 2011 n. 22-Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico - Art. 10 comma 4”.

ALLEGATI

- P – NTA-ALL. A ALLEGATO A - ELENCO DEGLI EDIFICI OGGETTO DEL CENSIMENTO
DEI MANUFATTI COLONICI ED EXTRAURBANI**
- P – NTA-ALL. B ALLEGATO B – SCHEDE NORMATIVE DELLE AREE DI
TRASFORMAZIONE**
- P – NTA-ALL. C ALLEGATO C – SCHEDE GRAFICHE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE**

COMUNE

DI MORRO D'ALBA
PROVINCIA DI ANCONA



PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ALLEGATO B – SCHEDE NORMATIVE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE

**ELENCO DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE
DELL'ALLEGATO B DELLE
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Le Aree di Trasformazione sono:

- **AT1** – “*Area Via Morganti Nord*”, comprende l’area ad Ovest del Centro Storico, delimitata da Via Morganti, Via del Mare e Via degli Orti, caratterizzata dalla presenza di edifici di scarsa rilevanza, di ampi spazi non edificati, di servizi alcuni compatibili con la zona come quelli riguardanti la ristorazione, e altri incompatibili come la distribuzione di carburante;
- **AT2** – “*Area Via Morganti Sud*”, comprende l’area posta ad Ovest del Centro Storico delimitata da Via Morganti, Via degli Orti e Piazza Romagnoli, caratterizzata da edifici di buona rilevanza architettonica e di ampi spazi non edificati, con presenza di alcuni servizi compatibili con la zona residenziale;
- **AT3** – “*Area Circolo Teatro*” comprende l’area posta a Sud del Centro Storico tra Via Roma e Via Morganti, caratterizzata dalla presenza del Circolo ACLI e del Teatro conedifici di scarsa rilevanza architettonica e con presenza di alcuni servizi compatibili con la zona residenziale;
- **AT4** – “*Area Ex Scuola*” comprende l’area posta a Est del Centro Storico, a valle di Via Morganti e delimitata da Via Marconi, caratterizzata dalla presenza dell’ex Scuola e della Casa di riposo per gli anziani con edifici di scarsa rilevanza architettonica, servizi compatibili con la zona residenziale e ampi spazi non edificati;
- **AT5** – “*Area Piazza Barcaroli*” comprende l’area posta a Nord-Est del Centro Storico tra Piazza Barcaroli, Via Morganti e Via Marconi, caratterizzata da pochi edifici e di scarsa rilevanza architettonica;
- **AT6** – “*Area Via Silone*” comprende l’area posta a Nord del Centro Storico tra Via del Mare, Via Marconi e Via Silone, caratterizzata dalla presenza di edifici di scarsa rilevanza architettonica, con spazi non edificati.
- **AT7** – “*Anello del Centro Storico*” interessa l’attuale collegamento circolare composto da Via Morganti, Piazza Barcaroli e un breve tratto di Via Marconi, destinato prevalentemente al traffico di scorrimento impedendo una viabilità lenta con conseguenza di aree verdi e attrezzature urbane di scarsa valenza e in disuso, contrapponendosi fortemente alla peculiarità storico-architettonica dell’area delle Mura fortificate.

AT1 – “Area Via Morganti Nord”

DESCRIZIONE

L’Area di Trasformazione AT1 – “Area Via Morganti Nord” si colloca ad Ovest del Centro Storico, delimitata da Via Morganti, Via del Mare e Via degli Orti.

L’Area di Trasformazione, secondo il vigente PRG 1997 adeguato al PPAR, ricade nella zona A1 “Sottozone residenziali di interesse storico e artistico: Borghi (art. 24 delle NTA).

L’intera area occupa una superficie di 4.292 mq in cui ricadono edifici con diverse caratteristiche architettoniche, con funzioni prevalentemente residenziali, e la presenza di un’attività ristorativa oltre che quella del distributore dei carburanti, Sono inoltre presenti spazi non edificati che, in gran parte, sono di pertinenza delle singole abitazioni.

L’intera area, dal punto di vista degli interventi, può essere suddivisa in tre zone:

- Zona A, con funzioni prevalenti residenziali ma interessata da un’attività di ristorazione,
- Zona B, con funzioni prevalenti residenziali, individuata in 2 sottozone B1 e B2,
- Zona C, con funzioni di area di servizio per il trasporto privato (distribuzione carburante).

Dal punto di vista dimensionale l’Area di Trasformazione ha le seguenti caratteristiche:

Zona A

- Superficie totale
 - 1.107 mq
- Superficie aree di intervento
 - a1 300 mq
 - a2 350 mq
 - a3 260 mq
 - a4 197 mq

Zona B

- Superficie totale
 - 2.991 mq
- Superficie sottozone
 - B1 1.036 mq
 - B2 2.360 mq

Zona C

- Superficie totale
 - 194 mq

La Zona A, come già detto, è attualmente caratterizzata dalla presenza di manufatti nei quali sono presenti attività di ristorazione anche con l’uso di un locale in parte realizzato con un annesso amovibile, posto su area di proprietà pubblica.

Le sottozone B1 e B2 sono caratterizzate da edifici residenziali di scarsa rilevanza architettoniche che realizzano un fronte continuo lungo Via Morganti, con la presenza di un numero limitato di parcheggi ad uso pubblico posti sul lungo strada. Le aree verdi ad uso privato vengono mantenute nella parte che si affaccia su Via degli Orti.

La Zona C è individuata come l’area della stazione di servizio e del distributore di carburante posto lungo Via Morganti.

OBIETTIVI

Gli interventi che sono proposti hanno lo scopo di perseguire gli obiettivi di seguito riportati.

- Valorizzazione dell'intera area con tipologie architettoniche e funzionali più adeguate,
- Inserimento dell'area nella peculiarità storica ed architettonica della città fortificata,
- Riqualficazione degli spazi pubblici o ad uso pubblico anche con la realizzazione di strutture e servizi.

ELEMENTI PRESCRITTIVI

1. Gli interventi nell' Area di Trasformazione *ATI* – “Area Via Morganti Nord” possono essere attuati in maniera autonoma con riferimento alla Zona A, alla Zona B e alla Zona C, nel rispetto delle prescrizioni stabilite per ogni zona.
2. Le destinazioni d'uso che sono previste nelle singole zone, come di seguito specificate, fanno riferimento a quelle indicate nelle Norme Tecniche di Attuazione.
3. Modalità di intervento: progetto per ogni singola zona da presentare dai legittimi proprietari singoli o associati, secondo indicazioni e schemi riportati e precisati nella scheda
4. La “Zona A” individua l'area fondiaria che è interessata dagli interventi riguardanti sia manufatti sia le aree libere.
 - Area di intervento **a1**, per gli edifici esistenti si rende opportuno effettuare interventi di manutenzione agli edifici residenziali, senza variare il sedime, la volumetria e l'altezza massima dei singoli manufatti, e la ~~possibile demolizione~~ **regolarizzazione** della struttura amovibile **per attività ristorative e ricettive**. Sono consentiti i seguenti interventi, di cui all'art. 9 delle NTA:
 - MO - Manutenzione ordinaria
 - MS - Manutenzione straordinaria
 - RC - Risanamento conservativo
 - RE - Ristrutturazione edilizia
 - D - Demolizione
 - Area di intervento **a2**, per gli edifici posti sul fronte strada è prevista la possibilità di sopraelevazione, con vincolo di altezza massimo pari agli edifici attigui come specificato nella scheda. Nell'area indicata nella scheda “area per nuova costruzione” è consentita la demolizione dei manufatti esistenti e la costruzione di una nuova volumetria con il sedime indicato e altezza massima pari a 3,5 m. Sono consentiti i seguenti interventi, di cui all'art. 9 delle NTA:
 - MO - Manutenzione ordinaria
 - MS - Manutenzione straordinaria
 - RC - Risanamento conservativo
 - RE - Ristrutturazione edilizia
 - DR - Demolizione e ricostruzione
 - NE - Nuova edificazione
 - Area di intervento **a3**, viene individuata come zona da adibire a parcheggio d'uso pubblico, con accesso carrabile da Via degli Orti e collegamento pedonale con Via Morganti.
 - Area di intervento **a4**, viene individuata come area **scoperta, da adibire a verde, a percorsi, a parcheggi, sia pubblici che privati destinata al percorso prevalentemente**

~~pedonale e al verde, che insieme all'area libera a1, derivante dalla demolizione della struttura amovibile, dovrà essere realizzata secondo le prescrizioni indicate per la vicina Zona B dell'Area di Trasformazione AT7.~~

5. Per la "Zona A" la modalità di attuazione è "attuazione diretta" con obbligatorietà di progetto preliminare (art. 70 delle NTA) con **progettazione unitaria** ~~realizzazione nel loro complesso~~ di tutti gli interventi previsti.
6. Nella "Zona A" le destinazioni d'uso consentite, di cui all'art. 8 delle NTA, sono quelle di seguito riportate:
 - R - Residenze
 - c1 - magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi per attività commerciali; inoltre sono ricompresi in *c1* le attività artigianali di servizio a basso concorso di pubblico (parrucchiere, centri estetici, solarium, ecc...)
 - c3 - attrezzature ristorative e ricettive (ristoranti, alberghi, ecc...)
 - as1 - uffici e studi professionali (distinti da quelli descritti e ricompresi in *r1*), agenzie, centro di elaborazione dati, ecc...
 - as3 - attività di servizio ed assistenza tecnica
 - z4 - spazi per parcheggi di superficie
 - t1 - trasformazione e distribuzione energia elettrica
 - t6 - impianti ed attrezzature tecnologiche varie
 - AV - Aree a dominante verde
7. Nelle "Sottozone B1 e B2" è individuata l'area dei manufatti con destinazione residenziale.
8. I manufatti presenti nelle "Sottozone B1 e B2", riprendendo quanto previsto all'art 9 delleNTA, sono soggetti ai seguenti interventi:
 - MO - Manutenzione ordinaria
 - MS - Manutenzione straordinaria
 - MI - Modifiche interne
 - RE - Ristrutturazione edilizia
9. Nelle Sottozone B1 e B2 è prevista la possibilità di sopraelevazione con vincolo di altezza massimo pari agli edifici attigui come specificato nella scheda, ma non è consentita la realizzazione di manufatti ad eccezione di strutture in legno amovibili ad uso del ricovero di attrezzature per il gioco e le attività ricreative
10. Nelle "Sottozone B1 e B2" la modalità di attuazione è "attuazione diretta".
11. Nelle "Sottozone B1 e B2" le destinazioni d'uso consentite sono quelle di seguito riportate:
 - R - Residenze
 - c1 - magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi per attività commerciali; inoltre sono ricompresi in *c1* le attività artigianali di servizio a basso concorso di pubblico (parrucchiere, centri estetici, solarium, ecc...)
 - as1 - uffici e studi professionali (distinti da quelli descritti e ricompresi in *r1*), agenzie, centro di elaborazione dati, ecc...
 - as3 - attività di servizio ed assistenza tecnica
 - t1 - trasformazione e distribuzione energia elettrica
 - t6 - impianti ed attrezzature tecnologiche varie
 - AV - Aree a dominante verde

12. La “Zona C” è caratterizzata dalla presenza della struttura di servizio e del distributore dicarburante.
13. Nella “Zona C” è prescritta la demolizione dei manufatti senza la ricostruzione, pertanto è prescritto il seguente intervento così come indicato all’art. 9 delle NTA:
- D - Demolizione
14. Nella “Zona C” la modalità di attuazione è “attuazione diretta.
15. Nella “Zona C”, l’area libera derivante dalla demolizione del distributore dei carburanti dovrà essere realizzata secondo le prescrizioni indicate per la vicina Sona B dell’Area di Trasformazione AT7
16. le destinazioni d’uso consentite sono quelle di seguito riportate:
- AV - Aree a dominante verde

ELEMENTI DI INDIRIZZO ED INDICATIVI

Gli elementi di indirizzo riguardano le finiture degli immobili e degli spazi aperti sia privati che aduso pubblico.

In particolare gli elementi di indirizzo ed indicativi sono:

- Zona A
 - I manufatti dovranno avere paramenti esterni simili a quelli attuali, con intonaco o muratura faccia vista,
 - Le tinteggiature esterne dovranno essere realizzate con colori caratteristici della zona e preventivamente concordati con l’Ufficio Tecnico,
 - Gli infissi dei manufatti su via Morganti dovranno essere realizzati in legno, o lasciati colore naturale o con colori adeguati all’area circostante e comunque dovranno essere concordati con l’Ufficio Tecnico,
 - Gli oscuramenti dovranno essere realizzati con persiane in legno,
 - L’area da adibire a parcheggio dovrà essere pavimentata con materiale e strutture permeabili,
 - ~~La sistemazione dell’area derivante dalla demolizione del manufatto amovibile dovrà essere integrata con l’ipotesi complessiva di sistemazione dell’intero fronte dell’AT7 su via Morganti~~
 - Eventuali piantumazioni dell’area parcheggio dovrà essere realizzata con specie autoctone.
- Zona B
 - I manufatti dovranno avere paramenti esterni simili a quelli attuali con intonaco o muratura faccia vista,
 - Le tinteggiature esterne dovranno essere realizzate con colori caratteristici della zona e preventivamente concordati con l’Ufficio Tecnico,
 - Gli infissi dei manufatti su via Morganti dovranno essere realizzati in legno, o lasciati colore naturale o con colori adeguati all’area circostante e comunque dovranno essere concordati con l’Ufficio Tecnico,
 - Gli oscuramenti dovranno essere realizzati con persiane in legno,
- Zona C
 - La sistemazione dell’area derivante dalla demolizione dei manufatti esistenti dovrà essere integrata con l’ipotesi complessiva di sistemazione dell’intero frontedell’AT1 su via Morganti.

ELEMENTI GRAFICI

Gli elementi grafici dell'Area di Trasformazione *ATI* – “Area Via Morganti Nord” sono:

- Tav. AT1₁ – Aerofotogrammetrico (scala 1:500)
- Tav. AT1₂ – Stralcio PRG 1997 ~~vigente~~ (scala 1:500)
- Tav. AT1₃ – Stralcio previsioni del PRG (scala 1:500)
- Tav. AT1₄ – Zone di intervento (scala 1:500)
- Tav. AT1₅ – Progetto (scala 1:500) – Elementi prescrittivi
- Tav. AT1₆ – Masterplan (scala 1:500)

AT2 – “Area Via Morganti Sud”

DESCRIZIONE

L’Area di Trasformazione AT2 – “Area Via Morganti Sud” è localizzata a Ovest del Centro Storico delimitata da Via Morganti, Via degli Orti e Piazza Romagnoli.

L’Area di Trasformazione AT2 – “Area Via Morganti Sud” è caratterizzata dalla presenza di manufatti di buona rilevanza architettonica con funzione prevalentemente residenziale e piccole attività commerciali. È presente un parcheggio pubblico, accessibile da Via degli Orti, a servizio dell’area urbana interessata e della Chiesa della Santa Annunziata.

Le zona dal punto di vista dimensionale ha le seguenti caratteristiche:

- Superficie totale
2.045 mq
- Superficie esistente per l’area destina a parcheggio pubblico
 - 400 mq

L’Area, come già detto, è caratterizzata da edifici residenziali di buona rilevanza architettonica che, insieme alla facciata della Chiesa della Santa Annunziata, realizzano un fronte continuo lungo Via Morganti, mantenendo le aree verdi ad uso privato nella parte che si affaccia su Via degli Orti. Da Via degli Orti si accede all’area destinata a parcheggio pubblico.

Secondo il ~~vigente~~ PRG 1997 adeguato al PPAR l’area ricade per quanto riguarda l’area edificata e le sue pertinenze nella zona “A1- Sottozone residenziali di interesse storico-artistico: Borghi” (art. 24 delle NTA), mentre l’area libera è destinata a parcheggio.

Tra gli immobili risulta la significativa presenza della Chiesa della Santa Annunziata a cui viene assegnata, probabilmente in maniera erronea, la funzione indicata come “F4 – Attrezzatura di interesse sociale e culturale” (art. 14 delle NTA).

OBIETTIVI

L’individuazione dell’Area di Trasformazione AT2 – “Area Via Morganti Sud” si pone l’obiettivo di valorizzare l’intera area inserendola in un sistema provvisto di collegamenti prevalentemente pedonali ed aree verdi.

Gli interventi che sono proposti hanno lo scopo di perseguire gli obiettivi di seguito riportati.

- Valorizzazione dei manufatti con buona qualità architettonica,
- Integrazione della zona nella peculiarità storica ed architettonica della città fortificata,
- Riqualficazione dello spazio già ad uso parcheggio pubblico,
- Riqualficazione delle aree di pertinenza degli immobili.

ELEMENTI PRESCRITTIVI

1. Gli interventi nell’ Area di Trasformazione AT2 – “Area Via Morganti Sud” possono essere attuati nel rispetto delle prescrizioni stabilite e delle indicazione riportate nelle schedografiche.
2. Le destinazioni d’uso che sono previste nelle singole zone, come di seguito specificate, fanno riferimento a quelle indicate nelle Norme Tecniche di Attuazione.
3. Modalità di intervento modalità di intervento diretto:
4. I manufatti presenti, riprendendo quanto previsto all’art. 9 delle NTA, sono soggetti ai seguenti interventi:
 - MO - Manutenzione ordinaria
 - MS - Manutenzione straordinaria
 - MI - Modifiche interne
 - RC - Risanamento conservativo

- RE - Ristrutturazione edilizia
5. Nell'Area di Trasformazione le destinazioni d'uso consentite, di cui all'art. 8 delle NTA, sono quelle di seguito riportate:
- R - Residenze
 - c1 - magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi per attività commerciali; inoltre sono ricompresi in *c1* le attività artigianali di servizio a basso concorso di pubblico (parrucchiere, centri estetici, solarium, ecc...)
 - as1 - uffici e studi professionali (distinti da quelli descritti e ricompresi in *r1*), agenzie, centro di elaborazione dati, ecc...
 - as3 - attività di servizio ed assistenza tecnica
 - s6 - culto
 - z4 - spazi per parcheggi di superficie
 - t1 - trasformazione e distribuzione energia elettrica
 - t6 - impianti ed attrezzature tecnologiche varie
 - AV - Aree a dominante verde

ELEMENTI DI INDIRIZZO ED INDICATIVI

Gli elementi di indirizzo riguardano le finiture degli immobili e degli spazi aperti sia privati che ad uso pubblico.

In particolare gli elementi di indirizzo ed indicativi sono:

- I manufatti dovranno avere paramenti esterni simili a quelli attuali con intonaco o muratura faccia vista,
- Le tinteggiature esterne dovranno essere realizzate con colori caratteristici della zona e preventivamente concordati con l'Ufficio Tecnico,
- Gli elementi architettonici presenti dovranno essere mantenuti e recuperati con adeguati interventi conservativi,
- Gli infissi dei manufatti dovranno essere realizzati in legno, o lasciati colore naturale con colori adeguati all'area circostante e comunque dovranno essere concordati con l'Ufficio Tecnico,
- Gli oscuramenti dovranno essere realizzati con persiane in legno,
- L'area da adibire a parcheggio dovrà essere pavimentata con materiale e strutture permeabili,
- Le aree non edificate di pertinenza degli edifici dovranno essere piantumate con elementi naturali autoctoni e in esse non è consentita la realizzazione di manufatti ad eccezione di strutture in legno amovibili ad uso del ricovero di attrezzature per il gioco e le attività ricreative.

ELEMENTI GRAFICI

Gli elementi grafici dell' Area di Trasformazione AT2 – “Area Via Morganti Sud” sono:

- Tav. AT2₁ – Aerofotogrammetrico (scala 1:500)
- Tav. AT2₂ – Stralcio PRG 1997 vigente (scala 1:500)
- Tav. AT2₃ – Stralcio previsioni del PRG (scala 1:500)
- Tav. AT2₅ – Progetto (scala 1:500)
- Tav. AT2₆ – Masterplan (scala 1:500)

AT3 – “Area Circolo Teatro”

DESCRIZIONE

L’Area di Trasformazione AT3 – “Area Circolo Teatro” è localizzata a Sud del Centro Storico tra Via Roma e Via Morganti.

L’Area di Trasformazione AT3 – “Area Circolo Teatro” ha una dimensione complessiva di 2.875 mq e è caratterizzata da tre zone: la Zona A, interessata dalla presenza del Circolo ACLI, del Teatro e delle aree di pertinenza, Sia il teatro che il circolo hanno accesso esclusivamente da Via Roma. Le Zone B1 e B2, sono aree con edifici di scarsa rilevanza architettonica con alcuni elementi in contrasto, ad uso prevalentemente residenziale.

Nella sottozona B1 va segnalata la presenza della Chiesa del SS. Sacramento.

L’Area di Trasformazione, dal punto di vista dimensionale, ha le seguenti caratteristiche:

Zona A

- Superficie totale
 - 934 mq
- Superficie aree di intervento
 - a1 195 mq
 - a2 197 mq
 - a3 542 mq

Zona B1

- Superficie totale
 - 407 mq

Zona B2

- Superficie totale
 - 2.468 mq

Secondo il ~~vigente~~ PRG 1997 adeguato al PPAR l’area ricade in gran parte, per quanto riguarda l’area edificata e le sue pertinenze, nella zona “A1 - Sottozone residenziali di interesse storico-artistico: Borghi” (art. 24 delle NTA) e in minima parte nella zona “A2 - Sottozone residenziali di interesse storico-artistico Edifici isolati” (art. 25 delle NTA)

Come già segnalato oltre la funzione residenziale è prevista la funzione “F5.

Gli interventi previsti per l’ Area di Trasformazione AT3 – “Area Circolo Teatro” rispondono da una parte alla necessità di riqualificare la zona del Teatro e dall’altra di effettuare interventi di manutenzione agli edifici residenziali, senza variare la volumetria dei singoli manufatti.

OBIETTIVI

L’individuazione dell’Area di Trasformazione AT3 – “Area Circolo Teatro” si pone innanzitutto l’obiettivo di riqualificare l’area del Teatro rendendola accessibile ed utilizzabile anche indipendentemente dal Circolo ACLI e di valorizzare l’intera area.

Gli interventi che sono proposti hanno lo scopo di perseguire gli obiettivi di seguito riportati.

- Valorizzazione del Teatro e dell’area circostante con la previsione di vie di fuga adeguate.
- Riqualificazione degli edifici esistenti con adeguati interventi manutentivi,
- Riduzione degli elementi in contrasto.

ELEMENTI PRESCRITTIVI

1. Gli interventi nell' Area di Trasformazione AT3 – “Area Circolo Teatro” possono essere attuati in maniera separata con riferimento alla Zona A e alle Zone B1 e B2, nel rispetto delle prescrizioni stabilite per ogni zona.
2. Le destinazioni d'uso che sono previste nelle singole zone, come di seguito specificate, fanno riferimento a quelle indicate nelle Norme Tecniche di Attuazione.
3. Nella “Zona A” è individuato il limite dell'area fondiaria che è interessata dagli interventi privati relativi sia ai manufatti sia alle aree libere. Nell'area di intervento **a1** è prevista la manutenzione degli edifici esistenti e nelle aree di intervento **a2** e **a3** è consentita la manutenzione della struttura del Teatro, con la demolizione degli annessi presenti e la eventuale ricostruzione e la realizzazione di una zona aperta per l'accesso al Teatro e delle relative vie di fuga.
4. I manufatti presenti nella “Zona A”, riprendendo quanto previsto all'art 9 delle NTA, sono soggetti ai seguenti interventi, fermo restando le indicazioni riportate nelle schede grafiche:
 - MO - Manutenzione ordinaria
 - MS - Manutenzione straordinaria
 - RE - Ristrutturazione edilizia
 - DR - Demolizione e ricostruzione
5. Nella “Zona A” la modalità di attuazione è “attuazione diretta” con obbligatorietà di progetto preliminare per l'insieme delle aree di intervento a2 e a3 (art. 70 delle NTA), con **progettazione unitaria** ~~la realizzazione nel loro complesso~~ di tutti gli interventi previsti
6. Nella “Zona A” le destinazioni d'uso consentite sono quelle di seguito riportate:
 - R - Residenze
 - c1 - magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi per attività commerciali; inoltre sono ricompresi in c1 le attività artigianali di servizio a basso concorso di pubblico (parrucchiere, centri estetici, solarium, ecc...)
 - as3 - attività di servizio ed assistenza tecnica
 - s4 - ricreativo culturale a basso concorso di pubblico (palestre private, sale gioco, musei...)
 - s5 - ricreativo culturale ad alto concorso di pubblico (cinema, teatri, discoteche...)
 - t1 - trasformazione e distribuzione energia elettrica
 - t6 - impianti ed attrezzature tecnologiche varie
 - z1 - attività ricreativo-culturali, con relativi impianti ed attrezzature a bassoconcorso di pubblico
7. Nelle “Zone B1 e B2” è individuata l'area dei manufatti con prevalente destinazione residenziale.
8. I manufatti presenti nelle “Zone B1 e B2”, riprendendo quanto previsto all'art 9 delle NTA, sono soggetti ai seguenti interventi:
 - MO - Manutenzione ordinaria
 - MS - Manutenzione straordinaria
 - MI - Modifiche interne
 - RE - Ristrutturazione edilizia
 - DR - Demolizione e ricostruzione

9. Nelle “Zone B1 e B2” non è consentita la realizzazione di manufatti ad eccezione di strutture in legno amovibili ad uso del ricovero di attrezzature per il gioco e le attività ricreative.

10. Nelle “Zone B1 e B2” la modalità di attuazione è “attuazione diretta.

11. Nelle “Zone B1 e B2” le destinazioni d’uso consentite sono quelle di seguito riportate:

- R - Residenze
- c1 - magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi per attività commerciali; inoltre sono ricompresi in *c1* le attività artigianali di servizio a basso concorso di pubblico (parrucchiere, centri estetici, solarium, ecc...)
- as1 - uffici e studi professionali (distinti da quelli descritti e ricompresi in *r1*), agenzie, centro di elaborazione dati, ecc...
- as3 - attività di servizio ed assistenza tecnica
- t1 - trasformazione e distribuzione energia elettrica
- t6 - impianti ed attrezzature tecnologiche varie

ELEMENTI DI INDIRIZZO ED INDICATIVI

Gli elementi di indirizzo riguardano in particolare le finiture degli immobili e degli spazi aperti sia privati che ad uso pubblico.

In particolare gli elementi di indirizzo ed indicativi sono:

- I manufatti dovranno avere paramenti esterni simili a quelli attuali con intonaco o muratura faccia vista,
- Le tinteggiature esterne dovranno essere realizzate con colori caratteristici della zona e preventivamente concordati con l’Ufficio Tecnico,
- Gli elementi architettonici presenti dovranno essere mantenuti e recuperati con adeguati interventi conservativi,
- Gli infissi dei manufatti dovranno essere realizzati in legno, o lasciati colore naturale con colori adeguati all’area circostante e comunque dovranno essere concordati con l’Ufficio Tecnico,
- Gli oscuramenti dovranno essere realizzati con persiane in legno,
- L’area del Teatro dovrà essere adeguatamente attrezzata con tutti gli elementi necessari e previsti dalle vigenti normative
- Le vie di fuga riportate nelle schede grafiche hanno valore indicativo e dovranno essere attuate nel rispetto delle vigenti normative
- Le aree non edificate di pertinenza degli edifici dovranno essere piantumate con elementi naturali autoctoni

ELEMENTI GRAFICI

Gli elementi grafici dell’ Area di Trasformazione AT3 – “Area Circolo Teatro” sono:

- Tav. AT3₁ – Aerofotogrammetrico (scala 1:500)
- Tav. AT3₂ – Stralcio PRG 1997 vigente (scala 1:500)
- Tav. AT3₃ – Stralcio previsioni del PRG (scala 1:500)
- Tav. AT3₄ – Zone di intervento (scala 1:500)
- Tav. AT3₅ – Progetto (scala 1:500)
- Tav. AT3₆ – Masterplan (scala 1:500)

AT4 – “Area Ex Scuola”

DESCRIZIONE

L’Area di Trasformazione AT4– “Area Ex Scuola” corrisponde all’area a Est del Centro Storico, a valle di Via Morganti e delimitata da Via Marconi.

L’intera area occupa una superficie di 10.590 mq in cui ricadono edifici con diverse caratteristiche architettoniche e con diverse funzioni.

L’Area di Trasformazione, dal punto di vista degli interventi, può essere suddivisa in tre sottozone:

- Zona A, con la presenza dell’ex Scuola, con relativa area di pertinenza, e l’area destinata dal ~~vigente~~ PRG 1997 adeguato al PPAR, a servizi assistenziali e sanitari, con la presenza anche di zone ad uso residenziale con aree private libere di pertinenza
- Zona B, che a sua volta si divide in B1 e B2, prevalentemente caratterizzate da destinazione ad uso residenziale;
- Zona C, relativa all’area caratterizzata da funzioni di servizio, in particolare per l’assistenza agli anziani.

L’Area di Trasformazione, dal punto di vista dimensionale, ha le seguenti caratteristiche:

Zona A

- Superficie totale
 - 7.580 mq
- Superficie aree di intervento
 - a1 1.260 mq
 - a2 4.800 mq
 - a3 300 mq
 - a4 1.220 mq

Zona B1

- Superficie totale
 - 598 mq

Zona B2

- Superficie totale
 - 820 mq

Zona C

- Superficie totale
 - 1.592 mq

La Zona A, come già detto, è attualmente caratterizzata dalla presenza dell’ex Scuola e di manufatti con destinazioni d’uso residenziale di scarsa rilevanza architettonica, con aree verdi ad uso privato nella parte retrostante ed un’ampia area libera a destinazione pubblica.

La Zona B1, accessibile da Via Morganti, e la Zona B2, su Via Marconi, sono caratterizzate da edifici residenziali di scarsa rilevanza architettonica ad uso residenziale.

La Zona C comprende la Casa di Riposo per anziani con fronte su Via Morganti.

Secondo il ~~vigente~~ PRG 1997 adeguato al PPAR l’area di Trasformazione è interessata dalla zona ad uso prevalentemente residenziale “A1 - Sottozone residenziali di interesse storico-artistico: Borghi” (art. 24 delle NTA) e da due zone per attrezzature e servizi “F2 – Attrezzature per l’istruzione: Scuole dell’obbligo” e “F3 – Attrezzature di interesse sociale: Sanitarie e assistenziali”.

OBIETTIVI

Tutti gli interventi che vengono proposti hanno come scopo principale la valorizzazione di un'area immediatamente a ridosso del Centro Storico che consenta di migliorare la sua fruibilità con la previsione di spazi e servizi adeguati.

L'obiettivo generale potrà essere perseguito con singoli obiettivi che vengono di seguito indicati:

- Valorizzazione dell'area con spazi aperti ed interventi di edilizia residenziale qualificata,
- Incremento e valorizzazione degli spazi pubblici e della loro fruibilità
- Piena attuazione di aree e zone prevalentemente pedonali,
- Integrazione di spazi esterni alle mura e di spazi interni

ELEMENTI PRESCRITTIVI

1. Gli interventi nell'Area di Trasformazione AT4 "Area Ex Scuola" possono essere attuati in maniera separata con riferimento alla Zona A (o alle sue sottozone), alle Zone B1 e B2 e alla Zona C, nel rispetto delle prescrizioni stabilite per ogni zona.
2. Le destinazioni d'uso che sono previste nelle singole zone, come di seguito specificate, fanno riferimento a quelle indicate nelle Norme Tecniche di Attuazione.
3. Modalità di intervento: complessivo per ogni singola zona (A, B1, B2, C) in attuazione di quanto previsto nello schema e nel rispetto delle quantità riportate nella scheda
4. La "Zona A" va attuata attraverso un progetto preliminare complessivo di cui all'art. 70 delle NTA. Nel suo interno sono individuate 4 aree di intervento, per le quali valgono quanto di seguito indicato e nelle schede grafiche riportato.
 - Area di intervento **a1**, comprende l'area di nuova edificazione la cui volumetria deriva dalla **eventuale** demolizione dell'edificio scolastico, che attualmente ricade nell'area a2. Per l'area a1, caratterizzata da una superficie fondiaria pari a 1.260 mq., potrà essere realizzata una volumetria massima di 4.800 mc, corrispondente alla **eventuale** volumetria della scuola demolita incrementata di circa il 20%. Nel suo interno l'area edificabile è suddivisa in due sub aree a1.1 e a1.2 indicate per differenziare le due volumetrie in modo tale da tenere conto soprattutto della percezione visiva del centro storico. Pertanto è preferibile la realizzazione di un unico manufatto edilizio nel rispetto delle prescrizioni indicate, in particolare riferite alle altezze massime. Per le due sub aree valgono le seguenti prescrizioni;
 - Sub area a1.1
 - I limiti da rispettare sono i seguenti:
 - Superficie coperta massima = 370 mq
 - Volume Massimo = 3700 mc
 - Altezza massima = 10 m
 - Gli interventi ammessi, di cui all'art. 9 delle NTA, sono:
 - NE- Nuova edificazione
 - Sub area a1.2,
 - I limiti da rispettare sono i seguenti:
 - Superficie coperta massima = 180 mq
 - Volume Massimo = 1260 mc
 - Altezza massima = 7 m
 - Gli interventi ammessi, di cui all'art. 9 delle NTA, sono:
 - NE- Nuova edificazione

- Area di intervento **a2**, comprende la zona comprende l'edificio pubblico dell'ex scuola. La scheda destinata **la zona a** spazi ~~non edificati~~ di interesse pubblico e alla viabilità ~~a servizio delle nuove residenze e dell'ampio parcheggio~~ di progetto. Dal punto di vista dimensionale l'area presenta una superficie totale pari a 4.800 mq. di cui 1.930 mq destinati a Parcheggio e 2.350 a Verde Pubblico. La viabilità prevista, con sbocco sulla strada provinciale che collega Morro d'Alba a Monte San Vito ha lo scopo anche di migliorare l'utilizzo prevalentemente pedonale dell'intera area circostante il Centro Storico, prevedendo l'eliminazione dell'attuale immissione sulla strada provinciale, che è sostituita con quella prevista nelle schede grafiche
Il progetto del parcheggio **a terrazza è indicativo e realizzabile in caso di delocalizzazione dei volumi della ex scuola** dovrà essere previsto così come indicato nel masterplan con una parte coperta che dovrà essere rifinita in relazione alle contigue aree previste nell'Area di Trasformazione AT7. Tale "terrazza" dovrà avere le dimensioni indicate.

Fino alla definizione del progetto preliminare di cui all'art.70 sono ammessi sull'edificio pubblico esistente interventi fino alla manutenzione straordinaria e adeguamento sismico ed energetico. la demolizione con ricostruzione nel lotto a1 può prevedere anche lo spostamento parziale della volumetria e la realizzazione o riqualificazione di parte della stessa, nell'area a2.

In caso di progetto preliminare unitario della AT4, è ammesso il totale mantenimento in sito della volumetria della scuola.

- interventi ammessi di cui all'art. 9 delle NTA, sono:
 - RE – ristrutturazione
 - NE - Nuova edificazione
- Area di intervento **a3**, è una piccola area di 300 mq. con la presenza di edifici ad uso residenziale per la quale sono previsti interventi che consentano un incremento volumetrico del complesso dei manufatti esistenti con l'obbligo che venga ceduta gratuitamente l'area individuata dalle schede grafiche e interessata dall'area per la sosta e per la viabilità.
 - I parametri sono i seguenti:
 - Volumetria massima consentita = Volume attuale + 20 % del volume attuale
 - Gli interventi ammessi di cui all'art. 9 delle NTA, sono:
 - MO - Manutenzione ordinaria
 - MS - Manutenzione straordinaria
 - MI - Modifiche interne
 - RE - Ristrutturazione edilizia
 - DR - Demolizione e ricostruzione
- Area di intervento **a4**, è un'area di 1.220 mq. con la presenza di edifici ad uso residenziale per la quale sono previsti interventi che consentano un incremento volumetrico del complesso dei manufatti esistenti con l'obbligo che venga ceduta gratuitamente l'area individuata dalle schede grafiche e interessata dall'area per la sosta e per la viabilità. .
 - I parametri sono i seguenti:
 - Volumetria massima consentita = Volume attuale + 20 % del volume attuale
 - Gli interventi ammessi di cui all'art. 9 delle NTA, sono:
 - MO - Manutenzione ordinaria
 - MS - Manutenzione straordinaria
 - MI - Modifiche interne
 - RE - Ristrutturazione edilizia
 - DR - Demolizione e ricostruzione

5. Nella “Zona A” le destinazioni d’uso consentite, di cui all’art. 8 delle NTA, sono quelle di seguito riportate:
 - R - Residenze
 - c1 - magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi per attività commerciali; inoltre sono ricompresi in *c1* le attività artigianali di servizio a basso concorso di pubblico (parrucchiere, centri estetici, solarium, ecc...)
 - as1 - uffici e studi professionali (distinti da quelli descritti e ricompresi in *r1*), agenzie, centro di elaborazione dati, ecc...
 - as3 - attività di servizio ed assistenza tecnica
 - z4 - spazi per parcheggi di superficie
 - t1 - trasformazione e distribuzione energia elettrica
 - t6 - impianti ed attrezzature tecnologiche varie
 - AV - Aree a dominante verde
6. Nelle “Zone B1 e B2” è individuata l’area dei manufatti con destinazione residenziale.
7. Nelle “Zone B1 e B2” non è consentito incremento volumetrico ad eccezione di strutture in legno amovibili ad uso del ricovero di attrezzature per il gioco e le attività ricreative.
8. I manufatti presenti nelle “Zone B1 e B2”, riprendendo quanto previsto all’art 9 delle NTA, sono soggetti ai seguenti interventi:
 - MO - Manutenzione ordinaria
 - MS - Manutenzione straordinaria
 - MI - Modifiche interne
 - RE - Ristrutturazione edilizia
9. Nelle “Zone B1 e B2” la modalità di attuazione è “attuazione diretta.
10. Nelle “Zone B1 e B2” le destinazioni d’uso consentite sono quelle di seguito riportate:
 - R - Residenze
 - c1 - magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi per attività commerciali; inoltre sono ricompresi in *c1* le attività artigianali di servizio a basso concorso di pubblico (parrucchiere, centri estetici, solarium, ecc...)
 - as1 - uffici e studi professionali (distinti da quelli descritti e ricompresi in *r1*), agenzie, centro di elaborazione dati, ecc...
 - as3 - attività di servizio ed assistenza tecnica
 - t1 - trasformazione e distribuzione energia elettrica
 - t6 - impianti ed attrezzature tecnologiche varie
11. La “Zona C” è interessata dal manufatto che ospita la Casa di Riposo e l’area libera di pertinenza.
12. Nella “Zona C” è consentita la realizzazione dell’ampliamento degli attuali manufatti con incremento del 30 % della volumetria esistente oltre che la possibilità di prevedere manufatti in legno amovibili ad uso del ricovero di attrezzature per il gioco e le attività ricreative.
I parametri sono i seguenti:
 - Volumetria massima consentita = Volume attuale + 30 % del volume attuale
13. I manufatti presenti nella “Zona C”, riprendendo quanto previsto all’art 9 delle NTA, sono soggetti ai seguenti interventi, fermo restando le indicazioni riportate nelle schede grafiche:

- MO - Manutenzione ordinaria
- MS - Manutenzione straordinaria
- MI - Modifiche interne
- RE - Ristrutturazione edilizia
- NE - Nuova edificazione

14. Nella “Zona C” la modalità di attuazione è “attuazione diretta

15. Nella “Zona C” le destinazioni d’uso consentite sono quelle di seguito riportate:

- c1 - magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi per attività commerciali; inoltre sono ricompresi in c1 le attività artigianali di servizio a basso concorso di pubblico (parrucchiere, centri estetici, solarium, ecc.)
- r2 - abitazione collettiva (residenze sociali e assistite)
- s1 - sanità
- s9 - servizi civici
- t1 - trasformazione e distribuzione energia elettrica
- t6 - impianti ed attrezzature tecnologiche varie

ELEMENTI DI INDIRIZZO ED INDICATIVI

Gli elementi di indirizzo riguardano in particolare le finiture degli immobili e degli spazi aperti.

In particolare gli elementi di indirizzo ed indicativi sono:

- I manufatti dovranno avere paramenti esterni simili a quelli attuali con intonaco o muratura faccia vista,
- Le tinteggiature esterne dovranno essere realizzate con colori caratteristici della zona e preventivamente concordati con l’Ufficio Tecnico,
- Gli elementi architettonici presenti dovranno essere mantenuti e recuperati con adeguati interventi conservativi,
- Gli infissi dei manufatti dovranno essere realizzati in legno, o lasciati colore naturale con colori adeguati all’area circostante e comunque dovranno essere concordati con l’Ufficio Tecnico,
- Gli oscuramenti dovranno essere realizzati con persiane in legno,
- Le aree non edificate di pertinenza dovranno essere piantumate con elementi naturali autoctoni,
- L’area da adibire a parcheggio dovrà essere pavimentata con materiale e strutture permeabili.

ELEMENTI GRAFICI

Gli elementi grafici dell’ Area di Trasformazione AT4 – “Area Ex Scuola” sono:

- Tav. AT4₁ – Aerofotogrammetrico (scala 1:500)
- Tav. AT4₂ – Stralcio PRG 1997 ~~vigente~~ (scala 1:500)
- Tav. AT4₃ – Stralcio previsioni del PRG (scala 1:500)
- Tav. AT4₄ – Zone di intervento (scala 1:500)
- Tav. AT4₅ – Progetto (scala 1:500) – Elementi prescrittivi
- Tav. AT4₆ – Masterplan (scala 1:500) – Approfondimenti progetto (scala 1:500/1:100)

AT5 – “Area Piazza Barcaroli”

DESCRIZIONE

L’Area di Trasformazione AT5 – “Area Piazza Barcaroli” è localizzata a Nord-Est del Centro Storico tra Piazza Barcaroli, Via Morganti e Via Marconi.

L’Area di Trasformazione AT5 – “Area Piazza Barcaroli” è caratterizzata dalla presenza di pochi manufatti di scarsa rilevanza architettonica con funzione prevalentemente residenziale.

Le zona dal punto di vista dimensionale ha le seguenti caratteristiche:

- Superficie totale
 - 762 mq
- Superficie esistente per Verde Pubblico
 - 275 mq

L’Area di Trasformazione, come già detto, è caratterizzata da edifici residenziali di scarsa rilevanza architettonica che vengono a collocarsi su un’area che assume il ruolo di snodo viario tra Piazza Barcaroli, Via Morganti e Via Marconi. Sul lato verso il Centro Storico si trova un’area pubblica con verde urbano non attrezzato di scarse dimensioni.

Secondo il ~~vigente~~ PRG 1997 adeguato al PPAR l’area di Trasformazione è interessata dalla zona ad uso prevalentemente residenziale “A2 - Sottozone residenziali di interesse storico-artistico: Edifici isolati” (art. 25 delle NTA)

OBIETTIVI

Gli interventi previsti per l’Area di Trasformazione AT5 – “Area Piazza Barcaroli” perseguono l’obiettivo di riqualificare gli edifici esistenti e l’area verde, in considerazione della immediata vicinanza con la cinta muraria del Centro Storico.

ELEMENTI PRESCRITTIVI

1. Gli interventi nell’ Area di Trasformazione AT5 – “Area Piazza Barcaroli” possono essere attuati nel rispetto delle prescrizioni stabilite per la zona.
2. Le destinazioni d’uso previste nella zona, di seguito meglio specificate, fanno riferimento a quanto previsto dalle NTA per le zone residenziali.
3. Modalità di intervento: diretto per ogni immobile, su richiesta dei legittimi proprietari, in relazione a quanto indicato nella scheda grafica.
4. I manufatti presenti, riprendendo quanto previsto all’art 9 delle NTA, sono soggetti ai seguenti interventi:
 - MO - Manutenzione ordinaria
 - MS - Manutenzione straordinaria
 - MI - Modifiche interne
 - RC - Risanamento conservativo
 - RE - Ristrutturazione edilizia

5. Nell'Area di Trasformazione le destinazioni d'uso consentite sono quelle di seguito riportate:
- R - Residenze
 - c1 - magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi per attività commerciali; inoltre sono ricompresi in *c1* le attività artigianali di servizio a basso concorso di pubblico (parrucchiere, centri estetici, solarium, ecc...)
 - as1 - uffici e studi professionali (distinti da quelli descritti e ricompresi in *r1*), agenzie, centro di elaborazione dati, ecc...
 - as3 - attività di servizio ed assistenza tecnica
 - t1 - trasformazione e distribuzione energia elettrica
 - t6 - impianti ed attrezzature tecnologiche varie
 - AV - Aree a dominante verde

ELEMENTI DI INDIRIZZO ED INDICATIVI

Gli elementi di indirizzo riguardano le finiture degli immobili e degli spazi aperti sia privati che ad uso pubblico.

In particolare gli elementi di indirizzo ed indicativi sono:

- I manufatti dovranno avere paramenti esterni simili a quelli attuali con intonaco o muratura faccia vista,
- Le tinteggiature esterne dovranno essere realizzate con colori caratteristici della zona e preventivamente concordati con l'Ufficio Tecnico,
- Gli infissi dei manufatti dovranno essere realizzati in legno, o lasciati colore naturale o con colori adeguati all'area circostante e comunque dovranno essere concordati con l'Ufficio Tecnico,
- Gli oscuramenti dovranno essere realizzati con persiane in legno,
- L'area a verde dovrà prevedere l'utilizzo di specie autoctone.

ELEMENTI GRAFICI

Gli elementi grafici dell' Area di Trasformazione AT5 – “Area Piazza Barcaroli” sono:

- Tav. AT5₁ – Aerofotogrammetrico (scala 1:500)
- Tav. AT5₂ – Stralcio PRG 1997 vigente (scala 1:500)
- Tav. AT5₃ – Stralcio previsioni del PRG (scala 1:500)
- Tav. AT5₅ – Progetto (scala 1:500)
- Tav. AT5₆ – Masterplan (scala 1:500)

AT6 – “Area Via Silone”

DESCRIZIONE

L’Area di Trasformazione AT6 – “Area Via Silone” si colloca a Nord del Centro Storico tra Via del Mare, Via Marconi e Via Silone.

L’Area di Trasformazione AT6 – “Area Via Silone”, che ha una superficie totale di 2.198 mq., è suddivisa in tre zone: la Zona A caratterizzata dalla presenza di edifici di scarsa rilevanza architettonica, con elementi in contrasto e superfetazioni, con spazi non edificati e destinazione d’uso residenziale, e le Zone B1 e B2, caratterizzate esclusivamente da edifici di scarso valore con destinazione ad uso residenziale.

L’Area di Trasformazione, dal punto di vista dimensionale, ha le seguenti caratteristiche:

Zona A

- Superficie totale
 - 1.690 mq
- Superficie aree di intervento
 - a1 757 mq
 - a2 395 mq
 - a3 538 mq

Zona B1

- Superficie totale
 - 122 mq

Zona B2

- Superficie totale
 - 384 mq

La Zona A, come già detto, è attualmente caratterizzata dalla presenza di manufatti a destinazione residenziale che creano un fronte continuo lungo Via Marconi, distanziato dalla strada dal verde urbano di scarsa qualità. Nella parte retrostante i manufatti presentano elementi in contrasto e superfetazioni, con aree non edificate e utilizzate come orto privato. Le Zone B1 e B2 sono caratterizzate da edifici residenziali di scarsa rilevanza architettonica con aree verdi ad uso privato nella parte retrostante l’edificato.

Inoltre è presente un’area non edificata al margine della zona indicata come Area di Trasformazione.

Secondo il ~~vigente~~ PRG 1997 adeguato al PPAR l’area di Trasformazione è interessata dalla zona ad uso prevalentemente residenziale “A1 - Sottozone residenziali di interesse storico-artistico: Borghi” (art. 24 delle NTA)

OBIETTIVI

Tutti gli interventi che vengono proposti hanno come scopo principale la valorizzazione di un’area immediatamente a ridosso del Centro Storico con il miglioramento della sua qualità.

L’obiettivo generale potrà essere perseguito con singoli obiettivi che vengono di seguito indicati:

- Riqualficazione dell’area sia con interventi di ricomposizione volumetrica che di sistemazione delle aree libere,
- Previsione di area per la sosta.

ELEMENTI PRESCRITTIVI

1. Gli interventi nell' Area di Trasformazione AT6 – “Area Via Silone” possono essere attuati in maniera autonoma con riferimento alla Zona A e alle Zone B1 e B2, nel rispetto delle prescrizioni stabilite per ogni zona.
2. Le destinazioni d'uso previste nelle due zone, di seguito meglio specificate, fanno riferimento a quanto previsto dalle NTA per le zone residenziali.
3. Modalità di intervento: progetto preliminare di cui all'art. 70 delle NTA, per l'area di intervento a1 e per l'insieme delle aree di intervento a2 e a3 da presentare dai legittimi proprietari secondo lo schema e le quantità riportate nella scheda. Gli interventi potranno essere attuati da ogni singolo proprietario. Per le zone B1 e B2 è previsto l'intervento direttosu ogni singolo manufatto.
4. La “Zona A” interessa gran parte dell'Area di Trasformazione e riguarda interventi relativi sia a manufatti che ad aree libere. Nel suo interno sono individuate 3 aree di intervento, per le quali valgono quanto di seguito indicato e nelle schede grafiche riportato.
 - Area di intervento **a1** è prevista la ricomposizione volumetrica per uniformare il fronte su Via Silone con vincolo di altezza pari all'edificato esistente.
I manufatti presenti nell'area a1, riprendendo quanto previsto all'art 9 delle NTA, sono soggetti ai seguenti interventi, fermo restando le indicazioni riportate nelle schede grafiche:
 - MO - Manutenzione ordinaria
 - MS - Manutenzione straordinaria
 - MI - Modifiche interne
 - RC - Risanamento conservativo
 - RE - Ristrutturazione edilizia
 - DR - Demolizione e ricostruzione
 - NE - Nuova edificazione
 - Aree di intervento **a2** e **a3**, è consentita la demolizione con ricostruzione di manufatticon vincolo di altezza pari all'edificato esistente, sia nella parte retrostante, sia sul fronte principale di Via Silone con lo scopo di renderlo continuo. Inoltre è prevista l'area per la nuova edificazione con un aumento del 20 % della volumetria. Inoltre è previsto che l'area **a3** sia da adibire a parcheggio pubblico. La realizzazione dell'intervento è legato alla realizzazione del parcheggio e della strada di accesso, e della sua cessione al Comune.
 - Le quantità progettuali delle due aree di intervento sono:
 - Area di intervento a2
 - superficie totale: 395 mq
 - superficie per nuova costruzione: 112 mq
 - volumetria massima = volumetria esistente + 20% volumetriaesistente
 - Area di intervento a3
 - superficie: 538 mq
 - superficie per parcheggio ad uso pubblico: 365 mq.
5. Nella “Zona A” le destinazioni d'uso consentite sono quelle di seguito riportate:
 - R - Residenze
 - c1 - magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi per attività commerciali; inoltre sono ricompresi in c1 le attività artigianali di servizio a basso concorso di pubblico (parrucchiere, centri estetici, solarium, ecc...)
 - as1 - uffici e studi professionali (distinti da quelli descritti e ricompresi in r1),

agenzie, centro di elaborazione dati, ecc...

- as3 - attività di servizio ed assistenza tecnica
- z4 - spazi per parcheggi di superficie
- t1 - trasformazione e distribuzione energia elettrica
- t6 - impianti ed attrezzature tecnologiche varie
- AV - Aree a dominante verde

6. Nelle “Zone B1 e B2” è individuata l’area dei manufatti con destinazione residenziale.

7. I manufatti presenti nelle “Zone B1 e B2”, riprendendo quanto previsto all’art 9 delle NTA, sono soggetti ai seguenti interventi:

- MO - Manutenzione ordinaria
- MS - Manutenzione straordinaria
- MI - Modifiche interne
- RE - Ristrutturazione edilizia

8. Nelle “Zone B1 e B2” non è consentito la realizzazione di manufatti ad eccezione di strutture in legno amovibili ad uso del ricovero di attrezzature per il gioco e le attività ricreative.

9. Nelle “Zone B1 e B2” la modalità di attuazione è “attuazione diretta”.

10. Nelle “Zone B1 e B2” le destinazioni d’uso consentite sono quelle di seguito riportate:

- R - Residenze
- c1 - magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi per attività commerciali; inoltre sono ricompresi in *c1* le attività artigianali di servizio a basso concorso di pubblico (parrucchiere, centri estetici, solarium, ecc...)
- as1 - uffici e studi professionali (distinti da quelli descritti e ricompresi in *r1*), agenzie, centro di elaborazione dati, ecc...
- as3 - attività di servizio ed assistenza tecnica
- t1 - trasformazione e distribuzione energia elettrica
- t6 - impianti ed attrezzature tecnologiche varie

ELEMENTI DI INDIRIZZO ED INDICATIVI

Gli elementi di indirizzo riguardano le finiture degli immobili e degli spazi aperti sia privati che ad uso pubblico.

In particolare gli elementi di indirizzo ed indicativi sono:

- I manufatti dovranno avere paramenti esterni simili a quelli attuali con intonaco o muratura faccia vista,
- Le tinteggiature esterne dovranno essere realizzate con colori caratteristici della zona e preventivamente concordati con l’Ufficio Tecnico,
- Gli infissi dei manufatti dovranno essere realizzati in legno, o lasciati colore naturale o con colori adeguati all’area circostante e comunque dovranno essere concordati con l’Ufficio Tecnico,
- Gli oscuramenti dovranno essere realizzati con persiane in legno,
- L’area a verde dovrà prevedere l’utilizzo di specie autoctone,
- L’area da adibire a parcheggio dovrà essere pavimentata con materiale e strutture permeabili.

ELEMENTI GRAFICI

Gli elementi grafici dell' Area di Trasformazione AT6 – “Area Via Silone” sono:

- Tav. AT6₁ – Aerofotogrammetrico (scala 1:500)
- Tav. AT6₂ – Stralcio PRG 1997 ~~vigente~~ (scala 1:500)
- Tav. AT6₃ – Stralcio previsioni del PRG (scala 1:500)
- Tav. AT6₄ – Zone di intervento (scala 1:500)
- Tav. AT6₅ – Progetto (scala 1:500) – Elementi prescrittivi
- Tav. AT6₆ – Masterplan (scala 1:500)

AT7 – “Anello del Centro Storico”

DESCRIZIONE

L’Area di Trasformazione AT7 – “Anello del Centro Storico” interessa l’attuale collegamento circolare composto da Via Morganti, Piazza Barcaroli e un breve tratto di Via Marconi. L’Area è destinata prevalentemente al traffico di scorrimento. L’attuale conformazione impedisce una viabilità lenta, con conseguenza di aree verdi e attrezzature urbane di scarsa valenza e in disuso, e si contrappone fortemente alla peculiarità storico-architettonica del Centro fortificato.

L’Area di Trasformazione AT7 – “Anello del Centro Storico” è suddivisa in tre zone, individuate in relazione alle parti omogenee che fanno da quinta al centro murato che, per caratteristiche storiche e morfologiche, si presentano con tratti tra loro differenti. In particolare si individuano tre comparti di riferimento, uno di impianto più antico, quattrocentesco, opposto all’attuale ingresso al centro murato, uno di epoca più tarda, cinque-seicentesco, che dall’imbocco della “strada del mare” si estende fino alla porzione di contrada settecentesca in direzione Jesi, ed uno nella fascia di collegamento tra la strada per Monte San Vito e quella per Jesi.

A tale lettura per comparti omogenei fa seguito una suddivisione dell’Area di Trasformazione in tre Zone A, B, e C come indicato negli elaborati grafici.

L’Area di Trasformazione, dal punto di vista dimensionale, ha le seguenti caratteristiche:

- Superficie totale
7.561 mq
- Superficie esistente per il parcheggio pubblico
242 mq

Le caratteristiche dimensionali delle tre zone sono:

Zona A

- Superficie totale
1.123 mq

Zona B

- Superficie totale
4.140 mq
- Superficie esistente per il parcheggio pubblico
192 mq

Zona C

- Superficie totale
2.298 mq
- Superficie esistente per il parcheggio pubblico
50 mq

OBIETTIVI

Per l’Area di Trasformazione AT7 – “Anello del Centro Storico” si rende opportuno effettuare interventi di riqualificazione urbana che interessano i seguenti punti:

- Rendere l’intero anello viario un area ciclo-pedonale e limitare la percorrenza carrabile mediante la realizzazione di una zona a traffico limitato (ZTL),

- Valorizzare l'intera area con tipologie di arredo urbano e di nuova pavimentazione adeguate alla peculiarità storica della città fortificata, inserendola in un sistema provvisto di collegamenti pedonali, servizi e aree verdi urbane,
- Rendere uniforme l'intervento con le indicazioni del Piano Particolareggiato del Centro Storico al fine di valorizzare il Centro Murato e l'insieme dell'area circostante.

ELEMENTI PRESCRITTIVI

1. La destinazione d'uso prevista nella zona fa riferimento a quanto previsto dalle NTA per le zone a traffico limitato.
2. Per la pavimentazione è previsto l'utilizzo di materiali differenti che creano un insieme di piani, più o meno irregolari, in relazione alla quinta di edificato su cui si affacciano. Questi piani, tutti trasversali alle mura storiche, spezzano la longitudinalità segnata dalla compattezza del Castello e dalle visuali prospettiche. Tutto come riportato negli elaborati grafici,
3. La scelta dei materiali per le pavimentazioni dovrà tener conto della necessità di sopportare l'usura e della possibilità di soddisfare esigenze cromatiche definite (es.: acciottolato, selciato).
4. Prevedere che l'arredo urbano si integri con il verde esistente e di progetto e sia realizzato in modo tale da consentire la possibilità di accogliere strutture temporanee per manifestazioni e feste paesane.
5. Gli interventi nell'Area di Trasformazione AT7 – “Anello del Centro Storico” dovranno essere previsti in un progetto preliminare riguardante l'intera Area di Trasformazione comprendendo anche parte dell'area di competenza del Piano Particolareggiato del Centro Storico e di parte delle aree di competenza delle Aree di Trasformazione AT1 e AT4, Gli interventi potranno essere attuati per stralci, in maniera autonoma in riferimento alle tre Zone, nel rispetto di quanto indicato nella scheda e negli elaborati grafici.
6. L'Area di Trasformazione AT7, riprendendo quanto previsto all'art 9 delle NTA, è soggetta ai seguenti interventi:
 - RU - Riqualficazione urbana
7. Gli interventi previsti nella Zona B e che interessano l'area della vicina AT1, derivano dalla prevista demolizione di alcuni manufatti, hanno valore prescrittivo sulle modalità di attuazione degli interventi nella stessa zona AT1 come indicato negli elaborati grafici.
8. Gli interventi previsti nella Zona C sono collegati direttamente per la loro caratteristica architettonico – funzionale agli interventi individuati nell'area di pertinenza del Piano Particolareggiato del Centro Storico. Pertanto gli interventi previsti nella zona C dovranno essere normati all'interno del Piano particolareggiato del Centro Storico, per avere efficacia.
9. Gli interventi previsti nella Zona C sono collegati direttamente per la loro caratteristica architettonico – funzionale anche agli interventi individuati nell'Area di Trasformazione AT4 e dovranno quindi essere previsti nell'ambito del progetto preliminare che dovrà essere redatto per la Zona A dell'AT4.

10. Nell'Area di Trasformazione AT7 le destinazioni d'uso consentite sono quelle di seguitoriportate:

- AV - Aree a dominante verde
- P - Parcheggi pubblici

ELEMENTI DI INDIRIZZO ED INDICATIVI

Gli elementi di indirizzo riguardano la realizzazione degli spazi e la sistemazione dei collegamenti

pedonali e delle aree verdi nel loro complesso nell'Area di Trasformazione AT7.

In particolare sono elementi di indirizzo ed indicativi:

- Il tipo di pavimentazione utilizzata.
- La scelta delle tipologie e della collocazione arborea nelle aree verdi, con l'obbligo di specie arboree autoctone

ELEMENTI GRAFICI

Gli elementi grafici dell' Area di Trasformazione AT7 – “Anello del Centro Storico” sono:

- Tav. AT7₁ – Aerofotogrammetrico (scala 1:500)
- Tav. AT7₂ – Stralcio PRG 1997 vigente (scala 1:500)
- Tav. AT7₃ – Stralcio previsioni del PRG (scala 1:500)
- Tav. AT7₄ – Zone di intervento (scala 1:500)
- Tav. AT7₅ – Progetto (scala 1:500) – Elementi prescrittivi
- Tav. AT7₆ – Masterplan (scala 1:500)