

COMUNE DI CARPEGNA
Provincia di Pesaro-Urbino
PIANO REGOLATORE GENERALE
in adeguamento al P.P.A.R



Progetto

Ing. Pietro Paci

P.le 1° Maggio n. 9 – Pesaro

Ing. Giuseppe Ferri

Studio V. Covignano n 221 – Rimini

Collaboratori

Arch. Marco Arlotti

V. Covignano n 221 – Rimini

Analisi Geologica–Geomorfologica

Studio GE. A. TE. ST.

V. Canavaccio n 40 – Urbino

Studio PERIGEO

Carpegna

Analisi Botanico–Vegetazionale

Dott. Giovanni Forlani

Str. Borgheria n 13 – Pesaro

Analisi storico–culturale

Studio Brisigotti & Salucci associati

V. Roma n 20 – Carpegna

Il Commissario ad acta

IL Segretario Com.le

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I
DISPOSIZIONI PRELIMINARI

ART. 1 - FINALITA' DELLE NORME.

Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche di cui alle tavole grafiche del P.R.G., di cui posseggono la stessa efficacia obbligatoria, anche rispetto alle applicazioni delle misure di salvaguardia previste dalla Legge 3 novembre 1952 n.1902 e successive modificazioni e dalla Legge Reg.le 15.04.1975 n.51.

Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) è strumento di pianificazione che si inquadra nell'ambito e negli indirizzi di cui alla Legge 1150/42 ed alla L.R. n.34/92 e delle norme del Piano Paesistico Ambientale Regionale (P.P.A.R.) ed ha per oggetto l'intero territorio di Carpegna.

I vincoli derivanti da leggi nazionali e regionali in vigore o di futura promulgazione operano pienamente sul territorio comunale anche qualora costituiscano modifica alle previsioni di piano.

ART. 2 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME.

Le presenti norme si applicano a qualsiasi intervento di trasformazione del territorio comunale.

Tutte le norme contenute nelle presenti disposizioni e negli elaborati grafici hanno carattere prescrittivo e sono vincolanti nei confronti di qualsiasi destinatario.

Nelle zone in cui è consentita l'attività edilizia, debbono essere osservate, nella stesura dei piani particolareggiati, dei piani di lottizzazione e dei singoli progetti edilizi, le norme e le prescrizioni inerenti la zona interessata.

Qualora vi sia contrasto tra le presenti previsioni di P.R.G. ed i piani attuativi precedentemente approvati, si dovrà procedere, alla scadenza dei piani, al loro adeguamento conformemente alle presenti norme.

Per le eventuali divergenze fra elaborati a scale diverse fa testo la tavola a scala di maggior dettaglio.

ART. 3 - ELABORATI COSTITUTIVI DEL P.R.G.

Il P.R.G. è costituito dai seguenti elaborati:

ELABORATI URBANISTICI:

Relazione illustrativa;

Norme tecniche di attuazione;

- Tav. 1 - 1:200.000 - Inquadramento territoriale regionale;
- Tav. 2 - 1:100.000 - Inquadramento territoriale provinciale;
- Tav. 3 - 1:25.000 - Inquadramento infrastrutture intercomunali di servizio ed ambientali;
- Tav. 4 - 1:10.000 - Stato di fatto: viabilità e trasporti pubblici;
- Tav. 5 - 1:10.000 - Stato di fatto: paesaggio e beni architettonici extraurbani;
- Tav. 6 - 1:10.000 - Trasposizione dei vincoli del P.P.A.R.;
- Tav. 7 - 1:10.000 - Stato di fatto: vincoli L. 431/85 "Galasso" e idrogeologico
- Tav. 8.1 - 1:2.000 - Stato di fatto: tessuto urbano esistente – Carpegna -;
- Tav. 8.2 - 1:2.000 - Stato di fatto: tessuto urbano esistente – Le Genghe -;
- Tav. 8.3 - 1:2.000 - Stato di fatto: tessuto urbano esistente - Cantoniera -;
- Tav. 9 - 1:10.000 - Servizi a rete;
- Tav. 10.1 - 1:2.000 - Stato di fatto: P.d.F. vigente – Carpegna
- Tav. 10.2 - 1:2.000 - Stato di fatto: P.d.F. vigente Le Genghe
- Tav. 10.3 - 1:2.000 - Stato di fatto: P.d.F. vigente Cantoniera
- Tav. 11.1 - 1:2.000 - Stato di fatto: aree esenti dal P.P.A.R. - Carpegna
- Tav. 11.2 - 1:2.000 - Stato di fatto: aree esenti dal P.P.A.R. - Le Genghe
- Tav. 11.3 - 1:2.000 - Stato di fatto: aree esenti dal P.P.A.R. - Cantoniera
- Tav. 12 - 1:10.000 - Progetto: Adeguamento dei vincoli del P.P.A.R.;
- Tav. 13.1 - 1:5.000 - Progetto: Zonizzazione con accorpamento vincoli P.P.A.R. ed ulteriori vincoli esistenti;
- Tav. 13.2 - 1:5.000 - Progetto: Zonizzazione con accorpamento vincoli P.P.A.R. ed ulteriori vincoli esistenti;
- Tav. 13.3 - 1:5.000 - Progetto: Zonizzazione con accorpamento vincoli P.P.A.R. ed ulteriori vincoli esistenti;
- Tav. 14.1 - 1:2.000 - Progetto: Zonizzazione con accorpamento vincoli - Carpegna
- Tav. 14.2 - 1:2.000 - Progetto: Zonizzazione con accorpamento vincoli – Le Genghe
- Tav. 14.3 - 1:2.000 - Progetto: Zonizzazione con accorpamento vincoli – Cantoniera

CENSIMENTO DEI BENI ARCHITETTONICI URBANI ED EXTRAURBANI:

Relazione;

Tavole grafiche di inquadramento;

Schede di rilevamento e prescrizione dei beni architettonici urbani ed extraurbani.

STUDIO GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICO:

- Relazione geologica

Carta geologica in scala 1:10000

Carta geomorfologica in scala 1:10000

Carta litotecnica in scala 1:10000

Carta idrogeologica in scala 1:10000

Carta della maggiore pericolosità sismica in scala 1:10000

Carta delle pericolosità geologiche in scala 1:10000

Carta delle acclività 1:10000

Sezioni Geologiche 1:10000

STUDIO BOTANICO-VEGETAZIONALE:

Relazione e norme tecniche di attuazione

Carta tipologica del sottosistema botanico - vegetazionale in scala 1:10.000

Carta degli ambiti di tutela botanico - vegetazionale in scala 1:10.000

ART. 4 - DEROGHE.

Nei casi previsti e nel rispetto delle procedure stabilite dall'art. 41 quater Legge 17.08.1942 n.1150, dell'art.3 della Legge 21.11.55 n.1357 e successive modificazioni e dell'art. 68 della L.R. n.34/92, possono essere esercitati i poteri di deroga.

TITOLO II
NORME PROCEDURALI

ART. 5 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Ai sensi delle vigenti leggi urbanistiche, il P.R.G. si attua per progetti urbanistici preventivi da assoggettare a convenzione (piani particolareggiati in genere, piani di lottizzazione, piani di recupero) e per interventi edilizi diretti (autorizzazioni, concessioni, ecc.) con le seguenti modalità:

A) sono ammesse sempre salvo specifica e contraria previsione opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

B) In tutte le zone indicate nelle tavole del P.R.G. di espansione o con obbligo di planovolumetrico nonché in tutte le altre zone per le quali, anche dopo la adozione del piano, ricorrendone i presupposti di legge, il Comune richieda la formazione di piani esecutivi, il piano si attuerà secondo quanto deliberato esclusivamente per mezzo di progetti urbanistici preventivi; in mancanza di tali strumenti saranno consentite soltanto opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo “dopo il rilascio ai sensi di legge della necessaria autorizzazione o permesso di costruire”.

L'attuazione dei piani particolareggiati e delle lottizzazioni convenzionate potrà avvenire anche per stralci, ma solo dopo l'approvazione di un piano direttore di iniziativa pubblica esteso a tutta l'area e l'impegno dei privati alla realizzazione delle opere previste in convenzione in relazione agli stralci richiesti.

L'impegno alla realizzazione delle opere sarà garantito da fideiussione di importo pari al loro valore maggiorato di una quota del 20%.

Il **piano direttore** è uno strumento di coordinamento di iniziativa pubblica da redigere quando è previsto esplicitamente dalla normativa oppure quando, in aree in cui sono prescritti piano di lottizzazione o piano particolareggiato questi sono estesi solo ad uno stralcio dell'area.

Il piano direttore definisce l'organizzazione urbanistica di tutta l'area, con particolare riferimento alla viabilità, alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, all'organizzazione dei servizi e dei piani di lottizzazione o particolareggiati.

Il piano direttore è approvato dal Consiglio Comunale.

Il costo per la redazione del piano sarà ripartito tra i soggetti proprietari delle aree.

In caso di convenzione tra privati, singoli o riuniti in consorzio, e l'Amministrazione Comunale (per piani di lottizzazione o per piani di recupero d'iniziativa privata) gli oneri ed i vantaggi derivanti dall'intervento saranno ripartiti tra i privati in maniera proporzionale alla superficie dell'area di proprietà, indipendentemente dalla destinazione d'uso prevista dal PRG o dal piano di attuazione per la singola area.

C) PIANI PLANOVOLUMETRICI (P.PI.)

I piani planovolumetrici, corredati degli elaborati previsti dal R.E. e dalla L.R. n.34/92 e successive modificazioni sono approvati con un solo atto deliberativo dal C.C.. Essi sono di iniziativa pubblica e/o privata.

Per progettazione planovolumetrica (P.PI.) si intende una progettazione unitaria nell'ambito dell'unità minima di intervento, la quale è già o deve essere definita preventivamente con atti di C.C., con previsione della distribuzione planimetrica dell'assetto viario e dell'indicazione delle aree edificabili, delle aree da cedere gratuitamente al Comune nonché delle eventuali opere di urbanizzazione da eseguire.

La progettazione planovolumetrica esclude la stipula della convenzione ritenendo sufficiente la presentazione, a favore del Comune, di fidejussione bancaria od assicurativa a garanzia degli obblighi assunti di importo pari a 1,20 il valore delle opere da realizzare.

D) Nelle altre zone, la costruzione e la modifica dei singoli edifici e opere di urbanizzazione può avvenire soltanto mediante rilascio di *Permesso di Costruire*, Denuncia di Inizio Attività nel rispetto delle presenti norme e degli elaborati grafici di PRG allegati.

E) Qualora gli interventi o piani interessino aree soggette a particolari vincoli (paesaggistici, fluviali, monumentali, archeologici, idrogeologici, ecc.) dovrà sempre essere ottenuto il nulla osta dell'Ente competente per il vincolo, nei casi previsti dalle norme.

In particolare, poiché l'intero territorio del Comune di Carpegna è zona sismica ai sensi del D.M. del 10.02.83, sia i piani esecutivi, che gli interventi edificatori dovranno essere attuati nel rispetto delle norme di cui alla Legge n.64 del 02.02.1974 ed al D.M. n.39 del 03.03.1975 e successive modifiche.

F) In tutte le zone omogenee possono essere realizzate, previo esproprio o servitù, opere pubbliche o di pubblica utilità.

G) Riutilizzo di inerti

In sede attuativa andrà applicato l'art.13 del PPAR ad oggetto "Recupero e riutilizzo di inerti da attività private diverse dalle demolizioni".

H) PARERE DEGLI ENTI

H.1.- Serv.4.4 Acque Pubbliche Rischio Idraulico e Sismico della Provincia di Pesaro e Urbino.Parere n° 2440/07

Negli interventi si dovranno rispettare le distanze minime dalla sponda o piede dell'argine di corsi d'acqua demaniali, fissate dal R.D. n.523/1904, pari a metri 4 per le piantagioni e movimenti di terreno e di metri 10 per le strutture e gli scavi.

Come previsto dal R.D. n.523/1904 qualsiasi intervento da eseguirsi su corsi d'acqua

demaniali, con particolare riferimento agli attraversamenti e agli scarichi, dovrà essere preventivamente autorizzato.

La previsione di scarico di acque provenienti dalle zone di piano su fossi o corsi d'acqua in genere, anche non demaniali, dovrà essere supportata da una valutazione, preferibilmente con verifica idraulica, sull'idoneità del corpo ricettore allo smaltimento delle portate in progetto prevedendo, nel caso, gli interventi necessari al suo adeguamento.

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

Per le aree di piano che interferiscono con le zone cartografate nel P.A.I. de l'Autorità di Bacino Regionale, gli interventi dovranno tenere conto delle relative norme.

Nelle aree caratterizzate da significativa acclività, in sede di strumento urbanistico attuativo andranno condotte verifiche di stabilità del pendio, in osservanza di quanto previsto dalle norme tecniche per le costruzioni in zone sismica.

Nelle zone interessate le previsioni urbanistiche tengano conto delle limitazioni introdotte dal D.Lgs n.152 del 11/05/1999 sulla tutela delle acque dall'inquinamento e successive modifiche ed integrazioni.

Per tutte le aree di nuova previsione urbanistica che in qualche modo interferiscono con corsi d'acqua o sono localizzate nelle vicinanze degli stessi occorrerà valutare, con opportune verifiche, l'eventuale rischio di esondazione.

Gli interventi edilizi, la cui esecuzione resta subordinata all'osservanza degli adempimenti previsti nella Parte II Capo IV del D.P.R. n°380/2001 e nelle LL.RR. n.ri 33/84 e 18/87, dovranno risultare rispondenti alle disposizioni contenute nelle specifiche norme tecniche con particolare riguardo alle indagini previste dalla normativa vigente.

Le sopra esposte prescrizioni dovranno essere esplicitamente richiamate nell'atto di approvazione dello strumento urbanistico.

Nel caso in cui vengano apportate modifiche agli elaborati allegati al presente parere dovrà inoltrarsi apposita richiesta di riesame.

H.2.- Servizio 4.1 Urbanistica –Pianificazione Territoriale – V.I.A. –V.A.S – Aree Protette, Provincia di Pesaro-Urbino, Prot. 82572/10 del 05.10.2010, art. 5.3

a) Nelle aree di nuovo impianto sarà indispensabile una accurata progettazione urbanistica, capace per quanto possibile di integrare nel progetto l'esistente, dedicando ogni attenzione alla sistemazione degli spazi aperti, delle recinzioni e del verde. Si dovrà pertanto predisporre uno specifico piano del verde, nell'ambito del quale andranno individuate le sistemazioni dei terreni e le piantumazioni da effettuarsi (indicazione e caratteristiche delle essenze arboree ed arbustive, diametro del fusto non inferiore ai 10 cm, altezza minima di 1,5 mt), che andranno ad integrare la vegetazione esistente. Tali prescrizioni dovranno essere vincolanti ai fini del rilascio del certificato di

agibilità delle opere realizzate

In particolare per le aree destinate a parcheggio pubblico dovrà essere elaborato un progetto che preveda una adeguata permeabilità dei suoli e l'impianto sistematico di essenze arboree che favoriscano l'ombreggiamento e quando necessario raccordino queste superfici con l'ambiente naturale.

b) L'edificazione prevista sui versanti adotterà tipologie a limitato sviluppo volumetrico (max 2 piani), la cui articolazione assecondi l'andamento naturale dei suoli, evitando consistenti rimodellamenti artificiali dei piani di imposta naturali.

c) I materiali e le forme architettoniche degli edifici dovranno essere consoni alla tradizione architettonica locale. Saranno pertanto da privilegiare le coperture a falde con finitura in coppi, evitando il ricorso a coperture piane. Si eviterà l'utilizzo di superfici in cemento armato a vista. Nelle tinteggiature esterne si raccomanda sempre di utilizzare tonalità di colore tipiche delle terre locali.

d) Al fine di perseguire il risparmio energetico e il contenimento dell'inquinamento luminoso, nei comparti di espansione residenziali e produttivi la nuova rete di illuminazione pubblica da realizzarsi dovrà essere conforme alle disposizioni contenute nella legge regionale n. 10/2002.

e) Si ricorda che nelle fasce di rispetto stradale non potranno essere collocati standard urbanistici se non in eccesso rispetto ai minimi di legge. Ogni intervento che interessa il sistema viario (o la fascia di rispetto stradale) dovrà inoltre essere sottoposto al parere preventivo dell'ente a cui fa capo la responsabilità della struttura viaria.

f) Al fine di evitare fenomeni di sovraffollamento che potrebbero rendere tra l'altro inadeguati gli spazi destinati a parcheggio pubblico e per adeguare le abitazioni alle esigenze del nucleo familiare secondo quanto previsto dall'art. 2 della L.R. n. 36 del 16.12.2005, dovranno essere realizzati alloggi avente una Superficie utile calpestabile inferiore ai 54 mq. per un massimo del 20% di quelli previsti nell'intero comparto. Dovranno inoltre essere realizzate cisterne per la raccolta di acqua piovana per surrogare da usi impropri le scarse risorse idropotabili disponibili.

ART. 6 - ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITA'.

Le indicazioni relative alla viabilità di cui alle tavole di PRG hanno valore indicativo e possono essere precisate, integrate, modificate in sede di piano urbanistico esecutivo o di progetto esecutivo dell'opera, nel rispetto delle linee essenziali previste dal P.R.G.

Per le distanze dalle strade vale il D.L. n. 1404 del 01.04.1968 ed il Codice della Strada salvo quanto diversamente stabilito negli articoli seguenti e nelle tavole di piano.

Per le strade comunali di larghezza inferiore a ml.6,00 è prevista una fascia di rispetto anche per le recinzioni di ml.1,00 per ogni lato della corsia.

Sono ammessi, ad esclusione del centro storico zona A, nella misura massima di uno a nucleo familiare, capanni in legno prefabbricati, smontabili ed amovibili per deposito di attrezzi relativi alla coltivazione di orti e giardini della superficie massima di mq. 4, altezza max ml 2.40, posti alla distanza dai confini prevista dal codice civile. L'aspetto esteriore deve essere gradevole e rifinito con legno a vista.

Il Consiglio Comunale approverà il regolamento con le procedure autorizzative di dettaglio di tali manufatti.

Sono vietati i capanni realizzati con componenti di recupero e materiali di provenienza eterogenea.

Nelle fasce di rispetto stradale vale quanto previsto dalla L.R. n. 34 del 21/05/75.

In caso di contrasto le norme sovraordinate prevalgono sulle presenti norme e sui contenuti del P.R.G.

ART. 7 - OPERE ED EDIFICI DIFFORMI DALLE PREVISIONI DI P.R.G.

Gli edifici e le opere esistenti non conformi alle previsioni del piano regolatore generale potranno subire le sole trasformazioni che le adeguino ad esso ed i soli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione (di restauro e risanamento conservativo per gli edifici di valore storico ed ambientale riconosciuti come tali dal P.R.G.). Per gli edifici privati posti su area con destinazione ad uso pubblico, sono ammessi solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione; gli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi previa rinuncia al plusvalore.

Gli edifici pubblici o destinati a pubblica utilità come scuole, case canoniche ecc. classificati come zone "F" qualora non avessero più la loro funzione di attrezzatura pubblica possono essere modificati nella loro classificazione con delibera di C.C. a condizione che la nuova destinazione sia compatibile con la destinazione delle aree circostanti.

ART. 8 - EDIFICI ED OPERE CONDONATI.

Gli edifici condonati sono da considerarsi a tutti gli effetti nelle stesse condizioni degli edifici regolarmente esistenti. Sono pertanto sempre possibili sostituzioni di materiali e di strutture, mentre i cambi di destinazione e le variazioni dimensionali lo sono solo se ammesse dalla normativa di zona.

Allo scopo di modificare l'aspetto di degrado spesso determinato dalla presenza di corpi condonati, in genere allo stato di precari, vengono consentite su tali corpi di fabbrica (edifici costituenti SUL, tettoie, pensiline, capanni, ecc.) le seguenti operazioni: essi possono subire spostamenti, nell'ambito del lotto di competenza finalizzati ad un accorpamento fra loro ed il rifacimento con materiali tradizionali (pietre, mattoni, intonaco finito a calce) e comunque in sintonia con l'ambiente circostante e tali da migliorare l'aspetto architettonico ed ambientale complessivo. L'intervento sarà ammesso per una SUL max di 50 mq previa approvazione di un piano di recupero.

Per gli edifici censiti nelle schede dei beni architettonici urbani ed extraurbani non sono ammesse trasformazioni che producano discordanze con le schede stesse.

Nel caso in cui le schede di censimento dei fabbricati extraurbani prevedano demolizioni di volumi accessori o superfetazioni, è consentito un recupero delle volumetrie, mediante l'accorpamento delle stesse senza cambio di destinazione d'uso e nel rigoroso rispetto del rapporto con il bene tutelato, perseguendo l'obiettivo del ripristino dell'impianto originario sia dal punto di vista materico che architettonico, sentito il parere della commissione edilizia.

ART. 9 - DISCIPLINA DEI PARCHEGGI.

Ai fini della gestione del processo edilizio i parcheggi previsti dalle presenti norme si suddividono nelle seguenti categorie:

P1 - Parcheggi di urbanizzazione primaria;

P2 - Parcheggi di urbanizzazione secondaria;

P3 - Parcheggi e autorimesse a servizio esclusivo degli edifici.

P1 - I parcheggi di tipo P1 sono parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria necessari a soddisfare esigenze primarie della mobilità e della sosta all'interno del sistema urbano.

Le aree di parcheggio P1 sono aggiuntive rispetto alla dotazione di parcheggi P3 e sono rese disponibili o cedute gratuitamente già attrezzate nei casi di intervento urbanistico preventivo.

L'entità dei parcheggi P1 viene fissata in funzione dei diversi usi del territorio in sede di piano di lottizzazione.

P2 - I parcheggi di tipo P2 sono parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria di interesse generale.

P3 - I parcheggi di tipo P3 sono parcheggi od autorimesse ad esclusivo servizio dei singoli edifici, essi possono essere scoperti o coperti.

L'entità dei parcheggi di tipo P3 viene fissata in funzione dei diversi usi del territorio, come previsto dalla tabella dei parcheggi colonna 1 nel caso di edifici esistenti. Per le nuove costruzioni l'entità dei parcheggi P3 è non inferiore a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 1150/42; inoltre sempre per gli interventi di nuova costruzione, non localizzati in aree di nuovo impianto, saranno realizzate dotazioni aggiuntive di parcheggi del tipo P3 secondo le modalità previste dalla colonna 2 della tabella in funzione degli usi del territorio.

Nel caso di usi diversi della residenza i parcheggi P3 di cui sopra dovranno essere accessibili al pubblico.

TABELLA DEI PARCHEGGI P3.

USI DEL TERRITORIO	1	2
	Interventi di Ristrutturazione edilizia con aumento del carico urbanistico. Demolizione e Ricostruzione Variazione di destinazione d'uso Parcheggi P3 in Mq. ogni 100 Mq. di SUL	Interventi di Nuova Costruzione Parcheggi P3 in Mq. ogni 100 Mq di SUL
Abitazioni.	25	15
Attività ricettive.	40	40
Commercio, pubblici esercizi, uffici.	55	60
Piccoli uffici (≤ 100 mq), artigianato di servizio.	35	30
Supermercati (sup. ≥ 600 mq)	200	300
Attività produttive, industriali ed artigianali.	20	10

Per gli interventi di cui alla colonna 1, qualora l'area non consenta di accogliere i parcheggi previsti, ne è consentito il reperimento in un raggio di 100 metri; in alternativa, tale onere può essere monetizzato, a scelta dell'Amministrazione, considerando il costo dell'area e quello di completa realizzazione. L'importo sarà versato in un fondo dell'Amministrazione Comunale vincolato alla realizzazione di parcheggi.

Per quanto riguarda i cambi di destinazione d'uso il rispetto dello standard specifico di parcheggio è richiesto solo nel caso in cui la norma stabilisca per il nuovo uso dotazioni superiori a quelle previste per l'uso preesistente, purchè in presenza della dotazione minima.

In caso di intervento di solo ampliamento i parametri di cui alla colonna 1 si applicano solo alla SUL ampliata.

Sono sempre realizzabili autorimesse sotterranee per soddisfare le esigenze di parcheggio P3 nell'ambito del lotto di appartenenza dell'edificio da servire.

Le nuove aree a parcheggio devono essere piantumate con almeno un albero ad alto fusto di essenze tipiche del luogo ogni 20 mq. di superficie ed essere in genere contornate da siepi.

In ogni caso dovrà essere rispettato quanto previsto dal documento di indirizzi in materia di pianificazione urbanistica del P.T.C.

Sono esentati dall'applicazione degli indici di cui alla colonna 1 della tabella gli interventi effettuati su superfici inferiori a 50 mq di SUL.

Norme sovraordinate maggiormente restrittive saranno prevalenti su quanto previsto sopra.

All'entrata in vigore delle presenti norme si intendono abrogate le prescrizioni di cui all'art.62 del Regolamento Edilizio Comunale.

TITOLO III
MODALITA' D'INTERVENTO

ART. 10 - CATEGORIE DI INTERVENTO.

10.1 - DEFINIZIONI.

Gli interventi urbanistici ed edilizi ammessi nel territorio comunale definiti secondo quanto previsto dal Regolamento Edilizio Comunale (REC) vigente sono classificati secondo le seguenti categorie:

10.1.1 - Manutenzione ordinaria.

10.1.2 - Manutenzione straordinaria.

10.1.3 - Restauro e risanamento conservativo.

10.1.4 - Ristrutturazione edilizia.

10.1.5 - Demolizione con e senza ricostruzione.

E' l'intervento atto alla demolizione di un manufatto, per sostituirlo eventualmente con altro, conforme alle norme di P.R.G.

L'Amministrazione Comunale, anche nel caso di ristrutturazione con demolizione totale dell'edificio, può prescrivere caso per caso il rispetto di allineamenti e di spazi verdi esistenti o la creazione con cessione all'Amministrazione Comunale di spazi da destinare a viabilità, verde e parcheggio.

L'intervento di sola demolizione è soggetto ad autorizzazione.

10.1.6 - Ampliamento.

Sono interventi finalizzati alla sola realizzazione di ampliamenti di unità immobiliari esistenti.

10.1.7 - Nuovo impianto.

Sono gli interventi per la realizzazione di nuove costruzioni mediante intervento diretto o preventivo e tutte le operazioni necessarie alla formazione di nuove aree urbane in particolare:

- opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- edifici per la residenza, per le attività produttive, per i servizi e le attrezzature;
- opere di arredo urbano.

Gli interventi di NI, ad esclusione di quelli ammessi all'intervento diretto (zona di completamento), sono soggetti all'approvazione preventiva di un piano di lottizzazione

esteso a tutta l'area o su di una superficie stabilita dall'Amministrazione (con un minimo di 10.000 mq) previo piano direttore di iniziativa pubblica di cui all'art.5.

Tutte le aree comprese all'interno del piano direttore hanno una quota di edificabilità in proporzione alla loro superficie indipendentemente dalla destinazione di piano.

10.1.8 - Variazione di destinazione d'uso.

L'intervento consiste nelle modifiche di uso e di funzione ammesse dal piano; ove comporti adeguamento delle opere di urbanizzazione in aumento, secondo il D.M. 02.04.68, è soggetto a convenzione od altra garanzia.

Per i parcheggi, ne è consentito il reperimento in un raggio di 100 metri dall'area di intervento od in alternativa tale onere può essere monetizzato considerando il costo dell'area e quello di costruzione; l'importo sarà versato in un fondo dell'Amministrazione Comunale vincolato alla realizzazione di parcheggi.

I parcheggi saranno realizzati conformemente alle quantità richieste per il singolo uso secondo le tabelle dei parcheggi P3 (Art. 9).

10.1.9 - Attrezzature del territorio.

Gli interventi di attrezzature del territorio sono quelli inerenti le infrastrutture, impianti, attrezzature e opere pubbliche realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali: Stato, Regione, Provincia, Comune; Aziende Autonome ed Enti pubblici non territoriali ed aziende concessionarie di pubblici servizi o per la produzione di energie alternative (gas, acqua, elettricità, telecomunicazioni, energia solare, eolica ecc.).

Gli interventi di attrezzature del territorio sono soggetti alla concessione.

Gli interventi di attrezzature del territorio con costruzione di manufatti fuori terra interessanti aree soggette a tutela integrale saranno sottoposti a valutazione di compatibilità ambientale da deliberarsi, previo progetto, da parte del Consiglio Comunale, qualora la compatibilità ambientale non sia soggetta all'approvazione di altro ente.

10.2 - INTERVENTI DI INSIEME SUL COMPLESSO DI EDIFICI.

10.2.1 - Piani su zone di recupero

Sono definiti come dalla Legge 5 agosto 1978 n. 457 Titolo IV (art. 27 e segg.).

10.2.2 - Opere di urbanizzazione primaria

1. Sono opere di urbanizzazione primaria:
 - a. strade, slarghi e percorsi veicolari e pedonali a servizio degli insediamenti
 - b. aree di sosta e di parcheggio
 - c. piazze e spazi scoperti d'uso pubblico, verdi e pavimenti, attrezzati e non
 - d. reti ed impianti idrici e di drenaggio, di fognatura, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono
 - e. rete e impianti di pubblica illuminazione
 - f. mitigazione degli effetti dell'impermeabilizzazione del suolo e regimazione delle acque meteoriche

Le aree destinate a parcheggio ed a verde previste all'interno di lottizzazioni saranno realizzate e completate dai lottizzanti con una superficie minima pari a quella richiesta dagli standard della lottizzazione, salvo diversa e maggiore superficie prevista dalla convenzione.

10.2.3 - Opere di urbanizzazione secondaria.

1. Sono opere di urbanizzazione secondaria:
 - a. servizi di assistenza sociale e sanitaria
 - b. servizi per l'istruzione di base
 - c. servizi sociali, religiosi, culturali e ricreativi
 - d. servizi sportivi e spazi verdi con impianti e non

ART.11 - DEFINIZIONE DI INDICI E PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI. - RISPARMIO ENERGETICO – SOSTENIBILITA'

Per la definizione dei parametri edilizi si fa riferimento alle indicazioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale.

È vietata la realizzazione di edifici residenziali con copertura interamente piana, ad eccezione degli interventi per attività produttive e commerciali.

Per la definizione dei parametri urbanistici si fa riferimento alle indicazioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale.

Per le distanze dalle strade vale il D.M. n. 1404 del 01.04.1968 ed il Codice della Strada, salvo quanto eventualmente specificato negli articoli seguenti e nelle tavole di piano.

La fascia di rispetto stradale adiacente a una zonizzazione partecipa all'indice urbanistico dell'area anche se non evidenziato dal relativo retino di zona.

Per favorire una corretta applicazione della normativa antisismica e di innovative tecniche di risparmio energetico e di coibentazione acustica ai fini della

OSS. 41

determinazione della SUL lo spessore dei muri fino a 60 cm sarà computato nominalmente pari a 30 cm, mentre lo spessore dei solai fino a cm 70, inclusi eventuali controsoffitti, sarà computato nominalmente pari a 30 cm; tale conteggio sarà esteso anche al calcolo dell'altezza massima degli edifici.

Nel caso di edifici esistenti in cui verranno realizzati interventi di isolamento a cappotto, il maggiore spessore derivante non sarà computato per la valutazione della distanza dai confini.

Le serre bioclimatiche, i sistemi di captazione e sfruttamento dell'energia solare integrati nell'edificio (muri di accumulo, muri Trombe, sistemi a "doppia pelle", camini solari) sono considerati volumi tecnici non computabili a fini edificatori.

- INCENTIVI

Per gli edifici aventi fabbisogno energetico annuo inferiore a 30 kwh/m²a (casa clima A) sarà riconosciuto un incremento della SUL sull'indice di PRG pari al 20%.

Per gli edifici aventi fabbisogno energetico annuo inferiore a 50 kwh/m²a (casa clima B) sarà riconosciuto un incremento della SUL sull'indice di PRG pari al 10%.

Il raggiungimento dello standard previsto sarà dimostrato con il rilascio dell'attestato energetico dell'edificio con deposito degli allegati e delle relazioni di calcolo a cura di ente o tecnico competente.

La tipologia degli allegati propedeutici al rilascio dell'attestato energetico saranno specificati con successivo regolamento a cura dell'Amministrazione Comunale.

ART.12 - TIPOLOGIE RESIDENZIALI.

Nel territorio comunale si individuano le seguenti tipologie residenziali maggiormente ricorrenti:

- Tipo a schiera;
- Casa su lotto, in genere con una o due unità immobiliari;
- Tipo palazzina su lotto, edificio basso con un numero massimo di alloggi equivalenti a sei unità immobiliari.

TITOLO IV
SUDDIVISIONE IN ZONE

ART.13 - SUDDIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE.

L'intero territorio comunale è suddiviso in zone omogenee ai sensi delle disposizioni legislative vigenti (D.M. n. 1444 del 02.04.1968).

Di ogni zona viene precisata la destinazione, le opere, le possibili trasformazioni, i vincoli.

I suggerimenti e le prescrizioni formulate rispetto al verde, dovranno tradursi in uno specifico elaborato di progettazione da allegare agli strumenti attuativi e la cui completa attuazione risulterà vincolante per la certificazione dell'ultimazione dei lavori.

Le zone sono suddivise secondo la seguente classificazione:

1 - ZONE RESIDENZIALI (Zone A,B,C):

- Centri, Nuclei Storici ed edifici storici (Zone A) - Art. 14
- Zone residenziali di completamento (Zone B) - Art. 15
- Zone residenziali di espansione (Zone C) - Art. 16

2 - ZONE PRODUTTIVE (Zone D):

- Zone artigianali ed industriali (Zone D) - Art. 17

3 - ZONE AGRICOLE (Zone E) - Art. 18

4 - ZONE PER ATTREZZATURE TURISTICHE (Zone T). Art. 19

5-ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO(Zone F).-Art.20

6 - ZONE VINCOLATE:

- Tutela paesaggistico - ambientale. - Art. 23

Nelle **Zone Residenziali (A,B,C)** sono ammessi, oltre alla residenza, uffici, negozi, attività ricettive, servizi ed attrezzature di uso collettivo e di interesse pubblico, attività artigianali compatibili con le funzioni residenziali, purché il numero degli addetti impiegati dell'attività non sia superiore a 5 unità e non si verifichino emissioni nocive e moleste di alcun tipo od attività incompatibili con la residenza su parere vincolante della U.S.L. competente per territorio.

Non sono ammesse attività che abbiano un qualunque ciclo produttivo con produzione di scarichi liquidi o gassosi e commercio all'ingrosso.

Nelle zone A, B, C, è vietato il montaggio di antenne paraboliche su logge,

terrazzi o pareti verticali, per altre localizzazioni è sempre richiesta l'autorizzazione della Commissione Edilizia Comunale.

ART. 14 - CENTRI, NUCLEI STORICI ED EDIFICI STORICI - (ZONE A).

Sono zone A del Comune di Carpegna:

- Il Centro Storico del capoluogo;
- Il nucleo storico di Genghe
Pieve
S.Pietro

Tali zone sono delimitate nella tavola di progetto in scala 1:2.000. In assenza di piani particolareggiati vigenti sono ammessi solo gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro, risanamento conservativo e quelli esplicitamente previsti dal P.R.G.

I piani particolareggiati potranno prevedere anche contenuti completamenti volumetrici di aree libere o di edifici anomali rispetto al tessuto urbano, razionalizzazione e sistemazione di volumi accessori in contrasto con le tipologie prevalenti.

Gli eventuali volumi da realizzare saranno strettamente integrati e coordinati con l'esistente sia per quanto riguarda i materiali che le tipologie.

In assenza di piano particolareggiato potranno essere approvati piani di recupero estesi ad almeno un complesso edilizio, nella sua interezza, indipendentemente dalla proprietà.

Nelle zone A, a specificazione di quanto previsto dall'art. 13, sono ammesse solo attività di artigianato di servizio.

14.1 - Edifici e manufatti storici extraurbani.

Sono considerate zone A pure gli edifici e manufatti storici extraurbani, classificati nelle relative schede, per i quali vale la normativa allegata alla relazione.

14.2 – Edifici e nuclei con valenza storico – ambientale (zone A1)

Sono nuclei storici od edifici che pur non classificati nelle schede dei manufatti storici extraurbani mantengono caratteri aventi valenza storico – ambientale essendo

rappresentativi della tradizione costruttiva della zona, in essi sono consentiti tutti gli interventi previsti dal piano ad esclusione della “Demolizione con e senza ricostruzione” (art.10.1.5) .

La ristrutturazione è ammessa con il limite di mantenimento dell'impianto statico e dei materiali esistenti.

E' vietata la demolizione delle murature portanti.

Il Piano si applica mediante intervento diretto.

E' ammessa la realizzazione di ampliamenti di edifici esistenti per una SUL max di 50 mq e di accessori a servizio della residenza anche staccati dal corpo principale con SUL massima di 30 mq.

Si applicano i seguenti indici:

- **H max non superiore a quella dell'edificio esistente**

- **H max accessori = 3.00 ml**

- **Indice di utilizzazione fondiaria (UF) = 0.50 mq/mq**

- **Distanza minima dai confini (DC) = 5 ml.** (verso gli spazi pubblici anche sugli allineamenti esistenti)

Gli interventi di ampliamento dovranno essere realizzati esclusivamente nel rispetto della forma, dei materiali e della tipologia dell'edificio esistente secondo la normativa allegata alle schede dei manufatti storici extraurbani.

Sono ammessi previa approvazione di un Piano di Recupero da parte del Consiglio Comunale i seguenti interventi da attuarsi con i relativi indici:

a) Realizzazione di nuovi edifici:

$H_{max} = 7.00$ ml

UF= 0.20 mq/mq

Distanza minima dai confini (DC) = 5 ml

Il piano di recupero sarà attuabile previa stipula di convenzione con cessione di standard all'amministrazione comunale.

ART. 15 - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO - (ZONE B).

Il piano si attua, salvo diversa prescrizione, per singola concessione mediante intervento diretto.

La demolizione con ricostruzione è sempre ammessa salvo diversa e specifica prescrizione; la volumetria realizzabile potrà essere uguale a quella esistente.

E' consentita la costruzione in aderenza previo accordo fra i proprietari di lotti confinanti e presentazione di un progetto unitario.

Le prescrizioni per le singole sottozone sono riportate di seguito.

La distanza dalle strade sarà quella stabilita nel Regolamento Edilizio Comunale.

L'allaccio alle opere di urbanizzazione primaria è a carico del privato fino al punto di connessione con le reti comunali.

Nel caso di demolizione con ricostruzione o ristrutturazione di un edificio o complessi di edifici con superfici superiori a mq 600 che danno vita ad un unico complesso edilizio connesso anche da superfici interrata, l'altezza massima è misurata sui singoli blocchi edilizi emergenti dalla superficie interrata, purchè questa sia coperta da giardini pensili sistemati a verde per una superficie pari almeno al 60% della superficie edificata scoperta.

La verifica del rapporto di copertura sarà effettuata conteggiando come scoperto anche l'area del giardino pensile.

15.1 - Sottozona B1.1

Sono consentiti tutti gli interventi previsti dal piano. Il piano si attua mediante intervento diretto.

Si applicano i seguenti indici:

– **Indice di utilizzazione fondiaria (UF): 0,50 mq/mq.**

– **H_{max} : 8,00 ml.**

– **Distanza minima dai confini : 5,00 ml.**

Rapporto di copertura Q = 35%

Per l'area ubicata in località Pian delle Rose – Via A. Moro, oggetto dell'osservazione n°42, si riportano le seguenti prescrizioni, contenute nella Deliberazione Provinciale n°373/2010.

Con i nuovi interventi andranno sempre rispettate le distanze minime dal ciglio di sponda del corso d'acqua, ovvero dalla proprietà demaniale, fissati dal R.D. n.523/1904. In particolare per quanto riguarda i manufatti esistenti ubicati in prossimità del corpo idrico, ferma restando la legittimità delle costruzioni, un eventuale intervento di demolizione e ricostruzione comporterà il riposizionamento degli stessi a distanza non

inferiore a 10 m dal ciglio di sponda, piede dell'argine o dall'esterno dell'eventuale canalizzazione del Fosso Mutino, ovvero dalla proprietà demaniale, in osservanza al R.D.n.523/1904.

In fase progettuale andrà inoltre valutato, con opportune verifiche, l'eventuale rischio di esondabilità della zona.

15.2 - Sottozona B 1.2

Sono consentiti tutti gli interventi previsti dal piano. Il piano si attua mediante approvazione da parte del Consiglio Comunale di un planivolumetrico esteso a tutta l'area contenente gli indirizzi urbanistici e le aree da cedere eventualmente al Comune, oltre ai parcheggi, per i quali valgono gli standard delle zone C.

Si applicano i seguenti indici:

- **Indice di utilizzazione fondiaria (UF) = 0,40 mq/mq.**
- **H_{max} : 7,50 ml.**
- **Distanza minima dai confini (DC) = 5,00 ml.**

15.2.1 - Sottozona B1.3

Sono consentiti tutti gli interventi previsti dal piano. Il piano si attua mediante approvazione da parte del Consiglio Comunale di un planivolumetrico esteso a tutta l'area contenente gli indirizzi urbanistici e le aree da cedere eventualmente al Comune, oltre ai parcheggi, per i quali valgono gli standard delle zone C.

Si applicano i seguenti indici:

- **Indice di utilizzazione fondiaria (UF): 0,35 mq/mq.**
- **H_{max} : 6,00 ml.**
- **Distanza minima dai confini : 5,00 ml.**
- Rapporto di copertura Q = 35%**

OSS.31

Per l'area posta a valle della Strada Provinciale "da Pietrarubbia a Pennabilli" e a monte di Via Paradiso, oggetto dell'osservazione n°4, si riportano le seguenti prescrizioni, contenute nella Deliberazione Provinciale n°373/2010.

Nella porzione a maggior pendenza destinata a verde si provvederà alla piantumazione di appropriate essenze autoctone, allo scopo di migliorarne le attuali condizioni di stabilità.

In fase esecutiva andrà redatto un puntuale studio geologico-geotecnico, idrologico ed idrogeologico. Detto studio dovrà essere supportato da un'adeguata campagna geognostica con sondaggi a carotaggio continuo, attrezzati con piezometri a tubo aperto, prove in situ ed in laboratorio, al fine di ottenere un preciso modello stratigrafico e fisico e meccanico dei terreni interessati.

Sarà inoltre necessario definire gli scenari di pericolosità sismica locale mediante specifiche analisi, come prescritto dal D.M. 14/01/2008, attraverso un significativo numero di prove geofisiche (Vs30) e geotecniche, sia in sito che in laboratorio, rivolte alla definizione del comportamento dei terreni sotto sollecitazione dinamica.

Andranno inoltre condotte verifiche di stabilità globali e soprattutto locali, sui profili attuali e di progetto, in condizioni statiche e sismiche.

Si dovranno prevedere tipologie edilizie a basso impatto, impostate su più livelli, quanto più adattabili all'attuale profilo morfologico del versante, minimizzando sterri e riporti. Comunque segnatamente nella parte a valle dei lotti, sbancamenti e riporti con altezze superiori a 2,00 m andranno sempre protetti con idonee opere di contenimento drenate.

Per tutte le strutture in progetto si dovranno comunque prevedere fondazioni profonde, qualora non sia altrimenti possibile immergerle nel substrato integro e compatto.

Si dovrà realizzare un adeguato ed efficiente sistema di regimazione, raccolta e smaltimento con condotte a tenuta delle acque superficiali e profonde, evitando dispersioni incontrollate sui terreni di valle.

A monte del comparto dovrà essere realizzato un'adeguato fosso di guardia in grado di intercettare le acque provenienti dal versante, al fine di evitare possibili interferenze con le opere fondali dei futuri edifici.

Le acque superficiali e profonde raccolte andranno sempre convogliate, con condotte a tenuta, all'interno della fognatura comunale o in adeguati fossi in grado di riceverle, evitando dispersioni nei terreni.

Il planivolumetrico corredato della richiesta documentazione geologica e geotecnica secondo il D.M. 14.01.2008 dovrà essere riproposta a questo Servizio, per l'espressione del parere di competenza.

15.3 - Sottozona B 2.1

Sono aree prevalentemente caratterizzate dal verde privato.

In queste zone non è ammessa la costruzione di nuovi edifici, ma solo l'ampliamento o sopraelevazione di quelli esistenti compresa la realizzazione di pertinenze ed accessori o la demolizione con ricostruzione.

Il piano si attua mediante intervento diretto.

Si applicano i seguenti indici:

- **Indice di utilizzazione fondiaria (UF) = 0,40 mq/mq.**
- **H_{max} : 7,00 ml.**
- **Distanza minima dai confini (DC) = 5,00 ml.** (verso gli spazi pubblici anche sugli allineamenti esistenti)

La tipologia architettonica dell'ampliamento deve essere coerente con l'edificio esistente. Le pertinenze e gli accessori separati dal corpo di fabbrica non possono superare il 35% della SUL esistente con un massimo di 40 mq.

L'ampliamento massimo ammesso, per ogni edificio (compresi pertinenze ed accessori), è di 80 mq e comunque non superiore al 30% della SUL.

15.4 – Norme comportamentali per l'edificazione nelle zone residenziali di completamento.

Nelle aree urbanizzate le nuove costruzioni singole devono adeguarsi al tessuto edilizio circostante, per quanto riguarda le altezze, le tipologie edilizie, gli assi di orientamento e gli allineamenti.

Volume e composizione architettonica dei costruendi manufatti dovranno assecondare la morfologia dei suoli evitando di porsi in contrasto con questa (in luoghi caratterizzati dalla prevalenza di superfici e piani orizzontali si eviteranno forme a sviluppo prevalentemente verticale, in luoghi orograficamente "mossi", sono da escludere corpi di fabbrica monolitici, con ampie superfici continue, a favore di soluzioni che prevedono volumi articolati, gradonati etc).

Salvo situazioni particolari oggetto di progettazione comprensiva di previsioni planovolumetriche, sono in genere da escludersi le coperture piane. Sono invece da preferire la tipologia di copertura a falde tipica della tradizione costruttiva locale.

Dovrà essere valutata con estrema attenzione da parte della C.E.C. l'opportunità dell'impiego di materiali diversi in ambiti ristretti (più materiali o colori usati nella stessa facciata o nella stessa porzione di fabbricato) come pure l'uso di lasciare singoli elementi di cemento a faccia a vista (ad esempio travi, cordoli, cornicioni).

Va preferita l'adozione di forme architettoniche e materiali tipici della zona per quanto riguarda le murature, i serramenti, gli infissi, i colori ed i tipi di intonaci e paramenti esterni.

Nei terreni in pendenza è importante minimizzare gli scavi ed i riporti.

La pubblicità commerciale dovrà essere vietata nei luoghi e sui manufatti tutelati e limitata nel loro immediato intorno .

Parte integrante di ogni progetto edilizio deve essere sia il rilevamento puntuale della vegetazione esistente sia la previsione dettagliata delle sistemazioni degli spazi aperti, delle recinzioni e del verde che dovrà comunque essere sempre presente secondo quantità adeguate alle aree di pertinenza.

Come principali criteri ispiratori di queste sistemazioni del verde privato di pertinenza degli edifici si possono indicare le seguenti norme:

- nei parchi e giardini privati dovranno essere limitati tutti gli interventi che comportano una eccessiva impermeabilizzazione del suolo (in genere nelle superfici libere di pertinenza non dovrebbe essere superato un indice di impermeabilizzazione pari al 50%);

- dovranno essere preferite le recinzioni integrate da siepi vive;
- nelle parti del lotto o nei lotti privi di idonee alberature dovranno essere poste a dimora, all'atto della costruzione ed in forma definitiva, nuove alberature ad alto fusto, nella misura minima di una pianta ogni 150 metri quadrati di superficie di lotto non coperta (sarebbe opportuno aggiungere anche delle specie arbustive nella misura di 2 gruppi ogni 150 metri di superficie di lotto coperta).
- le essenze arboree ed arbustive dovranno essere scelte tra le specie autoctone tradizionali per almeno l'80%;
- dovrà essere perseguita la progressiva sostituzione delle conifere e delle latifoglie esotiche esistenti, quando queste siano prevalenti.

ART. 16 - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE (ZONE C).

Sono le aree di espansione residenziale dell'aggregato urbano dove l'edificazione è subordinata alla approvazione di un piano urbanistico preventivo.

In tali aree si richiede la verifica dell'acclività in loco mediante piano quotato.

Qualora la richiesta di lottizzazione non coincida con tutta l'area di espansione, comunque con superficie minima dell'intervento di 10.000 mq. sarà realizzato un piano direttore di iniziativa pubblica esteso a tutta l'area per il coordinamento della singola iniziativa, salvo quanto previsto al punto B dell'art. 5.

Prima dell'approvazione del progetto di lottizzazione all'interno delle aree di espansione residenziale con SUL complessiva maggiore di 5.000 mq, potranno essere individuate aree P.E.E.P. con delibera di Consiglio Comunale nella misura non superiore al 20% della SUL realizzabile.

Qualora vi sia carenza di iniziativa privata ed entro un anno dall'approvazione del piano non vi sia richiesta di procedere all'urbanizzazione, il PEEP potrà essere ulteriormente esteso a parte o a tutta l'area di espansione.

Nel caso di aree con SUL superiore a 5.000 mq, nelle quali vi sia presenza di piani di iniziativa privata e PEEP, nella convenzione dovranno essere stabiliti gli impegni dell'Amministrazione e dei privati per la completa urbanizzazione dell'area.

L'area della lottizzazione è definita dalla linea tratteggiata indicante l'estensione della zona soggetta a piano attuativo e tutte le aree poste all'interno di tale perimetro partecipano alla lottizzazione indipendentemente dalla destinazione.

Le aree da destinare a standard saranno individuate dal piano di lottizzazione nella misura minima di 25 mq. per abitante di cui almeno 10 mq. da destinarsi a parcheggi pubblici P1 di urbanizzazione primaria.

Nel caso di usi diversi dalla residenza andranno individuate quote di parcheggio aggiuntive in funzione degli usi.

Le strade di lottizzazione vanno contenute al massimo come sviluppo in lunghezza. Sono da preferire schemi con una sola strada principale ad anello o a pettine stabilendo una chiara e leggibile gerarchia funzionale.

L'accesso alla lottizzazione avverrà da un unico punto, salvo diversa richiesta dell'Amministrazione Comunale giustificata da esigenze legate alla riorganizzazione della viabilità.

L'arredo urbano deve essere progettato e realizzato contestualmente agli edifici impiegando essenze e materiali tipici di ciascuna zona ed evitando l'inserimento di elementi estranei ai diversi contesti locali. Si sottolinea in particolare l'importanza del verde, sia pubblico che privato, sia per valorizzare gli edifici ed armonizzarli nel paesaggio, sia per motivi di carattere igienico-sanitario.

Per quanto riguarda l'impianto del verde all'interno dei singoli lotti edificabili dovranno essere scelte specie arboree ed arbustive appartenenti alla flora tipica dei luoghi; saranno previste alberature di alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 150 metri quadrati di superficie di lotto non coperta.

I piani attuativi dovranno prevedere aree verdi accorpate senza soluzione di continuità salvo quanto diversamente previsto dalle tavole del P.R.G.

La viabilità principale interna alle aree di nuovo impianto con superficie superiore a 8.000 mq sarà formata da strade aventi larghezza di almeno 6,50 ml ed uno spazio per marciapiedi, con eventuale pista ciclabile, pari ad almeno 4,50 ml, per una larghezza totale di 11,00 ml. I marciapiedi saranno piantumati con alberature di essenze locali.

La realizzazione di piste ciclabili e pedonali è un indirizzo prioritario del PRG. In sede di approvazione dei Piani di Lottizzazione dovrà essere verificata in tutte le lottizzazioni la possibilità di realizzare tali percorsi come opere di urbanizzazione primaria in funzione di un sistema complessivo di ambito urbano.

La distanza dalle strade e dagli spazi pubblici sarà fissata dal piano attuativo.

I lottizzanti dovranno costituirsi in un unico soggetto societario titolare della convenzione.

Ai fini di una corretta dotazione di opere di urbanizzazione secondaria all'interno del territorio comunale, in sede di convenzione dei piani di lottizzazione è stabilita una cessione di aree urbanizzate a favore del Comune di Carpegna pari al 10% della SUL ed al 10% della Superficie Fondiaria prevista dalla lottizzazione, in alternativa tale cessione potrà essere monetizzata a prezzi di mercato.

Il ricavo di tali cessioni è vincolato all'edificazione di edifici di edilizia economico-popolare e/o alla realizzazione di dotazioni di opere di urbanizzazione

secondaria (servizi per l'istruzione, parcheggi, servizi sportivi, spazi verdi, servizi religiosi, sociali, culturali, ricreativi, viabilità urbana).

16.1 - Sottozona C1.1

La sottozona C1.1 è relativa ad interventi di nuova edificazione.

Si applicano i seguenti indici:

- **Indice di utilizzazione territoriale (UT) = 0,25 mq/mq.**
- **H_{max} = 7,30 ml.**
- **Distanza minima dai confini (DC) = 5,00 ml.**

Potranno essere realizzate le seguenti tipologie edilizie:

- Case su lotto, case a schiera, palazzine.

-

Per l'area compresa tra Via Aldo Moro e Via S.Angelo, oggetto dell'osservazione n°12, si riportano le seguenti prescrizioni, contenute nella Deliberazione Provinciale n°373/2010.

- *In fase attuativa andrà redatto un puntuale studio geologico-geotecnico, idrologico ed idrogeologico. Detto studio dovrà essere supportato da un'adeguata campagna geognostica con sondaggi a carotaggio continuo, attrezzati con piezometri a tubo aperto, prove in situ ed in laboratorio, al fine di ottenere un preciso modello stratigrafico, fisico e meccanico dei terreni interessati. Le indagini geognostiche andranno spinte nel substrato compatto per una profondità significativa che consenta di verificare l'effettivo spessore dei litotipi, nonché la loro natura e consistenza e l'eventuale presenza di acque nei terreni.*
- *Andranno inoltre prodotte verifiche di stabilità, globali e soprattutto locali, sui profili attuali e di progetto (con i previsti sovraccarichi) in condizioni statiche e dinamiche.*
- *Andrà verificata la stabilità a lungo termine della zona instabile da destinare a verde, al fine di accertare l'eventualità di realizzare adeguate opere di contenimento e/o opere di consolidamento, atte a prevenire possibili evoluzioni del fenomeno sulla zona ritenuta edificabile.*
- *Andranno limitati i riporti di terreno, comunque da realizzarsi su terreno di base consistente (previe verifiche di stabilità in dettaglio) con materiali idonei debitamente costipati e sempre protetti con adeguate opere di contenimento drenate.*
- *L'intera zona di versante andrà dotata di un efficiente sistema di regimazione delle acque superficiali. Nella parte in corrispondenza della fascia meridionale e nella parte centrale, nell'area compresa tra Via Aldo Moro e Via S.Angelo laddove la coltre superficiale presenta spessori maggiori, andrà valutata la necessità di ricorrere alla realizzazione di drenaggi profondi.*
- *Le acque superficiali e profonde raccolte andranno sempre convogliate, con condotte a tenuta, all'interno della fognatura comunale o in adeguati fossi in grado di riceverle, evitando dispersioni nei terreni.*

- *Non dovrà essere mai interrotto il reticolo idrografico superficiale in modo da evitare possibili ristagni d'acqua.*
- *Al fine di non sovraccaricare i terreni di copertura per le strutture in progetto andranno adottate fondazioni profonde, immorsate nel substrato integro e compatto.*
- *Sarà inoltre necessario definire gli scenari di pericolosità sismica locale mediante specifiche analisi, come prescritto dal D.M. 14/01/2008, attraverso un significativo numero di prove geofisiche (Vs30) e geotecniche, sia in sito che in laboratorio, volte alla definizione del comportamento dei terreni sotto sollecitazione dinamica.*
- *In corrispondenza delle zone interessate da strade e parcheggi sarà necessario eseguire degli studi specifici, al fine di verificare la compressibilità e la deformabilità dei terreni coinvolti. Laddove si rileverà un'elevata compressibilità delle masse coinvolte, segnatamente nei primi due metri di profondità, sarà necessario procedere ad un'adeguata compattazione o ricorrere al trattamento a calce.*

16.2 - Sottozona C1.2

La sottozona C1.2 è relativa ad interventi di nuova edificazione.

Si applicano i seguenti indici:

- **Indice di utilizzazione territoriale (UT) = 0,15 mq/mq.**
- **H_{max} = 6,00 ml.**
- **Distanza minima dai confini (DC) = 5,00 ml.**

Potranno essere realizzate le seguenti tipologie edilizie:

- Case su lotto, case a schiera, palazzine.

L'organizzazione del tessuto urbano dovrà essere tale da mantenere libere le visuali caratteristiche dei luoghi. Le nuove volumetrie dovranno essere opportunamente distanziate dalle emergenze architettoniche e morfologiche esistenti al fine di garantirne un chiaro ed adeguato riconoscimento.

E' obbligatoria l'adozione di forme architettoniche e materiali tipici della zona per quanto riguarda le murature, i serramenti, gli infissi, i colori ed i tipi di intonaci e paramenti esterni.

Per l'area sita in località Cà Ferro – Cà Vandì, oggetto delle osservazione n°8-10, si riportano le seguenti prescrizioni, contenute nella Deliberazione Provinciale n°373/2010.

- *In fase attuativa andrà redatto un puntuale studio geologico-geotecnico, idrologico ed idrogeologico. Detto studio dovrà essere supportato da un'adeguata campagna geognostica con sondaggi a carotaggio continuo, attrezzati con piezometri a tubo aperto, prove in situ ed in laboratorio, al fine di ottenere un preciso modello*

stratigrafico e fisico e meccanico dei terreni interessati.

- *Sarà inoltre necessario definire gli scenari di pericolosità sismica locale mediante specifiche analisi, come prescritto dal D.M. 14/01/2008, attraverso un significativo numero di prove geofisiche (Vs30) e geotecniche, sia in sito che in laboratorio, rivolte alla definizione del comportamento dei terreni sotto sollecitazione dinamica.*
- *Andranno condotte verifiche di stabilità globali e soprattutto locali, sui profili attuali e di progetto, in condizioni statiche e sismiche.*
- *In fase attuativa andranno effettuate appropriate valutazioni di ordine idraulico sul fosso Poggiolo, volte a verificare eventuali esplosioni a rischi di esondazione-allagamento della limitrofa area di previsione. Gli interventi in progetto dovranno risultare rispondenti al R.D. n. 523/1904, in particolare per quanto riguarda le distanze minime dal ciglio di sponda o piede dell'argine del Fosso Poggiolo, ovvero dalla proprietà demaniale.*
- *Nella porzione a maggior pendenza verso il fosso destinata a verde ,si provveda alla piantumazione di appropriate essenze autoctone, allo scopo di migliorare le attuali condizioni di stabilità della zona.*
- *Andranno previste tipologie edilizie a basso impatto, impostate su più livelli, quanto più adattabili all'attuale profilo morfologico del versante, minimizzando sterri e riporti. In ogni caso sbancamenti e riporti con altezze superiori a 2,00 m, previsti in corrispondenza del settore di valle delle zone, andranno sempre protetti con idonee opere di contenimento drenate. Per tutte le strutture in progetto si dovranno comunque prevedere fondazioni profonde, qualora non sia altrimenti possibile immorsarle nel substrato integro e compatto. L'intera zona andrà dotata di un efficiente sistema di regimazione delle acque superficiali.*
- *Le acque superficiali e profonde raccolte andranno sempre convogliate, con condotte a tenuta, all'interno della fognatura comunale o in adeguati fossi in grado di riceverle, evitando dispersioni nei terreni.*

Per l'area su Via San Leo, si ritiene idoneo uno schema viabilistico con accesso principale dalla via San Leo e eventuali diramazioni a pettine.

16.3 - Sottozona C1.3

La sottozona C1.3 è relativa a un'area di nuova edificazione. Gli interventi di nuova edificazione in tale area non sono soggetti alla cessione a favore del Comune del 10% della SUL ed al 10% della Superficie Fondiaria prevista dalla lottizzazione, in quanto l'area F1 ad essa adiacente sarà ceduta gratuitamente al Comune.

Si applicano i seguenti indici:

- **Indice di utilizzazione territoriale (UT) = 0,25 mq/mq.**
- **H_{max} = 7,30 ml.**
- **Distanza minima dai confini (DC) = 5,00 ml.**

Potranno essere realizzate le seguenti tipologie edilizie:

Case su lotto, case a schiera, palazzine.

Per l'area lungo il Fosso Mutino – Pian del Principe, si riportano le seguenti prescrizioni, contenute nella Deliberazione Provinciale n°373/2010.

La documentazione geologico-geotecnica richiesta in fase attuativa dovrà contemplare valutazioni di ordine idraulico in merito al rischio di esondabilità delle aree. Andrà inoltre verificata la rispondenza degli interventi proposti al RD n. 523/1904, in particolare per quanto riguarda le distanze minime dal ciglio di sponda o piede dell'argine del Fosso Mutino, ovvero dalla proprietà demaniale.

La fascia di rispetto del Fosso Mutino, che in questa zona svolge un ruolo particolarmente importante di riconnessione (corridoio ecologico) tra vaste porzioni di aree a carattere naturalistico, verrà ampliata a 30 ml. In tale fascia dovranno essere utilizzate specie vegetali autoctone adatte all'ambito ripariale, valutando le loro dimensioni e caratteristiche stagionali, nonché il sesto di impianto da adottare in relazione al loro accrescimento. Dovrà inoltre essere assicurato agli interventi un opportuno sviluppo, inteso come profondità della fascia verde idonea a garantire il mantenimento delle componenti naturalistiche presenti.

Tali prescrizioni saranno vincolanti ai fini del rilascio del certificato di agibilità delle opere realizzate. Dal punto di vista viabilistico le strade di lottizzazione, oltre ad essere assai contenute come sviluppo e come dimensioni, ricorreranno a schemi con una sola strada principale ad anello o a pettine, in modo di stabilire una chiara e leggibile gerarchia funzionale. Per i nuovi accessi sulla strada provinciale, sarà comunque necessario ottenere la relativa autorizzazione dal Servizio Viabilità di questa Amministrazione.

16.4 - Sottozona C2.1.

La sottozona C2.1 è relativa ad aree già convenzionate in cui rimangono valide le convenzioni stipulate.

Si distinguono inoltre:

- a) – lottizzazioni collaudate e consegnate. Gli interventi edilizi saranno realizzati sulla base di quanto stabilito nelle convenzioni stipulate e nei piani di lottizzazione.
- b) – lottizzazioni scadute ma non collaudate e/o non consegnate alla data di adozione del P.R.G.

Sono vietate nuove edificazioni o ristrutturazioni degli edifici esistenti fino alla stipula di nuova convenzione.

I lottizzanti con convenzioni scadute avranno due anni per la stipula di una nuova convenzione contenente gli adeguamenti necessari inclusa fideiussione di importo pari al valore delle opere di urbanizzazione primaria non ancora consegnate, scaduto tale termine non verranno consentiti rinnovi.

In caso di inadempienza, il Comune provvederà a completare le opere di urbanizzazione in sostituzione dei lottizzanti, addebitandone il costo ai soggetti lottizzanti.

Nel caso di rinnovo delle convenzioni dovrà essere prodotto un adeguamento della progettazione della lottizzazione con particolare riferimento all'organizzazione delle opere di urbanizzazione primaria; il progetto si adeguerà alle previsioni di PRG con aggiornamento delle situazioni di fatto e coordinamento di viabilità e servizi ancora da realizzare con quanto già fatto e con le infrastrutture esterne alla lottizzazione.

L'altezza massima per il lotti ancora da edificare inclusi nelle convenzioni rinnovate sarà pari a ml. 7.50.

16.4.1 - Sottozona C2.2.

Si tratta di un'area PEEP in via Petricci. Per tale area si mantengono gli indici previsti dal Piano per l' Edilizia Economica Popolare in atto.

16.5 – Norme comportamentali per l'edificazione nelle zone residenziali di espansione.

a) Norme comuni agli interventi nelle zone urbane.

Nelle zone di nuova urbanizzazione, in sede di progettazione e/o approvazione dei relativi piani urbanistici, dovranno essere previste specifiche norme concernenti le percentuali massime ammissibili di impermeabilizzazione dei suoli, le superfici da destinare a verde, il tipo e la quantità di essenze vegetali da mettere a dimora, l'arredo urbano, nonché le modalità di approvvigionamento dell'acqua per il mantenimento di esse, incentivando la costruzione di cisterne condominiali di raccolta di acqua piovana per surrogare ad usi impropri le scarse risorse idropotabili disponibili.

b) Zone urbane residenziali di espansione.

Nelle nuove lottizzazioni residenziali, per evitare un eccessivo consumo di suolo, le volumetrie dovrebbero essere tendenzialmente accorpate, preferendo, qualora compatibili con i principi insediativi del luogo, tipologie edilizie a schiera o in linea, preferibilmente con andamento parallelo alle curve di livello.

E' opportuno che venga richiesto di orientare la linea di colmo del tetto (in genere disposta parallelamente al lato più lungo) secondo la direzione prevalente nei fabbricati circostanti o secondo l'andamento delle curve di livello, come pure è preferibile che i nuovi fabbricati risultino allineati e orientati secondo precisi assi di riferimento a seconda della morfologia e delle componenti paesaggistiche del luogo.

Di regola le strade di lottizzazione vanno contenute al massimo come sviluppo e come dimensioni. Sono da preferire schemi con una sola strada principale ad anello o a pettine stabilendo una chiara e leggibile gerarchia funzionale.

E' importante che l'arredo urbano (alberature, recinzioni, pavimentazioni, illuminazione, etc.) sia progettato e realizzato contestualmente agli edifici impiegando essenze e materiali tipici di ciascuna zona ed evitando l'inserimento di elementi estranei ai diversi contesti locali.

Si sottolinea in particolare l'importanza del verde, sia pubblico che privato, (alberi, siepi, aiuole), sia per valorizzare gli edifici ed armonizzarli nel passaggio, sia per motivi di carattere igienico-sanitario.

Indice di impermeabilizzazione: In generale per aumentare il percolamento profondo, dovunque non è indispensabile, vanno evitate opere di pavimentazione con materiali impermeabili e quanto meno vanno eseguite con coperture filtranti.

E' opportuno comunque che i piani particolareggiati di attuazione delle nuove zone di espansione prevedano un indice massimo di impermeabilizzazione

delle superfici fondiarie libere. Tale indice è ipotizzato intorno al 50% dell'area di intervento.

Verde privato di pertinenza degli edifici: Per quanto riguarda l'impianto del verde all'interno dei singoli lotti edificabili valgono gli stessi suggerimenti illustrati per le aree edificabili in zona di completamento.

Verde pubblico di zona e di viabilità: In sede di predisposizione dei piani attuativi il verde pubblico dovrà essere sottoposto ad apposita progettazione e computato come opera di urbanizzazione e come tale oggetto di precisi riferimenti convenzionali riguardanti tempi e modi di esecuzione, idonee garanzie anche fideiussorie riguardanti l'attecchimento delle essenze vegetali.

Particolare importanza ai fini paesistico e ambientali assume la messa a dimora di piante di alto fusto autoctone lungo almeno uno dei lati della viabilità di lottizzazione realizzata.

Tali piante come del resto tutte quelle prescritte nelle varie situazioni da norme o regolamenti dovrebbero avere un diametro min. di cm 10 circa, impalcate ad un'altezza di almeno mt. 1,50 circa dal suolo.

Parcheggi: La superficie dei parcheggi deve essere semipermeabile (a titolo indicativo quantomeno quando questi superino la superficie di 1500 mq dovrà essere permeabile una quota non inferiore al 40% della loro superficie totale).

Il loro margine deve essere segnato con impianti vegetazionali (siepi, o filari di piante di alto fusto).

Nei parcheggi a piazza l'alberatura deve essere sempre presente, avere un impianto regolare, i percorsi pedonali devono distinguersi dagli spazi di sosta .

Le specie arboree da utilizzare nei parcheggi di norma devono rispondere alle seguenti caratteristiche:

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

Si ritiene idonea la quantità di 1 pianta ogni 25 metri quadrati di superficie, così come indicato anche all'art. 62 del R.E.C.

ART. 17 - ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE (ZONE D).

Nelle zone produttive sono ammesse esclusivamente quelle attività industriali ed artigianali che non siano classificate come nocive.

Oltre tali attività è consentita l'installazione di laboratori, magazzini, depositi, rimesse, attività di servizio per la produzione, mostre, attività di tipo terziario, servizi ed

attrezzature di uso pubblico.

La piantumazione dovrà essere realizzata anche sulla viabilità esistente e in quella di progetto.

Qualunque intervento edilizio, esclusa l'ordinaria manutenzione, è subordinato alla realizzazione od al completamento degli interventi di piantumazione, che saranno riportati sugli elaborati progettuali.

Il completamento dell'opera di piantumazione sarà certificato dalla Direzione dei Lavori assieme alla richiesta di abitabilità od alla presentazione del certificato di fine lavori.

L'altezza massima indicata nelle norme potrà essere variata qualora vi sia dimostrata necessità per il ciclo tecnologico adottato.

Per ogni unità produttiva che raggiunga la superficie di almeno 500 mq sarà possibile la realizzazione di una abitazione avente superficie max di 90 mq.

Nelle zone destinate ad insediamenti produttivi, considerato il tipo di impatto che questi hanno sul paesaggio, sembra opportuno che vengano adottati ulteriori accorgimenti concernenti le aree libere, in particolare, in aggiunta alle dotazioni di verde pubblico previste dagli standard ministeriali, così come integrate dall'art. 21 della L.R. 5 Agosto 1992 n. 34 e sue successive modifiche, dovranno essere previste e disciplinate dagli strumenti urbanistici attuativi altre superfici ancorché private da adibire a verde:

al margine delle aree produttive, se necessario anche all'interno dei lotti quando questi assumono dimensioni considerevoli, dovrà essere prevista la creazione di una barriera discontinua di verde, viva e frangirumore, per separare e connettere gli insediamenti con l'ambiente circostante;

la profondità di detta cortina verde, differenziata in funzione del carattere delle aree separate, potrà oscillare da un minimo di 5/10 metri (sufficiente all'impianto di un solo filare di alberi di alto fusto) a 25 metri ed oltre necessari per consentire la messa a dimora di due filari di piante con arbusti al piede.

Verde pubblico di zona e di viabilità: valgono i medesimi suggerimenti indicate per il verde nelle aree residenziali, con la specificazione che nelle aree produttive il verde di viabilità dovrebbe essere previsto per entrambi i lati almeno per gli assi principali.

Verde privato di pertinenza dei singoli opifici: è opportuno mitigare l'impatto visivo degli insediamenti produttivi, essendo localizzati in zone paesisticamente sensibili e ricadenti in aree vincolate ai sensi della L. 1497/39.

Per quanto concerne l'impianto vegetazionale si prescrivono i seguenti parametri:

all'interno di ogni lotto, quando la sua dimensione lo consenta, nella porzione di superficie non impermeabilizzata, dovranno essere messe a dimora almeno 10 piante d'alto fusto di essenze vegetali autoctone ogni 500 metri quadrati di superficie del lotto;

lungo i confini laterali dei singoli lotti, dovrà essere impiantata una siepe di arbusti sempreverdi impalcati a 30 cm circa da terra con una distanza interfilare di 70 cm circa.

Finiture e colorazione: I manufatti se intonacati dovranno essere tinteggiati con i colori delle terre e delle pietre naturali, escludendo quindi il bianco ed i colori freddi in genere; se invece soggetti ad altro tipo di trattamento superficiale dovranno essere impiegate graniglie o altri materiali sempre del colore delle terre e delle rocce locali. A titolo esemplificativo, si rimanda alla tavolozza delle principali tinte da utilizzare, allagata al P.T.C.

Indice di impermeabilizzazione: Tenuto conto delle considerevoli dimensioni delle superfici che sono interessate da questo tipo di insediamenti, la opportunità di contenere la impermeabilizzazione dei suoli assume maggiore importanza.

I piani particolareggiati di attuazione delle nuove zone di espansione dovranno quindi prevedere un indice massimo di impermeabilizzazione delle superfici fondiarie libere, rapportato alla natura dei terreni e delle falde.

Nelle zone produttive detto indice non dovrebbe essere superiore al 75% della superficie fondiaria libera, in dette aree può essere consentito il ricorso a pavimentazioni di tipo permeabile (betonelle autobloccanti e simili).

17.1 Sottozona D1.1(Zone produttive di espansione).

Sono zone di nuovo impianto.

Si applicano i seguenti indici :

- **Indice di utilizzazione fondiaria (UF): 0,60 mq/mq;**
- **H_{MAX}: ml. 8,00.**
- **Distanza minima dai confini: ml. 5,00.**
- **Distanza minima dalle strade: ml. 10,00.**

L'area si attuerà mediante piano preventivo; in essa l'Amministrazione Comunale potrà individuare, con successiva delibera, anche un piano P.I.P. esteso a tutta l'area.

Le aree verdi interne alla lottizzazione sono da considerarsi aggiuntive rispetto al 50% degli standard previsti.

Area da destinare a parcheggio P₁ = 12% della superficie territoriale o secondo

l'area cartografata nel P.R.G.

Per l'area ubicata nell'isola amministrativa di Sestino, si riportano seguenti prescrizioni, contenute nella Deliberazione Provinciale n°373/2010.

Si ritiene ammissibile prospettare una valutazione dell'area sulla scorta di un puntuale studio geologico-geotecnico, idrologico e idrogeologico basato su una adeguata campagna geognostica, completo di analisi di stabilità. Si dovrà inoltre valutare l'eventuale inondabilità dell'area in relazione al Fiume Foglia nonché al fosso demaniale e le possibili interazioni degli stessi sulla stabilità complessiva dell'area.

17.2 Sottozona D1.2 (Zone produttive di espansione).

Nella sottozona D1.2, si applicano le norme in sede di adozione dei piani particolareggiati attualmente vigente.

17.3 Sottozona D1.3 (Zone produttive di espansione).

La sottozona D1.3, è destinata alla realizzazione di un impianto per l'imbottigliamento di acqua minerale.

Le strutture edilizie dovranno essere parzialmente interrato e dovrà essere attuata una mitigazione dell'impatto visivo dell'intervento mediante la posa a dimora di alberature su tutto il contorno dell'edificio e del lotto.

L'intervento si attua mediante piano preventivo convenzionato.

Si applicano i seguenti indici:

- **Indice di utilizzazione fondiaria (UF): 0,30 mq/mq;**
- **H_{MAX}: ml. 5,00.**
- **Distanza minima dai confini (DC): ml. 5,00.**
- **Distanza minima dalle strade: ml. 10,00.**

Per l'area di Via Paradiso, si riportano le seguenti prescrizioni, contenute nella Deliberazione Provinciale n°373/2010:

Sull'area sono visibili superficialmente irregolarità e ondulazioni che dovranno essere oggetto di puntuale analisi nello studio geologico-geotecnico da produrre in fase attuativa. Andranno inoltre valutate le possibili interferenze della zona in dissesto che lambisce il confine Nord dell'area individuata nel PAI Regionale con codice F-02-2665, nonché le interazioni del corso d'acqua che scorre a valle sulla stabilità complessiva del sito in esame. Infine si dovrà realizzare un adeguato ed efficiente sistema di regimazione, raccolta e smaltimento con condotte a tenuta delle acque superficiali e profonde, evitando dispersioni incontrollate sui terreni contermini.

17.4 Sottozona D2.1 (Zone produttive di completamento).

Sono zone parzialmente edificate. In esse è ammesso l'intervento edilizio diretto.

Si applicano i seguenti indici:

- **Indice di utilizzazione fondiaria (UF): 0,60 mq/mq**
- **H. Max. : ml. 7,50**
- **Distanza minima dai confini: 5,00 ml.**
- **Distanza dalle strade: 10,00 ml.**

Per l'area dell'ex Prosciuttificio, si riportano le seguenti prescrizioni, contenute nella Deliberazione Provinciale n°373/2010.

Per questo comparto, che presenta un manufatto di grande impatto volumetrico, si ritiene necessario che i progetti di ampliamento così come quelli di semplice ristrutturazione, oltre a conformarsi alle indicazioni generali del PPAR, vengano accompagnati da specifici interventi di piantumazione arbustiva ed arborea nelle fasce perimetrali in grado di schermare le masse volumetriche delle strutture e favorirne una migliore integrazione nel paesaggio circostante. Si propone pertanto di dotare l'area produttiva, nelle fasce perimetrali prospicienti le aree inedificate e in particolare verso il Fosso Maggio, di una cortina alberata della profondità di 15 metri, che secondo vari studi ambientali appare idonea a costruire un ambito di biodiversità sufficientemente ricco per le specie vegetali ed animali. Tali prescrizioni saranno vincolanti ai fini del rilascio del certificato di agibilità delle opere realizzate. Si ritiene inoltre che il volume del manufatto possa essere trattato come un landmark territoriale ricorrendo ad una opportuna decisa colorazione (che potrebbe andare dal rosso mattone intenso al terra di Siena bruciata).

17.5 Sottozona D2.2 (Zone produttive di completamento).

Si tratta di un'area in località Calbianchino. E' ammesso l'intervento edilizio diretto.

Si applicano i seguenti indici:

- **Indice di utilizzazione fondiaria (UF): 0,60 mq/mq**
- **H. Max. : ml. 8,00**
- **Distanza minima dai confini: 5,00 ml.**
- **Distanza dalle strade: 10,00 ml.**

OSS.2

ART. 18 - ZONE AGRICOLE (ZONE E).

Nelle zone agricole si applica la Legge Regionale 8/3/90 n.13.

Le zone agricole sono tutte le zone del territorio comunale, non contrassegnate da retino di zonizzazione, con destinazione edificatoria specifica.

Nelle zone agricole di tutto il territorio comunale, stante la delicatezza degli equilibri ambientali, sono vietate le attività produttive di tipo nocivo.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

18.1 Abitazioni rurali per coltivatori diretti, imprenditori agricoli, affittuari, mezzadri e per il personale occupato nelle aziende agricole.

Sono ammessi solo edifici con tetti a falde inclinate.

E' ammessa la costruzione di scale esterne ciascuna ad una sola rampa addossata ad un unico fronte del fabbricato, ed a condizione che vengano realizzate con tipologie e materiali tradizionali.

Le zone sottostanti le scale stesse dovranno essere tamponate così da non rendere evidente lo sbalzo o gli eventuali pilastri di sostegno.

- **Distanza minima dai confini: ml. 20,00**
- **Altezza massima: ml. 7,50, misurata a valle per i terreni in declivio**
- **Indice di fabbricabilità fondiaria (IF): 0,03 mc/mq**

Distanza dalle strade: sarà in conformità al D.M. nr. 1404/68, ed al codice della strada salvo quella dalle strade vicinali dividenti la medesima proprietà che sarà pari a ml. 5,00.

18.2 Recupero patrimonio edilizio esistente:

Per gli edifici esistenti all'atto di adozione del piano, saranno sempre consentite operazioni di: manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, restauro, ristrutturazione edilizia, anche quando l'intervento non risulti connesso all'attività agricola.

E' vietata la demolizione di residenze rurali, accessori e manufatti edificati da più di 50 anni, che non siano in contrasto con il patrimonio edilizio esistente.

Tutte le opere edilizie sul patrimonio esistente compresi gli ampliamenti saranno realizzate mediante le tecniche del restauro conservativo o comunque usando materiali e metodologie tradizionali dello stesso tipo di quelle già usate nel manufatto

edilizio.

E' consentita la trasformazione della destinazione d'uso delle abitazioni rurali esistenti non più utilizzate per l'attività agricola in attività residenziali, agroturistiche, trattorie, osterie, locande piccole attività commerciali od attività analoghe.

La trasformazione d'uso di accessori, non più utilizzati per l'attività agricola, è consentita mediante l'adozione di un piano di recupero approvato dal Consiglio Comunale che persegua interventi coerenti con gli indirizzi di piano volti esclusivamente al recupero ed al miglioramento paesaggistico; tra gli usi consentiti sono ammesse anche le attività artigianali purchè il numero degli addetti non sia superiore a n° 5 (cinque) unità, non siano presenti attività che abbiano un qualunque ciclo produttivo con produzione di scarichi liquidi e/o gassosi, non sono ammessi depositi di materiali all'esterno dell'edificio di qualunque genere. L'attività produttiva dovrà essere condotta esclusivamente all'interno dell'edificio da recuperare.

La variazione della destinazione d'uso è ammessa solo per le residenze e gli accessori esistenti alla data di adozione della presente norma.

E' consentita anche la ricostruzione con gli stessi materiali e tecniche di edifici residenziali rurali crollati, sulla base di documentazione catastale o di altro tipo e del rilievo dei resti del fabbricato previa approvazione di piano di recupero da parte del Consiglio Comunale.

Gli ampliamenti potranno realizzarsi in allineamento del fabbricato esistente ed il corpo del fabbricato potrà arrivare fino ad una distanza di ml. 5 dalle strade vicinali e dai confini, mentre dalle altre strade dovrà essere rispettata la distanza prevista al punto 18.1.

18.3 Attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola.

Come art.8 della L.R. 13/90 compresa la realizzazione di stalle per allevamenti non industriali.

18.4 Costruzioni per allevamenti zootecnici e lagoni di accumulo

Secondo quanto previsto dalla legge n°13 salvo quanto segue.

Dovranno essere rispettate le seguenti distanze:

dai confini: ml 200

da edifici residenziali esterni all'azienda: ml 500

dai centri abitati: ml 2000

18.5 Costruzioni per la lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli.

Le costruzioni di cui sopra debbono essere esclusivamente a servizio di imprese agricole singole od associate e di dimensioni proporzionali a prodotti agricoli provenienti dalle medesime aziende.

- **Indice di fabbricabilità fondiaria (IF): 1,00 mc/mq.**
- **Distanza dai confini: ml. 20,00**
- **Distanza dalle abitazioni dell'azienda: ml. 10,00**
- **H max: ml. 5,50** salvo diverse comprovate esigenze tecniche.

18.6 Serre.

La realizzazione di serre con copertura permanente è subordinata a permesso di costruire e sono soggette ai seguenti indici edilizi:

- **Indice di fabbricabilità fondiaria (IF): 0,50 mc/mq.**
- **Distanza dai confini (DS): ml. 5,00.**

18.7 Tettoie.

Per le aziende agricole e per quelle operanti nei settori della trasformazione dei prodotti agricoli, dell'allevamento e del commercio degli stessi, in forma individuale o societaria è ammessa la costruzione di tettoie, esse consistono in manufatti realizzati esclusivamente mediante pilastri a sostegno di una copertura.

La superficie coperta massima realizzabile è proporzionata alle esigenze aziendali relativamente a stoccaggio prodotti, merci acquistate per l'attività o ricovero attrezzi e macchinari.

La dimostrazione analitica di tali necessità è allegata al progetto di richiesta della concessione edilizia anche come estratto del piano o programma aziendale di cui al comma 1 dell'art.12 della L.R. n°13.

La dimensione massima realizzabile per ogni azienda una tantum è di mq. 300.

Le tettoie dovranno essere schermate con piantumazione di 1 albero di essenza locale ad alto fusto ogni 6 ml. lungo tutto il perimetro della stessa disposti in doppia fila secondo le indicazioni previste nel progetto approvato dalla C.E.C.

I pilastri saranno realizzati in legno od in profilati d'acciaio; la copertura sarà in elementi di colore verde o rosso mattone.

Le tettoie aperte su tre lati non vengono computate ai fini del volume realizzabile sull'unità fondiaria.

Le tettoie non possono essere tamponate neanche per periodi transitori.

La realizzazione di tettoie sarà assoggettata a verifica di compatibilità paesistico-ambientale con dichiarazione di compatibilità espressa dall'Amministrazione Comunale.

- Distanza dai confini: ml. 5,00

- Distanza da fabbricati adibiti ad abitazione: ml. 10,00

- H max: ml. 6,00

18.8 Attività esistenti.

Per le attività commerciali, artigianali, turistiche esistenti alla data di adozione della variante è consentito un ampliamento fino al 50% della superficie destinata all'attività di cui sopra fino a un massimo di 100 mq. per attività.

- **Indice di fabbricabilità fondiaria (IF): 0,03 mc/mq.**
- **Distanza dai confini: ml. 5,00.**
- **Altezza massima: ml. 7,50.**

Per le destinazioni di cui sopra fatta eccezione per quelle al punto 18.5 e 18.6 le superfici necessarie al rispetto dell'indice di edificabilità fondiaria saranno vincolate a favore dell'Amministrazione Comunale come terreno asservito all'edificazione; nel conteggio dovranno tenersi in considerazione eventuali volumi preesistenti nella unità fondiaria di intervento.

Le spese di registrazione saranno a carico dei beneficiari.

Le distanze tra gli accessori agricoli sono libere.

18.9 Sottozona E1

Si tratta di una zona agricola speciale destinata alle infrastrutture necessarie per la gestione di un vivaio.

Nell'area potranno essere realizzate oltre alle serre secondo quanto previsto dal punto 18.6 anche interventi di nuova edificazione con copertura a tetto e destinazione collegata all'attività del vivaio quali: deposito attrezzi, magazzino vendita prodotti, piccolo bar/ristorante; si applicano i seguenti indici:

- **Indice di utilizzazione fondiaria (UF): 0,35 mq/mq;**
con un massimo di 150 mq.
- **H_{MAX}: ml. 4,00.**
- **Distanza minima dai confini (DC): ml. 5,00.**

Il piano si attua mediante intervento diretto.

18.10 Gli interventi nelle zone agricole

1. Le nuove costruzioni

In generale in tutto il territorio comunale ed in particolare nelle zone paesisticamente vincolate i progetti di nuovi interventi dovrebbero essere preceduti da un attento esame della morfologia del luogo e dei caratteri architettonici degli edifici esistenti che costituiscono elementi consolidati del paesaggio.

Le nuove costruzioni dovranno porsi in rapporto di aderenza ed assonanza con le forme strutturali del paesaggio, con l'andamento del terreno e le caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli edifici storici (aventi destinazioni d'uso identiche o simili), presenti in zona.

Volume e composizione architettonica dei costruendi manufatti dovranno quindi assecondare la morfologia dei suoli evitando di porsi in contrasto con questa .

In zone di rilevante valore paesaggistico dovrà essere valutata anche la assonanza dell'opera rispetto alle dimensioni degli edifici e alle caratteristiche degli elementi del paesaggio circostante; in tal senso si suggeriscono le seguenti indicazioni operative per la progettazione:

- **Volumi:** nelle abitazioni sono di norma da preferire volumi semplici, definiti, privi di sporgenze o rientranze ingiustificate, con coperture a falde inclinate rivestite in laterizio, senza scale esterne o terrazzi a sbalzo in cemento armato.

Le eventuali scale esterne dovrebbero essere di norma in muratura con disegno lineare, addossate alle pareti ed integrate nel corpo del fabbricato, secondo gli schemi dell'edilizia tradizionale marchigiana.

La possibilità di realizzare logge e porticati è subordinata alla valutazione positiva da parte della C.E.C. che dovrà valutarne la congruità con l'edificio in cui sono inseriti e con le caratteristiche dell'edilizia rurale del luogo .

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

- **Inserimento sul lotto e mitigazione dell'impatto visuale:** il raccordo del manufatto con il terreno adiacente, ove necessario, potrà avvenire con riporti di terreno e/o compensazioni, curando che la condizione di rilascio di eventuali sbancamenti e scarpate sia armonizzata con l'andamento orografico del terreno circostante.

In nessun caso le pendenze massime ammissibili delle pareti di rilascio delle scarpate dovranno essere superiori a 30 gradi.

Eventuali muri di contenimento o di sostegno potranno essere realizzati in pietrame, oppure se in cemento adeguatamente rivestiti (mattoni/pietra) o tinteggiati, non

dovrebbero avere comunque un'altezza libera superiore a 2 metri; dovrà inoltre essere realizzata un'idonea schermatura a valle con elementi arborei ed arbustivi.

L'impatto visivo dell'opera dovrà essere ridotto per mezzo di siepi, arbusti e/o piante di alto fusto da prevedersi puntualmente nel progetto edilizio.

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

- rivestimenti vegetativi con stuoie biodegradabili, con stuoie in materiale sintetico, con rete metallica, e loro combinazioni ;
- gradonate vive con talee e/o piantine di latifoglie radicate;
- cordonate, graticciate e viminate vive con talee ;
- grate e palizzate in legname con talee e/o piantine radicate ;
- fascinate, rulli e traverse vive per interventi di difesa spondale ;
- terre armate e terre rinforzate verdi.

2. Interventi di ampliamento, ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Nel caso di ampliamenti e/o ristrutturazioni di volumi esistenti, questi dovranno tendere ad essere fisicamente e formalmente congruenti con l'aspetto del fabbricato preesistente che comunque dovrà rimanere l'elemento preminente del complesso; si dovranno quindi evitare tanto ampliamenti che assumano il carattere della superfetazione quanto ampliamenti che sovrastino la volumetria esistente.

Sono in ogni caso da limitare balconi di nuova formazione e da escludere portoni e serramenti con materiali incongrui (plastica o metallo), intonaci plastici, tinteggiature con colorazioni scelte nella gamma dei colori freddi e segnatamente di colore bianco come pure i basamenti e le zoccolature di materiali diversi da quelli originari del resto delle pareti esterne.

Sono altresì da evitare modifiche delle coperture mediante inserimento di shed ed abbaini di dimensioni e tipo non tradizionali, le tettoie in plastica o in derivati chimici .

Solo nei casi in cui non si alterino le caratteristiche originarie e non si nascondano elementi architettonici di pregio di edifici e manufatti aventi valore storico architettonico, o comunque rappresentino esempi significativi delle tipologie edilizie rurali tipiche della Regione Marche (v.di Circolare Regionale n. 6 del 12/08/92), ovvero, nelle costruzioni più recenti, a condizione che non si verifichino contrasti con le tipologie tradizionali del luogo, potranno essere proposte logge e/o porticati esterni ispirati a modelli tradizionali e realizzati con materiali propri della tradizione costruttiva rurale; anche in questo caso, come per le nuove costruzioni, la possibilità di realizzare logge e porticati sarà

subordinata alla valutazione positiva da parte della C.E.C. che dovrà valutarne la congruità con l'edificio in cui sono inseriti e con le caratteristiche dell'edilizia rurale del luogo.

Nel caso gli interventi riguardino edifici aventi valore storico architettonico, o comunque rappresentino esempi significativi delle tipologie edilizie rurali tipiche della Regione Marche, valgono le prescrizioni specifiche di Piano.

3.Colore e finiture degli edifici extra –urbani

- **Colori:** in tutto il territorio in generale ed in particolare nelle zone paesisticamente vincolate è opportuno ispirarsi al colore delle terre, delle rocce o degli edifici antichi presenti sul posto evitando tanto cromatismi esasperati e stridenti quanto il ricorso al colore bianco che in genere è estraneo alla tradizione costruttiva del territorio rurale marchigiano.

Le tinte base, prodotte con colori naturali composti da terre a base di calce con aggiunta di pigmenti vegetali o minerali, potrebbero oscillare in genere dal giallo, giallo-ocra, dei mattoni albasì al rosa, rosso, grigio-rosso, dei mattoni ferrioli e loro miscugli.

L'uso del grigio nelle sue sfumature più calde è consigliabile in contesti ove prevalgono pareti rocciose di tale colore, o risulta dominante la presenza di edifici in pietra a faccia vista.

- **Finiture:** sono da privilegiare :- struttura muraria a vista, anche con mattoni a macchina preferibilmente di provenienza da fornaci marchigiane, malta dei giunti a raso, oppure finitura ad intonaco fratazzato con esclusione della colletta, tinteggiatura a calce;

- manti di copertura in laterizio di colorazione naturale (coppi e tegole tipo "olandesi" o "portoghesi");

- grondaie, pluviali e discendenti in rame o in lamiera o p.v.c. verniciati;

- cornicioni (da mantenere comunque entro dimensioni contenute) in pietra o legno, in cotto o in muratura intonacata, sono vietati gli elementi a mensole prefabbricate in cemento;

- serramenti e portoni in legno, nella sua colorazione naturale o verniciato, (in subordine in metallo verniciato a caldo) nei modelli tradizionali (scuroni o persiane) con esclusione degli avvolgibili in genere, degli infissi in alluminio anodizzato a vista; i portoni in metallo e vetro ed i portelloni in lamiera per garage ed annessi, dovrebbero essere tinteggiati con colorazioni in armonia con il resto della struttura;

- parapetti in muratura o in ferro di disegno semplice, escluso, di norma, il cemento armato a vista, gli elementi prefabbricati, i tipi misti metallo-vetro e simili;

Sono da escludere:

- elementi tipici e materiali di uso corrente nella edilizia urbana (alluminio anodizzato, lastre in policarbonato, pensiline ed elementi prefabbricati in c.a., intonaci plastici etc.).

- gli intonaci al plastico, i trattamenti "a buccia d'arancia", "graffiato" a "spruzzo";
- i rivestimenti ceramici o in listelli di laterizio ;
- i balconi esterni a sbalzo, in quanto incongrui rispetto alla tradizione costruttiva in zona agricola.

4.Costruzioni accessorie

I manufatti accessori alla conduzione agricola dei fondi (depositi, magazzini, locali per attrezzi, etc.) dovrebbero tenere conto delle caratteristiche costruttive e volumetriche tipiche delle varie aree (in pratica dovrebbero essere usati materiali, colori e finiture analoghi a quelli del fabbricato principale al quale dovranno essere rapportate) e andranno localizzati nelle posizioni più opportune rispetto alle visuali principali e si dovranno quindi evitare collocazioni casuali rispetto al contesto insediativo ed al quadro ambientale locale.

In linea di massima dovrà essere evitata la costruzione di nuovi edifici lontano dai fabbricati esistenti, mentre va perseguita una edificazione accorpata .

5.Serre

Una particolare disciplina dovrà riguardare le serre che possono costituire per il paesaggio un elemento estetico decisamente negativo ove non situate in posizioni basse e riparate; la loro ubicazione dovrà quindi essere adeguata alle caratteristiche del suolo, evitando di posizionarle in luoghi ove siano necessari sbancamenti o in prossimità di dossi e crinali.

I materiali utilizzati dovranno essere tali da riflettere il meno possibile la luce solare e, possibilmente, leggermente colorati in verde nei limiti consentiti dalla necessità dell'illuminazione interna.

I percorsi interni principali e secondari, gli spazi di manovra ed in generale tutte le aree marginali, di risulta o scarsamente utilizzate nell'attività produttiva dovranno essere oggetto di piantumazioni stabili, arboree ed arbustive, preferibilmente con l'inserimento di essenze appartenenti alla vegetazione spontanea .

Tutt'intorno ad esse, anche in modo discontinuo, ad una distanza tale da non produrre zone d'ombra nocive alle coltivazioni protette, è opportuno che vengano sistemati filari di alberi o di siepi di altezza adeguata.

6.Recinzioni

Le recinzioni (ad esclusione di quelle utilizzate a scopo di pascolo) dovranno ispirarsi nel disegno e nella tipologia ai modelli tradizionali più in uso nella zona evitando tipi od elementi prefabbricati con caratteristiche prettamente urbane. Le recinzioni ammesse saranno solo quelle realizzate in rete metallica plastificata verde, con siepe, in legno o

in muratura di pietra o mattoni tradizionale dei luoghi. Alle recinzioni in muratura di altezza inferiore al metro dovrà essere sempre associata la messa a dimora di siepi sempre verdi e/o di essenze arboree d'alto fusto autoctone.

7.Elementi del paesaggio agrario

Strade bianche, fossi, filari ed alberate, recinzioni, edicole e tabernacoli, fonti, lavatoi ecc., sono considerati elementi strutturanti il territorio rurale, dovranno pertanto essere studiate ed impartite apposite prescrizioni relativamente alle quali qui di seguito si forniscono alcune indicazioni:

- **strade rurali bianche:** qualora non sia possibile mantenerle nelle caratteristiche originarie si deve prevedere l'uso del conglomerato bituminoso, eseguito con mescole ed inerti che ne garantiscono una tonalità di adeguata integrazione ambientale.
- **fossi e corsi d'acqua:** dovrà essere curato il mantenimento dell'ampiezza e dell'andamento degli alvei senza opere di colmata;
- **filari e alberate lungo le strade comunali ed i corsi d'acqua:** dovrebbe esserne curato il mantenimento e l'incremento secondo specifici programmi di intervento che prevedano anche la sostituzione di quelle piante che si fossero seccate.

Nel caso di piantumazioni di nuovo impianto lungo le strade, la fascia alberata dovrà essere collocata alle distanze dal confine stradale previste dal nuovo Codice della Strada .

In particolare è opportuno prevedere che i filari arborei lungo i confini di proprietà ed i percorsi di accesso agli insediamenti isolati vengano salvaguardati e potenziati ;

- **siepi:** le siepi, insieme ai cespugliati ed alle macchie di campo, oltre ad essere utili (proteggono dagli smottamenti su terrazzi e ciglioni, frenano l'erosione, costituiscono luogo di rifugio per molte specie animali), svolgono anche una importante funzione di decoro e quelle esistenti sono opportunamente protette da specifica legge regionale (L.R. n. 7/85).

E' opportuno comunque, principalmente sui terreni in pendenza, che venga incrementata la realizzazione di siepi miste lungo i confini, lungo i percorsi ed a separazione di colture diverse, in particolare sostituendo o avvicinando alle recinzioni metalliche esistenti siepi vive.

- **muri in pietra:** altro elemento caratteristico del paesaggio rurale, specie nelle zone di montagna, è costituito da muri di limitazione e/o di contenimento in pietra non squadrata posti lungo terrazzamenti, confini di proprietà e strade vicinali. Occorre cercare di salvaguardarne il carattere imponendone la manutenzione con materiali e tecniche tradizionali.

- **edicole, fonti, lavatoi, croci, grotte:** dovranno essere conservati come luoghi legati alle tradizioni popolari e come tali costituiscono elementi significativi del territorio. Detti

manufatti dovranno pertanto essere soggetti solo ad interventi di restauro conservativo mentre l'ambito immediatamente circostante, per un raggio adeguato, dovrebbe essere sottoposto ad un regime tutela integrale. Eventuali recinzioni delle proprietà dovranno preservarne gli usi civili e quindi l'accesso. E' vietato chiudere strade anche vicinali riportate sulle mappe catastali.

Quando ci si trovi in presenza di interventi in aziende agricole speciali (colture biologiche, agriturismi inclusi nel paesaggio agrario storico) nel riordino fondiario si dovrebbe cercare di mantenere qualche esempio delle tipiche coltivazioni tradizionali. Si dovrà tendere ad evitare il livellamento di terrazzi in terra o in muratura, specie a gradoni successivi con colture arboree, i ciglioni antifrana con sostegni erbosi, le scoline etc..

8.Serbatoi di gas per uso domestico.

Fatte salve le norme tecniche vigenti che ne regolano l'installazione ed il corretto funzionamento, nella messa in opera di serbatoi di gas per uso domestico, (sottoposta nelle zone tutelate paesisticamente, a regime di autorizzazione edilizia comunale, con le modalità di cui all'art. 8 e 9 del D.L. 24 Settembre 1996 n. 495), si dovrà privilegiare in primo luogo, il ricorso al tipo interrato (detto "Tubero"), in subordine, la scelta di siti poco visibili e soluzioni progettuali di schermatura vegetale e mimetizzazione tramite tinteggiatura del manufatto con colori intonati all'ambiente.

ART.19 - ZONE PER ATTREZZATURE TURISTICHE

Si tratta di aree destinate a soddisfare le domanda turistica di Carpegna nelle varie forme sotto cui essa si può manifestare dall'albergo, al campeggio, alle seconde case per le vacanze ed in affitto.

19.1 - Sottozona T 1.1 – Aree con destinazione alberghiera.

Sono aree su cui già insistono strutture alberghiere, in genere situate all'interno del tessuto edilizio urbano.

Sono consentiti tutti gli interventi previsti dal piano ad esclusione del cambio di destinazione che dovrà rimanere esclusivamente alberghiera.

Per le strutture ricettive incluse nel centro storico sono ammessi interventi di ristrutturazione o demolizione con ricostruzione, previa presentazione di un Piano di Recupero da approvarsi a cura del C.C.

E' ammessa la costruzione a confine senza presentazione di un progetto unitario, previo nulla osta del confinante.

OSS. 14

Il piano si attua mediante intervento diretto.

Si applicano i seguenti indici:

- **Indice di utilizzazione fondiaria (UF): 1,6 mq/mq;**
- **H_{MAX}: ml. 9,50.**
- **Distanza minima dai confini (DC): ml. 5,00.**

All'interno di queste aree è consentita la realizzazione di una residenza per il gestore dell'albergo.

Per le strutture alberghiere non operanti da almeno cinque anni al momento dell'adozione del presente PRG, sarà consentita la trasformazione in residenza turistica ai sensi delle leggi Regionali vigenti in materia.

19.2 - Sottozona T 1.2

Sono aree destinate a struttura ricettiva di nuovo impianto. Almeno il 60% del SUL realizzata dovrà avere destinazione alberghiera.

Si applicano i seguenti indici:

- **Indice di utilizzazione territoriale (UT): 0,40 mq/mq;**
- **H_{MAX}: ml. 9,50 per la destinazione alberghiera;**
- **H_{MAX}: ml. 8,00 per le altre destinazioni ricettive non alberghiere;**
- **Distanza minima dai confini (DC): ml. 5,00.**

OSS.36

Il piano si attua per intervento preventivo esteso a tutta l'area.

Per l'area lungo il Fosso Mutino – Pian del Principe si rimanda alle prescrizioni, contenute nella Deliberazione Provinciale n°373/2010, riportate nel paragrafo 16.3 - sottozona C1.3.

19.3 - Sottozona T 1.3

E' una zona destinata al campeggio ed ai suoi servizi secondo quanto previsto

dalla legislazione vigente.

Nel campeggio potranno essere realizzate quote di ricettività sussidiarie mediante allestimenti stabili nel limite degli indici disponibili e di una capacità ricettiva non superiore al 25% di quella totale.

Il piano si attua per intervento diretto nelle zone già urbanizzate, mediante convenzione in quelle di nuovo impianto.

Il fabbricato destinato a servizi per il campeggio potrà essere ampliato nella misura massima del 20% della cubatura attuale. Altezza massima dell'ampliamento: non superiore a quella esistente.

Si applicano i seguenti indici:

- **Indice di utilizzazione territoriale (UT): 0,1 mq/mq;**
- **H. Max.: ml. 4,50.**
- **Distanza minima dai confini (DC): ml. 5,00.**

19.4 - Sottozona T 1.4

E' una zona destinata ad attività ricreative, sportive e ad attività connesse al turismo.

L'intervento è subordinato alla presentazione di planivolumetrico esteso a tutta l'area ed alla relativa convenzione:

- **Indice di utilizzazione fondiaria (UF): 0,15 mq/mq;**
- **H. Max.: ml. 6,80.**
- **Distanza minima dai confini (DC): ml. 5,00.**

19.5 – Sottozona T1.5

Sono attività ricettive non più competitive in termini di offerta turistica, sono consentiti tutti gli interventi previsti dal piano per le zone A,B,C.

- **Indice di utilizzazione fondiaria (UF): pari alla superficie esistente;**
- **H. Max.: ml. 8,00.**
- **Distanza minima dai confini (DC): ml. 5,00.**

ART.20 - ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO **(ZONE F)**

Sono aree nelle quali trovano collocazione le attrezzature ed i servizi a livello di territorio:

L'utilizzo di tali aree avviene, salvo proposta di iniziativa privata, mediante acquisizione o esproprio delle aree da parte del Comune e dell'Ente preposto alla realizzazione dell'attrezzatura o del servizio.

La realizzazione delle attrezzature e degli impianti potrà essere consentita in concessione anche ad altri soggetti, quali i privati, a condizione che l'intervento sia compatibile con i programmi comunali.

20.1 - Sottozona F1 – Aree di interesse pubblico.

Sono aree destinate prevalentemente alla realizzazione di attrezzature amministrative, per l'istruzione, associative, assistenziali, religiose, sportive, turistico-ricreative, culturali e sociali, parcheggi. Le zone contrassegnate da "P" saranno destinate *principalmente* a Parcheggi.

Se le attività di interesse pubblico verranno realizzate da privati, esse saranno soggette ad atti di convenzionamento con l'Amministrazione Comunale.

Si applicano i seguenti indici:

- **H_{MAX}: ml. 7,00.**

- **Distanza minima dai confini: ml. 5,00.**

20.2 - Sottozona F 2.1 – Verde pubblico attrezzato.

Gli interventi mireranno alla difesa ed all'incremento del verde, alla realizzazione di percorsi pedonali, attrezzature per la sosta, la ricreazione, il gioco e lo sport.

Sono ammessi servizi igienici pubblici, spogliatoi, ripostigli per attrezzi da giardino, strutture per la viabilità, attrezzature per l'istruzione e di interesse comune di limitate dimensioni, che mantengano l'assoluta prevalenza dell'impianto del verde.

Sono pure consentite attrezzature per il ristoro, lo svago e lo spettacolo anche realizzate da privati mediante apposita convenzione ed approvazione del progetto da parte del Consiglio Comunale.

Si applicano i seguenti indici:

- **Indice di utilizzazione fondiaria (UF): 0,03 mq/mq;**
- **H_{MAX}: ml. 6,50;**
- **Distanza minima dai confini (DC): ml. 5,00.**

Le aree individuate dalla lettera "P" saranno destinate a parcheggio.

20.3 - Sottozona F 2.2 Parchi territoriali

Sono aree volte alla tutela del paesaggio rurale e naturale.

Gli interventi ammessi sono unicamente quelli compatibili con la tutela del paesaggio, in particolare potranno essere realizzati o recuperati, se esistenti, percorsi per passeggiate a cavallo, bicicletta, creazione di aree per la sosta, pic-nic, sistemazione del verde, maneggio ed attrezzature per sport ippici e golf, spazi per manifestazioni e mostre legate all'ambiente ed all'agricoltura, laghetto per la pesca sportiva.

Incentivazione delle pratiche tradizionali agricole e di sfruttamento del bosco, valorizzazione della pluralità di colture (seminativi, pascolo, erbai, rotazione colturale).

Si applicano i seguenti indici:

- **Indice di utilizzazione fondiaria (UF): 0,01 mq/mq;**
- **H. Max.: ml. 4,50.**
- **Distanza minima dai confini (DC): ml. 10,00.**

Ogni intervento edilizio è attuabile solo previa approvazione di piano preventivo e stipula di convenzione approvati dal Consiglio Comunale.

Per l'area lungo il Fosso Mutino – Pian del Principe si rimanda alle prescrizioni, contenute nella Deliberazione Provinciale n°373/2010, riportate nel paragrafo 16.3 - sottozona C1.3.

ART. 21 - ZONE CIMITERIALI.

Sono le aree indicate in mappa con il relativo retino e comprendono i cimiteri e le relative zone di rispetto.

In esse valgono le norme e le leggi emanate dalle autorità competenti.

Gli interventi saranno attuati mediante progetto redatto dall'Amministrazione Comunale, secondo le esigenze da questa fissate, nell'ambito delle aree comprese

all'interno della zona di rispetto.

Per il patrimonio edilizio esistente compreso nella fascia di rispetto sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione.

ART. 22 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE PER I PIANI DI LOTTIZZAZIONE APPROVATI

Per quanto concerne i piani di lottizzazione ed i piani particolareggiati già approvati e non decaduti, essi restano validi fino alla relativa scadenza e comunque restano valide le norme in essi approvate.

Fino a tale scadenza prevarrà la perimetrazione dei piani esecutivi.

Nelle aree di nuovo impianto sottoposte a convenzione ed esaurite rimangono in vigore le norme allegate alla convenzione, salvo diversa disposizione del P.R.G.

TITOLO V
INTERVENTI DI TUTELA

ART. 23 - TUTELA PAESAGGISTICO-AMBIENTALE

Il P.R.G. definisce gli interventi di tutela, sulla scorta degli indirizzi, delle direttive e delle prescrizioni di base adottate dal P.P.A.R. (Piano Paesistico Ambientale Regionale), per tutto il territorio comunale.

Le indicazioni di tutela dei beni paesaggistici ed ambientali individuate dal piano si sommano tra di loro ed hanno carattere di prevalenza sulle indicazioni urbanistiche.

La tutela si articola nei seguenti ambiti:

- Tutela integrale;
- Tutela orientata;
- Tutela dei crinali.

Per le prescrizioni relative agli ambiti di tutela orientata ed integrale vale quanto previsto dagli artt. 26 e 27 del P.P.A.R.

Le prescrizioni di tutela di cui al presente articolo non si applicano per le esenzioni previste dall'art. 60 del P.P.A.R.

I beni individuati nel Comune di Carpegna da tutelare sono i seguenti:

- Corsi d'acqua;
- Crinali;
- Versanti ed aree soggette a pericolosità geologiche;
- Centri e nuclei storici;
- Edifici e manufatti storici;
- Boschi e pascoli;
- Parco naturale;
- Foresta demaniale;
- Elementi diffusi del paesaggio Agrario;
- Strade panoramiche, punti panoramici;
- Area B;
- Area GA, GB, GC;
- Area BA, BB, BC;
- Emergenze Geomorfologiche;
- Emergenze Geologiche;
- Tutela sorgenti e captazioni;
- Tutela depuratore.

23.1 – Corsi d'acqua.

Negli ambiti di tutela dei corsi d'acqua valgono le seguenti precisazioni:

- nelle aree interessate dal vincolo si applicano le norme di tutela integrale di cui

all'art. 27 del P.P.A.R.;

- sono ammessi interventi di ripristino ambientale, di verde attrezzato con sistemazioni naturali e di manutenzione per il deflusso delle acque;
- sono ammesse normali pratiche colturali fino al piede dell'argine;
- è vietata l'immissione di qualunque refluo non depurato secondo le leggi vigenti.

Sono rigorosamente applicate le norme inerenti la qualità delle acque di cui al D.P.R. n°236 del 24.05.88

23.2 – Crinali.

All'interno degli ambiti di tutela dei crinali sono vietati:

- interventi edilizi di tipo agro-industriale;
- silos e depositi di rilevante entità (SUL \geq 200mq) ed impianti per allevamenti di tipo industriale;
- cave, depositi e stoccaggi di materiale;
- il disboscamento e decespugliamento per una fascia di dislivello di 15 ml. per lato.

Sono ammesse, nelle zone individuate dal piano come edificabili o in zona agricola, costruzioni con altezza massima non superiore a ml. 6,50.

23.3 – Versanti ed aree soggette a pericolosità geologiche.

Sulle aree di versante aventi pendenza superiore al 30% 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 di cui all'art. 57 del PPAR.

La pendenza potrà essere misurata puntualmente sull'area interessata dal possibile intervento in un intorno avente dimensione quattro volte lo sviluppo lineare dell'opera stessa.

L'edificabilità ed i movimenti di terreno sono interdetti in quelle aree soggette ad elevata e media pericolosità geologica ed in aree interessate da frane, movimenti della copertura detritica, esondazione e fenomeni calanchivi ecc.

Le prescrizioni e le indicazioni dell'indagine geologica sono parte integrante della normativa del PRG.

Ai fini di una corretta gestione delle risorse idriche sono adottate le indicazioni dello schema idrogeologico allegato allo studio Geologico.

Le captazioni sono tutelate secondo quanto stabilito dall'art.21 del D.Leg. 11.5.1999 n.152 e dall'art. 23.18 delle presenti N.T.A.

23.4 – Centri e nuclei storici.

All'interno dell'ambito di tutela perimetrato cartograficamente è presente una prima area di tutela integrale.

La restante superficie compresa nell'ambito di tutela perimetrato cartograficamente è assoggettata a tutela orientata.

Nell'area soggetta a tutela integrale sono ammessi solo interventi di recupero e ripristino ambientale.

Nell'area soggetta a tutela orientata sono consentite le opere minori e complementari relative agli edifici esistenti e limitate opere di ampliamento da parte delle aziende agricole.

Gli interventi ammessi saranno consoni obbligatoriamente alla tradizione edilizia rurale del luogo usando per la parte esterna materiali e tecniche costruttive tradizionali.

23.5 – Edifici e manufatti storici.

Per gli edifici e manufatti storici extraurbani valgono le prescrizioni delle relative schede e la normativa allegata.

23.6 – Zone Archeologiche

Nelle zone di interesse archeologico si applica la tutela integrale.

Per ogni scavo avente profondità superiore a cm. 50 deve essere richiesta l'autorizzazione della Soprintendenza Archeologica.

Sarà cura dell'Amministrazione Comunale promuovere studi per una migliore identificazione planimetrica dell'area di interesse archeologico.

23.7 – Boschi. Foreste demaniali e Pascoli.

Ai fini della conservazione, consolidamento ed estensione delle foreste demaniali regionali e dei boschi così descritti nell'art. 34 del PPAR ed ulteriormente specificati nella relazione botanico-vegetazionale, anche se non cartografati nelle specifiche tavole di analisi e di progetto del P.R.G., è prescritta l'applicazione della tutela integrale di cui all'art. 27 del PPAR. Tale tutela vale anche nell'ambito perimetrale

alla superficie boscata che si estende per una fascia di m. 20 circa dai fusti degli alberi più esterni e comunque non meno di 10 m. dalla proiezione della chioma integra sul terreno.

Qualora fosse presente il “mantello” del bosco, detto ambito si misurerà a partire dal margine esterno dello stesso. Le aree effettivamente boscate non possono essere ridotte di superficie. Pertanto all'interno di dette aree sono vietati la sostituzione dei boschi con altre colture ed il dissodamento salvo interventi tendenti a ripristinare la vegetazione autoctona.

La N.T.A. fanno propria la normativa dell'indagine botanico – vegetazionale allegata al PRG fatto salvo quanto previsto dalla L.R. 71/97

Sono consentite le normali pratiche colturali.

23.8 – Elementi diffusi dal paesaggio agrario.

Sono da considerare elementi diffusi del paesaggio agrario le seguenti tipologie:

querce isolate, querce a gruppi sparsi o di altre specie protette dalla legislazione regionale vigente, alberature stradali, alberature poderali, siepi stradali e poderali, vegetazione ripariale, macchie e boschi residui di superficie inferiore a 0,5 ha.

Per essi è individuato il seguente ambito di tutela:

Querce isolate, querce a gruppi sparsi o di altre specie protette dalla legislazione regionale vigente: una superficie circolare con centro nel tronco dell'elemento e raggio uguale a due volte l'altezza della stessa e comunque non inferiore a 15 m. circa.

Alberature stradali (disposte a meno di 10 m. dal ciglio stradale): una superficie delimitata dalla lunghezza dell'alberatura, ivi comprese eventuali soluzioni di continuità dovute a piante mancanti ed aumentata di almeno 10 m. circa, all'inizio ed alla fine e, in larghezza, dal ciglio della strada fino a 10 m. circa oltre l'alberatura.

Alberature poderali: una superficie delimitata dalla lunghezza dell'alberatura, ivi comprese eventuali soluzioni di continuità dovute a piante mancanti ed aumentata di 10 m. circa all'inizio ed alla fine e, in larghezza, da almeno 15 m. circa misurati dai due lati dell'alberatura.

Siepi stradali e poderali: una superficie pari alla lunghezza della siepe, ivi comprese eventuali soluzioni di continuità dovute a piante mancanti ed aumentata di 5 m. circa all'inizio e alla fine ed alla larghezza della siepe aumentata di almeno 3 m. circa per ogni lato, misurati dalla base del fusto o della ceppaia più esterni.

Macchie e boschi residui (< 0,5 ha): una superficie compresa entro la linea chiusa misurata ad almeno 20 m. circa dai fusti arborei o arbustivi più esterni. Tale ambito solo in particolari casi debitamente motivati e documentati potrà essere ridotto a 10 m. circa.

Vegetazione ripariale: una superficie compresa entro la linea chiusa misurata a 25 m. circa dai fusti arborei o arbustivi più esterni. Tale ambito solo in particolari casi debitamente motivati e documentati potrà essere ridotto a 15 m. circa.

Negli ambiti suddetti si applica la tutela integrale di cui agli artt. 26 e 27 delle N.T.A. del P.P.A.R., mentre solo in casi eccezionali specificatamente individuati dal tecnico specialista di settore, la tutela è la seguente:

- 1) è stabilito il divieto di distruzione o danneggiamento dell'apparato epigeo ed ipogeo dell'elemento stesso con qualunque mezzo ed in qualunque modo; è fatto salvo, comunque, il disposto della LL.RR. 7/85 e 8/87 ed eventuali leggi e regolamenti vigenti;
- 2) nell'ambito di tutela degli elementi diffusi del paesaggio agrario, chiunque voglia intraprendere azioni che comportino modifiche permanenti dello stato dei luoghi sia in ambito ipogeo che epigeo è obbligato a presentare specifica richiesta al comune. Detta richiesta dovrà contenere, oltre la documentazione fotografica dell'elemento, l'esatta ubicazione dello stesso e del proprio ambito di tutela almeno in scala 1:2000 e le opportune soluzioni tecniche atte alla salvaguardia dell'elemento, tenendo conto del disposto della tutela orientata di cui all'artt. 26 e 27 del P.P.A.R. In tali ambiti è comunque consentita la pratica agricola conforme agli usi ed alle consuetudini e l'ordinaria manutenzione tranne la potatura a capitozzo se non per la salvaguardia della pubblica incolumità.

Dalle sopraddette prescrizioni, sono fatti salvi gli ampliamenti degli edifici colonici esistenti quando sia dimostrata l'impossibilità di realizzare l'ampliamento stesso su fronti diversi da quelli eventualmente ricadenti nella fascia di tutela del bene considerato. Altri casi particolari dove sia evidente l'impossibilità di rispettare le fasce di tutela come sopra indicate potranno essere rimesse alla valutazione della commissione edilizia comunale integrata.

Per soluzione di continuità si intende un tratto non alberato o non coperto da arbusti, di lunghezza almeno uguale alla somma delle lunghezze dei due tratti contigui e comunque non superiore a 30 m. circa.

è stabilito il divieto di distribuzione o manomissione degli elementi stessi salvo l'ordinaria manutenzione e fermo restando il disposto della L.R. n. 8/87 e la L.R. n. 7/85.

La N.T.A. fanno propria la normativa dell'indagine botanico-vegetazionale allegata al PRG.

23.9 – Parco Naturale.

L'area individuata come Parco Naturale Regionale del Sasso Simone e Simoncello sarà sottoposta fino all'adozione del Piano del Parco a tutela orientata, fatte

salve le zone già sottoposte a tutela integrale.

Ogni intervento di trasformazione o modifica territoriale da effettuarsi all'interno del parco sarà soggetto a preventiva autorizzazione dell'Ente stesso.

Sono escluse dalla tutela orientata ed integrale le aree urbanizzate.

23.10 - Strade panoramiche e punti panoramici.

Lungo le strade panoramiche è vietata l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari esclusa la segnaletica stradale e turistica ai sensi della Circ. Min. nr. 400/1975.

Le fasce di rispetto stradale, di cui al D.M. nr. 1404/68, sono aumentate del 50%. Tale fascia di rispetto deve essere applicata anche nei confronti delle reti tecnologiche (E.N.E.L., TELECOM, ecc.), e di qualunque altro manufatto, salvo casi di dimostrata impossibilità a realizzare altrimenti l'opera, che comunque va autorizzata dall'Amministrazione Comunale.

Nei centri abitati non si applica l'aumento del 50% della fascia di rispetto stradale.

23.11 - Aree B di qualità diffusa

All'interno dell'area B rappresentanti unità di passaggio rilevanti sono vietate:

- le discariche;
- le attività estrattive di materiali di non inderogabile necessità;
- gli allevamenti zootecnici di tipo industriale;
- i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale il profilo del terreno;
- Gli interventi di rilevanti trasformazioni del territorio saranno assoggettati a valutazioni di impatto ambientale ed eventualmente attuati con il massimo della cautela.

23.12 - Emergenze geomorfologiche e geologiche

All'interno delle aree individuate come emergenza geomorfologica e geologica si applica la tutela integrale.

23.13 - Area GA di eccezionale valore

Nell'area GA è prescritto di evitare ogni intervento che possa alterare i caratteri dell'emergenza individuata.

23.14 – Area GB di rilevante valore

Sono aree in cui gli elementi geologici, geomorfologici caratteristici del paesaggio sono diffusi e concorrono in modo rilevante alla formazione dell'ambiente marchigiano.

All'interno di queste aree è necessario limitare l'attività estrattiva ai materiali di inderogabile necessità e di difficile reperibilità subordinando tale attività a controlli e provvedimenti di tutela ambientale.

23.15 – Area GC di qualità diffusa

Nelle aree GC sono ammesse eventuali trasformazioni del territorio che siano compatibili con l'assetto geomorfologico d'insieme e con la conservazione dell'assetto idrogeologico.

23.16 – Aree BA di eccezionale valore

Nelle aree floristiche, coincidenti con le aree BA è applicata la tutela integrale.

Sono inoltre vietate le opere di mobilità, gli impianti tecnologici fuori terra indicati all'art.45 che operino modifiche estese dell'area tutelata ed i movimenti di terra che alterino in modo permanente e sostanziale il profilo del terreno, salvo le opere relative ai progetti di recupero ambientale.

Nelle aree BA non coincidenti con aree floristiche sono ammesse opere pubbliche di rilevante trasformazione del territorio previa verifica di compatibilità ambientale.

23.17 – Area BB di rilevante valore

Nelle aree BB saranno promossi interventi per la conservazione del suolo, la ricostruzione degli ambienti naturali e l'espletamento dell'attività agricola tradizionale.

Sarà limitata la costruzione di nuove strade.

23.18 – Area BC

Nelle aree BC saranno promossi interventi per la valorizzazione degli ambienti naturali.

La realizzazione di opere pubbliche o private sarà sottoposta a particolari

cautele di carattere paesistico-ambientale.

23.19 – Tutela sorgenti e captazioni

Le sorgenti e le captazioni sono sottoposte ad un vincolo di tutela avente raggio di ml. 20.

All'interno di queste aree si applica la tutela integrale, inoltre sono vietate pratiche colturali che prevedano qualunque tipo di concimazione e l'uso di anticrittogamici o sostanze di derivazione chimica, è vietata qualunque attività che possa arrecare danno alla integrità della sottostante falda acquifera.

Si applica quanto stabilito dal D.Leg. 11.5.1999 n°152 e s.m.i.

23.20 – Tutela di impianti di depurazione

Attorno gli impianti di depurazione è stabilito un ambito di inedificabilità avente raggio di ml. 100

ART. 24 - OPERE PUBBLICHE

La realizzazione, il restauro e la manutenzione di opere pubbliche, come edifici, strutture viarie, verde, marciapiedi, illuminazione, pavimentazioni, strutture di sostegno dei terreni, recinzioni, infrastrutture a rete, seguiranno il criterio della massima qualità sostenibile, utilizzando, in quanto compatibili, le direttive di cui alla normativa sul censimento dei beni architettonici urbani ed extraurbani.

ART. 25 – SCHEDE PROGETTO

Le seguenti schede progetto contengono indicazioni atte a risolvere problemi di particolare evidenza su singoli manufatti edilizi collocati in varie zone del territorio comunale.

Gli interventi sono attuabili previa approvazione, da parte del Consiglio Comunale, dello specifico piano di recupero di iniziativa pubblica o privata esteso all'edificio interessato e ad un congruo intorno dello stesso.

25.1 – Scheda Progetto R1

La scheda progetto riguarda la sopraelevazione di un immobile non concluso situato in prossimità di S.Pietro.

Si prevede la sopraelevazione di un piano dell'edificio esistente con copertura a tetto e destinazione residenziale. *H max: ml 7.50.*

25.2 - Scheda Progetto R2

La scheda progetto riguarda la ristrutturazione di un immobile non concluso e fatiscente situato in prossimità di Cagliagano a valle della strada provinciale. Al fine di sanare tale situazione si prevede la possibilità di un aumento volumetrico per realizzare la copertura dell'immobile esistente con tetto a due falde, mantenendo inalterata l'area di sedime; *altezza max = ml 7.50.*

OSS.48

25.2.1 - Scheda Progetto R3

La scheda progetto riguarda la sistemazione di un fabbricato non concluso situato in località Cagliagano, a monte della strada provinciale.

Al fine di sanare tale situazione si prevede la possibilità di un aumento volumetrico per realizzare la copertura dell'immobile esistente con tetto a due falde, mantenendo inalterata l'area di sedime; *altezza max = ml 7.50.*

OSS.48

Si prevede il cambio di destinazione d'uso a residenziale, la possibilità realizzare una copertura dell'immobile esistente con tetto a due falde, sopraelevazione e altezza max = ml 7.50.

OSS.40

25.3 - Zona "CIPPO"

Si tratta di un'area già urbanizzata, con destinazione a campeggio naturale sita all'interno del Parco del Sasso Simone e Simoncello destinata a infrastrutture ricettive di rilevanza territoriale.

Si ammettono interventi di risanamento conservativo e riqualificazione dell'esistente, purchè venga mantenuto l'attuale indirizzo naturalistico del campeggio, inoltre previa approvazione del progetto da parte del C.C., è consentito l'ampliamento delle strutture esistenti per una superficie max di 100 mq di SUL da destinarsi a servizi e attrezzature, realizzata con materiali tipici della tradizione costruttiva locale (pietra,legno).

INDICE

ART. 1 - FINALITA' DELLE NORME.....	2
ART. 2 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME.....	2
ART. 3 - ELABORATI COSTITUTIVI DEL P.R.G.	2
ART. 4 - DEROGHE.....	4
ART. 5 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.....	6
ART. 6 - ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITA'	10
ART. 7 - OPERE ED EDIFICI DIFFORMI DALLE PREVISIONI DI P.R.G.....	10
ART. 8 - EDIFICI ED OPERE CONDONATI.	11
ART. 9 - DISCIPLINA DEI PARCHEGGI.....	11
ART. 10 - CATEGORIE DI INTERVENTO.....	15
ART.11 - DEFINIZIONE DI INDICI E PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI.	17
ART.12 - TIPOLOGIE RESIDENZIALI.....	18
ART.13 - SUDDIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE.	20
ART. 14 - CENTRI, NUCLEI STORICI ED EDIFICI STORICI - (Zone A).	21
ART. 15 - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO - (Zone B).	23
ART. 16 - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE (Zone C).....	27
ART. 17 - ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE (Zone D).	35
ART. 18 - ZONE AGRICOLE (Zone E).	40
ART.19 - ZONE PER ATTREZZATURE TURISTICHE (Zone T).....	50
ART.20 - ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO	53
(Zone F)	53
ART. 21 - ZONE CIMITERIALI.....	54
ART. 22 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE PER I PIANI DI LOTTIZZAZIONE APPROVATI.....	55
ART. 23 - TUTELA PAESAGGISTICO-AMBIENTALE	57
ART. 24 - OPERE PUBBLICHE.....	64
ART. 25 – SCHEDE PROGETTO	64