



COMUNE DI MONTEFIORE DELL'ASO

Provincia di Ascoli Piceno

Piazza della Repubblica, 2 - 63010 Montefiore dell'Aso

c.c.p. 15228638 p.iva 00291360444 tel. 0734938103/939019 fax 939074

<http://www.comune.montefiore dell'aso.ap.it> e-mail: com.montefiore@provincia.ap.it



PIANO REGOLATORE GENERALE

norme tecniche di attuazione adeguate
alla prescrizioni di cui alla delibera del
consiglio provinciale n. 165 del 29
ottobre 2002

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - GENERALITÀ

Art. 1 - Elementi costitutivi del P.R.G.

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

1 - Relazione

- 1.1 Relazione
- 1.2 Norme Tecniche di Attuazione
- 1.3 Documentazione fotografica

2 - Trasposizione vincoli P.P.A.R. scala 1:10.000

- 2.1 Vincoli paesistico ambientali vigenti
- 2.2 Esenzioni
- 2.3 Sottosistemi territoriali
- 2.4 Categorie costitutive del paesaggio
- 2.5 Categorie del patrimonio botanico vegetazionale
- 2.6 Categorie del patrimonio storico culturale
- 2.7 Sintesi degli ambiti provvisori e permanenti di tutela

3 - Indagine urbanistica

3A- Indagine urbanistica capoluogo scala 1:2000

- 3A.1 Dati relativi ai servizi
- 3A.2 Dati relativi alle superfici, patrimonio edilizio esistente e parametri urbanistici
- 3A.3 Sviluppo urbanistico e tipologie edilizie

3B- Indagine urbanistica aree esterne scala 1:2000

- 3B.1 Dati relativi ai servizi
- 3B.2 Dati relativi alle superfici, patrimonio edilizio esistente , parametri urbanistici

4 - Infrastrutture

- 4.1 Reti tecnologiche
- 4.2 Viabilità principale

5 - Indagine botanico - vegetazionale

- 5.1 Relazione
- 5.2 Carta d'uso del suolo
- 5.3 Carta della copertura vegetale

6 - Indagini geologiche - geomorfologiche

- 6.1 Relazione illustrativa generale
- 6.2 Carta geologica - Sezioni geologiche scala 1:10.000
- 6.3 Carta geomorfologica scala 1:10.000
- 6.4 Carta idrogeologica scala 1:10.000
- 6.5 Carta delle pericolosità geologiche e della vulnerabilità dell'ambiente scala 1:10.000

6.A1 Zona "D2" - Zona di espansione artigianale scala 1:2000

- 6.A.1.a Relazione illustrativa
- 6.A.1.b Carta litologico - tecnica
- 6.A.1.c Carta delle zone a maggiore pericolosità sismica locale

6.A.1.d Sezione litostratigrafica

6.A.1.e Carta della vocazionalità

6.A.1.f Profilo stratigrafico

6.A2 Zona "F4" – Zona attrezzature ricettive "Monte Faraciò" scala 1:2000

6.A.2.a Relazione illustrativa

6.A.2.b Carta litologico - tecnica

6.A.2.c Carta delle zone a maggiore pericolosità sismica locale

6.A.2.d Sezione litostratigrafica

6.A.2.e Carta della vocazionalità

6.A.2.f Profilo stratigrafico

6.A.2.g Prove di laboratorio

6.B.1 Zona Centro Ippico Val Menocchia – Zona "F6" Zona per attrezzature sportive private

6.B.1.a Relazione illustrativa

6.B.1.b Carta litologico - tecnica

6.B.1.c Carta delle zone a maggiore pericolosità sismica locale

6.B.1.d Sezione litostratigrafica

6.B.1.e Carta della vocazionalità

6.B.1.f Profilo stratigrafico

6.B.2 Zona vecchia fornace De Vecchis – Zona "D1" Zona di completamento attività produttive – Zona "D2" Zona di espansione artigianale

6.B.2.a Relazione illustrativa

6.B.2.b Carta litologico - tecnica

6.B.2.c Carta delle zone a maggiore pericolosità sismica locale

6.B.2.d Sezione litostratigrafica

6.B.2.e Carta della vocazionalità

6.B.2.f Profilo stratigrafico

6.B.3 Zona Case Graziani – Zona "D3" – Zona di espansione industriale

6.B.3.a Relazione illustrativa

6.B.3.b Carta litologico - tecnica

6.B.3.c Carta delle zone a maggiore pericolosità sismica locale

6.B.3.d Sezione litostratigrafica

6.B.3.e Carta della vocazionalità

6.B.3.f Profilo stratigrafico

6.A.P.1 Zona "B2" – Zona di completamento a media densità

6.B.P.1 Zona Case Graziani – Zona "F5" – Zona per attrezzature ricettive

6.B.P.2 Zona Monte Pagliacci – Zona "C2" – Zona di espansione a bassa densità

6.B.P.3 Zona Aso - Craia – Zona "D1" – Zona di completamento attività produttive

6.B.P.4 Zona Viconare – Zona "B5" – Zona di ristrutturazione edilizia extraurbana

7- Adeguamento al P.P.A.R.

7- Adeguamento al P.P.A.R. scala 1:10.000

7.1. Sottosistemi territoriali

7.2. Categorie costitutive del paesaggio

7.3. Categorie del patrimonio botanico - vegetazionale

7.4. Categorie del patrimonio storico - culturale

7.5. Sintesi degli ambiti provvisori e permanenti di tutela

7.6. Sintesi degli ambiti provvisori e permanenti di tutela

8 - Zonizzazioni scala 1:10.000

8.1 Zonizzazione centro storico scala 1:2000

8.2 Zonizzazione aree esterne scala 1:2000

9 - P.R.G. verifiche

9.A1 Dati relativi ai servizi

9.B1 Dati relativi ai servizi

9.2 Zone di completamento

10 - P.R.G. Piani Particolareggiati

10.1 Zonizzazione turistica Monte Faraciò scala 1:1000

10.2 Zonizzazione turistica Case Graziani scala 1:1000

Art. 2 - Campo di applicazione del P.R.G.

Ai sensi della Legge n. 1150/42 e successive modificazioni ed integrazioni e della L.R. n. 34/92, la disciplina urbanistico-edilizia del presente P.R.G. si applica all'intero territorio comunale; esso sostituisce pertanto il precedente strumento urbanistico generale approvato con D.P.G.R. n.20401 del 29.10.1979 e successiva revisione approvata con D.P.G.R. n. 12128 del 01.06.1983

Art. 3 - Validità ed efficacia del P.R.G.

Il P.R.G. ha validità giuridica a tempo indeterminato; le sue previsioni sono commisurate ad un arco decennale.

Può essere sottoposto a revisioni periodiche nei modi e procedure di legge.

I piani urbanistici attuativi vigenti alla data di adozione del P.R.G. rimangono in vigore a tutti gli effetti e sono prevalenti rispetto ad eventuali diverse previsioni di P.R.G.

Art. 4 - Trasformazione urbanistica ed edilizia

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale prevista dal presente P.R.G. partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata a concessione o autorizzazione da parte del Sindaco.

CAPO II° - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 5 - Parametri urbanistici ed edilizi

Il processo di urbanizzazione e di riqualificazione urbana è regolato dai parametri urbanistici ed edilizi di cui all'art. 13 del R.E.T..

Art. 6 - Distanze - abrogato

Art. 7 - Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso definiscono, per ciascuna parte del territorio, gli usi previsti nei vari interventi. Le presenti norme stabiliscono per ciascun intervento le "destinazioni d'uso previste".

Nel caso di intervento edilizio diretto tali previsioni vanno rispettate per ciascun edificio, interessato totalmente o parzialmente all'intervento stesso; nei casi di intervento sull'edilizia esistente è comunque consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso in atto al momento dell'intervento stesso.

Le destinazioni d'uso del territorio sono così classificate:

Primarie

Le destinazioni d'uso primarie comprendono i manufatti necessari all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo.

In particolare:

- a)*abitazioni necessarie per l'esercizio dell'attività agricola;
- b)*fabbricati di servizio;
- c)*edifici per allevamenti aziendali;
- d)*colture aziendali in serra;
- e)*costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti aziendali.

Secondarie

Le destinazioni d'uso secondarie comprendono i manufatti necessari all'esercizio di:

- a) Artigianato produttivo complementare: artigianato produttivo di piccola dimensione, per lo più a conduzione familiare, per lavorazioni di componenti e parti di prodotto destinate ad altre aziende, o per lavorazioni di prodotti finiti in quantità limitata;
- b) Artigianato produttivo ed industria: comprende tutti i tipi di attività artigianali e industriali per la produzione di beni.

Oltre agli spazi per l'attività di produzione sono compresi gli spazi:

- per attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto (amministrative, commerciali, di gestione del personale, dei materiali, ecc.);
- per attività volte a produrre e/o formare l'informazione (ricerca e sviluppo, studi di mercato, marketing, pubblicità, formazione professionale, informatica, servizi di software, ecc.);
- per il soddisfacimento delle esigenze del personale (preparazione e consumo del cibo attività sociali, igienico sanitarie, assistenza medica).

La quota di **SU** destinata alle attività di cui ai primi due punti, non può essere superiore a 20 mq./100 **SU** esistente o di progetto.

È ammessa la presenza di abitazioni destinate esclusivamente al personale di custodia o ai proprietari imprenditori nella misura massima di una per ogni unità produttiva, con **SUL** max pari a mq. 120; la residenza è consentita solo se connessa con l'unità produttiva;

c) Depositi a cielo aperto

Per depositi a cielo aperto si intendono gli spazi destinati a depositi di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, ferrosi, nonché spazi per depositi ed esposizioni di merci con o senza vendita (ad esempio roulotte, materiali edili, autoveicoli nuovi ed usati).

Questo uso comprende, oltre gli spazi di deposito a cielo aperto, gli spazi coperti per uffici, servizi, ecc., nella misura massima di mq. 100.

Terziarie

Le destinazioni d'uso terziarie comprendono i manufatti necessari all'esercizio di:

- a) Commercio al dettaglio: attività commerciali di tipo alimentare ed extralimentare al minuto ad esclusione delle attività commerciali complementari di cui al comma successivo, comprendenti le superfici di vendita, le superfici di servizio, di magazzino e gli spazi tecnici; se la superficie utile complessiva di ogni singolo negozio/esercizio è superiore a mq 1.500, l'esercizio commerciale rientra nel punto c);
- b) Commercio complementare: attività commerciali per la vendita di autoveicoli ed autoricambi, prodotti per la casa, mobili, elettrodomestici, macchine utensili, ecc.

La quota di *SUL* destinata alle attività amministrative non potrà eccedere il 40% della *SUL* totale; è ammessa la presenza di abitazioni destinate esclusivamente al personale di custodia o al proprietario nella misura massima di una per ogni unità di commercio complementare, con *SUL* massima pari a mq. 120; la residenza è consentita solo se connessa con l'unità di commercio complementare;

c) Centro commerciale: attività commerciali al minuto e/o loro concentrazione, con superfici di vendita superiori a mq. 1.500;

La quota di *SUL* destinata alle attività amministrative non potrà eccedere il 40% della *SUL* totale; è ammessa la presenza di abitazioni destinate esclusivamente al personale di custodia o al proprietario nella misura massima di una per ogni unità di commercio complementare, con *SUL* massima pari a mq. 120; la residenza è consentita solo se connessa con l'unità di commercio complementare;

d) Commercio all'ingrosso: magazzini, depositi e servizi per il commercio all'ingrosso.

La quota di *SUL* destinata alle attività amministrative non potrà eccedere il 40% della *SUL* totale; è ammessa la presenza di abitazioni destinate esclusivamente al personale di custodia o al proprietario nella misura massima di una per ogni unità di commercio complementare, con *SUL* massima pari a mq. 120; la residenza è consentita solo se connessa con l'unità di commercio complementare;

e) Pubblici esercizi per ristoro: ristoranti, trattorie, bar, circoli ricreativi, ecc., comprendenti sia gli spazi di uso pubblico sia quelli di servizio e di supporto alle attività, magazzini ed altri spazi tecnici;

f) Pubblici esercizi per ricezione: alberghi, pensioni, residence, sale convegni, discoteche, ecc., comprendenti sia gli spazi di uso pubblico sia quelli di servizio e di supporto alle attività, magazzini ed altri spazi tecnici;

g) Uffici e studi professionali: studi legali, di ingegneria e architettura, ambulatori medici, uffici per attività di servizio alle imprese, di informatica, ecc.;

h) Complessi direzionali: complessi di grandi dimensioni ove sono concentrate attività direzionali di carattere pubblico e/o privato, attività bancarie, amministrative, finanziarie, assicurative, esposizioni, mostre, fiere, ecc.; sono ammesse attività integrative e di supporto nel limite del 30% delle *SUL* complessive, il commercio al dettaglio, i pubblici esercizi per ristoro e per ricezione;

i) Magazzini: depositi di merci, stoccaggi, centri merci; essi comprendono oltre agli spazi destinati all'attività specifica, gli spazi di supporto e di servizio, le mense, i locali accessori, di archivio e gli spazi tecnici;

l) Artigianato di servizio: attività artigianali di servizio che non esplicano funzioni produttive vere e proprie, ma di servizio alla casa, all'auto (gommisti, meccanici, carrozzieri, elettrauto).

Servizi

Le destinazioni d'uso a servizi comprendono:

- a) Sedi istituzionali e amministrative;
- b) Spazi attrezzati per lo sport (servizi igienici, spogliatoi, ecc.);
- c) Spazi attrezzati a parco e per il gioco;
- d) Scuole dell'obbligo;
- e) Attrezzature religiose;
- f) Attrezzature socio-assistenziali;
- g) Attrezzature per pubblici servizi;
- h) Attrezzature cimiteriali;
- i) Attrezzature per lo spettacolo e la cultura;
- l) Attrezzature tecnologiche per servizi urbani.

Mobilità

Le destinazioni d'uso per la mobilità comprendono:

- a)*Parcheggi - I parcheggi eventualmente ricavati nella sede stradale non contribuiscono alla dotazione di standard;
- b)*Infrastrutture per la mobilità meccanica (sedi viarie e spazi di sosta);

c)*Stazioni di servizio automobilistico e distributori carburanti;

d)*Attrezzature per la mobilità ciclabile e pedonale.

Qualora la classificazione delle strutture commerciali e relative prescrizioni contrasti con quanto previsto dalla L.R. n. 26/99, le disposizioni di quest'ultima prevalgono sulle prime;

Art. 8 - Opere di urbanizzazione primaria

Sono le aree destinate alle seguenti opere:

- a) strade, per veicoli e/o pedoni, piazze;
- b) spazi di sosta e parcheggio pubblico;
- c) fasce verdi lungo le strade;
- d) impianti tecnologici e reti.

Art. 9 - Opere di urbanizzazione secondaria

Sono le aree destinate alle seguenti opere:

- a) asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- b) attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre;
- c) spazi pubblici attrezzati parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade.

CAPO III° - MODALITA' DI INTERVENTO

Art. 10 - Interventi sull'esistente

Gli interventi così definiti si applicano al patrimonio edilizio esistente e si articolano nelle categorie normative le cui caratteristiche sono definite dagli artt. 8, 9, 10 e 11 del R.E.T..

Art. 11 - Interventi di nuova costruzione

Gli interventi così definiti avvengono nel rispetto dei parametri di cui al Capo II.

Per ogni zona vengono fissati il volume massimo realizzabile, l'altezza massima, il numero di piani e le destinazioni consentite.

Art. 12 - Interventi sull'ambiente e di sistemazione del suolo

Nei lotti privi di idonee alberature dovranno essere poste a dimora, all'atto della costruzione, alberature di alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 50 mq di superficie di lotto non coperta; la scelta delle specie deve avvenire nell'ambito delle associazioni vegetali locali.

Parte integrante di ogni progetto edilizio sarà la sistemazione degli spazi aperti con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino; la nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da creare degli spazi alberati unitari o comunque collegati fra loro.

Nei lotti a prevalente destinazione residenziale, le porzioni libere da edifici, rampe, parcheggi e relativi spazi di manovra dovranno essere sistemate in maniera tale che almeno lo 80% della superficie si mantenga permeabile alle acque meteoriche.

CAPO IV° - NORME GENERALI E SPECIALI

Art. 13 - Aree di pertinenza degli edifici esistenti

Nelle zone totalmente o parzialmente edificate, le aree costituenti singoli lotti alla data di adozione del presente P.R.G., in base all'edificazione già realizzata sono di pertinenza degli edifici esistenti come risulta da precedenti concessioni o licenze edilizie.

Tali aree non possono essere frazionate per la formazione di nuovi lotti (salvo per le porzioni che risultino in eccedenza rispetto alla concessione).

Art. 14 - Cambiamento della destinazione d'uso

Per variazione della destinazione d'uso si intende la modifica degli usi esistenti del territorio verso altri usi, anche se tale variazione non comporta interventi edilizi.

L'eventuale variazione della destinazione d'uso, ogni qualvolta risulti compatibile con la disciplina del P.R.G., è soggetta a semplice autorizzazione, anche se comporta la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria oppure di restauro e risanamento conservativo.

Restano comunque soggette a concessione edilizia le variazioni d'uso, anche in assenza di opere edilizie, che comportino variazioni in aumento degli standard urbanistici.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

CAPO I° - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 15 - Modalità di attuazione del P.R.G.

Il presente P.R.G. si attua per mezzo di strumenti di attuazione pubblici e privati e con intervento edilizio diretto.

Gli interventi urbanistici preventivi si applicano nelle zone del territorio indicate negli elaborati progettuali del P.R.G. e sono costituiti da:

Piani Particolareggiati di esecuzione, di cui all'art. 13 della Legge n. 1150/42 (PPE);

Piani delle aree destinate all'edilizia economica e popolare, di cui alla Legge n. 167/62 (PEEP);

Piani delle aree destinate ad insediamenti produttivi, di cui alla Legge n. 865/71 (PIP);

Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui agli artt. 28 e 30 della Legge n. 457/78 (PdR);

Piani di lottizzazione convenzionata, di cui all'art. 10 della Legge n. 765/67;

Programmi integrati di intervento, di cui all'art. 16 della Legge n. 179/92 (PII);

Progettazione urbanistica di dettaglio di cui al 4° comma, art. 15, della L.R. n. 34/92.

Le aree esplicitamente soggette a piano attuativo possono essere oggetto di lievi modifiche, nei limiti del 5% della superficie di PRG, ai fini dell'adeguamento ai limiti particellari di proprietà, senza che ciò costituisca variante al PRG.

Art. 16 - Intervento edilizio diretto

In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto l'intervento preventivo si applica l'intervento diretto.

TITOLO III - DISCIPLINA DEL TERRITORIO

CAPO I° - TUTELA PAESISTICO-AMBIENTALE

Art. 17 Definizione di tutela orientata e tutela integrale;

Vengono individuati due diversi livelli prioritari di tutela generale che verranno applicati gli ambiti individuati cartograficamente nel PRG, integrati da eventuali prescrizioni particolari per le singole zone:

Tutela orientata che riconosce l'ammissibilità di trasformazioni con modalità di intervento compatibili con gli elementi paesistico ambientali del contesto. All'interno di tali ambiti è vietato:

ogni nuova edificazione, compresi gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli, silos e depositi di rilevante entità, edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale;

L'abbattimento della vegetazione arbustiva ed ad alto fusto esistente tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo - industriale salvo quanto regolamentato dalla L.R. 8/87 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché quanto previsto dalla L.R. 34/87 per il solo miglioramento delle tartufaie controllate;

l'apertura di nuove cave;

-la realizzazione di depositi e stoccaggi di materiali non agricoli;

In tali ambiti sono consentite le opere minori e/o complementari relative agli edifici esistenti e gli altri interventi edilizi, specificatamente realizzati per l'esercizio dell'attività agricola, ivi comprese le nuove abitazioni a servizio delle aziende agro - silvo pastorali.

Tutela integrale che consente esclusivamente interventi di conservazione, consolidamento, ripristino delle condizioni ambientali protette e ammette quelli di trasformazione volti alla riqualificazione dell'immagine e delle specifiche condizioni d'uso del bene storico-culturale o della risorsa paesistico ambientale considerata, esaltandone le potenzialità e le peculiarità presenti. All'interno di tali ambiti è vietato:

Ogni nuova edificazione, nonché l'ampliamento degli edifici esistenti;

L'abbattimento della vegetazione arbustiva ed ad alto fusto esistente tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo- industriale salvo quanto regolamentato dalla L.R. 8/87 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché quanto previsto dalla L.R. 34/87 per il solo miglioramento delle tartufaie controllate;

l'allestimento di impianti, percorsi, tracciati per attività sportiva da esercitare con mezzi motorizzati;

il transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di passaggio e private esistenti, fatta eccezione per mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agro- silvo-pastorale.;

l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla circolare del Ministero LL.PP. 09.02.1979, n.°400;

l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti

la realizzazione di depositi di stoccaggi di materiali non agricoli;

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

Art. 18 - Ambiti di tutela delle emergenze geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche.

Il P.R.G. delimita cartograficamente ambiti di tutela integrale delle emergenze geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche.

- All'interno di tali ambiti si applica la tutela integrale definita al precedente art. 17

Art. 19 - Ambiti di tutela dei corsi d'acqua

Il P.R.G. individua i corsi d'acqua e delimita cartograficamente i relativi ambiti di tutela integrale.

All'interno di tali ambiti si applica la tutela integrale definita al precedente art. 17;

- All'interno degli ambiti sono vietate le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra, indicati all'articolo 45 delle NTA del PPAR, salve, per le opere attinenti al regime idraulico, le derivazioni e le captazioni d'acqua, il trattamento delle acque reflue nonché le opere necessarie all'attraversamento sia viarie che impiantistiche.

Non sono ammessi i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale, di cui all'articolo 57 delle NTA del PPAR. Sono fatti salvi i lagoni di accumulo a fini irrigui realizzati all'interno degli ambiti di tutela dei corsi d'acqua di 2a e 3a classe. Nella fascia contigua di mt. 10 a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine è vietata l'aratura di profondità superiore a cm 50.

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

- All'interno degli ambiti di tutela sono ammessi esclusivamente interventi di recupero ambientale, di cui all'articolo 57 delle NTA del PPAR, nonché l'esercizio delle attività agro-silvo-pastorali, le opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche e i lagoni di accumulo a fini irrigui realizzati all'interno degli ambiti di tutela dei corsi d'acqua di 2a e 3a classe.”

Art. 20 - Ambiti di tutela dei crinali

Il P.R.G. individua i crinali a minore livello di compromissione paesistico-ambientale e delimita cartograficamente i relativi ambiti di tutela.

All'interno di tali ambiti sono vietati:

- gli interventi edilizi di tipo agro - industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli i silos e depositi agricoli di rilevante entità gli edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale le nuove attività estrattive, depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi compresi nei recuperi ambientali. per le cave esistenti in atto o dismesse sono ammessi gli interventi di recupero ambientale di cui agli art. 57 e 63 bis con le procedure di cui agli art. 27 e 67 ter delle N.T.A. del vigente P.P.A.R.

Art. 21 - Ambiti di tutela dei versanti

Gli ambiti di tutela dei versanti sono costituiti dalle aree aventi pendenza assoluta superiore al 30%.

Il P.R.G. individua cartograficamente tali aree; esse dovranno tuttavia essere verificate in maniera puntuale con apposito rilievo topografico del terreno, in occasione di ogni intervento proposto; tale verifica potrà essere eventualmente correttiva e/o integrativa dell'ambito di tutela individuato cartograficamente.

All'interno di tali ambiti di tutela sono vietati:

gli interventi edilizi, nonché qualsiasi impedimento al deflusso delle acque, i riporti ed 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 e le opere di risistemazione delle cave esistenti.

Art. 22 - Ambiti di tutela delle foreste demaniali regionali e boschi

Sul territorio non sono presenti foreste demaniali o boschi iscritti negli elenchi del P.P.A.R. .

Art. 23 - Elementi diffusi del paesaggio agrario

Boschi residui - vegetazione ripariale - elementi isolati.

Dall'analisi botanico vegetazionale sono stati delimitati i boschi residui e di latifoglie. All'interno dell'area perimetrata sono vietati; Attività che in qualche misura alterino la composizione floristica; introduzione di specie

non autoctone; opere di qualsiasi tipo che possano compromettere il mantenimento del bosco; proposte per interventi di recupero ; interventi volti a facilitare l'espansione delle cenosi forestali originarie, nelle radure e in aree marginali adiacenti con processi di ricolonizzazione in atto. Tale ricostituzione potrà avvenire con la messa a dimora di specie arboree e arbustive autoctone, la cui scelta non potrà discostarsi dai tipi vegetanti allo stato spontaneo. Per quanto concerne la vegetazione ripariale e le aree prospicienti nelle quali è in atto un processo di espansione della stessa, sono vietate:

Le attività che in qualche misura compromettano il mantenimento del tipo di vegetazione; la distribuzione o danneggiamento delle specie vegetali autoctone; l'introduzione di specie estranee al tipo di ambiente; la alterazione geomorfologica del terreno; la captazione di quantitativi di acqua che possano compromettere il mantenimento della vegetazione ripariale.

Proposte per interventi di recupero :

Ricostituzione della vegetazione ripariale nei tratti di maggiore depauperamento o dove è stata completamente soppressa, tramite piantumazione di specie autoctone nel rispetto della successione colturale. Graduale eliminazione delle specie infestanti e ricostituzione della vegetazione ripariale come al punto precedente

Elementi puntiformi del paesaggio agrario

Nell'ambiente agrario e in quello urbano la tutela degli elementi diffusi va intesa in maniera differenziata a seconda delle tipologie.

Carattere prioritario di tutela va dato alle specie quali querce, pini, e altre entità prevalentemente autoctone, per il loro valore naturalistico, paesaggistico, ornamentale e storico-culturale.

In particolare riguardo alle querce numerosi sono gli elementi adulti (isolati, e in filari) distribuiti nel paesaggio agrario, ma pochi sono gli elementi giovani che potranno assicurare il loro rinnovamento nei decenni futuri. Gli olmi, i gelsi, rivestono importanza essenzialmente dal punto di vista paesaggistico, ornamentale e caratterizzano il paesaggio rurale . Per altre specie introdotte a scopo ornamentale, va considerata in primo luogo la funzione paesaggistica e in maniera subordinata quella naturalistica.

Altri tipi di vegetazione

Interventi vietati:

Utilizzazione di scarpate e/o aree incolte per depositi di materiale di alcun tipo, nonché inquinamento con scarichi e discariche; rimboschimenti con conifere nel caso di interventi di espansione della vegetazione arborea (valide invece per la sistemazione di aree calanchive o instabili); introduzione di specie infestanti : ailanti e robinie.

Proposte per interventi di recupero

Posa a dimora di specie vegetali arbustive e arboree autoctone per l'espansione della vegetazione boschiva (tra le essenze possono essere utilizzate : roverella, acero, noce, ciliegio ecc. da scegliere a seconda del terreno e della esposizione)

Art. 24 - Paesaggio agrario di interesse storico-ambientale

Il P.R.G. delimita cartograficamente tali aree.

All'interno di tali aree è vietata:

- la demolizione dei manufatti agricoli di particolare interesse individuati dal censimento case rurali e ritenuti meritevoli di tutele con Delibera del C. C.-l' abbattimento della vegetazione arbustiva e ad alto fusto esistente tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale salvo quanto regolamentato dalla L.R. 8/87 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché quanto previsto dalla L.R. 34/87 per il solo miglioramento delle tartufaie controllate;
- l'inizio di nuove attività estrattive;
- la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli;

i movimenti di terra, che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale, di cui all'articolo 57 delle NTA del PPAR.

Sono fatte salve le aree esenti e le zone di espansione.

Art. 25 - Ambiti di tutela dei centri e nuclei storici

Il P.R.G. delimita cartograficamente ambiti di tutela integrale dei centri e nuclei storici.

-All'interno di tali ambiti si applica la tutela integrale definita al precedente art. 16;

-All'interno degli ambiti di tutela integrale sono vietate le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra, indicati all'articolo 45 delle NTA del PPAR, salve, per le opere attinenti al regime idraulico, le derivazioni e captazioni d'acqua, il trattamento delle acque reflue nonché le opere necessarie all'attraversamento sia viarie che impiantistiche.

Non sono ammessi i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale, di cui all'articolo 57 delle NTA del PPAR.

-Nelle aree interne adiacenti al margine della zona A, di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, sono consentiti esclusivamente gli interventi, di cui all'articolo 31 della legge 457/78.

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

Art. 26 - Ambiti di tutela degli edifici e manufatti storici

Il P.R.G. delimita cartograficamente ambiti di tutela integrale degli edifici e manufatti storici.

All'interno di tali ambiti si applica la tutela integrale definita al precedente art. 17.

Per gli edifici e i manufatti di valore storico-architettonico, individuati nella tav. 7.5, sono consentiti esclusivamente interventi volti al recupero, mediante la manutenzione ordinaria, straordinaria ed il restauro e risanamento conservativo.”

All'interno degli ambiti di tutela non sono ammesse le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra, indicati all'articolo 45 delle NTA del PPAR, nonché i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno.”

Art. 27 - Aree archeologiche e strade consolari

Non risultano censite all'interno del P.R.G. aree archeologiche o strade consolari. Sono individuate invece delle aree con segnalazione di ritrovamenti archeologici.

Nei dintorni di tali aree qualunque opera di scavo che alteri stabilmente il profilo del terreno, o sia spinta a profondità superiore a 1,0 m o sia finalizzata alla realizzazione di edifici o manufatti stabili, va segnalata alla competente Sovrintendenza Archeologica della Regione Marche almeno quindici giorni prima dell'inizio dei lavori.

Art. 28 - Punti panoramici e strade panoramiche Aree “V”

Non sono individuati punti e le strade panoramiche.

Per quanto concerne l'area “V” annessa alle infrastrutture a maggiore intensità di traffico si prescrive che lungo le strade all'interno dell'ambito è vietata l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di medie dimensioni ai sensi della circolare ministeriale n.400/1979.

Art. 29 - Aree “C”

All'interno dell'area “C” di qualità diffusa sono vietati:

- gli edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale

- le nuove attività estrattive, depositi e stoccaggi di materiali non agricoli da realizzarsi in zona agricola, salvo i casi di recuperi ambientali o gli interventi sulle cave esistenti in atto o dismesse che prevedano una sistemazione finale compatibile con le peculiarità della zona .

Art.30- Classificazione geologica-geomorfologica delle aree

Con riferimento alla Tav. 6 e seguenti inerenti la classificazione dei terreni effettuata a seguito della indagine geologica, nelle aree classificate instabili, in erosione o esondabili è vietata:

- gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli
- i silos e depositi agricoli di rilevante entità
- gli edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale
- l'abbattimento della vegetazione arbustiva ed ad alto fusto esistente tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale salvo quanto regolamentato dalla L.R. 8/87 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché quanto previsto dalla L.R. 34/87 per il solo miglioramento delle tartufige controllate;
- l'allestimento di impianti, percorsi, tracciati per attività sportiva da esercitare con i mezzi motorizzati;
- l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti
- la realizzazione di depositi di stoccaggi di materiali non agricoli ;

Nelle aree in erosione è altresì vietata ogni nuova edificazione ;

Nelle aree instabili, potenzialmente instabili, o esondabili, possono essere ammessi interventi edilizi di limitata entità, compatibili con le altre norme di P.R.G., a condizione che una indagine geologica e geotecnica di dettaglio ne attesti la fattibilità senza rischi ambientali e prescriva tutte le opere necessarie al mantenimento dell'equilibrio naturale attuale.

Art. 31 - Esenzioni

Le prescrizioni di tutela paesistico-ambientale, di cui al presente Titolo III, non si applicano per:

- 1) i progetti di ampliamento funzionale degli edifici industriali, artigianali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi (alberghi, pensioni, campeggi) ed agricolo-produttivi esistenti, purché conformi agli strumenti urbanistici vigenti fino ad un massimo di superficie utile non superiore al 50% di quella esistente;
- 2) le opere relative ad interventi dichiarati indifferibili ed urgenti, conseguenti a norme o provvedimenti statali o regionali emanati a seguito di calamità naturali od avversità atmosferiche di carattere eccezionale nonché a situazioni di emergenza connessa a fenomeni di grave inquinamento ambientale o ad interventi per la salvaguardia della pubblica incolumità;
- 3) le seguenti opere, oltre a quelle già comprese nei precedenti punti:
 - 3a) le opere pubbliche, i metanodotti e le opere connesse, nonché quelle di interesse pubblico realizzate dalla SIP e dall'ENEL, previa verifica di compatibilità ambientale ai sensi degli articoli 63 bis e ter delle NTA del PPAR. Sono comprese nel regime delle esenzioni anche le eventuali varianti urbanistiche adottate dai comuni ai sensi dell'articolo 1 della legge 1/78 e dell'articolo 3 della legge 291/71, necessarie per la localizzazione delle predette opere pubbliche;
 - 3b) gli impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, centrali e containers telefonici, cabine di decompressione del gas e simili;
 - 3c) i monumenti commemorativi civili e religiosi, di modesta entità, nonché le opere ricadenti nelle zone cimiteriali;
 - 3d) opere ed interventi a carattere temporaneo connessi all'attività di ricerca ed esplorazione di idrocarburi e di risorse geotermiche;
 - 3e) gli impianti a fune, le antenne, i ripetitori, previa verifica di compatibilità ambientale da effettuarsi con le modalità di cui agli articoli 63 bis e ter delle N.T.A. del P.P.A.R.;

- 4) le opere necessarie all'adeguamento degli impianti esistenti di smaltimento dei rifiuti alle disposizioni del D.P.R. 915/82.
- 5) Sono incluse nel regime delle esenzioni le varianti urbanistiche conseguenti le procedure di cui all'articolo 3 bis della legge 441/87. Le relative opere sono soggette alla verifica di compatibilità ambientale di cui ai citati articoli 63 bis e ter delle N.T.A. del P.P.A.R.;
- 6) gli interventi previsti dagli articoli 31 e 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47;
- 7) gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia, così come definiti dall'articolo 31 della legge 457/78, e di consolidamento statico che non alterino la sagoma ed il volume degli edifici;
- 8) gli ampliamenti delle abitazioni rurali conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, di medesima caratteristica tipologica, fino ad un massimo del 20% della volumetria dell'edificio esistente.

TITOLO IV - PREVISIONI DEL P.R.G.

CAPO I° - DIVISIONI IN ZONE

Art. 32 - Zone territoriali omogenee

Ai fini delle disposizioni di cui all'art. 2 del D.M. n. 1444/68, il territorio comunale è suddiviso in "zone omogenee". L'individuazione delle "zone omogenee" di cui al Decreto Ministeriale sopra citato è presa come riferimento per giungere a soluzioni progettuali più articolate e funzionalmente commisurate alle esigenze del contesto territoriale su cui si vanno ad inserire.

Mediante un'attenta lettura della città e della sua evoluzione morfologica nel tempo, sono state identificate al suo interno le "parti" che la compongono, intendendo per parti quelle caratterizzate da regole insediative chiaramente individuate o individuabili.

Quest'ottica di lettura del contesto urbano ha portato all'individuazione di zone e sottozone urbanistiche come di seguito elencate.

Art. 33 - Zona omogenea A - Centro storico

Compre le parti del territorio comunale che sono interessate da agglomerati urbani d'interesse storico, artistico e di particolare pregio ambientale, nonché dalle aree circostanti che, per caratteristiche, ne sono parte integrante.

Modalità di intervento

Il P.R.G. si attua per intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica

Parametri urbanistici ed edilizi

Sono ammessi gli interventi se e come previsti dall'intervento urbanistico preventivo (IUP) del "Centro Storico" di Montefiore dell'Aso (Piano di Recupero del Centro Storico)

Destinazioni d'uso

Residenziali;

Le terziarie, sino ad un massimo del 35% della SUL, consentite;

- commercio al dettaglio; (superfici di vendita e servizio), comunque nel rispetto della L.R. n. 26/99

- pubblici esercizi turistici, alloggio ristoro,

- studi professionali, uffici in genere, sportelli bancari

- artigianato di servizio compatibile con la residenza

Prescrizioni particolari

Non sono ammesse le lavorazioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza; non saranno in ogni caso consentite le attività inserite nell'elenco di cui al Decreto 02.03.187 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.L.L.S.S.", salvo eventuale deroga concessa su conforme parere degli uffici competenti.

Per i nuovi insediamenti di carattere commerciale si dovranno reperire, all'interno del lotto, mq. 40.00 di parcheggi, escluse le sedi viarie, ogni mq. 100.00 di SUL di spazi utilizzati per la vendita, con esclusione di depositi, magazzini, spazi accessori e servizi e comunque nel rispetto della L.R. n. 26/99.

Art. 34 - Zona omogenea B

Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, che non presentano interesse storico, artistico e di particolare pregio ambientale (sono zone "B" le aree in cui la superficie coperta degli edifici esistenti supera il 12.5% della superficie fondiaria e la densità edilizia media supera 1.5 mc/mq).

Le sottozone B, che hanno in comune la destinazione residenziale, sono state distinte tra loro in rapporto a:

- 1.*incidenza delle destinazioni non residenziali e complessità delle funzioni complementari;
- 2.*grado di saturazione e trasformabilità dei tessuti;
- 3.*categorie di intervento, tipi e densità edilizie previste.

Prescrizioni particolari comuni a tutte le zone di tipo B

Non sono ammesse le lavorazioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza; non saranno in ogni caso consentite le attività inserite nell'elenco di cui al Decreto 02.03.187 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.L.L.S.S.", salvo eventuale deroga concessa su conforme parere degli uffici competenti.

Per i nuovi insediamenti di carattere commerciale si dovranno reperire, all'interno del lotto, mq. 40.00 di parcheggi, escluse le sedi viarie, ogni mq. 100.00 di SUL di spazi utilizzati per la vendita, con esclusione di depositi, magazzini, spazi accessori e servizi e comunque nel rispetto della L.R. n. 26/99.

Art. 34.1. - Zona omogenea B1 - Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità

Per tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità si intende la parte del tessuto urbano esistente di recente formazione, con prevalenza della funzione residenziale (edifici pluripiano), con significative presenze di funzioni produttive e terziarie.

Modalità di intervento

Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto.

Parametri urbanistici ed edilizi

IF= 3 mc/mq

H max= 12 m

Numero di piani= 4

Destinazioni d'uso

Residenziali;

Secondarie - Artigianato produttivo complementare limitatamente al piano terra di edifici esistenti, senza che l'intervento comporti aumenti volumetrici, con esclusione delle lavorazioni pericolose, inquinanti, rumorose che comportino emissioni di fumi o vapori e quant'altro non compatibile con la residenza;

Le terziarie sono consentite, sino ad un massimo del 35% della SUL ;:

- commercio al dettaglio; (superfici di vendita e servizio e magazzino), comunque nel rispetto della L.R. n. 26/99

- pubblici esercizi

- studi professionali, uffici in genere, sportelli bancari

- artigianato di servizio compatibile con la residenza

- opere di mobilità

- le attrezzature ricettive, alberghi, pensioni, locande, con relative parti di servizio, soggiorno, ritrovo.

Art. 34.2. - Zona omogenea B2 - Tessuto prevalentemente residenziale a media densità

Per tessuto prevalentemente residenziale a media densità si intende la parte del tessuto urbano esistente di recente formazione (tipologie prevalentemente unifamiliari e bifamiliari), con prevalenza della funzione residenziale, con significative presenze di funzioni produttive e terziarie.

Modalità di intervento

Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto.

Parametri urbanistici ed edilizi

IF= 2 mc/mq

H max= 9 m

Numero di piani= 3

Destinazioni d'uso

Residenziali;

Secondarie - Artigianato produttivo complementare limitatamente al piano terra di edifici esistenti, senza che l'intervento comporti aumenti volumetrici, con esclusione delle lavorazioni pericolose, inquinanti, rumorose che comportino emissioni di fumi o vapori e quant'altro non compatibile con la residenza;

Le terziarie sono consentite, sino ad un massimo del 35% della SUL ;:

- commercio al dettaglio; (superfici di vendita e servizio e magazzino), comunque nel rispetto della L.R. n. 26/99
- pubblici esercizi
- studi professionali. uffici in genere, sportelli bancari
- artigianato di servizio compatibile con la residenza
- opere di mobilità
- le attrezzature ricettive, alberghi, pensioni, locande, con relative parti di servizio, soggiorno, ritrovo.

Art. 34.3. - Zona omogenea B3 - Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità

Per tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità si intende la parte del tessuto urbano esistente di recente formazione (tipologie prevalentemente unifamiliari e bifamiliari), con prevalenza della funzione residenziale, con significative presenze di funzioni produttive e terziarie.

Modalità di intervento

Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto.

Parametri urbanistici ed edilizi

IF= 1,5 mc/mq

H max= 9 m

Numero di piani= 3

Destinazioni d'uso

Residenziali;

Secondarie - Artigianato produttivo complementare limitatamente al piano terra di edifici esistenti, senza che l'intervento comporti aumenti volumetrici, con esclusione delle lavorazioni pericolose, inquinanti, rumorose che comportino emissioni di fumi o vapori e quant'altro non compatibile con la residenza;

Le terziarie sono consentite, sino ad un massimo del 30% della SUL ;:

- commercio al dettaglio; (superfici di vendita e servizio e magazzino), comunque nel rispetto della L.R. n. 26/99
- pubblici esercizi
- studi professionali. uffici in genere, sportelli bancari
- artigianato compatibile con la residenza
- opere di mobilità

- le attrezzature ricettive, alberghi, pensioni, locande, con relative parti di servizio, soggiorno, ritrovo.

Prescrizioni particolari

E' ammessa una distanza dalle strade minima di m.3 da strade comunali già realizzate e definite in larghezza, comunque nel rispetto del penultimo comma, dell'art. 9, del D.M. n. 1444/68;

Art. 34.4. - Zona omogenea B4 - zona di ristrutturazione edilizia

Per tessuto prevalentemente residenziale a media bassa densità si intende la parte del tessuto urbano esistente di recente formazione (tipologie prevalentemente unifamiliari e bifamiliari), con prevalenza della funzione residenziale, con significative presenze di funzioni produttive e terziarie, sito nelle immediate vicinanze del centro storico. Edifici di recente realizzazione in precario stato di manutenzione ed in particolare con facciate che necessitano di manutenzione e ristrutturazione.

Modalità di intervento

Il P.R.G. si attua tramite intervento urbanistico preventivo, piano particolareggiato esecutivo di iniziativa pubblica esteso almeno ad ogni singola zona.

Trascorsi tre anni dall'entrata in vigore del presente P.R.G., senza che vi sia stata l'adozione di un piano particolareggiato, ogni singola zona sarà attuabile anche tramite un piano attuativo di iniziativa privata con l'impegno vincolante dei proprietari alla ristrutturazione dei prospetti.

Potranno essere consentiti aumenti volumetrici nel limite del 20% del totale, riferito ad ogni singola schiera di edifici: per la sopraelevazione degli edifici attualmente con copertura piana sino al livello della gronda dell'edificio contermini purché l'altezza massima sul prospetto fronte strada risulti inferiore di 9 m ed il numero dei piani fuori terra inferiore a tre.

per il riallineamento dei fronti e dei prospetti, eliminando tutte le superfetazioni i bow-windows e tutti gli elementi architettonicamente discordanti;

L'edificio sopraelevato dovrà comunque essere coperto a falde inclinate ed elementi in cotto.

Per gli interventi effettuati in assenza di piano particolareggiato gli aumenti volumetrici sono consentiti solo a condizione che i prospetti dell'intera schiera vengano ristrutturati e ritinteggiati, con tipologie e colori compatibili con il vicino centro storico.

Parametri urbanistici ed edilizi

IF = Non superiore a quello preesistente.

H max = 9 m

Numero di piani = 3

Destinazioni d'uso

Residenziali;

Secondarie - Artigianato produttivo complementare limitatamente al piano terra di edifici esistenti, senza che l'intervento comporti aumenti volumetrici, con esclusione delle lavorazioni pericolose, inquinanti, rumorose che comportino emissioni di fumi o vapori e quant'altro non compatibile con la residenza;

Le terziarie sono consentite, sino ad un massimo del 30% della SUL ;:

- commercio al dettaglio; (superfici di vendita e servizio e magazzino), comunque nel rispetto della L.R. n. 26/99

- pubblici esercizi

- studi professionali. uffici in genere, sportelli bancari

- artigianato di servizio compatibile con la residenza

- opere di mobilità

- le attrezzature ricettive, alberghi, pensioni, locande, con relative parti di servizio, soggiorno, ritrovo.

Art. 34.5. - Zona omogenea B5 - zona di ristrutturazione edilizia extraurbana

Con questa zonizzazione si sono voluti individuare due agglomerati rurali extraurbani, di cui si ritiene particolarmente importante il recupero che ne salvaguardi l'unitarietà e le peculiarità.

Modalità di intervento

Il P.R.G. si attua tramite strumento urbanistico attuativo esteso a tutta l'area, ovvero tramite un' unitaria progettazione urbanistica di dettaglio, di cui al comma 4, dell'art. 15 della L.R. n. 34/92; in quest' ultimo caso la stessa costituisce variante al P.R.G.;

2. Parametri urbanistici ed edilizi

$I_{F \max} = 1,2 I_{f \text{ esistente}}$

$H_{\max} = \text{esistente}$

Numero di piani= 2

Destinazioni d'uso

Turistiche ricettive

Residenziali sino ad un massimo del 30% della SUL;

Prescrizioni particolari

L'intervento dovrà prevedere l'uso di materiali, in particolare per tutte le sistemazioni esterne, le facciate, gli infissi, le coperture, compatibili con i materiali di uso tradizionale nell'edilizia agricola. Il progetto dovrà comunque prevedere:

- restauro dei paramenti esterni, dei cornicioni, dei marcapiani, ecc.;
- restauro degli elementi tipologici di struttura dei manufatti, quali solai, volte, coperture, impiegando nelle sostituzioni di elementi degradati, materiali di analoghe caratteristiche di quelli impiegati nella costruzione originaria;
- impiego, nel restauro delle coperture, di coppi in laterizio, privi di colorazioni artificiali e di grondaie e discendenti pluviali in rame;
- non è consentita la realizzazione di balconi, terrazze e aggetti superiori a cm 50

Non è consentito il rilascio di abitabilità o agibilità parziali sino al completamento totale dell'intervento.

Art. 34.6. - Zona omogenea B6 - zona per l'edilizia economica e popolare.

Zona per l'edilizia economica e popolare, urbanizzata e parzialmente edificata.

Modalità di intervento

Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto.

Parametri urbanistici ed edilizi

Volume complessivo dell'intera zona 8250 mc

Volume residuo edificabile 2514 mc

$H_{\max} = 11 \text{ m}$

Numero di piani= 3

Destinazioni d'uso

Edilizia residenziale pubblica o convenzionata.

Art. 35 - Zona omogenea C

Comprendono le parti del territorio inedificate ma destinate allo sviluppo dell'abitato, oppure edificate al di sotto dei limiti di superficie coperta e di densità edilizia che caratterizzano la zona omogenea B.

Le sottozone C hanno in comune lo strumento di intervento (per tutte dovrà essere prescritto l'intervento urbanistico preventivo o in alternativa la progettazione urbanistica di dettaglio di cui al 4° comma, art. 15 della L.R. n. 34/92 tramite variante al P.R.G.) e la destinazione d'uso prevalentemente residenziale, e vengono distinte soprattutto per tipologie e densità edilizia.

Sono state individuate zone di tipo "C1" a media densità abitativa e che costituiscono le zone previste nel P.d.F. e confermate dal P.R.G.

Le zone di tipo C2, di nuova formazione, sono a più bassa densità edilizia.

Standard urbanistici in tutte le zone "C"

Le superfici da cedere gratuitamente per il soddisfacimento degli standard urbanistici sono quelle stabilite dall'art. 3 del D.M. n. 1444/68, con l'aggiunta di mq. 3 di verde pubblico per abitante da insediare di cui all'art. 21 della L.R. n. 34/92

Art. 35.1. - Zona omogenea C1 a media densità

Comprendono le aree specificatamente individuate nel P.R.G. destinate alla realizzazione di un tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità.

Modalità di intervento

Il P.R.G. si attua a mezzo di strumento urbanistico attuativo esteso a tutta l'area. Il piano attuativo potrà prevedere un'attuazione dell'area per stralci funzionali.

2. Parametri urbanistici ed edilizi

IT = 1,5 mc/mq

IF = 2,0 mc/mq

H max = 9 m

Numero di piani = 3

Destinazioni d'uso

Residenziali;

E' consentito riservare aree da destinare all'edilizia convenzionata.

Le terziarie sono consentite, sino ad un massimo del 30% della SUL ;:

- commercio al dettaglio; (superfici di vendita e servizio e magazzino), comunque nel rispetto della L.R. n. 26/99
- pubblici esercizi
- studi professionali. uffici in genere, sportelli bancari
- artigianato di servizio compatibile con la residenza
- le attrezzature ricettive, alberghi, pensioni, locande, con relative parti di servizio, soggiorno, ritrovo.

Art. 35.2. - Zona omogenea C2 a bassa densità

Comprendono le aree specificatamente individuate nel P.R.G. destinate alla realizzazione di un tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità.

Modalità di intervento

Il P.R.G. si attua per intervento urbanistico preventivo unitario.

2. Parametri urbanistici ed edilizi

IT = 0,7 mc/mq

IF = 1,0 mc/mq

H max = 7 m

Numero di piani = 2

3. Destinazioni d'uso

Residenziali;

Le terziarie sono consentite, sino ad un massimo del 30% della SUL ;:

- commercio al dettaglio; (superfici di vendita e servizio e magazzino), comunque nel rispetto della L.R. n. 26/99
- pubblici esercizi
- studi professionali. uffici in genere, sportelli bancari

- le attrezzature ricettive, alberghi, pensioni, locande, con relative parti di servizio, soggiorno, ritrovo.

5. Prescrizioni particolari

Gli edifici realizzati sui lotti ricadenti nell'area vincolata ai sensi della L. 1497/39 dovranno avere caratteristiche costruttive e tipologie simili a quelle del centro storico e zone limitrofe; particolare cura dovrà essere posta nella realizzazione delle pareti esterne evitando l'uso di materiali non tradizionali.

È escluso l'uso di elementi in calcestruzzo a faccia vista in materiale plastico, in alluminio non preverniciato, in ferro zincato non verniciato.

Non è consentito il rilascio di abitabilità o agibilità parziali; prima di consentire l'uso degli immobili dovrà essere verificato il completamento delle finiture esterne degli edifici, tinteggiatura compresa, e la sistemazione degli spazi esterni.

Art. 36 - Zona omogenea D

Comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti, artigianali, industriali o ad essi assimilati.

Le sottozone D hanno in comune la prevalenza delle destinazioni non residenziali e sono distinte fra loro in rapporto al grado di saturazione che si riflette sulle categorie di intervento previste (intervento edilizio diretto o intervento urbanistico preventivo) ed alle tipologie e densità edilizie previste.

Standard urbanistici

Le superfici da cedere gratuitamente per il soddisfacimento degli standard urbanistici sono quelle stabilite dall'art. 5 del D.M. n. 1444/68

Prescrizioni particolari

Gli spazi destinati alla produzione non potranno avere altezza interna media inferiore a ml. 4.50.

Art. 36.1. - Zona omogenea D1 - completamento attività produttive

Comprende le parti del tessuto extraurbano esistente di recente formazione, con prevalenza di funzioni produttive artigianali.

1. Modalità di intervento

Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto.

2. Parametri urbanistici ed edilizi

$IF = 3 \text{ mc/mq}$ per i lotti inediticati = $IF_{\text{attuale}} + 10\%$ per edifici esistenti

$H_{\text{max}} = 8 \text{ m.}$

Numero di piani = 2

3. Destinazioni d'uso

Secondarie;

Residenziali (nei limiti di cui all'art. 7 punto b);

Terziarie nel limite del 20% della SUL, nel rispetto della L.R. n. 26/99, per le seguenti attività:

- commercio complementare;
- commercio all'ingrosso.

Art. 36.2. - Zona omogenea D2 - espansione artigianale

Comprendono le aree specificatamente individuate nel P.R.G. destinate alla realizzazione di un tessuto prevalentemente produttivo a bassa densità.

1. Modalità di intervento

Il P.R.G. si attua per intervento urbanistico preventivo con progetto unitario riferito all'intera zona e possibile attuazione per stralci.

2. Parametri urbanistici ed edilizi

$IT = 2,3 \text{ mc/mq}$

$IF = 3 \text{ mc/mq}$

$H_{\text{max}} = 8 \text{ m.}$

Numero di piani = 2

3. Destinazioni d'uso

Secondarie;

Residenziali (nei limiti di cui all'art. 7 punto b);

Terziarie nel limite del 20% della SUL, nel rispetto della L.R. n. 26/99, per le seguenti attività :

- commercio complementare;
- commercio all'ingrosso.

5. Prescrizioni particolari

Gli edifici realizzati sui lotti con prospetto sulla strada provinciale e ricadenti in area vincolata ai sensi della L. 1497/39, dovranno avere caratteristiche costruttive simili a quelle delle zone residenziali; in particolare le pareti esterne dovranno essere realizzate con cortine di mattoni a faccia vista o intonacate e tinteggiate con colori pastello.

Non è consentito il rilascio di abitabilità o agibilità parziali; in particolare prima di consentire l'uso degli immobili dovrà essere verificato il completamento delle finiture esterne degli edifici, tinteggiatura compresa, e la sistemazione degli spazi esterni. Gli infissi esterni dovranno essere in legno o adeguatamente tinteggiati.

E' escluso l'uso di elementi in calcestruzzo a faccia vista in materiale plastico, in alluminio non preverniciato in ferro zincato non verniciato.

Art. 36.3. - Zona omogenea D3 - di espansione industriale

Comprendono le aree specificatamente individuate nel P.R.G. destinate alla realizzazione di un tessuto prevalentemente produttivo ad alta densità.

1. Modalità di intervento

Il P.R.G. si attua per intervento urbanistico preventivo con progetto unitario riferito all'intera zona e possibile attuazione per stralci funzionali.

2. Parametri urbanistici ed edilizi

$IT = 3 \text{ mc/mq}$

$IF = 4 \text{ mc/mq}$

$H_{\text{max}} = 8$

Numero di piani = 2

3. Destinazioni d'uso

Secondarie;

Residenziali (nei limiti di cui all'art. 7 punto b);

Terziarie nel limite del 20% della SUL, nel rispetto della L.R. n. 26/99, per le seguenti attività :

- commercio complementare;
- commercio all'ingrosso.

3. Prescrizioni particolari

La distanza minima dai confini è fissata in m 7.

Art. 36.4. - Zona omogenea D4- Lavorazione inerti

1. Modalità di intervento

Il P.R.G. si attua per intervento diretto

2. Parametri urbanistici ed edilizi

Volume max realizzabile 3000mc

H max= 6

Numero di piani=1

3. Destinazioni d'uso

Il nuovo manufatto potrà essere adibito esclusivamente a deposito automezzi e magazzino, officina manutenzione .

Art. 36.5. - Zona omogenea D5 - Estrazione inerti - abrogato

Art. 36.6. - Zona omogenea D6- Distribuzione carburanti

Per i distributori di carburanti vale quanto stabilito dalla normativa vigente. Per il distributore attualmente esistente è consentito l'utilizzo dell'attuale piano seminterrato per deposito e lavaggio auto; a livello stradale è consentita l'installazione di un manufatto prefabbricato di facile rimozione, e la cui rimozione è prescritta in caso di chiusura dell'impianto di distribuzione carburanti, avente s.u.l. non superiore a mq 30, per attività commerciali attinenti e complementari alla distribuzione di carburanti".

Art. 37 - Zona omogenea E - Agricola

Sono le parti di territorio destinate ad usi agricoli, ovvero all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività connesse, ivi compreso l'agriturismo.

Risultando il territorio agricolo sufficientemente omogeneo e con un basso grado di compromissione si ritiene di non dover suddividerlo in ulteriori sottozone.

In tali zone si applicano le disposizioni di cui alla L.R. n. 13/90.

Art. 38 - Patrimonio edilizio esistente nelle aree agricole

Il patrimonio edilizio extraurbano, costituito dagli edifici esistenti sul territorio agricolo comunale, è suddiviso dal P.R.G., in relazione al periodo di costruzione, alle caratteristiche storiche, tipologiche ed architettoniche, allo stato di conservazione.

Ne deriva la seguente classificazione:

- 1) edifici rurali di particolare valore storico-architettonico, che conservano le loro caratteristiche di maggior interesse;
- 2) edifici connessi con l'attività agricola, senza particolare valore tipologico e storico-architettonico.

Art. 39 - Edifici extraurbani di valore storico-architettonico

Essi sono cartograficamente individuati dal P.R.G e sono elencati nel Censimento case rurali con le schede n°. 7-12-14-16-23-24-25-28-32-33-40-43-46- 52-53-57-68-79-84-91-94-99.

Gli interventi su tali edifici debbono essere volti al recupero di tutti quegli elementi tipologici, architettonici e strutturali, ancora reperibili almeno come testimonianza della configurazione originaria.

1. Tipi di intervento

Intervento sull'edilizia esistente.

2. Modo di intervento

Intervento edilizio diretto

3. Parametri urbanistico ed edilizi

IF=IF esistente

4. Destinazioni d'uso

4 a – destinazioni d'uso relative agli edifici utilizzati per la conduzione del fondo:

1) Primarie – art. 7 lett. a), b), c), d), e);

4 b – destinazioni d'uso relative agli edifici non più utilizzati per la conduzione del fondo:

1) Residenziali;

2) Secondarie : Artigianato produttivo complementare – art. 7 lett. a);

3) Terziarie: commercio al dettaglio art. 7 lett. a)

- pubblici esercizi per ristoro art. 7 lett. e)

- pubblici esercizi per ricezione art. 7 lett. f).

5. Prescrizioni particolari

restauro dei paramenti esterni, dei cornicioni, dei marcapiani, ecc.;

restauro degli elementi tipologici di struttura dei manufatti, quali solai, volte, coperture, impiegando nelle sostituzioni di elementi degradati, materiali di analoghe caratteristiche di quelli impiegati nella costruzione originaria;

impiego, nel restauro delle coperture, di coppi in laterizio, privi di colorazioni artificiali e di grondaie e discendenti pluviali in rame;

non è consentita la realizzazione di balconi, terrazze e aggetti superiori a cm 50.

Art. 40 - Edifici extraurbani senza particolare valore storico - architettonico

Costituiscono la totalità degli edifici nelle zone agricole, non altrimenti individuati dal P.R.G., per essi si applicano le disposizioni della L.R. 13/90.

4. Destinazioni d'uso

4 a – destinazioni d'uso relative agli edifici utilizzati per la conduzione del fondo:

1) Primarie – art. 7 lett. a), b), c), d), e);

4 b – destinazioni d'uso relative agli edifici non più utilizzati per la conduzione del fondo:

1) Residenziali;

2) Secondarie : Artigianato produttivo complementare – art. 7 lett. a);

3) Terziarie: commercio al dettaglio art. 7 lett. a)

- pubblici esercizi per ristoro art. 7 lett. e)

- pubblici esercizi per ricezione art. 7 lett. f).

Art. 41 - Zone omogenee F

Sono le parti di territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale la cui attuazione è possibile sia con intervento edilizio diretto che con intervento urbanistico preventivo.

È stata effettuata una suddivisione in sottozonizzazioni omogenee :

zone omogenee F1 -F2 necessarie per il soddisfacimento degli standard di cui all'art. 3 del D.M. n. 1444/68, preordinate all'esproprio per pubblica utilità e la cui attuazione è a carico dell'Amministrazione Comunale o che da questa può essere affidata ai privati con apposita convenzione; La F1 è relativa alle attrezzature distributive a carattere generale ; la F2 raggruppa le varie tipologie di verde ;

zone omogenee F3 che raggruppano le aree a verde privato , che come tali non contribuiscono al conseguimento degli standard;

zone omogenee F4-F5-F6 destinate ad impianti ed attrezzature di interesse generale, di proprietà privata, che come tali non contribuiscono al conseguimento degli standard;

Art. 41.1 - Zone F1 - attrezzature di interesse generale

Sono le parti di territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale la cui attuazione è possibile con intervento edilizio diretto . Attrezzature :

- Tecnico distributive
- Parcheggi
- Civili
- Militari
- Scolastiche
- Religiose

Eventuali progetti di edifici o manufatti, anche interrati, di *SUL* superiore a 50 mq, comportano variante allo strumento urbanistico

Art. 41.2- Zone F2 - attrezzature pubbliche

Le zone verdi presenti all'interno del territorio comunale sono state suddivise in quattro sottozone per meglio caratterizzarne la vocazione e la specifica destinazione.

Art. 41.2.1- F2-V- Verde Pubblico Urbano

In questa zona è consentito l'intervento diretto ed è consentita la realizzazione di:

- percorsi pedonali, piste ciclabili, zone per attività ludiche, percorsi natura, percorsi sportivi, piccole attrezzature sportive.

Non è consentita la realizzazione di manufatti ed impianti.

Art. 41.2.2- F2-sa- Verde sportivo all'aperto

In questa zona è consentito l'intervento diretto ed è consentita la realizzazione di:

- percorsi pedonali, piste ciclabili, zone per attività ludiche, percorsi natura, percorsi sportivi, Impianti sportivi all'aperto, campi di calcio, piste di atletica, campi da tennis, di calcetto ecc. con relativi servizi e parcheggi. .

È consentita la realizzazione di modeste costruzioni per servizi, (bagni, spogliatoi, deposito), e per piccole attività private (bar) con i seguenti indici :

Nr piani	= 1
<i>SUL</i> max per servizi	= 150 mq
<i>SUL</i> max per attività privata	= 150 mq
<i>H</i> max	= 3,5 m

Art. 41.2.3- F2-sc- Verde Sportivo con attrezzature coperte

In questa zona è consentito l'intervento diretto ed è consentita la realizzazione di:

- percorsi pedonali, piste ciclabili, zone per attività ludiche, percorsi natura, percorsi sportivi, impianti sportivi all'aperto, campi da tennis, di calcetto, palestre, piscine, impianti sportivi al chiuso con relativi servizi e parcheggi.

È consentita la realizzazione di strutture sportive coperte nel rispetto dei seguenti indici :

Nr piani	= 3
<i>SUL</i> max	= 1500 mq
<i>H</i> max	= 9 m

Sono consentiti tutti gli usi inerenti la protezione civile, per l'ammassamento di forze e risorse in caso emergenze, di cui alla Delibera del Consiglio Comunale n.°59 del 09.11.1997.

Art. 41.3 - F3- Verde Privato

In questa zona è consentito l'intervento diretto per la realizzazione di :

- percorsi pedonali, piste ciclabili, zone per attività ludiche, percorsi natura, percorsi sportivi, piccole attrezzature sportive.

Non è consentita la realizzazione di nuovi volumi.

È consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione degli edifici e manufatti esistenti.

È prescritta la manutenzione del verde esistente.

Art. 41.4 F4- attrezzature ricettive "Monte Faraciò"

Viene individuata una vasta area destinata ad una qualificata attività' ricettiva.

L'intera zona pur progettata unitariamente viene suddivisa in sottozone in funzione delle caratteristiche morfologiche del terreno, della vegetazione e dei vincoli del P.P.A.R.

Art. 41.4.2- F4.B sottozona a carattere naturalistico-ricreativo

Tale sottozona si attua tramite intervento edilizio diretto previa redazione di un progetto unitario che preveda:

- conservazione delle essenze arboree esistenti e messa a dimora di vegetazione propria dei luoghi, atta a ricostituire zone boscate per una superficie complessiva non inferiore al 35% dell'estensione dell'intera area;
- realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili ed equestri, di zone di sosta, di eventuali opere di contenimento, mediante l'utilizzo di materiali naturali, ghiaietto, legno o simili, posati a secco o comunque formanti opere facilmente reversibili, al fine di ottenere una percorribilità del luogo che ne valorizzi la fruizione ;
- realizzazione di un'area a parcheggio di superficie non inferiore al 5% dell'intera sottozona, secondo i materiali e modi indicati al punto precedente ;
- recupero dell'edificio rurale esistente e dei relativi annessi, con funzioni di supporto alla sosta ed al turismo giornaliero inerente la fruizione dell'area (servizi igienici, ristoro, noleggio attrezzature e simili, eventuale alloggio per il custode) ; è consentito un aumento volumetrico fino al 20% del volume residenziale preesistente, per opere di adeguamento igienico sanitario, nel rispetto della distanze minime dai confini e dalle strade non inferiore a mt.5,00, e dagli edifici non inferiore a mt.10,00.

Qualora il recupero dell'edificio rurale e relativi annessi non partecipino al progetto unitario, saranno consentiti per essi le sole opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, mentre la realizzazione della restante parte della sottozona, a nord della strada comunale, avverrà tramite piano attuativo ed in tal caso è consentita la realizzazione, per assolvere alle funzioni di supporto alla sosta di cui al precedente punto d), di una volumetria massima pari a mc.350, per una superficie coperta non superiore a mq.100, con H consentita fino a mt.6,00.

Sono in ogni caso da attuare gli interventi volti alla sistemazione del verde, tramite le normali pratiche silvocolturali improntate a criteri naturalistici, le opere di gestione delle aree boscate e di difesa del suolo, come normalizzato dall'art. 34 del P.P.A.R.

Art. 41.4.3 F4.C sottozona a carattere ricettivo-sportivo

La sottozona è a carattere ricettivo-sportivo, con la presenza, nella zona, di realizzazioni di tipo abitativo ed episodi edilizi annessi che il P.R.G. intende tutelare, normalizzandone lo sviluppo nell'ambito del contesto generale dell'area, senza escluderne un parziale riutilizzo ai fini turistici, soprattutto in relazione ad un'azione di recupero dell'insediamento rurale

Il territorio interessato si sviluppa sia a monte che a valle della strada provinciale Montevermine, ed il P.R.G. prevede, per mantenere continua la fruizione all'interno della sottozona evitando attraversamenti a raso della strada provinciale, la realizzazione di un collegamento sottostrada (tunnel) nella zona ritenuta più idonea, per motivi sia logistici che morfologici.

La sottozona si attua a mezzo comparto, previa approvazione di un piano attuativo secondo quanto di seguito normalizzato.

Gli interventi consentiti sono i seguenti:

- strutture ricettive quali villaggio-albergo, residenze turistico-alberghiere, villaggio turistico e similari, così come definite dall'attuale normativa regionale (L.R. 31/94 e L.R. 42/94 e successive modifiche ed aggiornamenti), comprensive di alloggi con servizi centralizzati, oltre a servizi di ristorante, bar, spaccio e simili, di intrattenimento, a supporto dell'attività ricettiva;
- strutture a carattere sportivo e ricreativo (quali piscine, campi da gioco, percorsi pedonali, verde attrezzato e simili);
- interventi di carattere residenziale relativi agli edifici esistenti.

Il P.R.G. ha operato una schematizzazione dell'articolazione e localizzazione degli interventi ammessi; la redazione del piano attuativo, con il quale verrà fornita la verifica della reale consistenza e conformazione morfologica delle aree, potrà apportare modifiche e variazioni purché vengano rispettati i parametri dimensionali contenuti nelle presenti N.T.A. e le relative percentuali.

Parametri:

I_t-indice di fabbricabilità territoriale mc/mq 0,70
rapporto di copertura mq/mq 0,22
(comprensivo dell'incidenza delle strutture a carattere sportivo, se coperte).

H- altezza consentita m. 6,00

Per coperture relative agli impianti sportivo-ricreativi sono consentite altezze non superiori a m. 9,00.

La volumetria ad uso ricettivo non può essere superiore al 60% della volumetria complessiva.

Aree destinate a parcheggi ad uso pubblico non inferiori a 25 mq./mq. di sup. coperta.

Tali aree avranno le superfici non asfaltate, ma finite con elementi che consentano l'inserimento di manti erbosi, o con materiali naturali quali pietre, ghiaietto e similari.

Tutte le restanti superfici, ad eccezione delle sedi viarie, saranno opportunamente sistemate a verde e verde attrezzato, con idonei inserimenti di piantumazioni a carattere arbustivo ed arboreo.

Interventi di carattere residenziale:

Le presenze residenziali risultano concluse e con caratteristiche ben definite; potranno pertanto rimanere tali, mantenendo le caratteristiche specifiche, e per esse saranno consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, ristrutturazione edilizia, consolidamento, oltre ad un ampliamento delle strutture di supporto a servizio della residenza, fino ad un massimo del 20% della volumetria residenziale esistente.

Art. 41.4.4 - F4.D sottozona a carattere sportivo-ricreativo

La sottozona è destinata ad accogliere impianti sportivi e ricreativi di carattere privato e si attua a mezzo comparto, previa approvazione di un piano attuativo secondo quanto di seguito normalizzato.

È consentita la realizzazione di manufatti ad esclusivo servizio degli impianti, come spogliatoi, servizi igienici, locali per rimesse di attrezzi, locali di ristoro, club house, alloggio per il custode.

Parametri:

U_t (per gli impianti coperti e per manufatti a servizio degli impianti) mq/mq 0,20

H altezza dei manufatti a servizio degli impianti
((spogliatoi, servizi igienici ecc.) m. 4,50

H_{max} m.6,50

Per coperture relative agli impianti sono consentite altezze non superiori a mt.9,00

Aree a parcheggio mq/mq. 0,20

L'alloggio per il custode non può essere superiore a mq. 120,00.

Il P.R.G. ha operato una schematizzazione dell'articolazione e localizzazione degli interventi ammessi; la redazione del piano attuativo, con il quale verrà fornita la verifica della reale consistenza e conformazione morfologica delle

aree, potrà apportare modifiche e variazioni purché vengano rispettati i parametri dimensionali contenuti nelle presenti N.T.A.

Le varianti ammesse possono riguardare anche una diversa tipologia degli impianti sportivi, ad esclusione di attività sportivo-ricreative (tipo moto cross, pista di go-kart, tiro al piattello e simili), che possano originare azioni di disturbo nell'ambito della valenza ambientale e dell'aspetto ricettivo delle zone confinanti.

Art. 41.5 - F5 attrezzature ricettive "Case Graziani"

L'area di intervento è sita ad est del capoluogo adagiata lungo il versante prospiciente il fiume Aso.

Gli edifici colonici presenti sull'area sono ristrutturati e facevano parte di un complesso agriturismo attualmente non in esercizio.

Si prevede la creazione di una zona a carattere ricettivo che rappresenti un'alternativa ed un complemento alla zona di monte Farasciò.

1. Modalità di intervento

Il P.R.G. si attua per intervento urbanistico preventivo da svilupparsi preferenzialmente seguendo lo schema progettuale allegato al P.R.G.

2. Parametri urbanistici ed edilizi

IT = 0,15 mc/mq

H massima = 6 mt.. Per coperture relative agli impianti sportivo-ricreativi (campi da tennis, piscine ecc.) è consentita una altezza massima di 9 m.

Numero di piani = 2

Superficie minima del lotto = 800 mq

3. Destinazioni d'uso

Pubblici esercizi per ricezione e ristoro. Strutture ricettive alberghiere o extralberghiere. Villaggi Turistici. Strutture a carattere sportivo e ricreativo

Terziarie nel limite del 10% della SUL per le seguenti attività :

- commercio al dettaglio, sale convegni, sportelli bancari ecc

Art. 41.6 - F6 attrezzature sportive private

L'area di intervento è sita a sud del capoluogo lungo la Valmenocchia ed ospita attualmente un centro ippico.

La zonizzazione riflette le necessità di sviluppo del centro ed è stata suddivisa in due sottozone, l'una con attrezzature all'aperto, l'altra con attrezzature coperte.

Prescrizioni particolari

Nella progettazione delle opere ed in particolare nelle sistemazioni esterne dovrà essere verificata la possibilità di esondazione del torrente Menocchia e dovranno essere indicate le opere e gli accorgimenti atti ad evitare possibili danni.

Art. 41.6.1 - F6 sc attrezzature sportive coperte

1. Modalità di intervento

Il P.R.G. si attua per intervento diretto.

2. Parametri urbanistici ed edilizi

Volume = non è ammessa la realizzazione di nuove volumetrie né aumenti di superficie.

Non è ammesso alcun ampliamento volumetrico e di superficie dell'edificio colonico esistente.

È ammessa la tamponatura laterale dell'area coperta destinata a maneggio finalizzata all'uso della struttura nel periodo invernale. (?)

3. Destinazioni d'uso

- Impianti sportivi e ricreativi e relativi locali di servizi.
- Pubblici esercizi per ricezione e ristoro, limitatamente all'edificio rurale esistente ed al suo ampliamento.

Art. 41.6.2 - F6 sa attrezzature sportive all'aperto

1. Modalità di intervento

Il P.R.G. si attua per intervento diretto.

2. Parametri urbanistici ed edilizi

Volume non è ammessa la realizzazione di volumetrie

3. Destinazioni d'uso

- Impianti sportivi e ricreativi all'aperto, maneggio, percorsi attrezzati, aree cintate attrezzate per lo svago.

TITOLO V - NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 42 - Immobili condonati

Gli edifici e le porzioni di essi, per i quali sia stata presentata domanda di concessione o autorizzazione in sanatoria ai sensi del Capo IV della Legge n. 47/85 e della Legge n. 724/94 e successive modificazioni ed integrazioni, sono considerati come esistenti alla data in cui è avvenuto l'abuso per il quale è stato rilasciato il condono, agli effetti dell'attribuzione delle possibilità di adeguamento edilizio.

Art. 43 - Realizzazioni in corso

Le concessioni e le autorizzazioni edilizie rilasciate in data antecedente la definitiva approvazione del presente P.R.G., rimangono valide fino alla loro scadenza, così come previsto dalla vigente legislazione urbanistica.

Decorso i termini di validità, ogni nuova concessione e autorizzazione potrà essere rilasciata solo se conforme alle previsioni del presente P.R.G..

Art. 44 - Piani di lottizzazione convenzionati, vigenti

I Piani di Lottizzazione per i quali, alla data di adozione del presente P.R.G., sia stata stipulata la relativa convenzione ai sensi della vigente legislazione urbanistica, conservano validità fino alla loro scadenza decennale; in questo periodo, pertanto, le loro norme prevalgono su quelle del presente P.R.G..

Decorso i termini della loro validità, si applicheranno le norme di zona prescritte dal presente P.R.G..

Art. 45 - Zone destinate alla viabilità

L'indicazione grafica dei tracciati stradali ha valore prescrittivo; eventuali lievi modifiche parziali di tracciato che si rendessero necessarie per motivi tecnici in sede di redazione del progetto esecutivo non costituiscono variante al P.R.G.

Art. 46 - Fasce di rispetto stradale

All'interno delle fasce di rispetto stradale è vietata ogni tipo di edificazione, mentre sono ammesse le stazioni di servizio per rifornimento carburanti e le attività ad esse complementari (officine meccaniche, attività di ristoro, impianti di lavaggio, ecc.).

Le fasce di rispetto possono essere computate ai fini della volumetria.

Art. 47 - Aree per la piantumazione

Queste aree sono destinate esclusivamente alla piantumazione, un albero per ogni neonato, prevista dalla Legge 113/92

Art. 48 - Aree attrezzata per la sosta dei camper

Queste aree sono destinate esclusivamente ad essere attrezzate per la sosta dei camper ai sensi della L. 336 del 14.10.1991.

Art. 49 - Aree per sosta spettacoli viaggianti

Queste aree sono destinate ad essere attrezzate per la sosta degli spettacoli viaggianti ai sensi della L. 337 del 18.03.1968.

Art. 50 - Aree per stoccaggio rifiuti urbani ingombranti

Queste aree sono destinate allo stoccaggio provvisorio dei rifiuti urbani ingombranti.