

**COMUNE DI PENNABILLI**

**PIANO REGOLATORE GENERALE**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**TITOLO I  
- DISPOSIZIONI GENERALI -**

**CAPO I  
- VALIDITA' ED EFFICACIA DEL PIANO REGOLATORE GENERALE -**

ART.1 - ELEMENTI COSTITUTIVI E AMBITO DI APPLICAZIONI DEL  
P.R.G.

**CAPO II  
- ATTUAZIONE DEL PIANO -**

ART. 2 - PROGRAMMI PLURIENNALI DI ATTUAZIONE

ART. 3 - MODI DI ATTUAZIONE DEL PIANO

ART. 4 - ZONE DI RECUPERO

ART. 5 - DISCIPLINA DELL'INTERVENTO URBANISTICO  
PREVENTIVO

ART. 6 - PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA

ART. 7 - PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA

ART. 8 - DISCIPLINA DELL'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

ART. 9 - PROGRAMMI INTEGRATI

**CAPO III  
- INDICI URBANISTICI ED EDILIZI -**

ART. 10 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

ART. 11 - APPLICAZIONI DEGLI INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

**TITOLO II**  
**- ZONIZZAZIONE -**

**CAPO I**  
**- ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE -**

ART. 12 - DIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE

ART. 12/A - AREE COMPRESSE NEL PARCO SIMONE E  
SIMONCELLO

ART. 12/B - AREE SIC E ZPS -

**CAPO II**  
**- ZONE RESIDENZIALI -**

ART. 13 - DEFINIZIONE DELLE ZONE

ART. 14 - ZONE DI INTERESSE STORICO ARTISTICO - A - A1 - A1-0 -  
A1.a... - A2

ART. 15 - DEFINIZIONE DELLE ZONE DI COMPLETAMENTO - B -

ART. 16 - ZONE RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO - B1 -  
B1.a... - B1\* - B1' - B1'.I - B1'''-

ART. 17 - ZONE DI COMPLETAMENTO - B2 - B2.a... -

ART. 18 - ZONE DI COMPLETAMENTO - B3 - B0 - B0\* - B0' - B0.a... -

ART. 19- ZONE DI COMPLETAMENTO - BR -

ART. 20- ZONE DI COMPLETAMENTO - BL<sub>n</sub> - P.E.E.P. 1 -

ART. 21- ZONE DI ESPANSIONE - C<sub>n</sub> - P.E.E.P. -

**CAPO III**  
**- ZONE PRODUTTIVE -**

ART. 22 - DEFINIZIONE DELLE ZONE - D - D.a...

ART. 23 - ZONE INDUSTRIALI - D<sub>n</sub> - DL<sub>n</sub> - DS -

ART. 24 - ZONE PRODUTTIVE TURISTICHE - DT - Dca - Dca1 -  
DcaP - DT1 - DT1.a - DTL -

**CAPO IV**  
**- ZONE AGRICOLE -**

- ART. 25 - DEFINIZIONE DELLE ZONE - E -
- ART. 26 - ZONA AGRICOLE NORMALE - E1 - E1s -
- ART. 27 - ZONA AGRICOLA DI TUTELA AMBIENTALE - E2 -
- ART. 28 - ZONA AGRICOLA DI TUTELA DELL'ABITATO - E3 -

**CAPO V**  
**- ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE  
GENERALE -**

- ART. 29 - DEFINIZIONE DELLE ZONE
- ART. 30 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITA'
- ART. 31 - ZONE A PARCHEGGI - FSP - P -
- ART. 32 - ZONE A VERDE PUBBLICO -
- ART. 33 - ZONE A VERDE PUBBLICO E PARCO - FVP -
- ART. 34- ZONE A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO PER LO SPORT  
- FVA - FVA1 -
- ART. 35- ZONE A VERDE PUBBLICO DI LOTTIZZAZIONE - FVL -
- ART. 36- ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE  
GENERALE - FS1 - FS2 – FS2.r - FS3 - FSdep -
- ART. 37- ZONE PER ATTREZZATURE PARROCCHIALI DI  
PROGETTO - Fpar - Fpar.r -
- ART. 38 - ZONE DOTAZIONE STANDARD -

**CAPO VI**  
**- ZONA A VERDE PRIVATO-**

ART. 39 - ZONA - BVA di progetto - Vpr verde assoluto

**CAPO VII**  
**- ZONE A VINCOLO E PRESCRIZIONI DI TUTELA PARTICOLARI -**

ART. 40 - AMBITI DI TUTELA

ART. 41 - TUTELA DEL SOTTOSISTEMA GEOLOGICO,  
GEOMORFOLOGICO E IDROGEOLOGICO-

ART. 42 - TUTELA DEL SOTTOSISTEMA BOTANICO-  
VEGETAZIONALE

ART. 43 - TUTELA DEL SOTTOSISTEMA STORICO-CULTURALE

**CAPO VIII**  
**- VINCOLI DERIVANTI DALLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA-**

ART. 44 – VINCOLO IDROGEOLOGICO

ART. 45 - VINCOLO DI ZONA SISMICA

ART. 46 - ZONE DI RISPETTO DELLE ACQUE PUBBLICHE

ART. 47 - TUTELA DELLE COSE DI INTERESSE ARTISTICO E  
STORICO

ART. 48 – PRTEZIONE DELLE BELLEZZE NATURALI

ART. 49 - TUTELA DELLE ZONE DI PARTICOLARE INTERESSE  
AMBIENTALE

ART. 50- DISTANZE MINIME A PROTEZIONE DEL NASTRO  
STRADALE

ART. 51 - VINCOLO CIMITERIALE

ART. 52 - RISPETTO AI METANODOTTI

ART. 53 - RISPETTO AI POZZI IDROPOTABILI

ART. 54 - RISPETTO AI DEPURATORI

ART. 55 - RISPETTO AI CORSI D'ACQUA

**TITOLO III**  
**- DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI -**

**CAPO I**  
**- DISPOSIZIONI TRANSITORIE -**

- ART. 56 - VALIDITA' DELLE CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI  
RILASCIATE PRIMA DELLA ADOZIONE DEL PIANO
- ART. 57 - USI TRANSITORI IN ZONE DESTINATE AD  
ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE
- ART. 58 - PIANI ATTUATIVI VIGENTI
- ART. 59 - MISURE DI SALVAGUARDIA

**CAPO II**  
**- DISPOSIZIONI FINALI -**

- ART. 60 - DESTINAZIONI D'USO
- ART. 61 - PROGRAMMI E PROGETTI DI RECUPERO E  
VALORIZZAZIONE AMBIENTALE
- ART. 62 - AUTORIZZAZIONE PAESISTICA
- ART. 63 - VERIFICA DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE
- ART. 64 - INTERVENTI DI RILEVANTE TRASFORMAZIONE  
AMBIENTALE
- ART. 65 - DICHIARAZIONE DI COMPATIBILITA' PAESISTICO  
AMBIENTALE
- ART. 66 - ESENZIONI DEGLI AMBITI DI TUTELA
- ART. 67 - POZZI PER L'APPROVVIGIONAMENTO IDRICO
- ART. 68 - INTERPRETAZIONE DEGLI ELABORATI GRAFICI
- ART. 69 - DEROGHE
- ALLEGATO A – ELENCO DEI FABBRICATI EXTRAURBANI DI  
VALORE STORICO O ARCHITETTONICO

**COMUNE DI PENNABILLI**  
**PIANO REGOLATORE GENERALE**  
**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**TITOLO I**  
**- DISPOSIZIONI GENERALI -**

**CAPO I**  
**- VALIDITA' ED EFFICACIA DEL PIANO REGOLATORE GENERALE -**

**ART. 1**  
**- ELEMENTI COSTITUTIVI E AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO  
REGOLATORE GENERALE -**

Il P.R.G., che nel seguito viene richiamato come PIANO, disciplina - ai sensi della Legge Urbanistica n.1150/42 e successivi aggiornamenti e modificazioni, in conformità alla legislazione urbanistica regionale ed in adeguamento ai contenuti degli strumenti di pianificazione sovraordinati - ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia sull'intero territorio comunale.

Il PIANO è costituito dai seguenti elaborati:

Elaborati di indagine:

Tav. A01	Inquadramento territoriale	1:25.000
Tav. A02	Sintesi delle previsioni del P. di F.	1:10.000
Tav. A03	Carta di crinali, spartiacque, e corsi d'acqua	1:10.000
Tav. A04	Carta dei versanti	1:10.000
Tav. A05	Carta delle aree in dissesto e delle zone con vincolo idrogeologico	1:10.000
Tav. A06	Carta delle aree a rischio idraulico	1:10.000
Tav. A07	Carta dei boschi	1:10.000
Tav. A08	Carta dei pascoli	1:10.000
Tav. A09	Beni storici e architettonici	1:10.000

Tav. A10	Matrice	1:10.000
Tav. A11	Carta dei servizi a rete e puntuali e attrezzature secondarie	1:10.000
Elaborati di progetto:		
Tav. B01	Carta di crinali, spartiacque, e corsi d'acqua	1:10.000
Tav. B02	Carta dei versanti	1:10.000
Tav. B03	Carta delle aree in dissesto e delle zone con vincolo idrogeologico	1:10.000
Tav. B04	Carta delle aree a rischio idraulico	1:10.000
Tav. B05	Carta dei boschi	1:10.000
Tav. B06	Carta dei pascoli	1:10.000
Tav. B07	Beni storici e architettonici	1:10.000
Tav. B08	Matrice	1:10.000
Tav. B09	Sovrapposizione carta del rischio geologico e del PAI con le previsioni di Piano	1:10.000
Tav. 01	Relazione illustrativa	
Tav. 02	Zonizzazione Capoluogo	1: 2000
Tav. 03	Zonizzazione Ponte Messa	1: 2000
Tav. 04	Zonizzazione Maciano	1: 2000
Tav. 05	Zonizzazione Scavolino	1: 2000
Tav. 06	Zonizzazione Soanne	1: 2000
Tav. 07	Zonizzazione Villaggio del lago	1: 2000
Tav. 08	Zonizzazione Frazioni	1: 2000
Tav. 09	Zonizzazione Nuclei	1: 2000
Tav. 10	Sintesi del PRG e Zone Agricole	1: 10.000
Tav. 11	N.T.A. Norme tecniche di attuazione	

Hanno valore prescrittivo gli elaborati di progetto. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione formano parte integrante del PIANO e prevalgono - in caso di contrasto - sulle disposizioni del Regolamento Edilizio e di altri Regolamenti Comunali.

Il PIANO ha validità giuridica a tempo indeterminato e può essere soggetto a varianti nei modi e con le procedure di legge.

Gli edifici esistenti in contrasto con il PIANO, in assenza di Piani Urbanistici Attuativi, sono suscettibili di interventi che eccedono la manutenzione ordinaria e straordinaria ed il restauro e risanamento conservativo esclusivamente per essere adeguati «in toto» al PIANO.

## **CAPO II** **- ATTUAZIONE DEL PIANO -**

### **ART. 2** **- PROGRAMMI PLURIENNALI DI ATTUAZIONE -**

L'attuazione del PIANO può essere programmata per fasi e per tempi attraverso i Programmi Pluriennali di Attuazione (P.P.A.) previsti dall'art.13 della Legge n.10/77.

Tali P.P.A., che stabiliscono le direttive e le priorità di intervento per una razionale attuazione e gestione del PIANO, sono redatti e approvati secondo le procedure e modalità stabilite dalla Legge Regionale n.34/92.

### **ART. 3** **- MODI DI ATTUAZIONE DEL PIANO -**

Il PIANO si attua attraverso intervento urbanistico preventivo, o intervento edilizio diretto.

L'intervento urbanistico preventivo, al quale sono obbligatoriamente assoggettate le zone contrassegnate con il corrispondente segno grafico nelle planimetrie di PIANO, condiziona il rilascio del permesso di costruire alla preliminare approvazione dei seguenti Piani Attuativi:

- a) Piani Attuativi di iniziativa pubblica:
  - Piani Particolareggiati di attuazione (P.P.) di cui all'art.13 della Legge n.1150/42

- Piani delle zone destinate all'Edilizia Economica e Popolare (P.Z.) di cui alla Legge n.167/62
- Piani delle aree destinate agli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui all'art.27 della Legge n.865/71
- Piani di Recupero (P.R.) di cui all'art.28 della Legge n.457/78
- Programmi integrati di intervento di cui all'art. 16 della Legge 17.2.1992 n.179
- Programmi di recupero urbano di cui all'art. 11 della Legge 4.12.93 n.493

b) Piani Attuativi di iniziativa privata

- Piani di Lottizzazione Convenzionata (P.L.) di cui agli artt. 8 e 17 della Legge n.765/67
- Piani di Recupero (P .R.) di cui all'art.30 della Legge n.457/78.

In tutte le zone del territorio comunale dove non è prescritto l'intervento urbanistico preventivo, il PIANO si attua per intervento edilizio subordinato al rilascio di Permesso di costruire o Denuncia di inizio attività (D.I.A.); nelle zone dove è prescritto l'intervento urbanistico preventivo, successivamente all'approvazione di questo si applica l'intervento edilizio diretto.

Per le aree comprese cartograficamente nel Piano del Parco Naturale del Sasso Simone e Simoncello, essendo il Piano dello stesso, immediatamente vincolante, è necessario acquisire l'autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 22.01.04.

**ART. 4**  
**- ZONE DI RECUPERO -**

Il PIANO - ai sensi dell'art.27 della Legge n.457/78 - individua le zone ove, anche per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Qualora il PIANO indichi l'obbligo della redazione del Piano di Recupero (P.R.) si deve intendere l'avvenuta preventiva individuazione della stessa area come Zona di Recupero.

## **ART. 5**

### **- DISCIPLINA DELL'INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO -**

I Piani Attuativi delle zone soggette a intervento urbanistico preventivo sono redatti, adottati e approvati secondo le modalità e procedure stabilite dalla Legge Regionale n.34/92.

Tali Piani debbono essere estesi, di norma, all'intera zona perimetrata nelle planimetrie di PIANO; tuttavia, fatta esclusione per i P.P. della zona omogenea A, è facoltà dell'Amministrazione Comunale consentire la redazione di Piani Attuativi limitati anche a una sola parte della zona perimetrata, purché detti Piani siano inquadrati in uno studio unitario di massima dell'intera zona, che deve far parte integrante del Piano ed essere adottato contestualmente.

La localizzazione delle aree a diversa destinazione eventualmente previste dal PIANO all'interno delle zone soggette a Piani Attuativi nonché la rete stradale e parcheggi hanno valore indicativo salvo diversa prescrizione di PIANO per casi particolari.

Le indicazioni delle aree a diversa destinazione possono essere modificate, purché venga mantenuta l'impostazione generale, e rispettate le dotazioni minime di cui al D.M. 02/04/1968, n.1444 o l'eventuale dotazione di spazi destinati a standard dal PIANO.

All'interno delle aree normate dai Piani Attuativi contenenti previsioni planovolumetriche è consentito derogare dai limiti di Distanza dalle strade e tra i fabbricati, stabiliti per le varie zone dalle presenti Norme.

I Piani Attuativi dovranno contenere le tipologie edilizie da realizzare, l'uso dei materiali consentiti compresa la colorazione degli intonaci ed un armonico inserimento nell'ambiente circostante attraverso studi finalizzati (prospettive delle aree, fotomontaggi, ecc.).

Nelle zone soggette a Piani Attuativi non è ammessa alcuna nuova costruzione, né ampliamento delle esistenti prima dell'approvazione dei relativi Piani; per le costruzioni esistenti, in attesa dell'elaborazione e dell'approvazione dei Piani, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, sempre che tali interventi non pregiudichino o rendano più onerosa l'attuazione dei Piani stessi.

I Piani Attuativi dovranno prevedere la sistemazione delle aree per standard attraverso la redazione di un apposito progetto dove dovranno essere indicate la recinzione, le essenze arboree da porre a dimora, i percorsi ciclabili e pedonali, le panchine e gli eventuali giochi, ecc.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, laddove ravvisi la necessità di una progettazione unitaria per il perseguimento dei fini del PIANO e per una corretta attuazione dello stesso, procedere all'individuazione dei Piani Attuativi in aggiunta a quelli previsti dal PIANO.

- Gli interventi urbanistici andranno sempre corredati da un puntuale studio geologico-geotecnico di dettaglio, basato su un'adeguata campagna geognostica, con prove in situ e in laboratorio, volto alla puntuale caratterizzazione litostratigrafica del terreno ed alla definizione dei parametri geomeccanici dei litotipi presenti. Andranno inoltre condotte verifiche di stabilità globali e locali nelle sezioni di progetto più critiche, sia in condizioni statiche che dinamiche.

- Andrà inoltre predisposto uno studio idrologico e idrogeologico completo di carta piezometrica, basata sulla misura dei livelli freaticometrici in situ.

- In relazione agli esiti del suddetto studio andranno dettagliate le misure di ordine tecnico da adottare a salvaguardia dell'acquifero e della tutela della qualità delle acque dei corsi d'acqua, secondo quanto disposto dalle N.P. del P.A.I. e dal D. Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., segnatamente per le aree ricadenti sulle fasce di territorio alta vulnerabilità idrologica o all'interno della "zona di rispetto" di pozzi idropotabili, definita dallo stesso D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii..

- 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 quattro per le piantagioni e movimenti di terreno e di metri dieci 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.

- In relazione all'interessamento con aree di previsione di zone di rispetto dei pozzi idropotabili, anche determinate sulla base di criteri geometrici (200 m), andranno rispettate puntualmente le prescrizioni contenute nel D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii., evitando in tali zone l'insediamento dei centri di pericolo e delle attività elencate nella citata normativa.

- 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 attuali e 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. dell'Autorità di Bacino Interregionale, gli interventi dovranno tenere conto delle relative norme.

- Nelle zone interessate le previsioni urbanistiche dovranno tenere conto delle limitazioni introdotte dal D.Lgs. n.152 del 11/05/2006 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 dal D.M. 11.03.1988.

## **ART. 6**

### **- PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA -**

I Piani Attuativi di iniziativa pubblica di cui alla lettera a) dell'art.3 sono redatti a cura della Amministrazione Comunale e attuati dalla stessa e/o dai privati.

I Piani di recupero di cui agli artt.27 e 28 della Legge n.457/78 debbono essere estesi di norma almeno ad un intero isolato così come zonizzato dal PIANO all'interno delle Zone di Recupero.

I Piani di Zona di cui alla Legge n.167/62 debbono avere una estensione tale da soddisfare almeno il 40% del fabbisogno complessivo di edilizia abitativa previsto per un decennio.

## **ART. 7**

### **- PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA -**

Nelle zone in cui il PIANO prevede l'intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata la proprietà elabora Piani di Lottizzazione Convenzionata.

L'approvazione di tali Piani è subordinata alla stipula di una convenzione tra l'Amministrazione Comunale e la proprietà contenente tutti gli elementi, obblighi e garanzie di cui alla Legge Regionale n.34/92.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in ordine alle quali la Convenzione stabilisce gli impegni e gli obblighi della proprietà, sono quelle indicate all'art.4 della Legge n.847/64 e precisate nelle tabelle A e B allegate al Regolamento Regionale n.6/77.

Nelle zone delimitate dal PIANO come Zone di Recupero la proprietà, con le procedure e modalità di cui all'art.30 della Legge n.457/78, può presentare proposte di Piani di Recupero.

## **ART. 8**

### **- DISCIPLINA DELL'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO**

L'intervento edilizio diretto, che riguarda ogni attività di operatori pubblici e privati comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, avviene mediante rilascio di Permesso di Costruire o Denuncia di inizio attività, di cui al D.P.R. 06.06.2001, n.380, nei modi e forme di legge ed è subordinato alla corresponsione del contributo di costruzione, ove dovuto.

## **ART. 9**

### **- PROGRAMMI INTEGRATI -**

Al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale, il Comune può promuovere la formazione di programmi integrati ai sensi dell'art. 16 della Legge 17/2/92 n.179.

Il Programma Integrato è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubbliche e private. Soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati fra loro, possono presentare al Comune programmi integrati relativi a zone in tutto o in parte edificate o da destinare anche a nuova edificazione al fine della loro riqualificazione urbana e ambientale.

I piani integrati saranno redatti in conformità e seguiranno le procedure di cui alla legislazione regionale.

**CAPO III**  
**- INDICI URBANISTICI ED EDILIZI -**

**ART. 10**  
**- INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI -**

Gli indici descritti in questo articolo sono desunti dal R.E.T. (art. 13)  
Gli interventi nel territorio, a seconda delle diverse modalità di attuazione, sono regolati dai seguenti indici urbanistici:

**a) Superficie territoriale (St)**

E' l'area complessiva interessata da un intervento urbanistico attuativo, comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e le aree destinate all'edificazione.

**b) Superficie fondiaria (Sf)**

E' l'area destinata all'edificazione, che risulta dalla (St) sottraendo le superfici per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

La superficie fondiaria nelle zone destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse generale è comprensiva delle aree a parcheggio di pertinenza e a servizio delle stesse.

**c) Superficie utile lorda (SUL)**

E' la somma delle superfici lorde di ciascun piano dell'edificio, comprese entro il perimetro esterno delle murature, includendo «bow window», scale e ballatoi di accesso, vani ascensori, cavedi per impianti tecnici, nonché il sottotetto qualora abitabile o utilizzabile (come definito alla successiva lettera t).

Contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda, con una quota pari al 50% della loro entità, i porticati di uso condominiale ed il piano seminterrato (come definito alla successiva lettera u).

Non contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda:

- i piani completamente interrati (come definito alla successiva lettera u);
- i porticati pubblici o d'uso pubblico;
- i volumi tecnici emergenti dalla copertura piana o dalle falde del tetto, destinati ad extracorsa degli ascensori, scale di accesso alla copertura, locali strettamente necessari per impianti, serbatoi, vasi di espansione o canne fumarie;
- scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, nonché qualsiasi rampa esterna di scala non coperta, terrazze e logge aperte.

d) **Volume (V)**

E' la somma di prodotti della superficie lorda (SUL) di ciascun piano per l'altezza dello stesso piano, misurata tra le quote di calpestio del piano stesso e del piano superiore.

Qualora all'interno di uno stesso piano siano presenti superfici (vani o porzioni di vano) con altezze variabili, il volume di quel piano è dato dalla somma delle varie parti di SUL per le altezze corrispondenti (o medie di altezze).

Per l'ultimo piano l'altezza è quella compresa tra la quota di calpestio e l'intradosso del solaio piano o, per coperture a falde, l'altezza media dell'intradosso, relativa alla superficie lorda computata.

e) **Indice di Fabbricabilità territoriale (It)**

E' il rapporto tra il volume (V) massimo realizzabile in una determinata zona e la superficie territoriale (St) della zona stessa.

f) **Indice di Utilizzazione territoriale (Ut)**

E' il rapporto tra la superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile in una determinata zona e la superficie territoriale (St) della zona stessa.

g) **Indice di Fabbricabilità fondiaria (If)**

E' il rapporto tra il volume (V) e la superficie fondiaria (Sf)

h) **Indice di Utilizzazione fondiaria (Uf)**

E' il rapporto tra la superficie utile lorda (Sul) e la superficie fondiaria (Sf).

i) **Superficie coperta (Sc)**

E' la proiezione orizzontale delle superfici lorde fuori terra.

l) **Indice di copertura (Ic)**

E' il rapporto tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf)

m) **Altezza delle fronti (H)**

E' l'altezza di ogni parte di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurata dalla linea di terra alla linea di copertura, computando i corpi arretrati, qualora non compresi.

Sono esclusi gli abbaini, purché arretrati di almeno m.0,80 dal filo del muro esterno, di altezza lorda non superiore a m.1,00 fuori falda.

La linea di terra è definita dall'intersezione della parete del prospetto con il piano stradale o il piano del marciapiede o il piano del terreno a sistemazione definitiva.

La linea di copertura è definita, nel caso di copertura piana, dall'intersezione della parete del prospetto con il piano corrispondente all'estradosso del solaio di copertura; nel caso di copertura a falde,

dall'intersezione della parete di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura.

La misura dell'altezza non tiene conto del vano scala, dell'ascensore e di canne fumarie, né delle maggiorazioni corrispondenti a bocche di lupo o agli accessi esterni, carrabili e pedonali, al piano seminterrato, purché gli accessi stessi, realizzati in trincea rispetto alla linea di terra, non siano di larghezza superiore a ml.5,00.

**n) Altezza massima degli edifici (H MAX)**

E' la massima tra le altezze delle diverse parti di un prospetto in cui può essere scomposto un edificio (misurate come alla precedente lettera m). Nel caso di prospetti in cui siano presenti falde inclinate di tetti (a capanna, sfalsati o ad unico spiovente), per altezza massima si considera quella corrispondente all'intersezione delle pareti di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura purché il colmo non superi di ml.1,80 l'altezza così misurata; in caso diverso l'altezza massima va misurata alla linea di colmo (v. figure 1,2,3 e 4 del RET).

Nel caso che le falde di copertura coincidano con le pareti inclinate dei prospetti, l'altezza massima va sempre misurata alla linea di colmo (v. figure 5 e 6 del RET).

Per gli edifici ubicati su terreni con pendenza naturale superiore al 15% l'altezza massima consentita può essere superata di un 20% nelle parti a valle dei prospetti, con un massimo assoluto di ml. 2,00 (vedi figura 7 del RET).

Per i corpi di fabbrica aventi la dimensione minima in pianta maggiore di 10,00 mt., è possibile superare i mt.1,80 di cui alla fig. 1 del RET, purché la pendenza delle falde di copertura non superi il 35% (vedi figura 9 del RET).

**o) Distacco tra gli edifici (Df)**

E' la distanza (minima) tra le pareti antistanti degli edifici, o corpi di fabbrica degli stessi, salvo le pareti prospettanti sugli spazi interni (di cui alla successiva lettera r), misurata nei punti di massima sporgenza.

Due pareti si intendono prospicienti quando l'angolo formato dal prolungamento formato dalle stesse è inferiore ai 70 gradi sessagesimali e la sovrapposizione è superiore a 1/4 della distanza minima tra le pareti stesse.

Nella misurazione del distacco (Df) non si tiene conto di eventuali gronde e di elementi aggettanti presenti (balconi, cornicioni, scale aperte) purché di profondità non superiore a ml.1,50; in questo caso valgono comunque le distanze minime prescritte in materia dal codice civile.

Per gli edifici gradonati la distanza viene misurata in corrispondenza di ogni arretramento.

**p) Distacco dai confini (Dc)**

E' la distanza tra la proiezione verticale della parete dell'edificio e la linea di confine, misurata nel punto di massima sporgenza.

Si intende come confine, oltre che la linea di separazione delle diverse proprietà esistenti o la linea che definisce i diversi lotti o comparti dei Piani Attuativi, anche la linea di delimitazione di aree pubbliche per i servizi o attrezzature individuate negli strumenti urbanistici.

I confini di zona, con esclusione di quelli tra le varie zone agricole di cui al capo IV, sono equiparati a tal fine ai confini di proprietà.

Nella misurazione della distanza (Dc) non si tiene conto di eventuali gronde e di elementi aggettanti presenti (balconi, cornicioni, scale aperte), purché di profondità non superiore a ml.1,50; in questo caso valgono comunque le distanze minime prescritte in materia dal Codice Civile.

E' consentita la realizzazione di locali completamente interrati anche in deroga alla distanza di cui sopra, nel rispetto delle norme del Codice Civile.

**q) Distanza dalle strade (Ds)**

E' la distanza tra la proiezione verticale della parete dell'edificio ed il ciglio della sede stradale, comprensiva di marciapiede e delle aree pubbliche di parcheggio e di arredo stradale.

Si precisa che fuori dai centri abitati la distanza dalle strade va misurata come previsto dal D.M. 01.04.1968, n.1404.

Nella misurazione della distanza (Ds) non si tiene conto di eventuali gronde e di elementi aggettanti presenti (balconi, cornicioni, scale aperte), purché di profondità non superiore a ml.1,50; in questo caso valgono comunque le distanze minime prescritte in materia dal Codice Civile e dal Codice della Strada.

E' consentita la realizzazione di locali completamente interrati anche in deroga alla distanza di cui sopra, previo benestare dell'Ente proprietario della strada stessa e di quanto indicato alla successiva lettera u).

**r) Spazi interni agli edifici**

Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro, così suddivise:

- **Patio:** si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a ml.6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a ml.4,00;

- Cortile: si intende per cortile lo spazio interno di cui al relativo articolo 81, comma 1, del Regolamento Edilizio Comunale;

- Chiostrina: si intende per chiostrina lo spazio di cui al relativo articolo 81, comma 3, del Regolamento Edilizio Comunale;

**s) N° Numero dei piani**

E' il numero dei piani fuori terra, compreso l'ultimo eventuale piano in arretramento ed escluso il piano seminterrato anche se abitabile o agibile.

**t) Piano sottotetto abitabile o utilizzabile**

Si intende per piano sottotetto quello compreso tra il solaio piano di copertura dell'ultimo piano e le falde del tetto.

Il piano sottotetto è da considerare abitabile ove pur non risultando destinato ad abitazione, presenti un'altezza sufficiente per ottenere l'abitabilità, ai sensi del D.M. 5 luglio 1975, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 18 luglio 1975, n.190 e s.m.i., con un minimo assoluto di ml. 2,00 nel punto più basso.

Il piano sottotetto è da considerare utilizzabile - quindi da conteggiare come superficie utile lorda - per la porzione la cui altezza netta interna, misurata dal piano del pavimento all'intradosso del solaio, è superiore a ml.1,50.

**u) Piano interrato e piano seminterrato**

Si definisce piano seminterrato il piano sito al piede dell'edificio e parzialmente interrato, quando la superficie delle pareti perimetrali, comprese al di sotto della linea di terra, è superiore al 50% della superficie totale delle stesse pareti perimetrali.

Si definisce piano interrato il piano sito ai piedi dell'edificio quando le pareti perimetrali sono completamente comprese entro la linea di terra, salvo le porzioni strettamente necessarie per le bocche di lupo, accessi carrabili e pedonali, purché realizzati in trincea rispetto alla linea di terra.

Nel caso di edifici di volumetria particolare, sia per le dimensioni che per la posizione sui terreni in forte pendenza o per l'articolazione volumetrica nell'attacco a terra, ai fini della individuazione delle parti interrate e seminterrate si dovrà scomporre il piano in porzioni rispettivamente fuori terra, seminterrate e interrate (figura 8 del RET).

Per le costruzioni completamente interrate, anche secondo la sistemazione di progetto, è ammessa la costruzione fino ad una distanza minima dal confine di m.1,50; per distanze minori dal confine si dovrà allegare alla pratica edilizia il benestare d'assenso del confinante.

Per le costruzioni interrate le coperture dovranno essere orizzontali (max 5% di pendenza).

E' ammessa la costruzione a confine, o a m.1,50, nel lato parete completamente interrata, anche nei casi di costruzione non completamente interrata, solo quando si è in presenza di lotti finitimi posti a quote diverse; resta comunque stabilito che la quota massima della costruzione (estradosso del solaio) non dovrà superare quella del lotto adiacente.

E' ammessa la costruzione a confine con strade urbane solo se la costruzione interrata con copertura orizzontale resta ad una quota (estradosso del solaio) non superiore a quella del piano stradale o del marciapiede, previo benessere dell'Ente proprietario della strada.

**v) Superficie utile abitabile o utilizzabile (Sua)**

E' la superficie di pavimento degli alloggi o dei locali ad altra destinazione, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

**z) Superficie complessiva (Sc)**

La superficie complessiva è costituita dalla somma delle superficie utile abitabile e dal 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori (Snr), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte o finestre ( $Sc=Su+60\%Snr$ ).

Le superfici per servizi ed accessori riguardano:

- 1) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
- 2) autorimesse singole e collettive;
- 3) androni di ingresso e porticati liberi;
- 4) logge e balconi.

I porticati di cui al punto 3) sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora i progetti prevedano l'uso pubblico.

**aa) Dotazione Standard (Sp)**

Indica la superficie minima delle aree per spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi, da prevedere nei Piani Attuativi delle zone soggette a intervento urbanistico preventivo; tale dotazione, salvo diversa prescrizione del PIANO, deve rispettare per le varie zone omogenee i minimi di cui al D.M. 02/04/68, n.1444, così come integrati dalla Legge Regionale del 04.10.1999, n.26, come modificata dalla Legge Regionale 15.10.02, n.19.

**bb) Fronte dell'edificio**

Si intende il tratto visibile, da un punto di vista ortogonale, di un edificio indipendentemente dall'andamento planimetrico delle pareti che lo delimitano e, quindi, la fronte viene calcolata secondo la distanza in metri tra due punti estremi dell'intero prospetto.

**cc) Fabbricato o edificio**

Si intende qualsiasi costruzione coperta, comunque infissa al suolo con le più svariate tecnologie, isolata da vie e spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri maestri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via e abbia una o più scale autonome.

Per fabbricato residenziale si intende quel fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente o prevalentemente ad abitazione; per fabbricato non residenziale si intende quel fabbricato o quella parte di fabbricato destinata esclusivamente o prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale.

**dd) Ampliamento**

Si intende l'ulteriore costruzione in senso orizzontale o verticale di abitazioni o di vani in un fabbricato già esistente.

**ee) Abitazione, stanza, vano**

- 1) Per abitazione (appartamento, alloggio) si intende un insieme di vani o anche un solo vano utile destinato all'abitazione per famiglia, che disponga di un ingresso indipendente sulla strada o su un pianerottolo, cortile, terrazza;
- 2) Per vano si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni parte da pareti (in muratura, legno, vetro), anche se qualcuna non raggiunge il soffitto. La parte interrotta da notevole apertura (arco e simili) deve considerarsi come divisorio di due vani, salvo che uno di essi, per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro;
- 3) Per stanza (vano utile) si intende il vano compreso nell'abitazione, che abbia luce ed aria dirette ed un'ampiezza sufficiente a contenere almeno un letto (camere da letto, sale da pranzo, studi, salotti, ecc.), nonché la cucina ed i vani ricavati dalle soffitte, quando abbiamo i requisiti di cui sopra;
- 4) Per vani accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni destinati a disimpegno, bagni, anticamera, corridoi, ecc., nonché la cucina quando manchi di uno dei requisiti sopraccitati per essere considerata stanza.

**ff) Norme sul risparmio energetico**

Come previsto dal D.M. 27.07.2005 (G.U. 02.08.2005, n.178), al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, le strutture perimetrali portanti

e non, nonché i tamponamenti orizzontali ed i solai intermedi che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a cm.30, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi e nei rapporti di copertura, per la sola parte eccedente i cm.30 e fino ad un massimo di ulteriori cm.25 per gli elementi verticali e di copertura e di cm.15 per quelli orizzontali intermedi, in quanto il maggiore spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica e di inerzia termica. I criteri di computo di cui al comma precedente valgono anche per le altezze massime, per le distanze dai confini, fra gli edifici e dalle strade, fermo restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione nazionale.

gg) **Norma valida per tutte le Zone B e C**

Negli interventi di nuova costruzione ogni nuova unità immobiliare dovrà essere dotata di almeno due posti auto ubicati all'interno dell'edificio o in area pertinenziale.

**ART. 11**

**- APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI ED EDILIZI -**

Gli indici territoriali si applicano di norma nei Piani Attuativi delle zone soggette a intervento urbanistico preventivo.

Gli indici fondiari si applicano di norma per l'edificazione su singoli lotti, con intervento edilizio diretto.

Qualora le Norme prevedano l'utilizzazione dell'indice di densità fondiaria in zone assoggettate a intervento urbanistico preventivo, tale indice si applica sulla superficie fondiaria.

Gli indici operano per salvaguardia dalla data di adozione del PIANO fatto salvo quanto precisato al successivo Titolo III Capo I.

Le modifiche alla proprietà o altre di carattere patrimoniale, intervenute successivamente alla data di adozione del PIANO, non possono modificare il vincolo di pertinenza delle aree inedificate relative alle costruzioni ivi esistenti o autorizzate.

Pertanto, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, l'utilizzazione integrale degli indici su un'area esclude, salvo il caso di demolizione, ogni richiesta successiva di altri titoli abilitativi sulla stessa.

## **TITOLO II - ZONIZZAZIONE**

### **CAPO I - ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE -**

#### **ART. 12 - DIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE -**

IL Territorio Comunale, ai sensi dell'ultimo comma dell'art.17 della Legge n.765/67, è suddiviso nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee.

**ART. 12/A  
-AREE COMPRESSE NEL PARCO SIMONE E SIMONCELLO-**  
Il Territorio Comunale compreso nel Piano del Parco Simone e Simoncello e classificato dallo stesso come Zona B di riserva generale orientata, Zona C di protezione e zona D di promozione economica e sociale, sono soggette alla specifica normativa (Titolo II) contenuta nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano del Parco.

#### **ART. 12/B - AREE SIC E ZPS -**

Prescrizioni del Dirigente della P.F. Valutazioni ed Autorizzazioni ambientali n. 27/VAA-08 del 24/03/2009

- In fase di autorizzazione degli interventi dovranno essere prescritte le misure di mitigazione indicate nello Studio di incidenza allegato alla documentazione di Piano sottoposto a valutazione di incidenza.

##### Località Ponte Messa

- Gli interventi ricadenti all'interno del perimetro del SIC IT5310001 Valmarecchia tra Ponte Messa e Ponte Otto Martiri, così come delimitato per effetto della DGR n. 111/2006, e previsti per le zone DTL, D, D1, Ds, FVL, FVP, B1, B2, BL7, in fase di autorizzazione devono essere sottoposti a Valutazione di incidenza.

##### Località Scavolino

- Gli interventi previsti per la zona di completamento B0 ricadente all'interno del perimetro del SIC IT5310004 Boschi del Carpegna, possono non essere sottoposti a Valutazione di incidenza.

### Località Miratoio

- Gli interventi previsti per le zone A centro storico ricadenti all'interno della ZPS IT5310026 Monte Carpegna e Sasso Simone e Simoncello, possono non essere sottoposti a Valutazione di incidenza.
- Gli interventi previsti per le zone B di completamento possono non essere sottoposti a Valutazione di incidenza solo se non interferenti con l'habitat 91M0 Foreste pannonico-balcaniche di quercia cerro-quercia sessile.
- Gli interventi previsti per la zona DT turistico-alberghiera, in fase di autorizzazione devono essere sottoposti a valutazione di incidenza.
- Le aree individuate come zone FVP verde pubblico dovranno essere limitate alle sole superfici non coincidenti con l'habitat prioritario 6210 Formazioni erbose secche seminaturali e facies coperte da cespugli su substrato calcareo.
- Gli interventi previsti per le zone FVP, in fase di autorizzazione restanti devono essere sottoposti a Valutazione di incidenza.

### Località Ponte Messa

Tav. 03 lungo il torrente e Messa e lungo il fiume Marecchia – zone D-D1-B1-FVP-FVA-FSdep-Dca1-FS3 parzialmente interferenti con l'habitat prioritario 91E0.

Nelle aree in cui è rilevabile la presenza dell'habitat prioritario 91E0, come cartografate nello studio integrativo prodotto a dalla società Hystrix S.r.L. nel settembre 2009 (a firma della Dott.ssa Elena Bresca), dovranno rispettare le seguenti prescrizioni :

- essere escluse ogni nuova edificazione ed ogni uso incompatibile con gli interessi prioritari di tutela;
- essere garantite condizioni di naturalità evitando qualsiasi intervento che ne modifichi l'assetto con mantenimento dell'integrità e continuità con la fascia riparia che costeggia il fiume Marecchia ed il Torrente Messa, anche al fine di garantirne la funzionalità di corridoio ecologico;
- garantire interventi, ove necessario, di riqualificazione e di rinaturalizzazione che prevedono l'eliminazione delle fonti di degrado e la ricostruzione di un ambiente naturale di pregio, con specie autoctone coerenti dal punto di vista ecologico.

## **CAPO II** **- ZONE RESIDENZIALI -**

### **ART. 13** **- DEFINIZIONI DELLE ZONE -**

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza; in esse oltre alla residenza vera e propria, sono consentite tutte quelle destinazioni complementari alla funzione residenziale e compatibili con la stessa che integrano e completano gli insediamenti abitativi.

A titolo esemplificativo tali destinazioni complementari ammissibili e compatibili sono:

- quelle a carattere commerciale (negozi e punti di vendita al dettaglio ecc.) nel rispetto del piano di sviluppo e adeguamento della rete di vendita;
- quelle relative a pubblici esercizi (caffè, bar, pasticcerie, ristoranti, ecc.);
- quelle a carattere artigianale di servizio (oreficerie, parrucchiere, lavanderie, piccole officine riparazioni auto, ebanisterie, ecc.);
- quelle relative a uffici pubblici o d'interesse pubblico (uffici di quartiere, sedi locali di partiti e associazioni, ambulatori, uffici postali, agenzie bancarie, uffici e studi di tipo professionale o simili)

Tali destinazioni complementari sono ammesse nell'ambito delle zone a destinazione residenziale fino al massimo del 50% della volumetria realizzabile nelle Zone Omogenee di tipo B e fino a un massimo del 30 % nelle Zone Omogenee di tipo C, senza che ciò comporti modificazione degli standard stabiliti per tali zone poiché si configurano strettamente connesse alle residenze secondo quanto disposto dall'art. 3, ultimo comma, del D.M. n.1444/68.

Gli insediamenti che si configurano come commerciali e direzionali sono ammessi nell'ambito delle zone a destinazione residenziale nel rispetto dei limiti indicati dalla specifica normativa regionale, purché siano dotati di adeguati spazi di parcheggio, come previsto dalla Legge Regionale n.26/99 e s.m.i.. I predetti limiti non si applicano alle situazioni esistenti che già superino le percentuali suddette ed agli eventuali ampliamenti, purché non correlati al mutamento di attività.

Sono pure ammissibili e compatibili, sempre nel limite delle quantità sopra stabilite le seguenti destinazioni:

- locali per lo spettacolo, la ricreazione e lo svago (cinema, sale di ritrovo ecc.), attrezzature ricettive a carattere alberghiero (pensioni, case albergo ecc.);
- attrezzature sanitarie (case di cura, centri di riabilitazione, ecc.);
- supermercati e magazzini sempre in conformità al piano di sviluppo e adeguamento della rete di vendita.

L'ammissibilità delle destinazioni di cui sopra a forte concorso di pubblico è però condizionata alla dotazione di spazi per parcheggi pubblici, in aggiunta a quelli prescritti dalla residenza, previsti dalla Legge Regionale del 04.10.1999 n.26 e s.m.i..

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

## **ART. 14** **- ZONE DI INTERESSE STORICO ARTISTICO - A -**

Sono le Zone Territoriali Omogenee A di cui all'art.2 del D.M. 02/04/1968, n.1444.

Il Piano individua le seguenti tipologie di Zone omogenee A: **A, A1, A1-0, A1a... e A2**

I beni ricompresi nel Piano del Parco Simone e Simoncello e cartografati nella Tavola "Inquadramento strutturale" e nelle tavole "dettaglio dei beni di specifico interesse storico, artistico, culturale" sono soggetti anche alle norme di cui al Titolo III e in particolare all'art. 21 delle NTA del Piano del Parco.

### **A - Centro Storico**

Il PIANO individua tutte le zone A zone come Zone di Recupero. In tali zone il PIANO si attua per intervento urbanistico preventivo attraverso Piano Particolareggiato (P.P.) unitario esteso alle intere zone individuate con apposita simbologia, applicando gli indici urbanistici stabiliti dal citato D.M. n.1444/68.

Nelle zone A è consentito, ai sensi della Legge n.457/78, procedere alla formazione di singoli Piani di Recupero di iniziativa pubblica e privata limitati anche da una sola parte della zona A, purché gli stessi risultino coordinati all'interno di un Piano Quadro esteso all'intera zona e da adottare come strumento integrativo del PIANO.

Il Piano Quadro dovrà stabilire:

- a) le aree soggette ai Piani di Recupero di iniziativa pubblica di cui all'art.28 della citata Legge n.457/78 ed i relativi criteri di formazione;
- b) i criteri per la redazione dei Piani di Recupero di iniziativa privata di cui all'art.30 della Legge n.457/78;
- c) la regolamentazione dettagliata degli interventi ammessi nelle aree e negli immobili non assoggettati ai Piani di Recupero;
- d) l'indicazione delle aree e degli edifici per il soddisfacimento degli standard;

e) le tinteggiature, i paramenti esterni e le finiture da adottare in armonia con la tradizione storica.

In tali zone, fino all'approvazione dei Piani Attuativi suddetti, possono essere autorizzati esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia (senza demolizione e ricostruzione), con le limitazioni di cui all'art.27 della legge citata e con le prescrizioni sotto indicate:

- a) il rimaneggiamento del manto di copertura, il suo riordino ed anche la sostituzione integrale, purché con uguali materiali provenienti dal recupero e senza modificare l'assetto delle coperture;
- b) la riparazione di intonaci, rivestimenti, pavimenti, infissi sia interni che esterni;
- c) il rifacimento di intonaci, tinteggiature, rivestimenti, pavimenti, infissi, all'interno delle unità immobiliari anche con caratteristiche diverse dai precedenti oppure all'esterno delle unità immobiliari con le stesse caratteristiche dei precedenti, ad eccezione degli infissi che dovranno comunque essere in legno mordenzato o verniciato;
- d) la riparazione o la sostituzione di canali di gronda, discendenti, pluviali e canne fumarie con materiali in uso nella tradizione locale;
- e) la riparazione delle sistemazioni esterne. Le recinzioni che non siano costituite da elementi di ferro a sezione leggera e disegno tradizionale dovranno essere sostituite;
- f) Il rifacimento delle strutture del tetto senza modifica di forme e di quote (d'imposta e di colmo), prevedendo unicamente il riuso dei materiali originari, possibilmente di recupero;
- g) la demolizione e la ricostruzione di solai prevedendo unicamente il riuso dei materiali originari, possibilmente di recupero, con il rivestimento in piastrelle in laterizio, con modifiche di quote contenute nei 20 centimetri. Le coperture a volta non possono essere demolite. Le scale potranno essere demolite e ricostruite anche con materiali diversi dagli originali e la loro tipologia può essere modificata, qualora non rivestano valore architettonico, tipologico o monumentale;
- h) l'apertura, chiusura o modificazione di porte esterne o finestre è possibile solo se costituisce ripristino, dettagliatamente documentato e filologicamente motivato, di aperture preesistenti;
- i) è vietato il rifacimento del manto del tetto con materiale diverso dal laterizio;
- j) è vietato il rifacimento o la realizzazione di intonaci, infissi, rivestimenti e tinteggi esterni con caratteristiche diverse dagli originali, ove questo non abbia scopo di restauro di preesistenze documentate;
- k) è vietata la sostituzione di infissi esterni con altri di caratteristiche diverse da quelli in uso nella tradizione locale o la messa in opera di doppi infissi.

I Piani Particolareggiati vigenti, riguardanti le zone A restano in vigore fino alla scadenza prevista nei Piani stessi.

### **A1 - Nucleo Storico minore**

Il Piano si attua con l'approvazione - con unica deliberazione - da parte del Consiglio Comunale, di un P.P. di minima composto da scheda di rilievo e scheda di progetto per ogni isolato;

I suddetti P.P. saranno redatti conformemente alle seguenti norme.

### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE RELATIVE AGLI INTERVENTI SUI NUCLEI STORICI MINORI.**

Fino all'approvazione del P.P. sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 14 delle N.T.A. del P.R.G..

Il P.P. di minima potrà comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature. I P.P. di minima sono attuati su iniziativa ed a carico di tutti i proprietari degli edifici interessati dal piano.

Le opere di urbanizzazione relative all'attuazione del P.P. sono a esclusivo carico dei proprietari degli immobili. I rapporti tra i singoli proprietari ed il comune dovranno far parte di apposita convenzione da approvare unitamente al P.P. di minima.

Il P.P. di recupero diventa efficace dopo l'approvazione del C.C. e la sottoscrizione della relativa convenzione.

#### **PARAMETRI EDILIZI.**

Per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non deve superare il 20% della densità fondiaria media della zona d'intervento oggetto del Piano e, in nessun caso, i 5 mc./mq. (art. 7 – D.M. 2 aprile 1968, n.1444).

Per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture. Per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico – artistico (art. 8 – D.M. 2 aprile 1968, n.1444).

Per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Le distanze minime tra fabbricati – tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti) – debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml.5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml.7,00;

- ml.7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml.7,00 e ml.15,00;

- ml.10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml 15,00.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o di lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche (art. 9 – D.M. 2 aprile 1968, n.1444).

Le deroghe previste sulle distanze previste dall'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n.1444, operano esclusivamente tra i fabbricati compresi nel P.P. di minima.

Sono ammesse le variazioni delle destinazioni d'uso purché compatibili con quelle previste dal P.R.G..

Sono in ogni caso fatte salve le norme tecniche dettate per la realizzazione delle costruzioni in zona sismica, le norme poste a tutela dei beni storico artistici e paesaggistici e qualsiasi norma sovraordinata.

#### **DISCIPLINA PER IL RECUPERO DEGLI IMMOBILI, DEI COMPLESSI EDILIZI, DEGLI ISOLATI E DELLE RELATIVE AREE DI PERTINENZA**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia da attuare mediante "demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica", saranno limitati ai soli edifici e superfetazioni prive di ogni valore storico architettonico e comunque non compresi tra quelli elencati nell'allegato A alle N.T.A. del P.R.G..

Le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le ristrutturazioni dei fabbricati dovranno essere eseguite con tipologie, materiali e finiture (cornicioni, marcapiani, colorazione intonaci, ecc.) tali da qualificare il contesto e non alterare il paesaggio tradizionale, in particolare dovranno seguire le indicazioni sotto riportate.

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

La possibilità di realizzare logge e porticati dovrà essere attentamente valutata da parte degli organi Tecnici, che dovranno stimarne la congruità con l'edificio in cui sono inseriti e con le caratteristiche dell'edilizia tipica del luogo;

- Ubicazione: i nuovi manufatti di qualsiasi tipo dovranno 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, dovrà 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 potranno essere superiori a 30°. Eventuali muri di contenimento o di sostegno dovranno essere realizzati in pietrame, oppure se in cemento adeguatamente rivestiti (mattoni/pietra o intonaco colorato), è preferibile che non superino un'altezza libera maggiore di un metro e cinquanta centimetri; 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 autoctone, facendo ricorso a modesti riporti di terreno oppure mediante la costruzione di piccole opere accessorie (es: muretti in pietra o mattoni).

- Colori: è d'obbligo ispirarsi al colore delle terre delle rocce o degli edifici antichi presenti sul posto, evitando cromatismi esasperati e stridenti quanto il ricorso al colore bianco. Le tinte base prodotte con colori naturali composti da terre a base di calce con aggiunta di pigmenti vegetali o minerali, oscilleranno in genere dal giallo, giallo-ocra dei mattoni albasì al rosa-rosso, grigio-rosso, dei mattoni ferrioli e loro miscugli.

- Solai e scale interne: la demolizione e la ricostruzione di solai dovrà prevedere preferibilmente il riuso dei materiali originari, possibilmente di recupero, con il rivestimento in piastrelle in laterizio, con modifiche di quote contenute. Le coperture a volta non possono essere demolite. Le scale potranno essere demolite e ricostruite anche con materiali diversi dagli originali e la loro tipologia può essere modificata, qualora non rivestano valore architettonico, tipologico o monumentale.

Le finiture da privilegiare sono quelle di seguito indicate:

- struttura muraria a vista anche con mattoni a macchina preferibilmente di provenienza da fornaci delle zone limitrofe, malta dei giunti a raso oppure finitura di intonaco frattazzato con esclusione della colletta tinteggiata a calce;

- manti di copertura in laterizio di colorazione naturale (coppi e tegole tipo «portoghesi»);

- grondaie, pluviali e discendenti in rame;

- cornicioni (da mantenere comunque entro dimensioni contenute) in pietra o legno, in cotto o in muratura intonacata, escludendo quindi elementi e 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);

- parapetti in muratura o con il 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 nell'edilizia residenziale quali alluminio anodizzato, lastre in policarbonato, pensiline ed elementi prefabbricati in c.c.a., intonaci plastici, ecc.;

- gli intonaci al plastico, i trattamenti «a buccia d'arancia», «graffiato», «a spruzzo»;
- i rivestimenti ceramici o in listelli di laterizio;
- gli infissi in avvolgibili in genere, gli infissi in alluminio anodizzato (i portoni in metallo e vetro ed i portelloni in lamiera per garage ed annessi, dovranno essere tinteggiati con colorazioni in armonia con il resto della struttura);
- i balconi esterni a sbalzo sono da evitare in quanto incongrui rispetto alla tradizione costruttiva.

- Recinzioni: dovranno ispirarsi nel disegno e nella tipologia ai modelli tradizionali più in uso nella zona evitando tipi od elementi prefabbricati. Alle recinzioni tipiche in muratura di altezza inferiore al metro dovrà essere sempre associata la messa a dimora di siepi sempre verdi ed essenze arboree di alto fusto autoctone.

## **DOCUMENTAZIONE**

- 1) estratto dello strumento urbanistico generale interessante la zona d'intervento;
- 2) estratto della mappa catastale aggiornata con i fabbricati esistenti, i nomi dei proprietari delle aree confinanti;
- 3) la precisazione delle destinazioni d'uso delle singole aree;
- 4) elaborati grafici inerenti gli interventi proposti riportante le destinazioni d'uso, i distacchi fra fabbricati, aree, strade, ecc. esteso anche alle proprietà confinanti, comprensiva delle sistemazioni esterne;
- 5) relazione tecnica descrittiva delle opere da eseguire;
- 6) documentazione fotografica della zona;
- 7) nel caso di nuove costruzioni, planimetria e tabella riportante la densità fondiaria media della zona, estesa ad un intorno significativo dell'area oggetto del P.P. di minima;
- 8) planimetria con indicazione delle altezze dei vari fronti degli edifici circostanti, estesa ad un intorno significativo dell'area oggetto del P.P. di minima;
- 9) ricognizione delle opere di urbanizzazione esistenti e progetto per il loro adeguamento secondo le indicazioni dell'amministrazione comunale;
- 10) schema di convenzione;
- 11) relazione geologico – geotecnica per tutte le aree vincolate dalla ex legge 2 febbraio 1974, n.64.

### **A1-0 - Nuclei Storici minori**

(rif. presc. tav. 06 Soanne-Borgonuovo-Moleto)

(rif. presc. tav. 08 La Petra-Bascio)

Dalla disamina del piano urbanistico generale si rileva l'inserimento di nuove zone A1-0 a delimitazione dei nuclei storici minori delle varie frazioni e/o località, ricadenti all'interno di ambiti in dissesto che il P.A.I. Interregionale classifica quali "Aree in dissesto da assoggettare a verifica" per fenomeni attivi o quiescenti, ai sensi dell'art.17 N.P.. In tali ambiti la formazione dei singoli Piani attuativi previsti dalle N.T.A. sono

pertanto subordinati alla procedura di verifica definita dal medesimo art.17 delle N.P.. In assenza delle prescritte ricognizioni all'interno di tali aree in dissesto cartografate dal P.A.I. Interregionale saranno consentiti solo gli interventi di cui al comma 3 lett. a) dell'art.14 N.P., nelle aree con fenomeni di dissesto attivi e gli interventi di cui al comma 3 lett. a) dell'art.16 N.P., nelle aree con fenomeni di dissesto quiescenti.

#### **A1.a - Nuclei Storici minori**

(rif. presc. area n. 138 loc. Valpiano tav. 09)

E' subordinata alla procedura di verifica definita dal medesimo art.17 delle N.P.. In assenza delle prescritte ricognizioni all'interno delle zone in dissesto cartografate nel P.A.I. sono consentiti solo gli interventi di cui al comma 3 lett. a) dell'art.14 N.P., nelle aree con fenomeni di dissesto attivi e gli interventi di cui al comma 3 lett. a) dell'art.16 N.P., nelle aree con fenomeni di dissesto quiescenti.

Anche nel caso dell'eventuale esito favorevole della suddetta procedura di ripermetrazione in tale ambito si ritengono compatibili i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ovvero modesti ampliamenti con SUL max di 50 mq e completamenti di edifici esistenti nell'ambito del tessuto urbano nonché il recupero funzionale degli edifici già esistenti.

In tali casi la fattibilità dei singoli interventi è comunque subordinata a studi geologicigeotecnici preliminari, volti alla puntuale analisi e caratterizzazione dei fenomeni che forniscano prescrizioni costruttive o, se necessario, prevedano interventi di consolidamento finalizzati alla mitigazione della pericolosità e tali da garantire la compatibilità degli interventi stessi.

#### **A1.b - Nuclei Storici minori**

(rif. presc. area n. 140 loc. Villa Santoni tav. 09)

Trattasi di nucleo storico minore già in parte edificato, che ricade totalmente all'interno di un dissesto art. 17 delle N.P., cartografato nel P.A.I. dell'Autorità di Bacino Interregionale Parecchia e Conca.

In tali ambiti la formazione dei singoli Piani attuativi previsti dalle N.T.A. sono pertanto subordinati alla procedura di verifica definita dal medesimo art.17 delle N.P. In assenza delle prescritte ricognizioni all'interno di tali aree in dissesto cartografate dal P.A.I.

Interregionale sono consentiti solo gli interventi di cui al comma 3 lett. a) dell'art.14 N.P., nelle aree con fenomeni di dissesto attivi e gli interventi di cui al comma 3 lett. a) dell'art.16 N.P., nelle aree con fenomeni di dissesto quiescenti.

#### **A1.n - Nuclei Storici minori**

(rif. presc. area n. 142 loc. Villa Mandi tav. 09)

Trattasi di una zona di completamento già in parte edificata e di un nucleo storico minore **A1.n**, in località Villa Maindi. Nella cartografia del P.A.I. Interregionale le zonizzazioni in argomento ricadono in parte all'interno di una zona di possibile evoluzione del dissesto (art.16 N.P.), definita con procedura di ripermetrazione (art. 17 N.P.), e parte

all'interno di un dissesto art.17 delle N.P. del P.A.I., "aree in dissesto da assoggettare a verifica".

L'attuazione delle previsioni urbanistiche sulle aree trattate si ritiene pertanto condizionata al pieno rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Nell'ambito P.A.I. art.17, che interessa una porzione della zonizzazione del centro storico "A1.n", la formazione dei singoli Piani attuativi previsti dalle N.T.A. è subordinata alla procedura di verifica definita dal medesimo art.17 delle N.P.

In assenza delle prescritte ricognizioni all'interno di tale zona in dissesto saranno consentiti solo gli interventi di cui al comma 3 lett. a) dell'art.16 N.P..

- Si ricorda che ai sensi dell'art.16 lett. c) delle Norme di Piano del P.A.I. le nuove edificazioni sono consentite solo per zone ricadenti nei centri abitati o parti di essi e precedute da specifiche analisi geologiche che andranno prodotte in sede di progettazione dei singoli interventi edificatori. Lo studio geologico-geotecnico di dettaglio, basato su un'adeguata campagna geognostica, non dovrà limitarsi ad indagare il singolo lotto ma dovrà interessare una porzione significativa del versante a monte e soprattutto a valle dell'area da edificare.

Andranno quindi condotte analisi di stabilità del versante, nelle sezioni di progetto più critiche, sia in condizioni statiche che dinamiche, utilizzando i parametri maggiormente cautelativi.

- Andrà inoltre predisposto uno studio idrologico-idrogeologico con redazione della carta piezometrica, basata sulla misura dei livelli freaticometrici in sito.

- In ordine ai riscontri emersi dalle suddette indagini andrà valutata con attenzione l'eventualità di dover ricorrere alla realizzazione di drenaggi, al fine di garantire la stabilità a lungo termine della zona.

- Si dovrà inoltre realizzare sull'intera area un sistema regimazione, raccolta e smaltimento, con condotte a tenuta delle acque superficiali.

- Andranno previste tipologie edilizie a basso impatto, quanto più adattabili all'attuale profilo morfologico del versante, minimizzando sterri e riporti che comunque, per altezze superiori a 2,00 m, andranno sempre presidiati con l'esecuzione di opere di contenimento, adeguatamente drenate.

### **A1.o - Nuclei Storici minori**

(rif. presc. area n. 144 loc. Cà Morlano tav. 09)

Le aree di nuova previsione urbanistica sono ubicate rispettivamente B1.o in località Villa Casciari e **A1.o** Cà Morlano. Trattasi di aree di completamento parzialmente edificate e di due nuclei storici minori.

Tali zonizzazioni ricadono nella cartografia del P.A.I. Interregionale all'interno di una zona di possibile evoluzione del dissesto (art.16 N.P.), determinata a seguito della procedura di ripermimetrazione, ai sensi dell'art. 17 delle N.P.

Si ricorda che l'art.16 lett. c) delle Norme di Piano del P.A.I. consente nuove edificazioni solo per zone ricadenti nei centri abitati o parti di essi e precedute da specifiche analisi geologiche, da prodursi in sede di

progettazione dei singoli interventi edificatori. Lo studio geologico-geotecnico di dettaglio, basato su un'adeguata campagna geognostica, non dovrà limitarsi ad indagare il singolo lotto ma dovrà interessare una porzione significativa del versante a monte e a valle dell'area da edificare. Andranno quindi condotte analisi di stabilità del versante, nelle sezioni di progetto più critiche, sia in condizioni statiche che dinamiche, utilizzando i parametri maggiormente cautelativi.

#### **A1.r - Nuclei Storici minori**

(rif. presc. area n. 74 loc. Cà Romano tav. 08)

Si ritengono compatibili i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ovvero modesti ampliamenti con SUL max di 50 mq e completamenti di edifici esistenti nell'ambito del tessuto urbano nonché il recupero funzionale degli edifici già esistenti, compatibilmente con quanto disposto dall'art.16 del P.A.I..

In tali casi la fattibilità dei singoli interventi è subordinata a studi geologici-geotecnici

preliminari, volti alla puntuale analisi e caratterizzazione dei fenomeni che forniscano prescrizioni costruttive o, se necessario, prevedano interventi di consolidamento finalizzati alla mitigazione della pericolosità e tali da garantire la compatibilità degli interventi stessi.

#### **A2 - Edifici storici demoliti o crollati**

Il piano individua alcuni piccoli nuclei o edifici storici parzialmente demoliti o dei quali sono rinvenibili tracce fondali. Ove è possibile, per la parte planimetrica, fa' fede il rilievo dello stato di fatto o per le parti scomparse la planimetria derivabile dalle mappe catastali. Per la parte in elevazione se non sono presenti rovine, o documenti fotografici che possono dimostrare il contrario, sono ammessi solo due piani di cui l'ultimo coperto a falde inclinate con una altezza massima all'imposta di ml.2,20 dal solaio sottostante, con una altezza massima complessiva non maggiore di ml.5,50.

Gli interventi sono ammessi previa approvazione di un planovolumetrico da parte del Consiglio Comunale previo parere della C.E.I..

Per la ricostruzione, per i seguenti aspetti costruttivi, sono ammessi solo i seguenti materiali: per la muratura esterna pietra a vista, per il solaio di copertura orditura in legno e copertura con coppi possibilmente di recupero, infissi esterni in legno non trattati a poliesteri.

Le dimensioni delle aperture e la loro partitura devono fare riferimento a qualche edificio storico superstite simile, esistente nelle vicinanze.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti e della viabilità di accesso, l'approvvigionamento idrico, ecc., sono a carico di chi intende attuare gli interventi.

Le zone A2 si riferiscono a nuclei storici esistenti, ma diruti. Ai fini della applicazione delle norme di attuazione del PAI la ricostruzione è da assimilare a demolizione con ricostruzione fedele, quindi ammissibile in Zone normate dagli art. 16 e 17 delle citate norme.

### **ART. 15** **- DEFINIZIONE DELLE ZONE DI COMPLETAMENTO - B -**

Sono le Zone Territoriali Omogenee B di cui all'art.2 del D.M. 02/04/68 N. 1444

Il PIANO al fine di diversificare le possibilità e modalità di intervento in relazione alle specifiche realtà urbane, individua le seguenti zone:

- **Zone di ristrutturazione e completamento- B1 – B1.a...-  
sottozone - B1';B1'';B1\*-**
- **Zone di ristrutturazione e completamento- B2-**
- **Zone di ristrutturazione e completamento- B3 - B0  
sottozone B0';B0\*-**
- **Zone di ristrutturazione e completamento- BR-**
- **Zone di completamento - BL<sub>n</sub>; P.E.E.P.1-**

Le zone con superficie libera da costruzioni estesa per più di mq. 3000 dovranno essere dotate di piano particolareggiato con previsione di viabilità, parcheggi e delle altre opere di urbanizzazione mancanti, prima di procedere al rilascio dei permessi di costruire.

Per le aree di completamento in minima parte interessate da una frana in dissesto quiescente da assoggettare a verifica ai sensi dell'art. 17 delle N.P. del P.A.I., eventuali edificazioni andranno ubicate fuori da tale ambito.

### **ART. 16** **ZONE DI RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO - B1 - sottozone - B1a... - B1\*- B1' - B1'I - B1''-**

#### **Zona di Completamento- B1-**

Sono le zone territoriali omogenee B di cui all'art.2 del D.M. 2/4/68 n.1444.

Tale zonizzazione riguarda quelle parti di tessuto urbano interessate da una edificazione recente il cui stato edilizio non lascia prevedere a tempi brevi necessità di sostanziali trasformazioni e quelle aree rimaste inedificate all'interno del tessuto edilizio per le quali il PIANO - fatte salve particolari prescrizioni - prevede la edificabilità a completamento degli insediamenti ormai consolidati.

Sistemazione delle aree libere di pertinenza degli edifici:

- nei parchi e giardini privati dovranno essere limitati tutti gli interventi che comportano una eccessiva impermeabilizzazione del suolo (nelle superfici libere di pertinenza non dovrà 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 posti a dimora, all'atto della costruzione ed in maniera definitiva, nuove alberature di alto fusto, nella misura minima di una pianta ogni 100 metri quadrati di superficie di lotto non coperta oltre a specie arbustive nella misura minima di due gruppi ogni 100 metri quadrati;
- le essenze arboree ed arbustive dovranno essere scelte tra le specie autoctone della tradizione locale;
- dovrà essere perseguita la progressiva sostituzione delle conifere e delle latifoglie esotiche.

In tali zone il PIANO si attua applicando i seguenti indici urbanistici ed edilizi:

Uf	- Indice di utilizzazione fondiaria	0,50 mq/mq
H	- Altezza massima	8,50 ml
Df	- Distanza dai fabbricati	10,00 ml tra pareti finestrate
Dc	- Distanza dai confini	5,00 ml
Ds	- Distanza dalle strade: in relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.M. n.1444/68 con un minimo di ml.5,00; è consentita la diminuzione di tale distanza per il mantenimento di allineamenti preesistenti.	

### **Sottozona di Completamento - B1.a**

(rif. presc. area n. 53 loc. Tre Genghe tav. 02)

La parte non ancora attuata della zona di completamento vigente riguarda alcuni lotti che confinati a valle dalla S.P. per Carpegna e a monte dalla via Tre Genghe. I lotti, benché di contenuta estensione, presentano una significativa acclività. Sul posto si è inoltre riscontrato che il tratto a Nord di via Tre Genghe è presidiato da un'opera di contenimento su pali.

A seguito della procedura di ripermetroazione l'area, originariamente interessata nel P.A.I. Interregionale da una zona normata dall'art.17 delle N.P., risulta parzialmente gravata da una zona di possibile evoluzione del dissesto attivo che si sviluppa a valle della S.P..

Come si evince dalla relazione geologica prodotta, redatta dal geol. Sergio Caturani, il dissesto attivo non interferisce con l'area in esame.

La carta geomorfologica individua inoltre nella parte Sud e di valle dell'area la presenza di un dissesto superficiale, che, come si legge nella documentazione allegata, attualmente non mostra alcun segno di attività.

La sezione litostratigrafica passante per l'area in argomento mostra, in corrispondenza della stessa, il substrato ricoperto da un modesto spessore di coltre detritica e/o eluvio colluviale.

Si ritiene pertanto compatibile l'edificazione dei lotti non attuati a condizione che si rispettino le seguenti prescrizioni:

- Al fine di salvaguardare le strutture e infrastrutture adiacenti prima di procedere allo sbancamento o qualsivoglia movimentazione di terreno sull'area da edificare andrà realizzata un'opera di contenimento su pali, in corrispondenza del confine superiore della zona, sul prolungamento della struttura esistente lungo via Tre Genghe.
- Lo studio geologico-geotecnico di dettaglio, basato su un'adeguata campagna geognostica, non dovrà limitarsi ad indagare il singolo lotto ma dovrà interessare una porzione significativa del versante a monte e soprattutto a valle dell'area da edificare. Andranno quindi condotte analisi di stabilità del versante, nelle sezioni di progetto più critiche, sia in condizioni statiche che dinamiche, utilizzando i parametri maggiormente cautelativi.
- Sulla scorta dei risultati ottenuti dalle verifiche di stabilità, andrà valutata con attenzione l'eventualità di dover ricorrere ad interventi atti a scongiurare potenziali evoluzioni negative, verso l'area di studio, della sottostante frana attiva.
- Per tutte le strutture in progetto andranno previste fondazioni profonde, adeguatamente immorsate all'interno della formazione di base integra e compatta.
- Per non compromettere la stabilità del versante si dovranno assolutamente evitare significative movimentazioni di terreno, limitando gli sterri ed i riporti, comunque sempre da presidiarsi con idonee opere di contenimento drenate.
- Andranno previste tipologie edilizie a basso impatto e quanto più adattabili all'attuale profilo morfologico dell'area.
- Gli interventi di nuova costruzione ricadenti all'interno della zona perimetrata nel P.A.I. (art.16), ammessi nei centri abitati ovvero all'interno del tessuto urbano già dotato di opere di urbanizzazione, andranno realizzati con modalità che non determinino situazioni di pericolosità, nel rispetto di quanto disposto all'art.16 comma 3 lett. c).
- Sulla zona da urbanizzare andranno adeguatamente regimate le acque superficiali, comprese quelle raccolte dalla sovrastante carreggiata stradale, che con molta probabilità recapitano a dispersione sull'area.

#### **Sottozona di Completamento - B1.b**

(rif. presc. area n. 49 tav. 02)

In fase progettuale si dovrà posizionare l'edificato nella zona superiore dell'area, lungo la strada, al fine di mantenere con i fabbricati un congruo margine di sicurezza dall'ambito in dissesto.

#### **Sottozona di Completamento - B1.c**

(rif. presc. area n. 55 loc. Tre Genghe tav. 02)

L'area è stata interessata dalla medesima procedura di ripermetroazione citata per l'area n.53 trattata in precedenza.

A seguito di quanto sopra attualmente la porzione nord dell'area di completamento proposta ricade all'interno di un ambito di possibile evoluzione del dissesto attivo che si sviluppa a valle della S.P, normato dall'art.16 delle N.P. del P.A.I..

Pertanto, gli interventi di nuova costruzione ricadenti all'interno della zona perimetrata nel P.A.I. (art.16), ammessi nei centri abitati ovvero all'interno del tessuto urbano già dotato di opere di urbanizzazione, andranno realizzati con modalità che non determinino situazioni di pericolosità, nel rispetto di quanto disposto all'art.16 comma 3 lett. c).

Si individuano inoltre le seguenti prescrizioni, di cui tener conto per l'attuazione delle previsioni urbanistiche:

- Lo studio geologico-geotecnico di dettaglio, basato su un'adeguata campagna geognostica, non dovrà limitarsi ad indagare il singolo lotto ma dovrà interessare una porzione significativa del versante a monte e soprattutto a valle dell'area da edificare. Andranno quindi condotte analisi di stabilità del versante, nelle sezioni di progetto più critiche, sia in condizioni statiche che dinamiche, utilizzando i parametri maggiormente cautelativi.
- Sulla scorta dei risultati ottenuti dalle verifiche di stabilità, andrà valutata con attenzione l'eventualità di dover ricorrere ad interventi atti a scongiurare potenziali evoluzioni negative, verso l'area di studio, della sottostante frana attiva.
- Per tutte le strutture in progetto andranno previste fondazioni profonde, adeguatamente immorsate all'interno della formazione di base integra e compatta.
- Per non compromettere la stabilità del versante si dovranno assolutamente evitare significative movimentazioni di terreno, limitando gli sterri ed i riporti, comunque sempre da presidiarsi con idonee opere di contenimento drenate.
- Andranno previste tipologie edilizie a basso impatto e quanto più adattabili all'attuale profilo morfologico dell'area.
- Sulla zona da urbanizzare andranno adeguatamente regimate le acque superficiali, comprese quelle raccolte dalla sovrastante carreggiata stradale, che con molta probabilità recapitano a dispersione sull'area.

### **Sottozona di Completamento - B1.d**

(rif. presc. area n. 57 loc. Poggio Gattone tav. 02)

L'area di completamento di nuova previsione, parzialmente edificata, è ubicata a Nord-Ovest di Pennabilli in prossimità della località denominata Poggio Gattone, lungo la strada comunale che scende in direzione Ponte Messa.

L'area è ubicata nella parte sommitale di un crinale con pendenze che degradano verso il fosso che scorre a valle della zona, con interposti tratti di scarpata.

Dalla documentazione prodotta tale corpo idrico appare un importante elemento del reticolo idrografico superficiale, nell'ambito territoriale interessato.

La carta geomorfologica del P.R.G. allegata individua tale zona all'interno di un'area interessata da dissesto superficiale diffuso, che viene ricondotto a locale plasticizzazione della coltre di copertura. Nel P.A.I. Interregionale si riscontra piuttosto una marginale interferenza dell'area con una zona in dissesto da assoggettare a verifica (art.17 N.P.) che si sviluppa a valle, proprio in corrispondenza del corso d'acqua.

Per l'attuazione delle previsioni urbanistiche sull'area in argomento si individuano le seguenti prescrizioni:

- Andrà comunque sempre mantenuta con gli interventi in progetto una distanza minima di 10 m dal ciglio di sponda del fosso.
- Lo studio geologico-geotecnico di dettaglio, basato su un'adeguata campagna geognostica, non dovrà limitarsi ad indagare il singolo lotto ma dovrà interessare una porzione significativa del versante a valle dell'area da edificare. Andranno quindi condotte analisi di stabilità del versante, nelle sezioni di progetto più critiche, sia in condizioni statiche che dinamiche, utilizzando i parametri maggiormente cautelativi.
- Le fondazioni delle strutture in progetto andranno sempre adeguatamente immorsate all'interno della formazione integra e compatta.
- Per non compromettere la stabilità del versante si dovranno assolutamente evitare significative movimentazioni di terreno, limitando gli sterri ed i riporti, segnatamente in corrispondenza del confine di valle, comunque sempre da presidiarsi con idonee opere di contenimento drenate.

### **Sottozona di Completamento - B1.e**

(rif. presc. aree n. 29-119 loc. Ponte Messa tav. 03)

La zona in esame è situata ad Est della località Ponte Messa a monte della S.P. Marecchiese, sul versante collinare che espone a Nord-Ovest.

La porzione di valle della zona, già presente nel vigente strumento urbanistico, si presenta in parte edificata e dotata di opere di urbanizzazione.

Dalla visione diretta dei luoghi l'area presenta una media acclività e si raccorda con la sottostante strada comunale di Cà Marinelli attraverso una modesta scarpata che, come si legge nell'allegata relazione geologica, si presenta stabile e non evidenzia alcun dissesto in atto e/o potenziale.

Occorre tuttavia evidenziare che il settore Est dell'area mostra irregolarità superficiali, ondulazioni e cambi di pendenza, oltre a presentare un incremento dei valori clivometrici rispetto alla restante porzione.

A seguito della procedura di ripermetrazione, condotta ai sensi dell'art. 17 delle N.P., attualmente l'intera area esaminata ricade nel P.A.I. Interregionale all'interno di una zona di possibile evoluzione del dissesto o frana quiescente (art.16 delle N.P.).

Dalla carta geomorfologica l'area è caratterizzata dalla presenza di un dissesto superficiale diffuso, a cui viene attribuita una media pericolosità geologica.

La sezione litostratigrafica del versante è stata ricostruita correlando le stratigrafie relative ai sondaggi a rotazione e carotaggio continuo ed i grafici delle prove penetrometriche, realizzate in corrispondenza e a monte dell'area in esame per la sopra citata verifica art.17 N.P. e per la costruzione di un fabbricato residenziale.

Da quanto riportato nella sezione C1.C1, che investe l'area in esame, si rileva in particolare che corrispondenza della porzione di monte il substrato formazionale, costituito da Argille Multicolori, è stato rinvenuto a profondità di circa -19,00 m dal p.c. ricoperto prima da depositi alluvionali ghiaiosi e sabbiosi e successivamente da coltre eluvio-colluviale. Nei settori di valle, in parte già edificati, si rileva una zona di accumulo laddove i sondaggi, spinti

fino a profondità massima di circa -30 m, non hanno raggiunto il substrato formazionale.

Infine in corrispondenza del sondaggio S1/2005, eseguito per la realizzazione dell'edificio ubicato nello spigolo Nord della lottizzazione, è stata rilevato il livello piezometrico a quote prossime al p.c..

Considerato il delicato contesto geomorfologico sopra sintetizzato, ancorché nella documentazione allegata viene attestata l'assenza di qualsiasi dissesto all'interno dell'area, si condiziona l'attuazione delle previsioni urbanistiche sulla zona di nuova previsione al puntuale rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Si ricorda che ai sensi dell'art.16 lett. c delle Norme di Piano del P.A.I. le nuove edificazioni sono consentite solo per zone ricadenti nei centri abitati o parti di essi e precedute da specifiche analisi geologiche che andranno prodotte in sede di progettazione dei singoli interventi edificatori. Lo studio geologico-geotecnico di dettaglio, basato su un'adeguata campagna geognostica, non dovrà limitarsi ad indagare il singolo lotto ma interessare una porzione significativa del versante a monte e soprattutto a valle dell'area da edificare. Andranno quindi condotte analisi di stabilità del versante, nelle sezioni di progetto più critiche, sia in condizioni statiche che dinamiche, utilizzando i parametri maggiormente cautelativi.

- Andrà inoltre predisposto uno studio idrologico-idrogeologico con redazione della carta piezometrica, basata sulla misura dei livelli freaticometrici in sito.

- In ordine ai riscontri emersi dalle indagini effettuate è ragionevole supporre che il conseguimento di una condizione statica affidabile comporti il drenaggio delle acque che si infiltrano nel sottosuolo, altresì valido contributo alla prevenzione di potenziali negative evoluzioni geomorfologiche.

- Andrà nel caso progettata su tutta la zona una rete di dreni capaci di captare le acque presenti nella coltre eluvio-colluviale e convogliarle in recapiti idonei, a debita distanza dalla zona da urbanizzare.

- Andrà realizzato sull'intera area un sistema regimazione, raccolta condotte a tenuta delle acque superficiali.

- Andranno previste tipologie edilizie a basso impatto, quanto più adattabili all'attuale profilo morfologico del versante, minimizzando sterri e riporti che comunque, per altezze superiori a 2,00 m, andranno sempre preceduti dall'esecuzione di opere di contenimento, adeguatamente drenate.

#### **Sottozona di Completamento - B1.f**

(rif. presc. area n. 25 loc. Ponte Messa tav. 03)

Sulle aree indagate si prescrive una adeguata regimazione delle acque superficiali e sotterranee. Per le nuove strutture andranno inoltre adottate fondazioni profonde, adeguatamente immerse nella formazione di base integra e compatta.

#### **Sottozona di Completamento - B1.g**

(rif. presc. area n. 16 Via Ville tav. 04)

Dal punto di vista morfologico l'area è articolata su due livelli, una prima fascia edificata posta a quota superiore lungo la via Serra di Sotto, raccordata con la zona sottostante, attualmente libera da costruzioni, mediante una scarpata in parte presidiata, nel tratto a sud-est, da un opera di contenimento.

Nella carta geomorfologica allegata l'area ricade all'interno di un corpo di frana complessa inattiva, come riscontrabile dalla presenza di terreni detritici, che costituiscono il corpo di accumulo di una paleofrana.

Al fine di ricostruire la stratigrafia locale è stata realizzata una prova dinamica pesante DPSH/3H, spinta ad una profondità massima di -6,20 dal p.c..

Dalle risultanze dell'indagine geognostica i terreni consistenti, presumibilmente riconducibili alla formazione marnoso-calcareo alloctona, sono stati riscontrati a - 6,00 dal p.c., ricoperti da coltre detritica e da sovrastante spessore di 1.5 m di terreno di riporto.

Alle luce delle considerazioni sopra effettuate si ritiene pertanto non edificabile il tratto di scarpata evidenziato con tratteggio rosso nella tavola 04 di Piano.

In fase esecutiva dovrà essere comunque effettuata un'analisi di stabilità, al fine di verificare la necessità di prolungare l'opera di contenimento esistente fino alla strada.

Andrà inoltre prevista un'adeguata regimazione, canalizzazione e smaltimento delle acque superficiali attraverso idonei ricettori lontano dalle zone edificate, allo scopo andrà inoltre realizzato un fosso di guardia al piede della suddetta scarpata e verificata la natura del pozzetto rinvenuto nella zona inferiore dell'area.

### **Sottozona di Completamento - B1.h**

(rif. presc. area n. 24 loc. Scivolino tav. 05)

Trattasi di un lotto di completamento residenziale di modeste dimensioni, ubicato nella parte alta di un versante collinare che espone a Nord-Ovest.

Morfologicamente l'area presenta una superficie topografica piuttosto regolare e pendenze medie mentre il versante sottostante, ancorché non interessato dalla previsione, digrada con forte inclinazione che talora raggiunge i 20°-25°. Una scarpata di altezza pari a circa 2,5 m raccorda detto pendio con il sovrastante lotto in argomento.

Dalla visione diretta dei luoghi si rileva inoltre una zona d'impluvio in corrispondenza del confine Sud-Ovest dell'area.

Il P.A.I. Interregionale non rileva sull'area vincoli di natura idrogeologica mentre la carta geomorfologica individua la zona all'interno di un ambito interessato da deformazioni gravitative profonde di versante, classificato a media pericolosità geologica. Dalle risultanze dell'indagine geognostica, costituita da un sondaggio a rotazione e carotaggio continuo, spinto ad una profondità massima di 15,00 m dal p.c., che non ha consentito di raggiungere il substrato calcareo-marnoso consistente, si può schematizzare un sottosuolo costituito da coltre detritica caratterizzata da detrito calcareo da poco addensato ad addensato con scarsa matrice argillosa.

Come risulta dall'indagine geologica tale deposito è caratterizzato da caratteristiche geomeccaniche discrete fino alla quota di -4,50 m e buone da -4,50 in poi.

I risultati delle verifiche di stabilità allegate confermano l'attuale stabilità dell'area.

In considerazione di quanto sopra l'utilizzo a scopi urbanistici dell'area si ritiene subordinato al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Al fine di contrastare possibili evoluzioni negative del versante con amplificazioni laterali verso l'area di studio, ancor prima di procedere alla edificazione si dovrà realizzare una adeguata opera di contenimento drenata lungo tutto il confine Sud-Ovest (lato impluvio).

Detta opera andrà dimensionata con calcolo strutturale e depositata presso questo Servizio, ai sensi della vigente normativa antisismica.

- Per la progettazione degli interventi ci si dovrà avvalere di uno studio geologico-geotecnico di dettaglio, basato su un'adeguata campagna geognostica, con prove in sito ed in laboratorio, volto alla puntuale caratterizzazione litostratigrafica, fisica e meccanica dei terreni presenti, in particolare della coltre detritica. Andranno inoltre condotte verifiche di stabilità globali e locali estese alla zona meridionale del versante, nello stato attuale e di progetto, in condizioni statiche e dinamiche, utilizzando i parametri maggiormente cautelativi. Andrà inoltre rilevato il livello della falda, attraverso misurazioni piezometriche.

- Andrà mantenuta una zona di rispetto inedificabile della larghezza di almeno 10 m, misurata dal ciglio della scarpata posta nella zona inferiore dell'area.

- L'area andrà dotata di un idoneo sistema di regimazione, raccolta e smaltimento delle acque superficiali, attraverso idonei recettori.

#### **Sottozona di Completamento - B1.i**

(rif. presc. area n. 75 loc. Molino di Bascio tav.08)

L'edificazione andrà concentrata esclusivamente nella fascia adiacente la S.P. 258 Marecchiese, in prossimità agli edifici esistenti, evitando di interessare sia la porzione di valle, ricadente nella scarpata fluviale del Fiume Marecchia, che la zona ricadente all'interno del dissesto attivo cartografato nella carta geomorfologica.

Si ribadisce inoltre il rispetto delle distanze minime dal ciglio di sponda del corso d'acqua, ovvero dalla proprietà demaniale, fissate dal R.D. n.523/1904, pari a metri quattro per le piantagioni e movimenti di terreno e di metri dieci per le strutture e gli scavi.

#### **Sottozona di Completamento - B1.I**

(rif. presc. area n. 76 loc. Molino di Bascio tav. 08)

Le zone di previsione, pressoché adiacente alla B1'.I, è ubicata sul fianco sud di un modesto dosso collinare che funge da spartiacque tra il Fosso Storena ed un fosso secondario, entrambi immissari di destra del Fiume Marecchia.

Dalla carta geomorfologica allegata la zona in argomento è caratterizzata dalla presenza di un dissesto superficiale diffuso.

A seguito della procedura di ripermetroazione ai sensi dell'art. 17 delle N.P. del P.A.I. le due zone ricadono all'interno di una zona di possibile evoluzione del dissesto (art.16 N.P), riferibile al dissesto attivo (art.14 N.P.) cartografato nel P.A.I. in corrispondenza dell'impluvio a sud della zona.

In corrispondenza dell'area in esame i sondaggi eseguiti per la suddetta procedura hanno rinvenuto il substrato a quote di -11,50 e -16,00 dal p.c., ricoperto da coltre detritica.

Nella documentazione prodotta si sostiene che dal rilievo di campagna il versante, sul quale ricadono le aree, risulta attualmente stabile e che altresì non evidenzia segni d'instabilità potenziali e/o in atto.

La presenza di locali irregolarità del pendio, nella medesima indagine, vengono imputate alla plasticizzazione della coltre eluvio-colluviale più superficiale e ritenute non pregiudizievoli ai fini dell'edificabilità.

Si ritengono pertanto ammissibili le proposte previsioni urbanistiche alle seguenti condizioni:

- Si ricorda che ai sensi dell'art.16 lett. c delle Norme di Piano del P.A.I. le nuove edificazioni sono consentite solo per zone ricadenti nei centri abitati o parti di essi e precedute da specifiche analisi geologiche, che andranno prodotte in sede di progettazione dei singoli interventi edificatori. Lo studio geologico-geotecnico di dettaglio, basato su un'adeguata campagna geognostica, non dovrà limitarsi ad indagare il singolo lotto ma dovrà interessare una porzione significativa del versante a monte e a valle dell'area da edificare. Andranno quindi condotte analisi di stabilità del versante, nelle sezioni di progetto più critiche, sia in condizioni statiche che dinamiche, utilizzando i parametri maggiormente cautelativi.
- Andrà inoltre predisposto uno studio idrologico-idrogeologico con redazione della carta piezometrica, basata sulla misura dei livelli freaticometrici in sito.
- In ordine ai riscontri emersi dalle suddette indagini andrà valutata con attenzione l'eventualità di dover ricorrere alla realizzazione di drenaggi, al fine di garantire la stabilità a lungo termine della zona.
- Si dovrà inoltre realizzare sull'intera area un sistema regimazione, raccolta e smaltimento, con condotte a tenuta delle acque superficiali.
- Le fondazioni delle strutture in progetto andranno sempre adeguatamente immorsate all'interno della formazione integra e compatta.
- Per non compromettere la stabilità del versante si dovranno assolutamente evitare significative movimentazioni di terreno, limitando gli sterri ed i riporti, che comunque, per altezze superiori a 2,00 m, andranno sempre preceduti dall'esecuzione di opere di contenimento, adeguatamente drenate.

### **Sottozona di Completamento - B1.m**

(rif. presc. area n. 73 loc. Val di Lupo tav. 09)

L'area in esame è posta in località Val di Lupo a monte della strada comunale Cà Baroccio. Trattasi di una zona di completamento inedificata che nella carta geomorfologia allegata che nella cartografia P.A.I. non risulta interessata da dissesti. L'area presenta un settore di valle sviluppato su un pianoro e una porzione superiore caratterizzata da significativa acclività.

La parte inferiore della zona si raccorda alla sottostante strada comunale mediante una scarpata, contenuta da un muro alto circa 3,00 m.

Occorre evidenziare che la zona di previsione è ubicata immediatamente a monte di un versante, caratterizzato da rilevanti valori clivometrici e interessato da dissesti attivi. L'attuazione della previsione urbanistica sull'area in esame si ritiene condizionata al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Dovrà essere redatto uno studio geologico-geotecnico di dettaglio, basato su un'adeguata campagna geognostica, non dovrà limitarsi ad indagare il singolo

lotto ma dovrà interessare una porzione significativa del versante a monte e soprattutto a valle dell'area da edificare.

Andranno quindi condotte analisi di stabilità del versante, nelle sezioni di progetto più critiche, sia in condizioni statiche che dinamiche, utilizzando i parametri maggiormente cautelativi.

- In fase attuativa andrà verificata l'idoneità dell'opera di contenimento esistente lungo la strada in relazione al futuro intervento edificatorio, provvedendo, nel caso, al suo adeguamento.

- In ordine ai riscontri emersi dalle suddette indagini andrà valutata con attenzione l'eventualità di dover ricorrere alla realizzazione di drenaggi, al fine di garantire la stabilità a lungo termine della zona.

- Si dovrà inoltre realizzare sull'intera area un sistema regimazione, raccolta e smaltimento, con condotte a tenuta delle acque superficiali.

- Andranno previste tipologie edilizie a basso impatto, quanto più adattabili all'attuale profilo morfologico del versante, minimizzando sterri e riporti che comunque, per altezze superiori a 2,00 m, andranno sempre preceduti con l'esecuzione di opere di contenimento, adeguatamente drenate.

- Per tutte le strutture in progetto andranno previste fondazioni profonde, adeguatamente immorsate all'interno della formazione di base integra e compatta.

### **Sottozona di Completamento - B1.n**

(rif. presc. area n. 142 loc. Villa Maindi tav.09)

Trattasi di una zona di completamento già in parte edificata e di un nucleo storico minore A1.n, in località Villa Maindi. Nella cartografia del P.A.I. Interregionale le zonizzazioni in argomento ricadono in parte all'interno di una zona di possibile evoluzione del dissesto (art.16 N.P.), definita con procedura di ripermetrazione (art. 17 N.P.), e parte all'interno di un dissesto art.17 delle N.P. del P.A.I., "aree in dissesto da assoggettare a verifica".

L'attuazione delle previsioni urbanistiche sulle aree trattate si ritiene pertanto condizionata al pieno rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Nell'ambito P.A.I. art.17, che interessa una porzione della zonizzazione del centro storico "A1.n", la formazione dei singoli Piani attuativi previsti dalle N.T.A. è subordinata alla procedura di verifica definita dal medesimo art.17 delle N.P.

In assenza delle prescritte ricognizioni all'interno di tale zona in dissesto saranno consentiti solo gli interventi di cui al comma 3 lett. a) dell'art.16 N.P..

- Si ricorda che ai sensi dell'art.16 lett. c delle Norme di Piano del P.A.I. le nuove edificazioni sono consentite solo per zone ricadenti nei centri abitati o parti di essi e precedute da specifiche analisi geologiche che andranno prodotte in sede di progettazione dei singoli interventi edificatori. Lo studio geologico-geotecnico di dettaglio, basato su un'adeguata campagna geognostica, non dovrà limitarsi ad indagare il singolo lotto ma dovrà interessare una porzione significativa del versante a monte e soprattutto a valle dell'area da edificare.

Andranno quindi condotte analisi di stabilità del versante, nelle sezioni di progetto più critiche, sia in condizioni statiche che dinamiche, utilizzando i parametri maggiormente cautelativi.

- Andrà inoltre predisposto uno studio idrologico-idrogeologico con redazione della carta piezometrica, basata sulla misura dei livelli freaticometrici in sito.

- In ordine ai riscontri emersi dalle suddette indagini andrà valutata con attenzione l'eventualità di dover ricorrere alla realizzazione di drenaggi, al fine di garantire la stabilità a lungo termine della zona.

- Si dovrà inoltre realizzare sull'intera area un sistema regimazione, raccolta e smaltimento, con condotte a tenuta delle acque superficiali.

- Andranno previste tipologie edilizie a basso impatto, quanto più adattabili all'attuale profilo morfologico del versante, minimizzando sterri e riporti che comunque, per altezze superiori a 2,00 m, andranno sempre presidiati con l'esecuzione di opere di contenimento, adeguatamente drenate.

### **Sottozona di Completamento - B1.o**

(rif. presc. area n. 144 loc. Villa Casciari tav. 09)

Le aree di nuova previsione urbanistica sono ubicate rispettivamente **B1.o** in località Villa Casciari e A1.o Cà Morlano. Trattasi di aree di completamento parzialmente edificate e di due nuclei storici minori.

Tali zonizzazioni ricadono nella cartografia del P.A.I. Interregionale all'interno di una zona di possibile evoluzione del dissesto (art.16 N.P.), determinata a seguito della procedura di ripermetrazione, ai sensi dell'art. 17 delle N.P.

Si ricorda che l'art.16 lett. c) delle Norme di Piano del P.A.I. consente nuove edificazioni solo per zone ricadenti nei centri abitati o parti di essi e precedute da specifiche analisi geologiche, da prodursi in sede di progettazione dei singoli interventi edificatori. Lo studio geologico-geotecnico di dettaglio, basato su un'adeguata campagna geognostica, non dovrà limitarsi ad indagare il singolo lotto ma dovrà interessare una porzione significativa del versante a monte e a valle dell'area da edificare. Andranno quindi condotte analisi di stabilità del versante, nelle sezioni di progetto più critiche, sia in condizioni statiche che dinamiche, utilizzando i parametri maggiormente cautelativi.

### **Sottozona di Completamento - B1.p**

(rif. presc. area n. 72 loc. Cà Morlano tav. 09)

L'area di completamento parzialmente edificata è ubicata in corrispondenza di un modesto dosso collinare che funge da spartiacque morfologico fra due immissari di destra del Torrente Messa. In prossimità del confine Est della zona di previsione si rileva un corso d'acqua demaniale caratterizzato da rilevanti scarpate di erosione fluviotorrentizie quiescenti, individuate dalla carta geomorfologica, che interferiscono con la perimetrazione urbanistica.

L'area ricade nella cartografia del P.A.I. Interregionale all'interno di una zona di possibile evoluzione del dissesto (art.16 N.P.), determinata a seguito della procedura di ripermetrazione, ai sensi dell'art. 17 delle N.P..

Si ritiene compatibile la previsione urbanistica proposta nel pieno rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Con gli interventi in progetto andranno rispettate le distanze minime fissate dal R.D. n.523/1904, misurate dal ciglio di sponda del corso d'acqua demaniale.
- Si ricorda che l'art.16 lett. c) delle Norme di Piano del P.A.I. consente nuove edificazioni solo per zone ricadenti nei centri abitati o parti di essi e precedute da specifiche analisi geologiche, da prodursi in sede di progettazione dei singoli interventi edificatori. Lo studio geologico-geotecnico di dettaglio, basato su un'adeguata campagna geognostica, non dovrà limitarsi ad indagare il singolo lotto ma dovrà interessare una porzione significativa del versante a monte e a valle dell'area da edificare. Andranno quindi condotte analisi di stabilità del versante, nelle sezioni di progetto più critiche, sia in condizioni statiche che dinamiche, utilizzando i parametri maggiormente cautelativi.
- Andrà inoltre predisposto uno studio idrologico-idrogeologico con redazione della carta piezometrica, basata sulla misura dei livelli freaticometrici in sito.
- In ordine ai riscontri emersi dalle suddette indagini andrà valutata con attenzione l'eventualità di dover ricorrere alla realizzazione di drenaggi, al fine di garantire la stabilità a lungo termine della zona.
- Si dovrà inoltre realizzare sull'intera area un sistema regimazione, raccolta e smaltimento, con condotte a tenuta delle acque superficiali.
- Andranno previste tipologie edilizie a basso impatto, quanto più adattabili all'attuale profilo morfologico del versante, minimizzando sterri e riporti che comunque, per altezze superiori a 2,00 m, andranno sempre presidiati con l'esecuzione di opere di contenimento, adeguatamente drenate.
- Per tutte le strutture in progetto andranno previste fondazioni profonde, adeguatamente immorsate all'interno della formazione di base integra e compatta.

### **Sottozona di Completamento - B1.q**

(rif. presc. area n. 66 tav. 02)

L'area di completamento di nuova previsione, in parte edificata, è ubicata ad Est della località di Pennabilli, 200 m. prima del bivio per Scavolino, e si estende lungo il lato a monte della S.P. per Carpegna.

L'area dalla consultazione del P.A.I. e della carta geomorfologica non risulta interessata da dissesti e presenta una bassa acclività. Occorre tuttavia segnalare che la carta geologica individua sulla zona la presenza di una linea di faglia trascorrente, pressoché perpendicolare alla S.P.; di contatto fra terreni miocenici appartenenti alla Successione Umbro-Marchigiano-Romagnola, rappresentati dalla Formazione dei Ghioli di Letto e quelli alloctoni appartenenti alla Coltre della Val Marecchia, rappresentati dalla Formazione di Pugliano.

In merito a ciò ai fini dell'edificazione si ritiene opportuno oltre alla richiesta indagine geologico-geotecnica condurre anche specifici studi di risposta sismica locale, secondo quanto disposto dal D.M. 14/01/2008. In corrispondenza della linea di faglia e di un appropriato margine di rispetto, da definirsi in base agli esiti delle suddette indagini, andrebbe interdetta l'edificazione.

### **Sottozona di Completamento - B1.r**

(rif. presc. area n. 74 loc. Cà Romano tav. 08)

Si ritengono compatibili i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ovvero modesti ampliamenti con SUL max di 50 mq e completamenti di edifici esistenti nell'ambito del tessuto urbano nonché il recupero funzionale degli edifici già esistenti, compatibilmente con quanto disposto dall'art.16 del P.A.I..

In tali casi la fattibilità dei singoli interventi è subordinata a studi geologici-geotecnici preliminari, volti alla puntuale analisi e caratterizzazione dei fenomeni che forniscano prescrizioni costruttive o, se necessario, prevedano interventi di consolidamento finalizzati alla mitigazione della pericolosità e la tali da garantire la compatibilità degli interventi stessi.

### **Sottozona di Completamento - B1.s**

(rif. presc. area n. 145 loc. San Marino tav. 09)

Trattasi di zone di completamento in buona parte edificate, ubicate in località San Marino. Una piccola porzione a Nord-Ovest del comparto B1 di completamento ricade all'interno di un dissesto, cartografato dal P.A.I. come art. 17 (aree in dissesto da assoggettare a verifica).

All'interno dell'ambito che interferisce con tale movimento gravitativo, salvo procedura di riperimetrazione, sono consentiti i soli interventi compatibili con il disposto dell'art. 17 delle corrispondenti Norme di Piano.

### **Sottozona di Completamento- B1\*-**

Zona con obbligo di convenzione al fine di dotare l'area delle opere di urbanizzazione mancanti e di cedere al Comune le aree FVA e FS2 comprese all'interno del tratteggio.

All'interno dell'area dovranno essere garantiti idonei standard a parcheggio pubblico funzionali anche alle limitrofe aree a verde pubblico avente funzione di ricucitura con il contesto urbano consolidato.

### **Sottozona di Completamento- B1'-**

Zone con obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti da proporre con un piano approvato al primo Permesso di Costruire rilasciato.

### **Sottozona di Completamento - B1'.I**

Zone con obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti da proporre con un piano approvato al primo Permesso di Costruire rilasciato.

(rif. presc. area n. 77 loc. Molino di Bascio tav. 08)

Le zona di previsione, pressoché adiacente alla B1.I, è ubicata sul fianco sud di un modesto dosso collinare che funge da spartiacque tra il Fosso Storena ed un fosso secondario, entrambi immissari di destra del Fiume Marecchia.

Dalla carta geomorfologica allegata la zona in argomento è caratterizzata dalla presenza di un dissesto superficiale diffuso.

A seguito della procedura di riperimetrazione ai sensi dell'art. 17 delle N.P. del P.A.I. le due zone ricadono all'interno di una zona di possibile evoluzione del dissesto (art.16 N.P), riferibile al dissesto attivo (art.14 N.P.) cartografato nel P.A.I. in corrispondenza dell'impluvio a sud della zona.

In corrispondenza dell'area in esame i sondaggi eseguiti per la suddetta procedura hanno rinvenuto il substrato a quote di -11,50 e -16,00 dal p.c., ricoperto da coltre detritica.

Nella documentazione prodotta si sostiene che dal rilievo di campagna il versante, sul quale ricadono le aree, risulta attualmente stabile e che altresì non evidenzia segni d'instabilità potenziali e/o in atto.

La presenza di locali irregolarità del pendio, nella medesima indagine, vengono imputate alla plasticizzazione della coltre eluvio-colluviale più superficiale e ritenute non pregiudizievoli ai fini dell'edificabilità.

Si ritengono pertanto ammissibili le proposte previsioni urbanistiche alle seguenti condizioni:

- Si ricorda che ai sensi dell'art.16 lett. c delle Norme di Piano del P.A.I. le nuove edificazioni sono consentite solo per zone ricadenti nei centri abitati o parti di essi e precedute da specifiche analisi geologiche, che andranno prodotte in sede di progettazione dei singoli interventi edificatori. Lo studio geologico-geotecnico di dettaglio, basato su un'adeguata campagna geognostica, non dovrà limitarsi ad indagare il singolo lotto ma dovrà interessare una porzione significativa del versante a monte e a valle dell'area da edificare. Andranno quindi condotte analisi di stabilità del versante, nelle sezioni di progetto più critiche, sia in condizioni statiche che dinamiche, utilizzando i parametri maggiormente cautelativi.
- Andrà inoltre predisposto uno studio idrologico-idrogeologico con redazione della carta piezometrica, basata sulla misura dei livelli freaticometrici in sito.
- In ordine ai riscontri emersi dalle suddette indagini andrà valutata con attenzione l'eventualità di dover ricorrere alla realizzazione di drenaggi, al fine di garantire la stabilità a lungo termine della zona.
- Si dovrà inoltre realizzare sull'intera area un sistema regimazione, raccolta e smaltimento, con condotte a tenuta delle acque superficiali.
- Le fondazioni delle strutture in progetto andranno sempre adeguatamente immorsate all'interno della formazione integra e compatta.
- Per non compromettere la stabilità del versante si dovranno assolutamente evitare significative movimentazioni di terreno, limitando gli sterri ed i riporti, che comunque, per altezze superiori a 2,00 m, andranno sempre preceduti dall'esecuzione di opere di contenimento, adeguatamente drenate.

### **Sottozona di Completamento- B1'''-**

Zona con l'obbligo di contribuire alle spese di allargamento della strada che conduce dalla S.P. 258 alla località "Lago D'orso".

Sulle aree indagate si prescrive una adeguata regimazione delle acque superficiali e sotterranee. Per le nuove strutture andranno inoltre adottate fondazioni profonde, adeguatamente immorsate nella formazione di base integra e compatta.

**ART. 17**  
**- ZONE DI COMPLETAMENTO - B2 - B2a...-**

Sono le zone territoriali omogenee B di cui all'art.2 del D.M. 2/4/68 n.1444.

. Tale zonizzazione riguarda quelle parti di tessuto urbano interessate da una edificazione recente il cui stato edilizio non lascia prevedere a tempi brevi necessità di sostanziali trasformazioni e quelle aree rimaste inedificate all'interno del tessuto edilizio per le quali il PIANO - fatte salve particolari prescrizioni - prevede la edificabilità a completamento degli insediamenti ormai consolidati.

Sistemazione delle aree libere di pertinenza degli edifici:

- nei parchi e giardini privati dovranno essere limitati tutti gli interventi che comportano una eccessiva impermeabilizzazione del suolo (nelle superfici libere di pertinenza non dovrà 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 posti a dimora, all'atto della costruzione ed in maniera definitiva, nuove alberature di alto fusto, nella misura minima di una pianta ogni 100 metri quadrati di superficie di lotto non coperta oltre a specie arbustive nella misura minima di due gruppi ogni 100 metri quadrati;
- le essenze arboree ed arbustive dovranno essere scelte tra le specie autoctone della tradizione locale;
- dovrà essere perseguita la progressiva sostituzione delle conifere e delle latifoglie esotiche.

In tali zone il PIANO si attua applicando i seguenti indici urbanistici ed edilizi:

Uf	- Indice di utilizzazione fondiaria	0,30 mq/mq
H	- Altezza massima	6,50 ml
Df	- Distanza dai fabbricati	10,00 ml tra pareti finestrate
Dc	- Distanza dai confini	5,00 ml
Ds	- Distanza dalle strade: in relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.M. n.1444/68 con un minimo di ml.5,00; è consentita la diminuzione di tale distanza per il mantenimento di allineamenti preesistenti.	

**Sottozona di Completamento - B2.a**

(rif. presc. area n. 15 via Pantaneto tav. 04)

L'area di completamento è ubicata a circa 440m s.l.m., a monte della via di Pantaneto sulla strada Serra di Sopra. La zona non risulta attualmente gravata da vincoli P.A.I., a seguito della medesima procedura che ha interessato la precedente area n.13. Morfologicamente l'area è caratterizzata nel settore di

valle da pendenze modeste (4°-5°) mentre nella fascia sul lato sud, di raccordo con via Serra di Sopra, presenta scarpate con significative pendenze in parte coperte di vegetazione.

Si esprime pertanto un giudizio favorevole all'utilizzo dell'area a scopi urbanistici, a condizione che venga mantenuta una fascia di rispetto inedificabile dal piede delle scarpate stradali, di larghezza minima 5 m. In tale ambito inedificabile dovrà essere mantenuta, con eventuale infoltimento, la vegetazione esistente. Dette scarpate andranno inoltre dotate di un adeguato sistema di regimazione, di raccolta e smaltimento delle acque di ruscellamento superficiale anche provenienti dalla sovrastante infrastruttura viaria.

#### **Sottozona di Completamento - B2.b**

(rif. presc. area n. 21 loc. Scavolino tav. 05)

La carta geomorfologica individua la zona di completamento in parte edificata all'interno di un ambito interessato da deformazioni gravitative profonde di versante, classificato a media pericolosità geologica.

L'area, posta nella parte alta del versante collinare che espone a Nord-Ovest, si raccorda alla strada vicinale e al pendio sottostante attraverso una scarpata. Per l'attuazione delle previsioni urbanistiche, oltre allo richiesto studio geologico-geotecnico di dettaglio, andrà individuata una fascia di rispetto a verde della larghezza di almeno 10 m dal ciglio di detta scarpata.

#### **Sottozona di Completamento - B2.c**

(rif. presc. area n. 80 loc. Miratoio tav. 08)

La zona di completamento di modesta estensione, che si sviluppa nella parte alta di un versante, presenta una morfologia sub-pianeggiante. Come riportato nell'allegata relazione geologica, dal rilievo di campagna il versante risulta attualmente stabile e non evidenzia segni d'instabilità potenziali e/o in atto.

Nel P.A.I. Interregionale l'area è interessata marginalmente da una zona in dissesto normata dall'art.16 delle N.P.

Pertanto all'interno dell'ambito P.A.I. saranno attuabili i soli interventi consentiti dall'art.16 delle N.P. del P.A.I. e con modalità che non determinino situazioni di pericolosità.

#### **Sottozona di Completamento – B2.d**

(rif. presc. area n. 81 loc. Miratoio tav. 08)

A seguito della procedura di ripermetro, condotta ai sensi dell'art.17 delle N.P. del P.A.I., l'area in discussione ricade per intero all'interno di una zona di possibile evoluzione del dissesto (art.16 N.P.).

Nella carta geomorfologica la zona è caratterizzata dalla presenza di un dissesto superficiale diffuso.

Nella relazione geologica si attesta la stabilità del versante sul quale ricade la previsione, le irregolarità riscontrate vengono piuttosto imputate alla plasticizzazione della coltre eluviocolluviale più superficiale e non pregiudizievoli per l'edificabilità. Nel sondaggio S3, eseguito in corrispondenza dell'area, il substrato risulta ricoperto da un modesto spessore di coltre detritica che non supera i 4,50 m.

Le verifiche di stabilità eseguite dallo studio del geol. Stefani per la suddetta ripermimetrazione indicano dei coefficienti di sicurezza sempre superiori a 1,3, anche in condizioni pseudo-statiche.

Si ritiene pertanto accettabile la proposta urbanistica nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Si ricorda che ai sensi dell'art.16 lett. c delle Norme di Piano del P.A.I. le nuove edificazioni sono consentite solo per zone ricadenti nei centri abitati o parti di essi e precedute da specifiche analisi geologiche, che andranno prodotte in sede di progettazione dei singoli interventi edificatori. Lo studio geologico-geotecnico di dettaglio, basato su un'adeguata campagna geognostica, non dovrà limitarsi ad indagare il singolo lotto ma dovrà interessare una porzione significativa del versante a monte e soprattutto a valle dell'area da edificare.

Andranno quindi condotte analisi di stabilità del versante, nelle sezioni di progetto più critiche, sia in condizioni statiche che dinamiche, utilizzando i parametri maggiormente cautelativi.

- Andrà inoltre predisposto uno studio idrologico-idrogeologico con redazione della carta piezometrica, basata sulla misura dei livelli freaticometrici in sito.

- In ordine ai riscontri emersi dalle suddette indagini andrà valutata con attenzione l'eventualità di dover ricorrere alla realizzazione di drenaggi, al fine di garantire la stabilità a lungo termine della zona.

- Si dovrà inoltre realizzare sull'intera area un sistema regimazione, raccolta e smaltimento, con condotte a tenuta delle acque superficiali.

- Andranno previste tipologie edilizie a basso impatto, quanto più adattabili all'attuale profilo morfologico del versante, minimizzando sterri e riporti che comunque, per altezze superiori a 2,00 m, andranno sempre presidiati con l'esecuzione di opere di contenimento, adeguatamente drenate.

#### **ART. 18**

#### **- ZONE DI COMPLETAMENTO B3 - B0 - Sottozone B0\*;B0' - B0a...-**

#### **Zona di Completamento- B3-**

Sono le zone territoriali omogenee B di cui all'art.2 del D.M. 2/4/68 n.1444.

Sono aree di tessuto edificato che per le loro caratteristiche non ammettono aumento di Sul parametrato in funzione della superficie, ma viene concesso un aumento di SUL massimo di mq. 30 "una tantum" per ogni unità immobiliare finalizzato all'adeguamento strutturale ed igienico sanitario.

Sono ammessi, inoltre, tutti gli interventi che non determinano aumento di Sul, nella fattispecie gli aumenti di altezza contenuti entro un metro, necessari a rendere igieniche le superfici abitabili esistenti

SUL - Quella esistente aumentata di 30 mq.

H - Altezza massima quella esistente più 1 ml.

Df - Distanza dai fabbricati 10,00 ml tra pareti finestrate

Dc - Distanza dai confini 5,00 ml

Ds - Distanza dalle strade: in relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.M. n.1444/68 con un minimo di ml.5,00; è consentita la diminuzione di tale distanza per il mantenimento di allineamenti preesistenti.

### **Zona di Completamento -B0-**

Sono le zone territoriali omogenee B di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/68 N. 1444. Sono aree di tessuto edificato o parzialmente edificato ricadenti in zone individuate dal "PIANO STRALCIO DI BACINO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO" quali "aree in dissesto da assoggettare a verifica". Secondo le prescrizioni contenute all'Art. 17 comma 3 lettera b), fino alle verifiche geologiche effettuate nei modi previsti, in tali zone sono ammissibili solo gli interventi previsti alla lettera c), comma 3 dell'art. 17. A verifiche avvenute, se le stesse comportano l'edificabilità delle aree in conformità con la normativa del PAI, tali zone saranno considerate B2.

### **Sottozona di Completamento -B0\*-**

La Zona B0\* è una pertinenza di abitazione esistente. In tale area è ammesso il compattamento dei volumi esistenti alla data della adozione del Piano con un aumento una tantum di 70 mq. di SUL.

### **Sottozona di Completamento -B0'-**

Zone con obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti da proporre con un piano approvato al primo Permesso di Costruire rilasciato.

### **Sottozona di Completamento - B0.a**

(rif. presc. area n. 125 loc. Scavolino tav. 05)

Si prescrive di mantenere con eventuali nuove edificazioni, nella zona superiore dell'area, una distanza minima di sicurezza di 10 m dall'opera di contenimento che separa la corte dei condomini dallo scoperto pertinenziale.

### **Sottozona di Completamento - B0.b**

(rif. presc. area n. 124 loc. Scavolino tav. 05)

Si rileva che la zona è attraversata da un corso d'acqua demaniale che risulta intubato in corrispondenza della corte del fabbricato esistente.

Pertanto, oltre a garantire la funzionalità idraulica del fosso in argomento, con i nuovi interventi andranno rispettate le distanze minime fissate dal R.D. n.523/1904, dall'esterno del manufatto che tombina il corso d'acqua ovvero dalla proprietà demaniale, pari a metri quattro per le piantagioni e movimenti di terreno e di metri 10 per le strutture e gli scavi.

### **Sottozona di Completamento - B0.c**

(rif. presc. area n. 131 loc. Molino di Bascio tav.08)

Trattasi di una zona di completamento già edificata, la cui attuazione è condizionata secondo le norme Tecniche di P.R.G. all'esito favorevole della

procedura di ripermetrazione, secondo quanto disposto dall'art.17 delle N.P. del P.A.I., poiché ricadente all'interno di aree in dissesto da assoggettare a verifica per fenomeni attivi oltre a ricadere in parte, nel medesimo Piano, nelle fasce di territorio ad alta vulnerabilità idrologica (art.9 N.P.).

Occorre inoltre evidenziare che nella carta geomorfologica l'area risulta in parte interessata da un corpo di frana per colamento attivo e che inoltre lo spigolo est della stessa, in prossimità del ponte della S.P., ricade nell'ambito di esondazione del Torrente Torbello.

La compatibilità della zona all'attuazione delle previsioni urbanistiche, oltre ad essere subordinata alla suddetta procedura art.17 N.P. del P.A.I., si ritiene debba essere valutata attraverso specifiche e dettagliate indagini geologiche-geotecniche finalizzate alla puntuale analisi e caratterizzazione del fenomeno attivo e volte a fornire prescrizioni costruttive o, se necessario, individui interventi di consolidamento che comportino la mitigazione della pericolosità.

#### **Sottozona di Completamento - B0.d**

(rif. presc. area n. 136 nuclei Cà Berbece, Cà Marnello, San Lorenzo tav. 09)

Trattasi di zone di completamento già edificate ubicate in prossimità di Cà Gaudia la cui attuazione è condizionata, secondo le Norme Tecniche di P.R.G., all'esito favorevole della procedura di ripermetrazione, secondo quanto disposto dall'art.17 delle N.P. del P.A.I., poiché ricadenti all'interno di aree in dissesto da assoggettare a verifica.

Salvo procedura di ripermetrazione, sono pertanto consentiti i soli interventi compatibili con il disposto dell'art. 17 delle corrispondenti Norme di Piano.

### **ART. 19**

#### **- ZONE DI COMPLETAMENTO - B R -**

Zona totalmente edificata compresa in tessuti urbani a matrice residenziale, su cui insistono volumi produttivi incongrui con le previsioni di PIANO, per i quali si prevede la trasformazione in usi abitativi o compatibili con la funzione residenziale.

In tali zone il PIANO si attua applicando i seguenti indici urbanistici ed edilizi:

Uf	- Indice di utilizzazione fondiaria	0,60 mq/mq
H	- Altezza massima	9,50 ml
Df	- Distanza dai fabbricati	10,00 ml tra pareti finestrate
Dc	- Distanza dai confini	5,00 ml
Ds	- Distanza dalle strade: in relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.M. n.1444/68 con un minimo di ml. 5,00; nel rispetto comunque delle distanze minime ammesse dal Nuovo Codice della Strada.	

Negli interventi volti alla riconversione dei volumi produttivi, eventuali distanze o altezze in contrasto con i parametri del comma precedente, non costituiscono diritti acquisiti.

E' ammesso l'intervento diretto per lotti di Sf inferiore a 2.000 mq.

Per interventi su lotti di Sf superiore a mq.2000 è obbligatorio il Piano Particolareggiato di iniziativa privata nel rispetto dei parametri previsti per le zone C.

## **ART. 20**

### **- ZONE DI COMPLETAMENTO - BL<sub>n</sub> - P.E.E.P.1 -**

Sono zone in cui è operante uno strumento urbanistico attuativo: P.L. convenzionato del quale si prevede la completa esecuzione sulla base delle norme e prescrizioni da esso dettate.

Si confermano gli indici e i parametri previsti nei singoli P.L. approvati.

Varianti ai singoli P.L. approvati, in aumento della capacità edificatoria costituiscono varianti allo strumento urbanistico vigente.

E' ammesso l'intervento diretto.

Sono ammessi gli usi previsti dallo strumento attuativo approvato.

Le suddette zone sono cartograficamente individuate con i cartigli:

BL1, BL2, BL3, BL4, BL5, BL6, BL7, BL8, BL9, BL10, PEEP1 .

#### **Sottozona - BL9**

(rif. presc. area n. 54 loc. Pennabilli tav.02)

Zona residenziale con P.L. approvato

Trattasi di una zona in cui è operante un Piano di lottizzazione convenzionato del quale si prevede la completa esecuzione dei lotti inedificati, confermando gli indici e i parametri già previsti.

L'area in esame è stata oggetto di indagini geologiche, realizzate dallo studio Stefani, funzionali alla procedura di ripermimetrazione ai sensi dell'art.17 delle N.P. del P.A.I.

A seguito di quanto sopra attualmente nel P.A.I. la zona centrale dell'area risulta interessata da una zona di possibile evoluzione del dissesto e/o frana quiescente, normata dall'art.16 delle corrispondenti N.P., mentre nella carta geomorfologica l'area ricade in parte all'interno di una zona classificata come dissesto superficiale.

Lo studio del Dott. Stefani attesta l'assenza di dissesti in corrispondenza della parte alta del versante a monte della S.P., mentre le analisi di stabilità seguite nella parte a valle indicano coefficienti di sicurezza inferiori a 1.

Morfologicamente la zona si sviluppa nella parte alta del versante collinare ed è caratterizzata nella zona superiore da significativa pendenza e zone di scarpata, forse in parte di origine antropica a seguito della realizzazione di alcuni edifici.

Considerato che trattasi di una vigente previsione urbanistica, benché l'area non appare particolarmente vocata alla edificazione, si ritiene appropriato formulare le seguenti prescrizioni:

- Gli interventi di nuova costruzione, in particolare se ricadenti all'interno dell'art.16 del P.A.I., devono essere preceduti da specifiche analisi geologiche e, se necessario, da interventi di consolidamento, che comportino la mitigazione della pericolosità e la compatibilità degli interventi. Gli interventi all'interno dell'ambito P.A.I. dovranno essere realizzati con modalità che non determinino situazioni di pericolosità, nel rispetto di quanto prescritto al punto c) comma 3 dell'art.16 delle N.P. del P.A.I.
- Lo studio geologico-geotecnico di dettaglio, da predisporre per ogni singolo lotto, andrà esteso ad una significativa porzione del versante e dovrà contemplare verifiche di stabilità nello stato attuale e di progetto, sia in condizioni statiche che dinamiche, utilizzando i parametri maggiormente cautelativi.
- Andranno previste tipologie edilizie a basso impatto, quanto più adattabili all'attuale profilo morfologico del versante, minimizzando sterri e riporti che comunque, per altezze superiori a 2,00 m, andranno sempre preceduti dall'esecuzione di opere di contenimento, adeguatamente drenate.
- Per tutte le strutture in progetto andranno previste fondazioni profonde, adeguatamente immorsate all'interno della formazione di base integra e compatta.
- Particolare attenzione andrà posta per una corretta regimazione delle acque superficiali, anche mediante la realizzazione di fossi e scoline, lungo il pendio e nelle zone inferiori.

## **ART. 21**

### **- ZONE DI ESPANSIONE - C<sub>n</sub> - PEEP -**

Sono le Zone omogenee C di cui all'art.2 del D.M. n. 1444/68 di nuovo impianto a prevalente destinazione residenziale che concorrono alla riqualificazione urbana e ambientale e a soddisfare la domanda insediativa e la domanda di servizi a livello urbano.

In tali zone il PIANO si attua attraverso intervento urbanistico preventivo (Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e Piani di Lottizzazione Convenzionati).

Le aree contrassegnate P.E.E.P. sono destinate anche ad edilizia residenziale pubblica

In relazione alle diverse caratteristiche ambientali delle zone individuate ed alle funzioni assegnate agli insediamenti previsti, il PIANO propone una articolazione in Sottozone C1,C3,C4,C5,C6,C7,C8,PEEP, prescrivendo per ciascuna zona indici e parametri urbanistici ed edilizi differenziati.

Per ogni zona viene assegnata la S.U.L. complessiva che sarà fissa e non potrà subire variazioni in aumento in sede di approvazione di strumento attuativo.

La S.U.L. potrà essere distribuita uniformemente sui vari lotti ed allora sarà possibile ricavare un Uf medio, ma potrà anche essere distribuita in maniera differenziata sui vari lotti ed allora ogni lotto avrà una dotazione di S.U.L. che

resterà invariata anche al variare della superficie fondiaria dei vari lotti in sede di frazionamento catastale.

Oltre agli elaborati previsti dalla legislazione regionale vigente i Piani di lottizzazione dovranno contenere un elaborato che regoli il profilo di gronda dei fabbricati in relazione al piano stradale, sia riferito alle strade di progetto che a quelle esistenti, al fine di evitare, in zone mediamente acclivi, un uso scorretto del parametro della altezza massima.

Per tutte le Sottozone valgono le seguenti limitazioni sui distacchi:

- Df - Distanza tra i fabbricati:  
 pari all'altezza massima dei fabbricati prevista per ciascuna Sottozona con un minimo assoluto di ml.10,00.
- Dc -Distanza dai confini:  
 pari alla metà dell'altezza massima prevista per ciascuna Sottozona con un minimo assoluto di ml.5,00.
- Ds - Distanza dalle strade:  
 ml.5,00 per strade con larghezza  $L < 7,00$  ml  
 ml.7,50 per strade con larghezza  $7,00 \text{ ml} < L > 15,00$  ml  
 ml.10,00 per strade con larghezza  $L > 15,00$  ml

C <sub>n</sub>	S.U.L. mq.	H <sub>max</sub> ml.	N° piani
C1	1.500	6,50	2
C3	1.800	6,50	2
C4	4.200	6,50	2
C5	5.500	6,50	2
C6	6.200	6,50	2
C7	2.700	9,00	3
C8	2.100	6,50	2
PEEP	1.200	6,50	2
totale	26.700		

Le alberature stradali, che dovranno essere previste lungo entrambi i lati della strada, siano esse aiuole, o piante isolate poste lungo i marciapiedi, è auspicabile che debbano:

- essere costituite da piante aventi diametro minimo di cm.8 impalcate ad un'altezza almeno di ml.2,00 dal suolo;
- le piante dovranno essere poste ad una distanza massima di ml.10,00 tra di loro;
- le essenze vegetali, sia a portamento arbustivo che d'alto fusto, che possono essere utilizzate devono essere scelte tra quelle autoctone tipiche della zona con esclusione quindi di specie esotiche e, salvo particolari contesti ambientali, delle conifere.

La sistemazione a verde degli spazi pubblici di tipo non lineare, per quanto riguarda dimensioni e tipo delle essenze vegetali, dovrà essere improntata ai medesimi criteri delle alberature stradali, per quanto riguarda la quantità delle piante da mettere a dimora si possono indicare circa 10 piante d'alto fusto e 5 gruppi di arbusti ogni 500 metri quadrati di superficie.

I Piani Attuativi relativi a tutte le sottozone dovranno inoltre dettare norme per la sistemazione delle aree private:

- impermeabilizzazione del suolo: in genere nelle superfici libere di pertinenza non dovrà 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 di alto fusto, nella misura minima di una pianta e di due gruppi di specie arbustive ogni 100 metri quadrati di superficie di lotto non coperta;
- le essenze arboree ed arbustive dovranno essere scelte tra le specie autoctone della tradizione.

Dovranno essere realizzati alloggi aventi una superficie utile calpestabile inferiore ai 54 mq per un massimo del 20% di quelli previsti nell'intero comparto.

### **Zona residenziale di espansione - C1**

(rif. presc. area n. 51 loc. Pennabilli tav. 02)

L'area in esame si sviluppa nella parte alta di un versante collinare, in corrispondenza del crinale.

La zona presenta pendenze con valori piuttosto elevati nell'ordine dei 14°-15° nella porzione superiore con gradienti leggermente in diminuzione verso valle, dove il pendio si raccorda con un modesto impluvio che si sviluppa in direzione SE-NW.

Nella carta geomorfologica del P.R.G. adottato l'area ricade all'interno di un movimento quiescente, con sviluppo in direzione SE-NW, ed interessa principalmente l'impluvio sottostante.

A seguito degli approfondimenti effettuati, sulla base di indagine geologica e geognostica di dettaglio, è stato riprogettato tale dissesto liberando l'area in argomento, come mostra la carta geomorfologica aggiornata allegata al piano.

Il P.A.I. Interregionale cartografa a valle dell'area in esame, sempre in corrispondenza dell'impluvio, una zona classificata come area di possibile evoluzione del dissesto o frana quiescente (art.16 N.P.).

Nei sondaggi eseguiti per ricostruire la stratigrafia dell'area e determinare le caratteristiche geomeccaniche la formazione consistente compatta è stata rinvenuta a profondità variabili, da circa -2,80 a -3,80 m dal p.c..

E' stata inoltre rilevata la falda acquifera a quote variabili da -6,98 a -9,19 dal p.c., specificando che la presenza di livelli idrici all'interno della formazione è legata principalmente alla presenza di intercalazioni calcaree fratturate, che favoriscono una modesta circolazione idrica.

Si esprime pertanto un giudizio favorevole sull'utilizzo dell'area a scopi urbanistici condizionandolo tuttavia al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- L'edificato andrà localizzato nella porzione superiore dell'area, destinando a standard e preferibilmente a verde la zona prossima al confine di valle.
- Si ritiene vincolante lo schema urbanistico proposto che destina a verde di lottizzazione (FVL) la porzione dell'area caratterizzata da maggiori valori clivometrici.
- A supporto dello strumento attuativo andrà prodotto un puntuale studio geologicogeotecnico e idrogeologico che contempli una adeguata campagna geognostica, comprensivo di verifiche di stabilità, in condizioni statiche e dinamiche, sui profili di progetto più critici che investano anche il tratto di versante a valle, fino all'impluvio sottostante.
- L'area andrà dotata di un efficiente sistema di regimazione, raccolta e smaltimento delle acque superficiali e sotterranee attraverso idonei recettori, evitando dispersioni incontrollate di acque verso valle, per non aggravare la situazione d'instabilità presente.
- Per tutte le strutture in progetto andranno previste fondazioni profonde, adeguatamente immorsate all'interno della formazione di base integra e compatta.
- Andranno previste tipologie edilizie a basso impatto, quanto più adattabili all'attuale profilo morfologico del versante, minimizzando sterri e riporti che comunque, per altezze superiori a 2,00 m, andranno preceduti o presidiati con opere di contenimento, adeguatamente drenate.

### **Zona residenziale di espansione - C3**

(rif. presc. area n. 65 loc. Pennabilli tav. 02)

L'area in esame è stata oggetto di indagini geologiche, realizzate dal Dott. Geol. Gabriele Stefani, per le verifiche di cui all'art.17 delle norme del P.A.I.

Dalle risultanze di detto studio l'area di espansione, oggetto di approfondimento, è stata dichiarata stabile e quindi liberata dal vincolo P.A.I..

La carta geomorfologica mostra invece sull'area la presenza di un dissesto superficiale diffuso quiescente.

La zona d'intervento presenta una acclività media, in aumento nel settore Ovest, ed è caratterizzata da una morfologia piuttosto regolare.

Al fine di ricostruire la stratigrafia del versante sono stati reperiti i sondaggi a carotaggio continuo ed i grafici delle prove penetrometriche, realizzate in corrispondenza del versante in esame per la suddetta procedura di ripерimetrazione.

In corrispondenza dei due sondaggi, ubicati all'interno dell'area la formazione consistente è stata rinvenuta a partire da -2,00 m, ricoperta dalla formazione alterata e da un discreto spessore di coltre detritica e/o eluvio colluviale e terreno agrario.

Si esprime pertanto un giudizio favorevole alla proposta previsione urbanistica, con le seguenti prescrizioni:

- A supporto dello strumento attuativo andrà prodotto un puntuale studio geologicogeotecnico e idrogeologico che contempli una adeguata campagna geognostica, comprensivo di verifiche di stabilità, in condizioni statiche e dinamiche, sui profili di progetto più critici che investano anche il tratto

significativo del versante a valle, ricadente nella perimetrazione P.A.I. (art.16) e utilizzando parametri maggiormente cautelativi.

- Le fondazioni delle strutture in progetto andranno sempre adeguatamente immorsate all'interno della formazione integra e compatta.

- Per non compromettere la stabilità del versante si dovranno assolutamente evitare significative movimentazioni di terreno, limitando gli sterri ed i riporti, comunque sempre da presidiarsi con idonee opere di contenimento drenate.

- Andranno previste tipologie edilizie a basso impatto e quanto più adattabili all'attuale profilo morfologico dell'area.

- Tutta l'area andrà dotata di un efficiente sistema di regimazione, raccolta e smaltimento, con condotte a tenuta, delle acque superficiali, evitando dispersioni incontrollate nelle zone a valle, per non aggravare la condizione d'instabilità presente.

#### **Zona residenziale di espansione - C4**

(rif. presc. area n. 68 loc. Pennabilli tav. 02)

Morfologicamente l'area di espansione proposta si sviluppa trasversalmente al pendio, nella parte alta del versante collinare che espone a Nord, ad una quota compresa fra 625 e 640 metri s.l.m.m..

La zona, delle dimensioni di circa 200 m di lunghezza e 60 di larghezza, si interpone fra la S.P. a valle e la strada vicinale che dalla località di Billi conduce al campo sportivo.

La parte centrale dell'area di studio è caratterizzata da un alto morfologico, mentre le porzioni laterali poste ad Est ed Ovest si sviluppano in corrispondenza di due impluvi, dei quali risulta maggiormente accentuato quello occidentale.

In particolare la parte orientale presenta un andamento piuttosto regolare con pendenze modeste, intorno ai 7°-8° ed è raccordata a monte della strada vicinale con il versante sovrastante, mediante una scarpata di circa 3,00 m di altezza che non evidenzia alcun dissesto.

La parte centrale dell'area, ad andamento sub-pianeggiante, si raccorda con la sottostante S.P. mediante una scarpata che nel complesso si presenta stabile.

Diversamente nella porzione occidentale l'area è caratterizzata da un impluvio che delimita una zona posta a quote superiori, con gradienti che aumentano progressivamente da monte verso valle, fino a 10°-12°.

A valle della S.P., benché fuori dal contesto in esame, il versante è caratterizzato da leggere ondulazioni, laddove il P.A.I. Interregionale individua una zona da assoggettare a verifica (art.17 N.P.) e la carta geomorfologica segnala la presenza di un corpo di frana per colamento.

Sotto l'aspetto geologico l'area è posta in prossimità del contatto litologico tra la Formazione di Pugliano e la Formazione di Monte Morello, appartenenti entrambe ai depositi marini delle Unità Liguri.

Quest'ultima formazione risulta affiorante in adiacenza al lato monte dell'area, come mostra la documentazione fotografica prodotta.

La campagna geognostica condotta ha comportato l'esecuzione di n.2 sondaggi a rotazione e carotaggio continuo, di cui un foro attrezzato con piezometro a tubo aperto fessurato.

La falda acquifera è stata rilevata nel mese di Settembre 2007 in corrispondenza dei due sondaggi rispettivamente a quota -5,37 e -15,00 dal p.c., tenuto conto di possibili innalzamenti del livello piezometrico durante le stagioni più sfavorevoli.

L'indagine di dettaglio eseguita ha permesso di evidenziare le differenze litologiche delle coltri di copertura dei litotipi riscontrate nella parte ad Est dell'area (sondaggio S6/2007) rispetto a quelle a Ovest (sondaggio S7/2007). In particolare, come tratto dalla relazione allegata, la porzione orientale è costituita da detrito grossolano che garantisce sufficiente stabilità del versante, mentre la parte occidentale è caratterizzata da una coltre a maggior contenuto argilloso, più soggetta a situazioni di criticità in caso di prolungati fenomeni piovosi.

A conferma di ciò le verifiche di stabilità condotte in corrispondenza della porzione occidentale del versante, pur attestando nello stato attuale una discreta stabilità dell'area, mostrano nel contempo come il progressivo innalzamento della falda, in condizioni statiche provochi una notevole flessione del coefficiente di sicurezza, fino ad arrivare ad un valore prossimo a 1,00, ipotizzando la falda al p.c..

Il tutto meglio evidenziato nel grafico n.1 allegato che schematizza la variazione del coefficiente di sicurezza in funzione dell'innalzamento della falda, in condizioni statiche. Considerato quanto sopra si ritiene compatibile la previsione urbanistica proposta con le condizioni geomorfologiche dell'area, a condizione che nello strumento attuativo vengano puntualmente rispettate le seguenti prescrizioni:

- A supporto dello strumento attuativo andrà prodotto un puntuale studio geologicogeotecnico e idrogeologico che contempli una adeguata campagna geognostica, comprensivo di verifiche di stabilità, in condizioni statiche e dinamiche, sui profili di progetto più critici, adottando i parametri maggiormente cautelativi.

- Visti i risultati delle simulazioni condotte per garantire una condizione favorevole di stabilità a lungo termine, ed evitare eventuali attivazioni di dissesti, ancor prima di procedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione dovranno essere eseguiti dei drenaggi profondi, tali da scongiurare innalzamenti della falda sopra il livello attuale.

- Andrà pertanto progettata in sede di strumento attuativo su tutta la zona una rete di dreni in grado di captare le acque presenti nella coltre e convogliarle in recapiti idonei, a debita distanza dalla zona da urbanizzare, evitando dispersioni incontrollate nei terreni a valle, caratterizzati da forme d'instabilità.

- Particolare attenzione andrà posta per realizzare una corretta regimazione, raccolta e smaltimento, con condotte a tenuta, delle acque superficiali sull'intera area d'intervento. A tal proposito andrà realizzato un fosso di guardia al piede della scarpata stradale a monte e ripristinata la funzionalità idraulica del fosso esistente lungo la S.P.

- Si ricorda che ove si preveda lo scarico di acque provenienti dall'area nei fossi esistenti, in fase attuativa andrà condotta una valutazione idraulica in merito all'idoneità del corpo recettore allo smaltimento della portata prevista.

- Le fondazioni delle strutture in progetto andranno sempre adeguatamente immorsate all'interno della formazione integra e compatta.

- Per non compromettere la stabilità del versante si dovranno assolutamente evitare significative movimentazioni di terreno, limitando gli sterri ed i riporti, comunque sempre da presidiarsi con idonee opere di contenimento drenate.

- Andranno previste tipologie edilizie a basso impatto e quanto più adattabili all'attuale profilo morfologico dell'area.

La progettazione dell'area dovrà salvaguardare la vegetazione esistente e prevedere un'adeguata fascia di rispetto stradale inedificabile. Dovrà essere individuata la viabilità di accesso preferendo schemi con una sola strada principale ad anello o a pettine stabilendo una chiara e leggibile gerarchia funzionale, per garantire la messa in sicurezza della strada evitando accessi diretti per i singoli lotti.

Considerato il contesto territoriale e paesaggistico in cui è inserita l'area, il piano attuativo dovrà contenere specifici elaborati riguardanti il "piano del colore" e il "piano del verde" per inserire al meglio gli interventi con il contesto paesaggistico e mitigare l'impatto visivo.

### **Zona residenziale di espansione - C6**

(rif. presc. area n. 13 loc. Maciano tav. 04)

L'area in oggetto si trova a circa 415 m s.l.m. all'incrocio fra la SP n. 27 e la via Pantaneto.

A seguito della procedura, condotta ai sensi dell'art. 17 delle N.P. del P.A.I., l'area di previsione risulta attualmente libera da vincoli P.A.I..

Nella carta geomorfologica allegata l'area ricade all'interno di un corpo di frana complessa inattiva, come riscontrabile dalla presenza di terreni detritici, che costituiscono il corpo di accumulo di una paleofrana.

Come si evince dalla relazione geologica allegata il fenomeno gravitativo ha raggiunto uno stato di equilibrio, non essendoci gradienti tali da consentire la riattivazione del movimento franoso. Infatti la morfologia dell'intero versante è caratterizzata da modeste pendenze che raramente superano i 5°, mentre le scarpate di raccordo con via Pantaneto presentano acclività superiori.

Si ritiene pertanto che, al fine di non comprometterne la stabilità, dovrà essere individuata un'adeguata fascia di rispetto della larghezza minima di 10 m dal piede della scarpata stradale, che dovrà essere preservata dall'edificazione ed adibita a verde. La campagna geognostica, effettuata per la costruzione litostratigrafia, ha individuato la formazione compatta, costituita da alternanza di marne argille e calcari marnosi ad una profondità variabile da -12m a -14m dal p.c., ricoperta da depositi di versante costituiti da detrito arenaceo e marnoso con matrice argillosa ed argille con inclusi calcari marnosi.

Le letture piezometriche, effettuate in periodo estivo, hanno evidenziato la presenza di livelli freatici piuttosto superficiali.

Sulle base di quanto sopra evidenziato l'attuazione delle previsioni urbanistiche sull'area in esame si ritiene condizionata al rispetto delle seguenti ulteriori prescrizioni:

- Lo studio geologico-geotecnico di dettaglio, basato su un'adeguata campagna geognostica, non dovrà limitarsi ad indagare il singolo lotto ma dovrà interessare una porzione significativa del versante a monte e a valle dell'area da edificare.

Andranno quindi condotte analisi di stabilità del versante, nelle sezioni di progetto più critiche, sia in condizioni statiche che dinamiche, utilizzando i parametri maggiormente cautelativi.

- In ordine ai riscontri emersi dalle suddette indagini andrà valutata con attenzione l'eventualità di dover ricorrere alla realizzazione di drenaggi, al fine di garantire la stabilità a lungo termine della zona.

- Si dovrà inoltre realizzare sull'intera area un sistema regimazione, raccolta e smaltimento, con condotte a tenuta delle acque superficiali.

- Andranno previste tipologie edilizie a basso impatto, quanto più adattabili all'attuale profilo morfologico del versante, minimizzando sterri e riporti che comunque, per altezze superiori a 2,00 m, andranno sempre presidiati con l'esecuzione di opere di contenimento, adeguatamente drenate.

- Per tutte le strutture in progetto andranno previste fondazioni profonde, adeguatamente immorsate all'interno della formazione di base integra e compatta.

La progettazione dell'area dovrà salvaguardare la vegetazione esistente e considerato il contesto territoriale e paesaggistico in cui è inserita l'area, il piano attuativo dovrà contenere specifici elaborati riguardanti il "piano del colore" e il "piano del verde" per inserire al meglio gli interventi con il contesto paesaggistico e mitigare l'impatto visivo.

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

La tipologia e i materiali usati dovranno essere consoni con quelli della tradizione architettonica locale; le coperture dovranno essere a falde inclinate a capanna o a padiglione.

### **Zona residenziale di espansione – C7**

(presc. Prov. Rimini Ufficio difesa del suolo)

L'edificazione del comparto C7 (2 nell'indagine geologica) dovrà essere preceduta dalla realizzazione di interventi di regimazione delle acque di scorrimento superficiale e di infiltrazione nel primo sottosuolo. I movimenti terra dovranno essere contenuti, compatibili con l'assetto geomorfologico e supportati da verifiche di stabilità, escludendo, di norma, i riporti. Le fondazioni dei fabbricati e delle eventuali opere di sostegno degli sbancamenti dovranno essere su pali attestati nel substrato compatto.

### **Zona residenziale di espansione – C8**

(presc. Prov. Rimini Ufficio difesa del suolo)

L'edificazione del comparto C8 (1 nell'indagine geologica) si dovrà concentrare nella parte bassa del versante più prossima alla S.P. Soanne-Villagrande, escludendo quindi il settore superiore caratterizzato da significative pendenze e scarpate. Preliminarmente alla realizzazione degli interventi edificatori dovranno essere progettati e collaudati interventi di regimazione delle acque di scorrimento superficiale e di infiltrazione nel primo sottosuolo, anche per un adeguato intorno a monte della porzione considerata idonea all'edificazione. I movimenti terra dovranno essere contenuti compatibili con l'assetto geomorfologico e supportati da verifiche di stabilità, escludendo, di norma, i riporti. Le fondazioni dei fabbricati e delle

eventuali opere di sostegno degli sbancamenti dovranno essere su pali attestati nel substrato compatto.

### **Zona residenziale di espansione – P.E.E.P.**

(Area in località Cà Mazzoni Tav. 02)

E' vincolata l'attuazione degli interventi all'adeguamento della viabilità esistente, previa apposita progettazione dell'allargamento della strada (da realizzare a due corsie, con idoneo sistema ciclo-pedonale).

## **CAPO III - ZONE PRODUTTIVE**

### **ART. 22 - DEFINIZIONE DELLE ZONE - D -**

Sono le Zone territoriali D all'art.2 del D.M. del 02/04/1968 n.1444 .

Tali zone sono destinate ad attività produttive del tipo artigianale, industriale e turistiche. E' ammessa l'attività di commercio, l'attività di pubblico esercizio, attrezzature per lo sport e il tempo libero.

Al fine di diversificare le possibilità e modalità di intervento in relazione alla specificità dei vari settori produttivi, il PIANO individua le seguenti Zone.

### **ART. 23 - ZONE INDUSTRIALI – D-D.a...-Dn-DLn-Ds –**

Sono le zone destinate prevalentemente a insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale con esclusione delle industrie insalubri di prima classe di cui al D.M. Sanità 05/09/94.

Oltre agli spazi produttivi veri e propri sono ammessi magazzini, depositi, uffici, spazi per mostre e commercializzazione dei prodotti e quant'altro funzionale all'attività produttiva insediata. E' ammessa l'attività di commercio, l'attività di pubblico esercizio, attrezzature per lo sport e il tempo libero.

Per ogni insediamento è ammessa l'abitazione per il personale di custodia e/o gestione in misura di un alloggio della superficie massima di 120 mq. di SUL.

Tutti gli interventi dovranno prevedere:

- l'armonico inserimento nell'ambiente degli impianti produttivi, con apposito studio che preveda anche la creazione di opportune alberature per la schermatura degli stessi;
- la sistemazione delle aree libere di pertinenza, tenendo conto che l'indice massimo di impermeabilizzazione è 75% della superficie fondiaria libera; in

dette aree può essere consentito il ricorso a pavimentazioni di tipo permeabile (masselli in c.l.s. forati autobloccanti e simili).

- i manufatti se di finitura a cemento 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.

In relazione alle caratteristiche e allo stato di utilizzazione delle aree e degli insediamenti, il PIANO individua le seguenti Sottozone:

### **Sottozona D di completamento**

E' relativa ad insediamenti produttivi esistenti e consolidati, per i quali sono ammessi adeguamenti e/o ampliamenti, nonché ad eventuali aree libere da edificare; in esse il PIANO si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

U.F.	- Indice di Utilizzazione fondiaria:	0.60	mq/mq
H	- Altezza massima:	8,00*	ml
Df	- Distanza tra i fabbricati:	10,00	ml
Dc	- Distanza dai confini	5,00	ml
Ds	- Distanza dalle strade	7,50	ml

\* E' possibile un aumento dell'altezza massima fino al 50% di quella ammessa per comprovate esigenze del ciclo produttivo.

### **Sottozona di completamento - D.a**

(rif. presc. area n. 132 loc. Pennabilli tav. 02)

Si ribadisce per gli interventi il rispetto delle distanze minime fissate dal R.D. n.523/1904, dal ciglio di sponda del Fosso Ombrone, ovvero dalla proprietà demaniale.

### **Sottozona di completamento - D.b**

(rif. presc. area n. 37 loc. Ponte Messa tav. 03)

Per l'attuazione delle previsioni urbanistiche sull'area di completamento in oggetto, che interferisce con il proprietà del Demanio Pubblico, valgono le stesse considerazioni e andranno rispettate le medesime prescrizioni individuate per la limitrofa area D1 trattata e cioè:

- Il Piano Urbanistico Attuativo dell'area, da riproporsi allo scrivente Servizio per il parere di competenza, sarà condizionato dalle risultanze di un puntuale studio idraulico sul Torrente Mazzocco, teso alla eventuale individuazione di

aree esondabili, non utilizzabili a fini edificatori e all'analisi di processi idrodinamici in atto, attinenti all'area trattata.

- Detto studio condotto a moto permanente, considerando portante con tempi di ritorno bisecolari, dovrà tener conto di un significativo tratto del corso d'acqua a monte e a valle delle aree in argomento e della presenza di eventuali accessori (attraversamenti, briglie, tombinamenti, ecc..) che potrebbero influire sul regolare deflusso delle acque.

- Come indicato nelle norme di ordine generale, riportate nel presente parere, oltre al richiesto studio geologico-geomorfologico andrà predisposto uno studio idrologico-idrogeologico con redazione della carta piezometrica, basata sulla misura dei livelli freaticometrici in sito.

- Le opere di deflusso delle acque superficiali andranno realizzate tenendo conto dei livelli di piena, per evitare fenomeni di rigurgito.

- Come previsto dal R.D. n.523/1904 qualsiasi intervento da eseguirsi su corsi d'acqua demaniali, con particolare riferimento agli scarichi, dovrà essere preventivamente autorizzato da questo Servizio.

- Andranno quindi dettagliate le misure di ordine tecnico da adottare a salvaguardia dell'acquifero e della tutela della qualità delle acque dei corsi d'acqua, attraverso la tutela dall'inquinamento dei corpi idrici e dei depositi alluvionali permeabili ad essi direttamente connessi, nel pieno rispetto di quanto disposto dalle N.P. del P.A.I. e dal D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii..

- Per la realizzazione degli interventi si suggerisce l'adozione di ulteriori misure di protezione, quali ad esempio le doppie tubature nella rete fognaria, l'impermeabilizzazione dei pozzetti, ecc.....

- Nella progettazione e nella costruzione delle condotte fognarie, da realizzarsi con impianti separati tra la rete di canalizzazione acque meteoriche (bianche) e rete fognante (nere), dovrà essere comunque garantita l'affidabilità dell'opera in relazione al grado di sicurezza statica, di resistenza alla corrosione, di integrità della tenuta nel tempo, tenendo conto della caratterizzazione geologica-geotecnica dei terreni interessati dal tracciato delle tubazioni.

- Gli interventi dovranno attuarsi nel pieno rispetto di quanto disposto dall'art.9 delle N.P. del P.A.I. e dal D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., nel rispetto di quanto indicato nelle norme di ordine generale, riportate nel presente parere.

### **Sottozona di completamento - D.c**

(rif. presc. area n. 36 loc. Ponte Messa tav. 03)

Per l'attuazione delle previsioni urbanistiche sull'area di completamento in oggetto, fatti salvi gli edifici esistenti andranno rispettate le distanze fissate dal R.D. n.523/1904, destinando a verde la fascia con profondità minima di 10 m. dal ciglio di sponda del Torrente Messa.

Prescrizioni:

- Il Piano Urbanistico Attuativo dell'area, da riproporsi allo scrivente Servizio per il parere di competenza, sarà condizionato dalle risultanze di un puntuale studio idraulico sul Torrente Mazzocco, teso alla eventuale individuazione di aree esondabili, non utilizzabili a fini edificatori e all'analisi di processi idrodinamici in atto, attinenti all'area trattata.

- Detto studio condotto a moto permanente, considerando portante con tempi di ritorno bisecolari, dovrà tener conto di un significativo tratto del corso d'acqua a monte e a valle delle aree in argomento e della presenza di eventuali accessori (attraversamenti, briglie, tombinamenti, ecc..) che potrebbero influire sul regolare deflusso delle acque.
- Come indicato nelle norme di ordine generale, riportate nel presente parere, oltre al richiesto studio geologico-geomorfologico andrà predisposto uno studio idrologico-idrogeologico con redazione della carta piezometrica, basata sulla misura dei livelli freaticometrici in sito.
- Le opere di deflusso delle acque superficiali andranno realizzate tenendo conto dei livelli di piena, per evitare fenomeni di rigurgito.
- Come previsto dal R.D. n.523/1904 qualsiasi intervento da eseguirsi su corsi d'acqua demaniali, con particolare riferimento agli scarichi, dovrà essere preventivamente autorizzato da questo Servizio.
- Andranno quindi dettagliate le misure di ordine tecnico da adottare a salvaguardia dell'acquifero e della tutela della qualità delle acque dei corsi d'acqua, attraverso la tutela dall'inquinamento dei corpi idrici e dei depositi alluvionali permeabili ad essi direttamente connessi, nel pieno rispetto di quanto disposto dalle N.P. del P.A.I. e dal D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii..
- Per la realizzazione degli interventi si suggerisce l'adozione di ulteriori misure di protezione, quali ad esempio le doppie tubature nella rete fognaria, l'impermeabilizzazione dei pozzetti, ecc.....
- Nella progettazione e nella costruzione delle condotte fognarie, da realizzarsi con impianti separati tra la rete di canalizzazione acque meteoriche (bianche) e rete fognante (nere), dovrà essere comunque garantita l'affidabilità dell'opera in relazione al grado di sicurezza statica, di resistenza alla corrosione, di integrità della tenuta nel tempo, tenendo conto della caratterizzazione geologica-geotecnica dei terreni interessati dal tracciato delle tubazioni.
- Gli interventi dovranno attuarsi nel pieno rispetto di quanto disposto dall'art.9 delle N.P. del P.A.I. e dal D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., nel rispetto di quanto indicato nelle norme di ordine generale, riportate nel presente parere.

#### **Sottozona di completamento - D.d**

(rif. presc. area n. 39 loc. Ponte Messa tav. 03)

Nuovi interventi edificatori sull'area di completamento in oggetto, che dagli elaborati presentati risulta pressoché satura.

Per l'attuazione delle previsioni urbanistiche sulle aree si prescrive inoltre quanto segue:

- A titolo cautelativo si ritiene opportuno ubicare le zone destinate a standard, di pertinenza del comparto identificato col n.40, parallelamente al confine lato Fiume Marecchia, allo scopo di allontanare le aree destinate alla edificazione dall'ambito esondabile.
- Come indicato nelle norme di ordine generale, riportate nel presente parere, oltre al richiesto studio geologico-geomorfologico andrà predisposto uno studio idrologico-idrogeologico con redazione della carta piezometrica, basata sulla misura dei livelli freaticometrici in sito.

- In linea con il disposto dell'art.11 delle N.P. del P.A.I. Interregionale, al fine di mitigare l'incremento dei deflussi sul reticolo idrografico minore, conseguenti alla progressiva impermeabilizzazione delle aree, andrà applicato per l'intervento in oggetto il principio dell'invarianza idraulica, rispetto alla condizione attuale, adottando appositi accorgimenti tecnici (vasche chiuse o aperte, sovradimensionamento fognature, aree verdi ribassate, ecc ).
- Le opere di deflusso delle acque superficiali andranno realizzate tenendo conto dei livelli di piena, per evitare fenomeni di rigurgito.
- Come previsto dal R.D. n.523/1904 qualsiasi intervento da eseguirsi su corsi d'acqua demaniali, con particolare riferimento agli scarichi, dovrà essere preventivamente autorizzato da questo Servizio.
- Andranno quindi dettagliate le misure di ordine tecnico da adottare a salvaguardia dell'acquifero e della tutela della qualità delle acque dei corsi d'acqua, attraverso la tutela dall'inquinamento dei corpi idrici e dei depositi alluvionali permeabili ad essi direttamente connessi nel pieno rispetto di quanto disposto dalle N.P. del P.A.I. e dal D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii..
- Per la realizzazione degli interventi si suggerisce l'adozione di ulteriori misure di protezione, quali ad esempio le doppie tubature nella rete fognaria, l'impermeabilizzazione dei pozzetti, ecc.....
- Nella progettazione e nella costruzione delle condotte fognarie, da realizzarsi con impianti separati tra la rete di canalizzazione acque meteoriche (bianche) e rete fognante (nere), dovrà essere comunque garantita l'affidabilità dell'opera in relazione al grado di sicurezza statica, di resistenza alla corrosione, di integrità della tenuta nel tempo, tenendo conto della caratterizzazione geologica-geotecnica dei terreni interessati dal tracciato delle tubazioni.
- Le acque reflue industriali andranno canalizzate e convogliate all'impianto di depurazione attraverso la pubblica fognatura. Le acque di lavaggio delle aree esterne adibite ad attività produttive o di servizi, nonché la frazione di prima pioggia delle acque meteoriche di dilavamento delle medesime aree, delle strade e dei parcheggi, andranno obbligatoriamente trattate prima di essere immesse nella rete delle acque meteoriche o avviate direttamente alla depurazione.
- Gli interventi dovranno attuarsi nel pieno rispetto di quanto disposto dall'art.9 delle N.P. del P.A.I. ( integrazione) e dal D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., tenuto conto di quanto indicato nelle norme di ordine generale, riportate nel presente parere.

### **Sottozona di completamento – D.e**

(Area in località Ponte Messa Tav. 03)

L'edificazione è subordinata alla realizzazione dell'intervento di messa in sicurezza già previsto dalla Variante del Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino Marecchia-Conca, che coinvolge anche il depuratore fognario comunale. Data la particolare ubicazione in prossimità di zona per ricettività turistica (camping) e residenziale, sull'area potranno essere consentiti solo interventi che comportino emissioni rumorose compatibili con il contesto adiacente.

## **Sottozone di espansione Dn**

E' relativa ad aree libere e destinate alla realizzazione di complessi produttivi; in esse il PIANO si attua per intervento urbanistico preventivo nel rispetto dei seguenti indici:

Dn	SUL mq	H ml
D1	4300	8
D2	5000	8,50*
D3	17300	8,50*
D4	8500	8,50*
D5	6200	8,50*

\* E' possibile un aumento dell'altezza massima fino al 50% di quella ammessa per comprovate esigenze del ciclo produttivo

Nelle zone di cui al presente articolo il rilascio del Permesso di costruire è subordinato all'impegno per la esecuzione dei necessari impianti di depurazione in relazione al tipo di attività e in conformità alle disposizioni di legge in materia.

Per tutte le Dn si prescrive il rispetto dell'indice di permeabilizzazione massimo del 75% della superficie fondiaria libera e dovranno essere redatti specifici elaborati nell'ambito della redazione del piano attuativo riguardanti il "piano del colore" e il "piano del verde" per mitigare l'impatto visivo in coerenza alle indicazioni generali di riferimento fissate dal PTC.

### **Sottozona di espansione - D1**

(rif. presc. area n. 38 loc. Ponte Messa tav. 03)

La previsione urbanistica riguarda un terreno ubicato subito a valle della S.P. 258 Marecchiese, interposta tra il ponte sul Torrente Messa ed il bivio con la S.P. 69 Rocca Pratiffi-Sant'Agata Feltria.

L'area è posta in sinistra idrografica del Torrente Messa, affluente di destra del Fiume Marecchia, e ricade all'interno della piana alluvionale di pertinenza dei citati corsi d'acqua.

Nella carta geomorfologica l'area risulta interferire in minima parte con la perimetrazione che individua la piana di esondazione del T. Messa e nel P.A.I. Interregionale ricade all'interno delle fasce di territorio ad alta vulnerabilità idrologica (art.9 N.P.).

La sezione litostratigrafica è stata tracciata parallelamente alla direzione di deflusso del Torrente Messa ed estesa oltre la zona in argomento, fino all'area di valle, individuata col n.36.

Correlando i risultati dei due sondaggi a carotaggio continuo è stato ricostruito l'andamento della coltre alluvionale. In particolare le stratigrafie emerse dall'indagine geognostica evidenziano, fino alla profondità indagata (-15,00 m dal p.c.), la presenza di terreno alluvionale costituito da ghiaia medio

grossolana e grossolana addensata e ciotoli con matrice limoso-argillosa alternati con livelli e strati argilloso-sabbiosi.

Dai dati relativi ad indagini geognostiche realizzate in aree limitrofe a quelle in esame, al pacco alluvionale si può attribuire uno spessore di circa 20,00 m, sovrastante la formazione marnoso arenacea autoctona rappresentata da Ghioli di Letto.

Sotto altro aspetto occorre rilevare che l'area di previsione si estende verso il corpo idrico coinvolgendo, nella perimetrazione di comparto, proprietà appartenenti al Demanio Pubblico dello Stato, ramo idrico. Con riferimento alle argomentazioni svolte nella parte iniziale del parere, circa gli "AMBITI FLUVIALI", l'azzonamento così come proposto si ritiene improponibile.

Infine l'esame diretto dei luoghi ha permesso di acquisire ulteriori utili informazioni in ordine all'andamento morfologico della zona che sinteticamente presenta un settore superiore sub-pianeggiante e una vasta zona verso il corso d'acqua, caratterizzata da più scarpate alluvionali coperte di vegetazione, che ricadono all'incirca all'interno dell'ambito demaniale.

Per le sopra esposte motivazioni appare evidente che l'ammissibilità della previsione urbanistica sulla zona in argomento vada riproposta conformandola alle seguenti considerazioni e prescrizioni:

- Il Piano Urbanistico Attuativo dell'area, da riproporsi allo scrivente Servizio per il parere di competenza, sarà condizionato dalle risultanze di un puntuale studio idraulico sul Torrente Mazzocco, teso alla eventuale individuazione di aree esondabili, non utilizzabili a fini edificatori e all'analisi di processi idrodinamici in atto, attinenti all'area trattata.
- Detto studio condotto a moto permanente, considerando portante con tempi di ritorno bisecolari, dovrà tener conto di un significativo tratto del corso d'acqua a monte e a valle delle aree in argomento e della presenza di eventuali accessori (attraversamenti, briglie, tombinamenti, ecc..) che potrebbero influire sul regolare deflusso delle acque.
- Come indicato nelle norme di ordine generale, riportate nel presente parere, oltre al richiesto studio geologico-geomorfologico andrà predisposto uno studio idrologico-idrogeologico con redazione della carta piezometrica, basata sulla misura dei livelli freaticometrici in sito.
- Le opere di deflusso delle acque superficiali andranno realizzate tenendo conto dei livelli di piena, per evitare fenomeni di rigurgito.
- Come previsto dal R.D. n.523/1904 qualsiasi intervento da eseguirsi su corsi d'acqua demaniali, con particolare riferimento agli scarichi, dovrà essere preventivamente autorizzato da questo Servizio.
- Andranno quindi dettagliate le misure di ordine tecnico da adottare a salvaguardia dell'acquifero e della tutela della qualità delle acque dei corsi d'acqua, attraverso la tutela dall'inquinamento dei corpi idrici e dei depositi alluvionali permeabili ad essi direttamente connessi, nel pieno rispetto di quanto disposto dalle N.P. del P.A.I. e dal D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii..
- Per la realizzazione degli interventi si suggerisce l'adozione di ulteriori misure di protezione, quali ad esempio le doppie tubature nella rete fognaria, l'impermeabilizzazione dei pozzetti, ecc.....

- Nella progettazione e nella costruzione delle condotte fognarie, da realizzarsi con impianti separati tra la rete di canalizzazione acque meteoriche (bianche) e rete fognante (nere), dovrà essere comunque garantita l'affidabilità dell'opera in relazione al grado di sicurezza statica, di resistenza alla corrosione, di integrità della tenuta nel tempo, tenendo conto della caratterizzazione geologica-geotecnica dei terreni interessati dal tracciato delle tubazioni.
- Gli interventi dovranno attuarsi nel pieno rispetto di quanto disposto dall'art.9 delle N.P. del P.A.I. e dal D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., nel rispetto di quanto indicato nelle norme di ordine generale, riportate nel presente parere.

### **Sottozone di espansione - D2 - D3**

(rif. presc. aree n. 40-41 loc. Ponte Messa tav. 03)

Le aree di espansione industriale e artigianale sono ubicate in corrispondenza della zona artigianale di Ponte Messa, in adiacenza lungo il lato a Sud della S.P. 69 Rocca Pratiffi-Sant'Agata Feltria, in località Pantiera.

Entrambe le zone ricadono all'interno dei depositi alluvionali quaternari terrazzati del Fiume Marecchia e presentano la tipica morfologia sub-pianeggiante, con leggera pendenza, in direzione del corso d'acqua dal cui alveo distano circa 150-300 m.

Nel P.A.I. dell'Autorità Interregionale di Bacino Marecchia-Conca le zone ricadono per intero nelle "fasce di territorio di alta vulnerabilità idrologica", disciplinate dall'art 9 delle relative Norme di Piano (integrazione).

Correlando i risultati della campagna geognostica eseguita nell'ambito in esame, consistente in due sondaggi a carotaggio continuo e due prove penetrometriche dinamiche pesanti, si può schematizzare l'andamento della coltre alluvionale. In particolare le stratigrafie determinate con l'indagine geognostica evidenziano, fino alla profondità indagata, la presenza di terreno alluvionale costituito da ghiaia medio grossolana e grossolana addensata e ciotoli con matrice limoso-argillosa con alternati livelli e strati argilloso-sabbiosi.

Dai dati relativi ad indagini geognostiche realizzate in aree limitrofe a quelle in esame, al pacco alluvionale si può attribuire uno spessore di circa 20,00 m, sovrastante la formazione marnoso arenacea autoctona rappresentata da Ghioli di Letto.

Altro elemento non trascurabile da evidenziare è il livello statico della falda acquifera, rilevato a quota - 3,55 m dal p.c., mediante posizionamento di piezometro a tubo aperto fino alla profondità di -15,00 dal p.c., in corrispondenza del sondaggio n.40 (BH4).

Si segnala inoltre che la mappa catastale individua un canale di derivazione attribuito al "Molino Fattori"(ora Mulino Ronci) che dall'opera di presa sul fiume Marecchia segue la S.P. proseguendo lungo tutto il confine che divide le due zone in argomento, per confluire poco più avanti nel Torrente Messa.

In attuazione di quanto esposto nella parte iniziale del parere, al punto "DERIVAZIONI", considerato che l'opera risulta attualmente in esercizio ed utilizzata per alimentare un vecchio mulino ed una piccola centrale elettrica, occorre che lo schema urbanistico individui un corridoio di rispetto a verde

lungo il tracciato del canale. Tale fascia dovrà avere una larghezza minima di 10 m da entrambi i cigli di sponda del canale stesso.

Per l'attuazione delle previsioni urbanistiche sulle aree si prescrive inoltre quanto segue:

- A titolo cautelativo si ritiene opportuno ubicare le zone destinate a standard, di pertinenza del comparto identificato col n.40, parallelamente al confine lato Fiume Marecchia, allo scopo di allontanare le aree destinate alla edificazione dall'ambito esondabile.

- Come indicato nelle norme di ordine generale, riportate nel presente parere, oltre al richiesto studio geologico-geomorfologico andrà predisposto uno studio idrologico-idrogeologico con redazione della carta piezometrica, basata sulla misura dei livelli freaticometrici in sito.

- In linea con il disposto dell'art.11 delle N.P. del P.A.I. Interregionale, al fine di mitigare l'incremento dei deflussi sul reticolo idrografico minore, conseguenti alla progressiva impermeabilizzazione delle aree, andrà applicato per l'intervento in oggetto il principio dell'invarianza idraulica, rispetto alla condizione attuale, adottando appositi accorgimenti tecnici (vasche chiuse o aperte, sovradimensionamento fognature, aree verdi ribassate, ecc ).

- Le opere di deflusso delle acque superficiali andranno realizzate tenendo conto dei livelli di piena, per evitare fenomeni di rigurgito.

- Come previsto dal R.D. n.523/1904 qualsiasi intervento da eseguirsi su corsi d'acqua demaniali, con particolare riferimento agli scarichi, dovrà essere preventivamente autorizzato da questo Servizio.

- Andranno quindi dettagliate le misure di ordine tecnico da adottare a salvaguardia dell'acquifero e della tutela della qualità delle acque dei corsi d'acqua, attraverso la tutela dall'inquinamento dei corpi idrici e dei depositi alluvionali permeabili ad essi direttamente connessi nel pieno rispetto di quanto disposto dalle N.P. del P.A.I. e dal D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii..

- Per la realizzazione degli interventi si suggerisce l'adozione di ulteriori misure di protezione, quali ad esempio le doppie tubature nella rete fognaria, l'impermeabilizzazione dei pozzetti, ecc.....

- Nella progettazione e nella costruzione delle condotte fognarie, da realizzarsi con impianti separati tra la rete di canalizzazione acque meteoriche (bianche) e rete fognante (nere), dovrà essere comunque garantita l'affidabilità dell'opera in relazione al grado di sicurezza statica, di resistenza alla corrosione, di integrità della tenuta nel tempo, tenendo conto della caratterizzazione geologica-geotecnica dei terreni interessati dal tracciato delle tubazioni.

- Le acque reflue industriali andranno canalizzate e convogliate all'impianto di depurazione attraverso la pubblica fognatura. Le acque di lavaggio delle aree esterne adibite ad attività produttive o di servizi, nonché la frazione di prima pioggia delle acque meteoriche di dilavamento delle medesime aree, delle strade e dei parcheggi, andranno obbligatoriamente trattate prima di essere immesse nella rete delle acque meteoriche o avviate direttamente alla depurazione.

- Gli interventi dovranno attuarsi nel pieno rispetto di quanto disposto dall'art.9 delle N.P. del P.A.I. ( integrazione) e dal D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., tenuto

conto di quanto indicato nelle norme di ordine generale, riportate nel presente parere.

#### **Sottozona di espansione - D4**

(rif. presc. area n. 42 loc. Ponte Messa tav. 03)

L'area di studio è ubicata in destra idrografica del Fiume Marecchia, dal cui alveo dista circa 70-100 m, ed in destra idrografica del Torrente Petroso che scorre in prossimità della stessa, a circa 20 m di distanza.

La carta geomorfologica evidenzia che l'area proposta ricade in parte all'interno dei depositi alluvionali terrazzati quaternari del Fiume Marecchia ed in parte all'interno dei depositi di conoide alluvionale, riconducibile al Torrente Petroso. Inoltre sulla zona viene cartografato un ambito interessato da attività estrattiva.

Dall'esame della cartografia del P.A.I. Interregionale si riscontra che l'area di previsione, oltre a ricadere per intero nelle "fasce di territorio di alta vulnerabilità idrologica"(art.9 N.P.), interferisce con la fascia di territorio con probabilità di inondazione corrispondente a piene con tempi di ritorno fino a 200 anni del Fiume Marecchia. Rilevante inoltre segnalare che la perimetrazione della zona urbanistica ricomprende al suo interno aree appartenenti al Pubblico Demanio dello Stato, che individuano catastalmente il corso d'acqua denominato Torrente Petroso. A riguardo si richiamano le argomentazioni svolte nella parte iniziale del parere, circa gli "AMBITI FLUVIALI", ritenendo quindi improponibile tale soluzione urbanistica.

Nella mappa catastale l'area risulta inoltre percorsa dal Fosso della Pantiera, di proprietà demaniale, nonché da opere di derivazione.

L'utilizzo a scopi urbanistici dell'area comporterà pertanto una sensibile riduzione del comparto nonché il pieno rispetto delle seguenti puntuali prescrizioni:

- Andrà individuato un margine di rispetto inedificabile da destinarsi a verde lungo le due sponde del fosso della Pantiera. Le fasce di rispetto, della larghezza di almeno 10 m andranno misurate a partite da entrambi i cigli di sponda.
- Per quanto attiene alla presenza sulla zona di diverse opere di derivazione, si rimanda alle indicazioni fornite nella parte iniziale del parere, al punto "DERIVAZIONI".
- Come indicato nelle norme di ordine generale, riportate nel presente parere, oltre al richiesto studio geologico-geomorfologico andrà predisposto uno studio idrologico-idrogeologico con redazione della carta piezometrica, basata sulla misura dei livelli freaticometrici in sito.
- Il Piano Urbanistico Attuativo del comparto, da riproporsi allo scrivente Servizio per il parere di competenza, sarà condizionato dalle risultanze di un puntuale studio idraulico sul Torrente Petroso, teso alla eventuale individuazione di aree esondabili, non utilizzabili a fini edificatori, comprensivo di analisi degli eventuali processi idrodinamici in atto, attinenti alle zone trattate.
- Detto studio condotto a moto permanente, considerando portante con tempi di ritorno bisecolari, dovrà tener conto di un significativo tratto del corso d'acqua a monte e a valle delle aree in argomento e della presenza di

eventuali accessori (attraversamenti, briglie, tombinamenti, ecc..) che potrebbero influire sul regolare deflusso delle acque.

- In attuazione del disposto dell'art.11, comma 3 delle N.P. del P.A.I., al fine di mitigare l'incremento dei deflussi sul reticolo idrografico, conseguenti alla progressiva impermeabilizzazione delle aree, si ritiene necessario adottare per l'intervento in oggetto il principio dell'invarianza idraulica, rispetto alla condizione attuale, adottando appositi accorgimenti tecnici (vasche chiuse o aperte, sovradimensionamento fognature, aree verdi ribassate, ecc... ).

- Le opere di deflusso delle acque superficiali andranno realizzate tenendo conto dei livelli di piena, per evitare fenomeni di rigurgito.

- Come previsto dal R.D. n.523/1904 qualsiasi intervento da eseguirsi su corsi d'acqua demaniali, con particolare riferimento agli scarichi, dovrà essere preventivamente autorizzato da questo Servizio.

- Andranno quindi dettagliate le misure di ordine tecnico da adottare a salvaguardia dell'acquifero e della tutela della qualità delle acque dei corsi d'acqua, nel pieno rispetto di quanto disposto dalle N.P. del P.A.I. e dal D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii..

- Per la realizzazione degli interventi si suggerisce l'adozione di ulteriori misure di protezione, quali ad esempio le doppie tubature nella rete fognaria, l'impermeabilizzazione dei pozzetti, ecc.....

- Nella progettazione e nella costruzione delle condotte fognarie, da realizzarsi con impianti separati tra la rete di canalizzazione acque meteoriche (bianche) e rete fognante (nere), dovrà essere comunque garantita l'affidabilità dell'opera in relazione al grado di sicurezza statica, di resistenza alla corrosione, di integrità della tenuta nel tempo, tenendo conto della caratterizzazione geologica-geotecnica dei terreni interessati dal tracciato delle tubazioni.

- Le acque reflue industriali andranno canalizzate e convogliate all'impianto di depurazione attraverso la pubblica fognatura. Le acque di lavaggio delle aree esterne adibite ad attività produttive o di servizi, nonché la frazione di prima pioggia delle acque meteoriche di dilavamento delle medesime aree, delle strade e dei parcheggi, andranno obbligatoriamente trattate prima di essere immesse nella rete delle acque meteoriche o avviate direttamente alla depurazione.

- Gli interventi dovranno attuarsi nel pieno rispetto di quanto disposto dall'art.9 delle N.P. del P.A.I. ( integrazione) e dal D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., tenuto conto di quanto indicato nelle norme di ordine generale, riportate nel presente parere.

### **Sottozona di espansione - D5**

(rif. presc. area n. 43 loc. Ponte Messa tav. 03)

La zona in esame è situata in destra idrografica del Fiume Marecchia, dal cui alveo dista circa 400 m, ed in destra idrografica del Torrente Petroso che scorre a circa 20-50 m dall'area.

La carta geomorfologica evidenzia che l'area proposta ricade all'interno dei depositi alluvionali terrazzati quaternari del Fiume Marecchia ed in parte all'interno dei depositi di conoide alluvionale, riconducibile al Torrente Petroso.

In base alla cartografia del P.A.I. Interregionale la zona ricade per intero nelle "fasce di territorio di alta vulnerabilità idrologica", disciplinate dall'art 9 delle relative Norme di Piano (integrazione).

Al fine di ricostruire la stratigrafia dell'ambito in esame sono stati integrati i dati acquisiti, relativi ad indagini geologiche eseguite nel 1996 in corrispondenza dell'area a monte (complesso Valpharma), con l'esecuzione di un sondaggio a carotaggio continuo all'interno del comparto.

Attraverso l'indagine geognostica la formazione compatta, costituita da marne argillose, è stata rinvenuta ad una profondità di -8,70 m dal piano campagna, sottostante a depositi alluvionali ghiaioso-sabbiosi fino a quota -3,50 m ricoperti da depositi limoso e successivamente da depositi limoso-argillosi, limo sabbiosi e infine da un modesto orizzonte di depositi detritici di versante.

Per quanto sin ora argomentato, tenuto conto della vulnerabilità idrologica-idrogeologica del sito, si ritiene compatibile la previsione urbanistica proposta a condizione che nello strumento attuativo vengano rispettate le seguenti prescrizioni:

- Come indicato nelle norme di ordine generale, riportate nel presente parere, il richiesto studio geologico-geomorfologico andrà predisposto uno studio idrologico-idrogeologico con redazione della carta piezometrica, basata sulla misura dei livelli freaticometrici in sito.

- Il Piano Urbanistico Attuativo del comparto, da riproporsi allo scrivente Servizio per il parere di competenza, sarà condizionato dalle risultanze di un puntuale studio idraulico sul Torrente Petroso, teso alla eventuale individuazione di aree esondabili non utilizzabili a fini edificatori, comprensivo di analisi degli eventuali processi idrodinamici in atto, attinenti alla zona trattata.

- Detto studio condotto a moto permanente, considerando portante con tempi di ritorno bisecolari, dovrà tener conto di un significativo tratto del corso d'acqua a monte e a valle delle aree in argomento e della presenza di eventuali accessori (attraversamenti, briglie, tombinamenti, ecc..) che potrebbero influire sul regolare deflusso delle acque.

- In attuazione del disposto dell'art.11, comma 3 delle N.P. del P.A.I., al fine di mitigare l'incremento dei deflussi sul reticolo idrografico, conseguenti alla progressiva impermeabilizzazione delle aree, si ritiene necessario adottare per l'intervento in oggetto il principio dell'invarianza idraulica, rispetto alla condizione attuale, adottando appositi accorgimenti tecnici (vasche chiuse o aperte, sovradimensionamento fognature, aree verdi ribassate, ecc...).

- Le opere di deflusso delle acque superficiali andranno realizzate tenendo conto dei livelli di piena, per evitare fenomeni di rigurgito.

- Come previsto dal R.D. n.523/1904 qualsiasi intervento da eseguirsi su corsi d'acqua demaniali, con particolare riferimento agli scarichi, dovrà essere preventivamente autorizzato da questo Servizio.

- Andranno quindi dettagliate le misure di ordine tecnico da adottare a salvaguardia dell'acquifero e della tutela della qualità delle acque dei corsi d'acqua, nel pieno rispetto di quanto disposto dalle N.P. del P.A.I. e dal D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii..

- Per la realizzazione degli interventi si suggerisce l'adozione di ulteriori misure di protezione, quali ad esempio le doppie tubature nella rete fognaria, l'impermeabilizzazione dei pozzetti, ecc.....
- Nella progettazione e nella costruzione delle condotte fognarie, da realizzarsi con impianti separati tra la rete di canalizzazione acque meteoriche (bianche) e rete fognante (nere), dovrà essere comunque garantita l'affidabilità dell'opera in relazione al grado di sicurezza statica, di resistenza alla corrosione, di integrità della tenuta nel tempo, tenendo conto della caratterizzazione geologica-geotecnica dei terreni interessati dal tracciato delle tubazioni.
- Le acque reflue industriali andranno canalizzate e convogliate all'impianto di depurazione attraverso la pubblica fognatura. Le acque di lavaggio delle aree esterne adibite ad attività produttive o di servizi, nonché la frazione di prima pioggia delle acque meteoriche di dilavamento delle medesime aree, delle strade e dei parcheggi, andranno obbligatoriamente trattate prima di essere immesse nella rete delle acque meteoriche o avviate direttamente alla depurazione.
- Gli interventi dovranno attuarsi nel pieno rispetto di quanto disposto dall'art.9 delle N.P. del P.A.I. ( integrazione) e dal D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., tenuto conto di quanto indicato nelle norme di ordine generale, riportate nel presente parere.

### **Sottozona DLn con strumento attuativo approvato**

Le sottozone relative ad aree regolamentate da Piani Attuativi vigenti (P.L. e P.I.P.), sono individuate dal PIANO, con il cartiglio DI; valgono per essa tutte le previsioni, gli indici e i parametri prescritti dal Piani dai attuativi approvati e della relativa convenzione

Le varianti ai Piani Attuativi di cui sopra, che incidano nel dimensionamento globale degli stessi e sulla dotazione degli standard, sono da considerarsi varianti al P.R.G.

Le suddette zone sono cartograficamente individuate con i cartigli:  
DL1,DL2.

### **Sottozona Ds produttiva speciale**

E' relativa ad insediamenti produttivi esistenti e consolidati, adibiti alla demolizione di autoveicoli o altri macchinari per i quali sono ammessi adeguamenti e/o ampliamenti; in esse il PIANO si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

U.F.	- Indice di Utilizzazione fondiaria:	0.40	mq/mq
H	- Altezza massima:	6,00	ml

Df	- Distanza tra i fabbricati:	10,00	ml
Dc	- Distanza dai confini	5,00	ml
Ds	- Distanza dalle strade	5,00	ml

L'esercizio della attività è ammesso nel totale rispetto delle norme che regolano la materia.

A mitigazione dell'impatto visivo è fatto obbligo di piantare lungo la recinzione una siepe viva sempreverde di altezza non inferiore a ml.2,00 e distanza di 2,00 ml. dalla siepe un doppio filare di piante a portamento colonnare disposto a quinconce.

Eventuali ampliamenti saranno ammessi all'interno della procedura prevista dal D.lgs 152/06 e s.m.

#### **ART. 24**

#### **- ZONE PRODUTTIVE TURISTICHE -DT-Dca-Dca1-DcaP-DT1-DT1.a...-DTL-**

Sono zone destinate ad attività turistiche.

Sono considerate attività turistiche l'attività alberghiera con tutti gli usi accessori, la ristorazione e tutte quelle attività assimilabili all'uso turistico quali la convegnistica, i locali di pubblico spettacolo, eccetera. L'esercizio di ospitalità all'aria aperta è considerata, ai fini del Piano, attività turistica.

Il Piano individua tre sottozone con diverse caratteristiche:

#### sottozona - **DT-**

E' destinata ad attività Turistico- Alberghiera sono ammessi tutti gli usi ad essa connessi quali: ristorazione, convegnistica, balneazione in vasca all'aperto ed entro il corpo di fabbrica e palestra. L'eventuale trasformazione da albergo a casa di riposo è soggetta a variante urbanistica specifica.

Il PIANO si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

U.F.	- Indice di Utilizzazione fondiaria:	0,70	mq/mq
H	- Altezza massima:	10,00	ml
Df	- Distanza tra i fabbricati:	10,00	ml
Dc	- Distanza dai confini	5,00	ml
Ds	- Distanza dalle strade	7,50	ml

#### sottozona - **Dca**-

E' destinata ad attività Turistico -Ricettiva destinata alla accoglienza all' aperto quali camping e zona di sosta per camper e roulotte e le altre attività previste dalla L.R. sui campeggi.

Le uniche strutture fisse ammesse sono quelle per attività collettive a servizio dell'insediamento quali: servizi igienici, piscina e relativi servizi e ristorante, emporio ed edifici per attività sportive e quelle previste all'art.21 della Legge Regionale n.23 del 31.08.99.

Il PIANO si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

SUL		700	mq
H	- Altezza massima:	4,50	ml
Df	- Distanza tra i fabbricati:	10,00	ml
Dc	- Distanza dai confini	10,00	ml
Ds	- Distanza dalle strade	7,50	ml

E' obbligatorio un piano per la mitigazione dell'impatto visivo realizzato con una opportuna modellazione del suolo e con una efficace schermatura con piante vive.

La potenzialità edificatoria pari a mq 700 di SUL potrà essere sfruttata a condizione che gli interventi vengano attuati nel pieno rispetto di quanto disposto dall'art.9 (Integrazione) delle N.T. del P.A.I., dal D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii..

#### sottozona – **Dca1**-

E' zona già destinata ad attività Turistico -Ricettiva di accoglienza all' aperto quali camping e zona di sosta per camper e roulotte e le altre attività previste dalla specifica legislazione sui campeggi.

Le uniche strutture fisse ammesse sono quelle per attività collettive a servizio dell'insediamento quali: servizi igienici, piscina e relativi servizi, ristorante, alloggio, emporio ed edifici per attività sportive e quelle previste all'art.21 della Legge Regionale n.23 del 31.08.99

Il PIANO si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

SUL		800	mq
H	- Altezza massima:	7,00	ml
Dc	- Distanza dai confini	5,00	ml

Ds - Distanza dalle strade 5,00 ml

Nell'area con la soprascritta "P" è ammesso il solo parcheggio a servizio della struttura esistente

#### sottozona – DT1-

E' destinata ad attività Turistico- Alberghiera sono ammessi tutti gli usi ad essa connessi quali: ristorazione, convegnistica, balneazione in vasca all'aperto ed entro il corpo di fabbrica e palestra; nelle adiacenze dei fabbricati, entro i limiti di zona, sono ammesse aree a parcheggio e attrezzature sportive all'aperto. Al fine di adeguare le strutture esistenti alle attuali esigenze di ospitalità è ammesso un ampliamento "una tantum" che deve comportare – obbligatoriamente - un intervento sulle facciate esterne e eventualmente sulle coperture al fine di inserire più correttamente i corpi di fabbrica nel contesto del Lago.

Il PIANO si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

SUL Quella esistente aumentata di mq. 150

H - Altezza massima: Quella esistente

Df - Distanza tra i fabbricati: 10,00 ml

Dc - Distanza dai confini 10,00 ml

Ds - Distanza dalle strade 7,50 ml

#### sottozona - DT1.a

(rif. presc. area n. 132 loc. Lago di Andreuccio tav. 08)

Trattasi di una modesta area sede di un edificio che ricade nel P.A.I. Interregionale all'interno di un ambito in dissesto da assoggettare a verifica (art. 17 N.T.).

Si prevede la possibilità di ampliamento degli edifici esistenti per un massimo di 150 mq di S.U.L. subordinando gli interventi edificatori all'esito positivo della procedura di verifica di cui all'art. 17 delle N.T. del P.A.I.

#### sottozona - DT1.b

(rif. presc. area n. 133 loc. Lago di Andreuccio tav. 08)

Circa metà della zona di significativa estensione, attualmente sede di un edificio, risulta interessata nel P.A.I. Interregionale da un ambito in dissesto da assoggettare a verifica (art. 17 N.T.).

Si prevede la possibilità di ampliamento degli edifici esistenti per un massimo di 150 mq di S.U.L. subordinando gli interventi edificatori all'esito positivo di specifiche indagini geologico-geotecniche, volte alla puntuale analisi e caratterizzazione dei fenomeni che forniscano prescrizioni costruttive e, se necessario, prevedano interventi di consolidamento finalizzati alla mitigazione della pericolosità e tali da garantire la compatibilità degli interventi stessi.

sottozona - **DTL** -

Zona con Piano di Lottizzazione convenzionato approvato con D.C.C. n. 45 del 28.12.2001 al quale si rimanda per ogni prescrizione e parametro.

#### **CAPO IV - ZONE AGRICOLE -**

##### **ART. 25 - DEFINIZIONE DELLE ZONE - E -**

Sono le Zone omogenee E di cui all'art.2 del D.M. 02/04/1968 n.1444.

Il PIANO, in relazione alla specificità delle situazioni dal punto di vista paesistico, ambientale e geomorfologico ed alla diversa funzione assegnata alle parti del territorio classificato come agricolo, individua le seguenti zone:

- **Zona agricola normale E1 - E1s**
- **Zona agricola di tutela ambientale E2**
- **Zona agricola di rispetto dell'abitato E3**

##### **ART. 26 - ZONA AGRICOLA NORMALE E1**

La zona agricola normale è la parte del territorio destinato esclusivamente all'esercizio della attività agricola.

Tale zona è altresì dotata di requisiti paesistico-ambientali di particolare valore, sia in relazione a particolari elementi emergenti (situazioni di crinale, versanti e fondovalle con relativi visuali panoramiche), sia per la presenza di un paesaggio agrario con caratteristiche tradizionali sotto gli aspetti colturali e insediativi.

In tali zone è consentito esclusivamente l'esercizio delle attività dirette alle coltivazioni dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle attività connesse, ivi compreso l'agriturismo.

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

Al fine del computo dei volumi edificabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti contigui, anche se divisi da infrastrutture stradali, corsi d'acqua e canali, purché compresi entro i confini del comune di appartenenza o di comuni limitrofi.

In tali zone agricole sono ammesse soltanto le nuove costruzioni che risultino necessarie per l'esercizio delle attività di cui al primo comma ed in particolare:

- a) abitazioni necessarie per l'esercizio della attività agricola;
- b) ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo;
- c) attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento della attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi e antiparassitari, ricoveri di bestiame;
- d) edifici per allevamenti zootecnici di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica;
- e) serre;
- f) costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
- g) edifici per industrie forestali;
- h) opere di pubblica utilità che debbono sorgere necessariamente in zone agricole.

Nessuna altra nuova costruzione può essere insediata nelle zone agricole fatta eccezione per gli impianti relativi ad opere di pubblica utilità che devono necessariamente essere localizzati in tali zone (cabine elettriche e telefoniche, reti e impianti per il trasporto energetico, reti ed impianti idrici, fognanti e di gas metano) e per gli impianti tecnologici necessari alle attività estrattive e comunque dirette allo sfruttamento delle risorse del sottosuolo, ove ammesse e autorizzate.

I Permessi di Costruire relativi alle costruzioni sopra elencate sono rilasciati ai proprietari dei fondi o agli eventuale titolari nel rispetto delle presenti norme, del DPR n.380/01 e della Legge Regionale n.13/90.

I Permessi di Costruire relativi alle costruzioni sopra elencate sono rilasciati previo accertamento della esistenza di infrastrutture esistenti per quanto riguarda le vie di accesso, l'elettricità, lo smaltimento dei liquami e l'acqua potabile o della programmata realizzazione delle stesse da parte del Comune o della assunzione di impegno da parte dell'interessato a realizzarle contestualmente alle costruzioni.

Per le parti di Zona E1 interessate da fenomeni di dissesto da assoggettare a verifica – secondo la normativa del PAI art. 17 punto 3 lettera a) – “ la domanda del titolo abilitativo per un intervento di trasformazione edilizia, deve essere corredata da uno studio geologico geotecnico, redatto secondo il D.M. LL.PP. 11.03.88, riguardante le aree del fenomeno franoso coinvolte dall'intervento ed un significativo intorno, con conseguente classificazione

secondo le definizioni degli artt. 14, 15 e 16 o esclusione dalla classificazione; le risultanze dello studio geologico-geotecnico, successivamente alla adozione in Consiglio Comunale, vanno trasmesse all'Autorità di Bacino per il recepimento nel Piano Stralcio.

Nelle Zone E1 il PIANO si attua per intervento diretto come appresso specificato per ogni tipologia di intervento:

1. Nuove abitazioni.

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

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri

If	- Indice di Fabbricabilità Fondiaria: Con un massimo di 1.000 mc, fuori terra.	0,03	mc/mq
Dc	- Distanza dai confini	20,00	ml
DS	- Distanza minima dalle strade: (riducibili a ml.10,00 per le strade vicinali)	20,00	ml
H	- altezza massima Misurata a valle per i terreni in declivio.	7,50	ml

Salvo diverse specifiche precisazioni o maggiori distanza per il rispetto delle indicazioni di PIANO e/o in relazione alla classificazione delle strade di cui al Nuovo Codice della strada e relativo regolamento di attuazione.

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

2. fabbricati preesistenti a destinazione abitativa.

E' consentita la ristrutturazione e/o l'ampliamento - da parte dell'imprenditore agricolo - di fabbricati preesistenti all'adozione del PIANO anche se posti a distanza inferiore a quelle sopra indicate, purché tali interventi - da effettuarsi nel rispetto delle prescrizioni relative all'indice di fabbricabilità fondiaria ed all'Altezza massima di cui al punto precedente - non producano avanzamento dei fabbricati sul lato posto a distanza inferiore a quelle minime.

Nell'ipotesi di cui al comma precedente è ammessa anche la costruzione di una nuova abitazione con le caratteristiche di nuova edificazione senza la demolizione dell'esistente purché venga destinato a annesso agricolo a servizio dell'azienda con vincolo come previsto dall'art. 5 della Legge Regionale n.13/90.

Gli interventi sopra descritti non sono ammessi se i fabbricati sono censiti tra quelli di interesse storico-architettonico e sono compresi nell'apposito elenco in allegato alle presenti Norme e sulla apposita tavola di Piano. La realizzazione di nuove abitazioni o l'ampliamento delle esistenti può avvenire anche trasformando o traslando annessi agricoli riconosciuti non più necessari.

### 3. Recupero del patrimonio edilizio esistente

Gli edifici rurali esistenti sono tutte le costruzioni esistenti in zona agricola E1,E2,E3; sugli edifici non compresi nell'allegato A in appendice alle presenti Norme, sono ammessi, al solo scopo di introdurre miglioramenti igienici, funzionali e distributivi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia senza alcun aumento di volume.

*Sugli edifici compresi nell'allegato A in appendice alle presenti Norme sono ammissibili solo interventi di restauro e risanamento conservativo*

Gli interventi suddetti sono ammessi anche se di dimensioni superiori a quelle derivanti dalla applicazione degli indici di cui al punto 1.

Sono ammesse le variazioni delle destinazioni d'uso a condizione che gli edifici stessi non siano più utilizzati per la conduzione del fondo.

Il DPR n.380/01 all'art. 3, punto 1. comma d), ricomprende nell'intervento di ristrutturazione edilizia anche quello di demolizione e "ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente" fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, la definizione non subisce restrizioni per le Zone E, salvo che per gli edifici compresi nell'allegato A in appendice alle presenti Norme.

Le nuove costruzioni di cui ai precedenti punti 1 e 2, gli ampliamenti e le ristrutturazioni delle stesse dovranno essere eseguite con tipologie, materiali e finiture (cornicioni, marcapiani, colorazione intonaci, ecc.) tali da non alterare il paesaggio rurale tradizionale, in particolare :

- *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 saranno di norma in muratura con disegno lineare, addossate alle pareti ed integrate nel corpo del fabbricato, secondo gli schemi dell'edilizia tradizionale locale.

La possibilità di realizzare logge e porticati dovrà essere attentamente valutata da parte degli organi Tecnici, che dovranno stimarne 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 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, dovrà 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 potranno essere superiori a 30°. Eventuali muri di contenimento o di sostegno dovranno essere realizzati in pietrame, oppure se in cemento adeguatamente rivestiti (mattoni/pietra o intonaco colorato), è preferibile che non superino un'altezza libera maggiore di due 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, facendo ricorso a modesti riporti di terreno oppure mediante la costruzione di piccole opere accessorie (es: muretti in pietra o mattoni).

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

- rivestimenti vegetali 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;

- *Colori*: in tutto il territorio in generale è d'obbligo ispirarsi al colore delle terre delle rocce o degli edifici antichi presenti sul posto, evitando 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, oscilleranno in genere dal giallo, giallo-ocra dei mattoni albasi al rosa-rosso, grigio-rosso, dei mattoni ferrioli e loro miscugli.

- *Finiture da privilegiare*:

- struttura muraria a vista anche con mattoni a macchina preferibilmente di provenienza da fornaci delle zone limitrofe, malta dei giunti a raso oppure finitura di intonaco frattazzato con esclusione della colletta tinteggiata a calce;
- manti di copertura in laterizio di colorazione naturale (coppi e tegole tipo «portoghesi»);
- grondaie, pluviali e discendenti in rame o in lamiera verniciata con esclusione del p.v.c.;

- cornicioni (da mantenere comunque entro dimensioni contenute) in pietra o legno, in cotto o in muratura intonacata, escludendo quindi elementi e 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);
- parapetti in muratura o con il 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 nell'edilizia urbana (alluminio anodizzato, lastre in policarbonato, pensiline ed elementi prefabbricati in c.a., intonaci plastici, ecc.),
- gli intonaci al plastico, i trattamenti «a buccia d'arancia», «graffiato», « a spruzzo»;
- i rivestimenti ceramici o in listelli di laterizio;
- gli infissi in avvolgibili in genere, gli infissi in alluminio anodizzato (i portoni in metallo e vetro ed i portelloni in lamiera per garage ed annessi, dovranno essere tinteggiati con colorazioni in armonia con il resto della struttura);
- i balconi esterni a sbalzo sono da evitare in quanto incongrui rispetto alla tradizione costruttiva in zona agricola.

- *Recinzioni* : dovranno ispirarsi nel disegno e nella tipologia ai modelli tradizionali più in uso nella zona evitando tipi od elementi prefabbricati con caratteristiche prettamente urbane. In zona agricola le recinzioni sono ammesse solo se realizzate in rete metallica preferibilmente plastificata verde, in legno o in muratura tradizionale tipica dei luoghi. Al fine di salvaguardare le colture ed il bestiame allevato da possibili danni causati dalla fauna selvatica, le recinzioni potranno essere opportunamente infittite e irrobustite.

Alle recinzioni tipiche in muratura di altezza inferiore al metro dovrà essere sempre associata la messa a dimora di siepi sempre verdi ed essenze arboree di alto fusto autoctone.

- *Serbatoi di gas per uso domestico*: fatte salve le norme tecniche vigenti che ne regolano l'installazione ed il corretto funzionamento, la messa in opera di serbatoi di gas per uso domestico (bomboloni) posti in superficie è sottoposta a DIA; se la zona è sottoposta a tutela paesaggistica la pratica dovrà essere completata da autorizzazione paesaggistica.

Per i serbatoi interrati tipo "Tubero", sempre nel rispetto della normativa antincendio, il regime urbanistico è libero.

#### 4. Attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento della attività agricola

Le costruzioni di cui alla lettera c), devono avere le seguenti caratteristiche:

- una superficie coperta proporzionata alle esigenze dell'impresa e comunque non superiore a 200 mq., salvo maggiori esigenze documentate nel piano o programma aziendale;

- essere poste ad una distanza dal fabbricato adibito ad abitazione di almeno 10,00 ml.;
- Svilupparsi su un solo piano e rispettare l'altezza massima di 4,50 ml. con esclusione di camini, silos, ed altre strutture le cui maggiori altezze rispondono a particolari esigenze tecniche; nei terreni in declivio le costruzioni possono svilupparsi su una altezza massima di 5,50 ml. misurati a valle;
- Avere un volume massimo non superiore all'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,03 mc/mq nel caso in cui siano separate dalle abitazioni, e rientrare nella cubatura massima ammessa per l'edificio adibito ad abitazione, nel caso in cui vengano realizzate in aderenza o nell'ambito di quest'ultimo;
- Essere realizzate con tipologie edilizie adeguate alla specifica destinazione d'uso e che non consentano il cambio di destinazione senza opere, dovranno essere usati materiali, colori e finiture analoghi a quelli dei fabbricati abitativi ai quale possono anche essere raccordate, quando le normative igienico-sanitarie lo consentono, con strutture porticate, pergolati, o elementi murari atti a ricreare un nuovo concetto di aia. Detti fabbricati andranno localizzati nelle posizioni più opportune rispetto alle visuali principali si dovranno quindi evitare collocazioni casuali rispetto al contesto insediativo ed al quadro ambientale locale. In linea di massima devono essere evitate le nuove costruzioni lontano dai fabbricati esistenti, mentre va perseguita una edificazione accorpata;
- Fatte salve le norme del P.P.A.R. – le distanze minime dalle strade sono quelle previste dal D.M. 01.04.1968, n. 1404 e s.m.i., con un minimo di m. 10,00 per le strade vicinali.

##### 5. Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo industriale e lagoni di accumulo.

Le nuove costruzioni di cui alla lettera d) sono ammesse purché coerenti con gli obiettivi di sviluppo del piano zonale agricolo di cui alla Legge Regionale 6 febbraio 1978, n.6 e successive modificazioni ed integrazioni e a condizione che sia garantito il regolare smaltimento dei rifiuti secondo la normativa vigente.

Le costruzioni per allevamenti devono avere le seguenti caratteristiche.

- essere protette da una zona circostante con recinzioni vive ed opportune alberature, di superficie pari a quella degli edifici da realizzare, moltiplicata per 5;
- rispettare le seguenti distanze minime: dai confini di ml.40; dal perimetro dei centri abitati di ml.500, estesa a ml.1.000 per allevamenti di suini; dal più vicino edificio residenziale non rientrante nel complesso aziendale di ml.100;
- svilupparsi su un solo piano e rispettare l'altezza massima di ml.4,50 misurata a valle per i terreni in declivio; si può derogare questa norma per comprovate esigenze tecnico-produttive;

- avere un volume massimo non superiore all'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,05 mc/mq.;

I lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica devono essere posti a ml. 100 dalle abitazioni e dai confini e devono essere realizzati all'interno di una zona di protezione come quella prevista per gli allevamenti. Sono considerati allevamenti zootecnici di tipo industriale quelli la cui consistenza supera il rapporto peso-superficie stabilito dalla normativa vigente.

- Fatte salve le norme del P.P.A.R. – le distanze minime dalle strade sono quelle previste dal D.M. 01.04.1968, n. 1404 e s.m.i., con un minimo di m. 10,00 per le strade vicinali.

#### 6. Serre

Sono considerate serre gli impianti stabilmente infissi al suolo, di tipo prefabbricato o eseguiti in opera e destinati esclusivamente a colture specializzate.

Dovranno essere ubicate in funzione delle 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 dovrà essere oggetto di piantumazioni stabili arboree e arbustive, preferibilmente con l'inserimento di essenze appartenenti alla vegetazione spontanea. Tutt'intorno ad esse, 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.

Le serre con copertura stabile devono rispettare un indice massimo di fabbricabilità fondiaria di 0,05 mc/mq.

La distanza minima di tali costruzioni deve essere almeno di ml.10,00 dai fabbricati residenziali esistenti nello stesso fondo e di almeno ml.10,00 da tutte le altre abitazioni. La distanza minima dai confini di proprietà non dovrà essere inferiore a ml.5,00.

- Fatte salve le norme del P.P.A.R. – le distanze minime dalle strade sono quelle previste dal D.M. 01.04.1968, n. 1404 e s.m.i., con un minimo di m. 10,00 per le strade vicinali.

#### 7. Costruzioni per la lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e per le industrie forestali

Le nuove costruzioni di cui alla lettera f) sono ammesse a condizione che esse siano al servizio di imprese agricole, singole o associate, o di cooperative agricole locali, che siano proporzionate alle loro effettive necessità e che i prodotti agricoli, ivi trasformati, conservati o commercializzati,

provengano dalle stesse aziende agricole. Le costruzioni in parola devono essere in armonia con i piani zonali agricoli di cui alla Legge Regionale 6 febbraio 1978 n.6 e successive modificazioni ed integrazioni, o, in mancanza, con gli indirizzi produttivi all'uopo formulati dalla Regione.

Le costruzioni di cui al presente comma nonché le industrie forestali di cui alla lettera g) devono rispettare i seguenti parametri massimi:

Indice di fabbricabilità fondiaria 1,00 mc/mq

Distanze minime dai confini ml.20,00 e dalle abitazioni ricadenti nel complesso aziendale ml.10,00.

Nel calcolo della volumetria realizzabile in base all'indice di fabbricabilità fondiaria stabilita dal presente articolo per le varie costruzioni rientra la volumetria relativa alle costruzioni preesistenti sul fondo agricolo; tale volumetria preesistente va computata in base agli indici stabiliti dal PIANO per le varie costruzioni.

Il rilascio dei Permessi di Costruire è subordinato alla istituzione dei vincoli di cui all'art.14 della Legge Regionale n.13/90.

L'Amministrazione Comunale dovrà dotarsi di un registro fondiario con annessa planimetria sulla quale riportare i dati catastali dei terreni vincolati ai sensi del precedente comma.

I vincoli di cui sopra sono trascritti, a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario, presso la Conservatoria dei registri delle proprietà immobiliari.

E' consentito il mutamento di destinazione d'uso:

- a) - nei casi di morte o di invalidità del concessionario;
- b) - nei casi di abbandono, imposto da espropriazione per la pubblica utilità o da altre cause di forza maggiore, dell'attività agricola da parte di chi ha sottoscritto l'atto di impegno;
- c) - nei casi in cui il concessionario versi nell'ipotesi di cui agli artt.33 e seguenti della Legge Regionale 28 ottobre 1977, n.42.

Non comporta in ogni caso, mutamento di destinazione ed obbligo di richiedere il Permesso di Costruire, la prosecuzione dell'utilizzazione degli edifici da parte dei familiari del concessionario nell'ipotesi di cui alla lettera a), e da parte del concessionario e dei suoi familiari nell'ipotesi di cui alle lettere b) e c).

- Fatte salve le norme del P.P.A.R. – le distanze minime dalle strade sono quelle previste dal D.M. 01.04.1968, n. 1404 e s.m.i., con un minimo di m. 10,00 per le strade vicinali.

## **SOTTOZONA E1s agricola speciale.**

E' una zona di estensione modesta, ma ad alto indice di utilizzazione, concentrata nella frazione di Scavolino - località Cà Barucca - dove sono concentrati alcuni allevamenti avicoli. Considerata la tradizione del luogo, in merito a questo tipo di allevamento, la vicinanza di dette strutture al centro abitato e alla improponibilità di una destinazione diversa da quella attuale, si ritiene esaurita la S.U.L. residua anche in applicazione delle norme della L.R. 13/90, e quindi sono ammesse solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria. L'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria comporta l'obbligo di attenuazione dell'impatto visivo consistente nella esecuzione di intonaco colorato con i colori delle terre naturali e nella messa a dimora di alberature di essenze locali a schermo del corpo di fabbrica.

### **ART. 27**

#### **- ZONA AGRICOLA DI TUTELA AMBIENTALE – E2 –**

Tali zone riguardano quelle parti di territorio agricolo nelle quali, per la presenza di elementi naturali da tutelare (corsi d'acqua e punti panoramici), di elementi del patrimonio storico-culturale da salvaguardare (centri storici, edifici extraurbani rurali e religiosi), di condizioni di instabilità in atto o potenziali (aree soggette a dissesti e aree con pendenza superiore al 30%), il PIANO pone particolari limitazioni agli interventi edificatori e a quelli di sostanziale modificazione delle caratteristiche ambientali.

In tali zone non è consentita alcuna nuova costruzione, ma, al fine di garantire le attività agricole in atto, è ammesso l'ampliamento delle costruzioni esistenti di cui al punto 1 del precedente art.26, nel rispetto di tutti gli indici e prescrizioni di cui a tale articolo e fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente; per i fabbricati rurali di valore architettonico o storico ambientale censiti dal PIANO prevalgono le norme di cui all'art. 43

Sempre al fine di garantire le attività agricole in atto, è ammessa la costruzione di stalle, fienili, depositi di cui al precedente art.26, nel rispetto di tutti gli indici e prescrizioni di cui a tale articolo e fino ad un massimo di mq. 400, solo nelle zone la cui tutela derivi esclusivamente da fattori di pericolosità geologica potenziale bassa e cioè frane quiescenti. I progetti dovranno essere corredati da una relazione geologica e geotecnica, basata su rilievi oggettivi quali sondaggi a rotazione che dovrà altresì dimostrare che l'intervento migliora la stabilità del versante. I manufatti dovranno essere realizzati con strutture leggere e rispondere comunque alle prescrizioni generali sul loro aspetto esteriore.

In tali zone sono inoltre vietati i seguenti interventi:

- il transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di passaggio e private esistenti, fatta

eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agro-silvo-pastorale;

- l'allestimento di impianti, di percorsi, o tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;
- l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla Circolare Ministero LL.PP. 09/02/1979 n.400.
- l'apertura di nuove cave e l'eventuale ampliamento di quelle esistenti;
- la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli;
- la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiale di tipo o colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari.

Eventuali opere di pubblica utilità a livello infrastrutturale previste dal PIANO in tali zone e che dovessero necessariamente essere localizzate nelle stesse, sono soggette a verifica di compatibilità ambientale in base alla normativa vigente all'atto della progettazione delle opere.

## **ART. 28**

### **- ZONA AGRICOLA DI RISPETTO DELL'ABITATO – E3 -**

E' la zona agricola adiacente all'abitato e perciò riservata alla prevedibile espansione urbana. In questa zona non sono ammesse costruzioni di nessun tipo, né a carattere residenziale né a carattere di deposito o di allevamento.

Nei fabbricati esistenti è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, per gli annessi rustici, senza aumento di volume. La superficie di questa zona è computabile ai fini volumetrici come previsto dalla L.R. n.13/90.

## **CAPO V**

### **- ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE -**

## **ART.29**

### **- DEFINIZIONE DELLE ZONE -**

Sono le zone destinate alla viabilità (strade e relativi nodi), quelle destinate agli spazi e attrezzature pubbliche urbane di cui all'art.3 del D.M. 02/04/1968 n.1444 (aree per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, aree a verde attrezzato a parco e/o per il gioco e lo sport, aree a parcheggio) nonché quelle per attrezzature pubbliche di interesse generale (Zone omogenee F di cui all'art.4 del D.M. citato).

**ART. 30**  
**- AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' -**

Le zone destinate alla viabilità comprendono le strade e i relativi nodi stradali e i parcheggi adiacenti al piano stradale indicati con la lettera P.

L'indicazione grafica di PIANO relativa alle infrastrutture viarie di cui sopra ha valore indicativo per la redazione dei progetti esecutivi delle opere che, nel caso interessino zone agricole di salvaguardia paesistico-ambientale devono essere redatti con le modalità stabilite per la verifica di compatibilità ambientale.

Fino alla redazione di tali progetti, la previsione di PIANO è vincolante nei confronti degli interventi edilizi.

Nelle aree destinate alla viabilità e quelle comprese nella perimetrazione conseguente all'applicazione delle distanze minime da osservare a protezione del nastro stradale, è istituito il vincolo di inedificabilità, fatto salvo quanto previsto all'art.50 delle NTA.

Le strade ai fini delle prescrizioni del PIANO sono classificate nelle seguenti categorie:

- viabilità 1° livello funzionale. Collegamenti strategici per le interconnessioni nazionali e interregionali: SP 258 (ex statale);
- viabilità 2° livello funzionale. Collegamenti strategici per le interconnessioni provinciali e interprovinciali: SP 1 Carpegna;
- viabilità 3° livello funzionale. Collegamenti strategici per le interconnessioni zonali e interzonali le altre provinciali.

Tali strade ai fini del rispetto del D.P.R. 26/04/1993 n.147 sono classificate del tipo C.

- Strade di interesse locale con funzione prevalentemente urbana e agricola e strade interne di distribuzione del traffico, sono le strade accessibili in qualunque punto mediante immissioni dirette, salvo specifiche prescrizioni contrarie di PIANO.

Tali strade ai fini del rispetto del D.P.R. 26/04/1993 n.147 sono classificate dei tipi E e F a seconda delle caratteristiche delle stesse.

La sezione minima complessiva per le strade locali con funzione urbana, da recinzione a recinzione, è di ml.8,50 con corsie aventi una larghezza minima di ml.6,00; tale sezione potrà essere ridotta a ml.5,00, nelle strade a fondo cieco.

Nelle zone produttive industriali la sezione minima di cui sopra è elevata a ml.12,00 con carreggiata minima di ml.9,00.

La sezione minima di nuove strade locali con funzione agricola è di ml.4,50 e banchine di ml.1,00.

Ove lo richieda la particolare morfologia del terreno, e nelle strade a senso unico, le sopra indicate dimensioni minime (per strade locali con funzione urbana, in zone produttive o con funzione agricola), potranno essere opportunamente ridotte, anche per minimizzare gli effetti nel contesto ambientale.

Compatibilmente con le distanze dal confine stradale previste dal Nuovo Codice Stradale, dovranno essere previste lungo entrambi i lati della strada delle alberature. Queste, siano esse aiuole o piante isolate poste lungo i marciapiedi, è auspicabile che siano costituite da piante aventi diametro minimo di cm.8, impalcate ad un'altezza di almeno 1,50 m. dal suolo, poste ad una distanza massima di ml.10,00 tra di loro.

Le essenze vegetali, sia dal portamento arbustivo che da alto fusto che possono essere utilizzate, devono essere scelte tra quelle autoctone tipiche della zona, con esclusione quindi di specie esotiche e, salvo particolari contesti ambientali, delle conifere.

Particolari eccezioni a quanto sopra, possono essere consentite, con opportuni accorgimenti, per la salvaguardia delle alberature ai sensi delle Leggi Regionali n.7/85 e n.8/87.

In tutte le zone di nuova previsione ricadenti anche all'interno dei centri abitati, si applicano le fasce di rispetto stradali previsti dal D.M. 1404/68 che possono essere ridotte previo nulla osta da parte dell'organo preposto.

### **ART. 31 - ZONE A PARCHEGGI – FSP- P -**

Il Piano indica la stessa destinazione d'uso con due simboli per distinguere un parcheggio ai margini stradali P e un parcheggio dotato di spazi di manovra FSP.

Sono, sia le zone destinate al soddisfacimento elementare della sosta all'interno del tessuto edilizio residenziale e produttivo secondo le quantità prescritte dalle Norme per le diverse zonizzazioni, sia le zone destinate alla sosta dell'utenza delle attrezzature urbane e di interesse generale esistenti e previste dal PIANO, nonché gli eventuali spazi previsti per la sosta dei mezzi di trasporto extraurbano .

Le indicazioni grafiche del PIANO in merito a tali zone hanno valore indicativo per la redazione dei progetti esecutivi e delle relative opere che, nel caso interessino zone agricole di salvaguardia paesistico-ambientale, devono essere redatti con le modalità stabilite per la verifica di compatibilità ambientale.

Fino alla redazione di tali progetti la previsione di PIANO è vincolante nei confronti degli interventi edilizi.

In sede di progettazione della rete stradale relativa alla viabilità primaria e secondaria possono essere previsti nelle fasce di rispetto stradali nuovi parcheggi ad integrazione di quelli di PIANO.

Gli spazi di sosta in zone residenziali, produttive e destinate ad attrezzature pubbliche e d'uso e/o interesse pubblico, vanno previsti per ciascuna zona secondo la destinazione d'uso degli edifici.

La superficie dei parcheggi deve essere semipermeabile (quantomeno quando questi superino la superficie di 1.500 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 e essudanti.

Si ritiene idonea la quantità di una pianta ogni 25 mq. di superficie a parcheggio, così come indicato dal Regolamento Edilizio Tipo.

Per le aree FSP indicate in prossimità delle aree produttive e della Pieve Romanica, tenuto conto della presenza della vegetazione esistente e del contesto interessato, dovrà essere prevista una pavimentazione permeabile e la salvaguardia della vegetazione esistente.

## **ART. 32** **- ZONE A VERDE PUBBLICO -**

Sono le aree di interesse comune destinate a spazio prevalentemente verde secondo una ulteriore distinzione legata alla funzione, alla estensione e alla valenza urbana.

Il PIANO suddivide tali aree in:

- **Zone a verde pubblico e parco - FVP -**
- **Zone a verde pubblico attrezzate per lo sport - FVA - FVA1 -**
- **Zone a verde di quartiere o di lottizzazione - FVL -**

In esse il PIANO, salvo diversa indicazione, si attua per intervento edilizio diretto inquadrato, nel caso di aree di notevole estensione e/o destinate ad usi integrati, in un progetto programmatico unitario esteso all'intera zona.

**ART. 33**  
**- ZONE A VERDE PUBBLICO E PARCO -FVP -**

Le zone a verde pubblico – esistenti o di progetto - sono destinate alla conservazione e alla creazione di parchi naturali e di giardini urbani.

In tali zone sono ammesse esclusivamente attrezzature di arredo per il gioco e il tempo libero, nonché eventuali necessari spazi per la sosta.

E' consentita la sola installazione di chioschi di ristoro e ricovero attrezzi e arredi per il verde, aventi altezza massima di ml.3,50 ed un Uf (Indice di Fabbricabilità fondiaria) = 0,02 mq/mq.

La realizzazione di campi da gioco a cielo libero è ammessa purché a livello di esercizio del tempo libero con esclusione degli impianti sportivi a carattere competitivo.

**ART. 34**  
**- ZONE A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO PER LO SPORT - FVA;FVA1-**

Le zone attrezzate per lo sport sono destinate agli impianti sportivi sia a cielo libero che al coperto e ai relativi spazi di sosta.

Nella FVA del Capoluogo in località Piastrino, sono ammessi anche locali per il ristoro e la ricreazione.

Le costruzioni di servizio agli impianti scoperti (depositi, spogliatoi, ecc.) che le palestre, campi da tennis, piscine, calcetto e simili dovranno rispettare i seguenti indici:

UF	- Indice di Fabbricabilità fondiaria	0,25 mq/mq
H	- Altezza massima	4,50 ml per gli accessori
H	- Altezza massima	12,00 ml per gli impianti

L'attuazione delle zone e la realizzazione dei singoli interventi a verde pubblico possono essere attuate senza esproprio direttamente dai privati. In tal caso i privati dovranno concordare con il Comune la gestione (anche a carattere oneroso) delle aree e delle relative attrezzature.

**ART. 35**  
**- ZONE A VERDE PUBBLICO DI LOTTIZZAZIONE -FVL -**

Sono quelle zone verdi provenienti da un piano di lottizzazione attuato o in attuazione o piccoli appezzamenti inclusi nel tessuto urbano più vecchio.

In considerazione della funzione di piccolo giardino pubblico in tale zona sono vietate anche le costruzioni precarie, sono ammessi giochi per i bambini di piccolo ingombro e impianti sportivi a scopo ludico che non comportano realizzazione di nuovi volumi. Spesso questo tipo di verde è caratterizzato dalla presenza di essenze arboree messe a dimora in modo casuale, pertanto, tutti gli interventi devono tendere alla formazione di un giardino urbano accessibile e di facile manutenzione.

#### **ART.36**

#### **- ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE - - FS1 - FS2 - FS2.r - FS3 -**

Sono le zone destinate alla conservazione e alla realizzazione a livello comunale di attrezzature e servizi pubblici o riservati ad attività collettive.

Tali zone con riferimento all'art.3 del D.M. 02/04/1968 n.1444 e in relazione alle destinazioni esistenti e previste in funzione sia della rispondenza alle dotazioni prescritte dal D.M. citato che di una organica riqualificazione del sistema dei servizi, risultano articolate alle seguenti categorie:

- a) **Attrezzature per l'istruzione - FS1 -:** scuole di ogni ordine e grado e attrezzature di gioco, sportive e ricreative connesse.
- b) **Attrezzature di interesse comune - FS2 -:**
  - b1) Attrezzature sociali e culturali: centri sociali con relative strutture per lo sport e tempo libero, centri culturali, biblioteche, sale d'ascolto e simili.
  - b2) Attrezzature religiose: chiese e annessi parrocchiali.
  - b3) Attrezzature amministrative e pubblici servizi: uffici pubblici, giudiziari e di rappresentanza istituzionale e simili.
  - b4) Attrezzature tecniche e distributive: impianti connessi allo sviluppo e alla gestione delle reti tecnologiche, impianti di depurazione e per il trattamento di rifiuti, depositi mezzi comunali, cimiteri.
  - b5) Attrezzature sanitarie e assistenziali: case di cura, poliambulatori, case di riposo per anziani, centri sociali, asili nido e simili.
  - b6) Attrezzature tecniche a servizio di un campo di pronto intervento in caso di calamità naturali: rete fognante, rete idrica, rete elettrica, rete telefonica, piazzuole, percorsi pedonali e carrabili, ecc.

Per usi non specificatamente previsti nelle esemplificazioni di cui sopra, l'Amministrazione Comunale opera per analogia assimilando i suddetti usi a

quelli sopra previsti in base a criteri basati sulle infrastrutture, sulla domanda di servizi e sugli effetti sul territorio.

Alle zone di cui al presente articolo corrisponde graficamente una zonizzazione (retino) unificata, all'interno della quale il PIANO, con apposita simbologia individua le varie categorie di attrezzature sopra esplicitate.

Tale individuazione, con esclusione di quelle relative alle attrezzature scolastiche, di quelle tecniche e distributive e di quelle amministrative e pubblici servizi, ha valore indicativo e si riferisce per lo più alla utilizzazione di fatto prevalente delle attrezzature esistenti; pertanto la simbologia di PIANO, con le esclusioni di cui sopra non costituisce vincolo specifico alle tipologie delle destinazioni proposte.

In mancanza di alcuna simbologia nelle zone di nuova previsione è esclusa la sola categoria b4).

In tali zone, salvo diversa specifica prescrizione, il PIANO si attua per intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici:

Uf - Indice di Fabbricabilità fondiaria 0,70 mq/mq

L'altezza massima, in quanto strettamente connessa alle esigenze diversificate delle varie attrezzature, non viene espressamente vincolata, fermo restando l'obbligo del rispetto dei distacchi dai fabbricati, dai confini e dalle strade in base ai minimi di cui all'art.9 del D.M. 02/04/1968 n.1444 riferiti a tale altezza e fatte salve le eventuali autorizzazioni in deroga previste dalla legge.

Dovranno essere limitati tutti gli interventi che comportano una eccessiva impermeabilizzazione del suolo:

- le superfici libere di pertinenza del manufatto non dovranno superare un indice di impermeabilizzazione pari a circa il 50%;
- dovranno essere preferite le recinzioni integrate da siepi vive.

La sistemazione a verde dello scoperto, per quanto riguarda dimensione e tipo delle essenze vegetali, dovrà essere improntata ai medesimi criteri delle alberature stradali, per quanto riguarda la quantità delle piante da mettere a dimora sono fissati i seguenti valori: circa 10 piante di alto fusto e 5 gruppi di arbusti ogni 500 metriquadrati circa di superficie.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, destinato ad attrezzature, costituito anche da fabbricati di interesse storico-artistico, debbono risultare compatibili con le caratteristiche architettoniche e tipologiche di tali fabbricati E' consentita, all'interno del complesso destinato ad attrezzature, la realizzazione di un solo alloggio ad esclusivo servizio del personale di custodia e/o di gestione della superficie massima di 95 mq. netti.

### **Attrezzature di interesse comune - FS2.r**

(rif. presc. area n. 74 loc. Cà Romano tav. 08)

Sul piccolo lotto edificato con destinazione FS2.r "Servizi e attrezzature pubbliche", potranno attuarsi i soli interventi consentiti dall'art.14 delle N.P. del P.A.I.

#### **c) Attrezzature di interesse comune – FS3 -: distributori di carburanti**

Gli impianti relativi si realizzeranno conformemente alla L.R. 24.07.2002 n. 15 e al Regolamento emanato dal Presidente della Giunta Regionale del 24.03.2003 n. 7.

La proposta di fatto si configura come un riconoscimento di un'attività già in essere sulla zona in esame. L'area, confinata fra la S.P. e la scarpata fluviale del fiume Marecchia, nel P.A.I. dell'Autorità Interregionale di Bacino Marecchia-Conca ricade all'interno delle "fasce di territorio di alta vulnerabilità idrologica", disciplinate dall'art 9 delle relative Norme di Piano (integrazione). In merito a quanto sopra andrà dimostrata la compatibilità dell'attività secondo il disposto del punto 4.2 lett. b) dell'art.9 delle N.P. del P.A.I. (Integrazione). Si rammenta inoltre che eventuali nuovi interventi dovranno rispettare le distanze minime dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua, ovvero dalla proprietà demaniale, fissate dal R.D. n.523/1904.

#### **c) Attrezzature di interesse comune – FSDep-:**

Zona territoriale omogenea destinata ad accogliere gli impianti tecnologici per la depurazione delle acque reflue. Sono ammessi gli impianti tecnologici necessari a svolgere la funzione senza limitazioni. Non è ammessa a residenza.

### **ART. 37**

#### **- ZONA PER ATTREZZATURE PARROCCHIALI DI PROGETTO - Fpar - Fpar.r -**

Zona destinata alla costruzione di attrezzature parrocchiali.

a) adiacenze della Pieve romanica di S. Pietro in Messa, parrocchiale della frazione di Ponte Messa, frazione di recente costituzione in seguito allo sviluppo della zona industriale adiacente. Considerato il valore storico della Pieve e la necessità della Comunità parrocchiale di disporre di appositi spazi per l'oratorio, l'abitazione del parroco, l'insegnamento religioso e le altre attività connesse alla funzione specifica, si propone di inserire la nuova costruzione all'interno della zona di rispetto del monumento, ma

sostanzialmente distaccata, in modo di coniugare le esigenze funzionali e quelle storico-culturali. Il progetto dovrà trovare giustificazione formale con un appropriato uso delle possibilità espressive tipiche della architettura moderna, valorizzando l'antico manufatto e ricercando con esso un rapporto spazio-temporale.

Considerato la delicatezza del luogo la Pubblica Amministrazione concerterà con la committenza l'incarico professionale. Il Piano si attua per intervento diretto.

In seguito alle considerazioni fatte in questa sede si impone solo la SUL massima di 600 mq.

b) area in zona Villaggio del Lago, è ammessa una SUL massima di 300 mq e una altezza massima di ml. 6,00; sono ammesse le destinazioni d'uso inerenti le attività parrocchiali quali il culto e il tempo libero.

c) area adiacente alla Chiesa Parrocchiale in località Molino di Bascio, normata secondo quanto previsto da specifica variante urbanistica, definitivamente approvata con delibera di Consiglio Comunale n.17 del 30.04.2007.

#### **Zona per attrezzature parrocchiali - Fpar.r**

(rif. presc. area n. 74 loc. Cà Romano tav. 08)

Si ritengono compatibili i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ovvero modesti ampliamenti con SUL max di 50 mq e completamenti di edifici esistenti nell'ambito del tessuto urbano nonché il recupero funzionale degli edifici già esistenti, compatibilmente con quanto disposto dall'art.16 del P.A.I..

In tali casi la fattibilità dei singoli interventi è subordinata a studi geologici-geotecnici preliminari, volti alla puntuale analisi e caratterizzazione dei fenomeni che forniscano prescrizioni costruttive o, se necessario, prevedano interventi di consolidamento finalizzati alla mitigazione della pericolosità e la tali da garantire la compatibilità degli interventi stessi.

### **ART. 38 - ZONE DOTAZIONE STANDARD**

Sono le zone all'interno dei Piani Attuativi destinate a garantire una adeguata dotazione di aree pubbliche, per verde pubblico, parcheggi e attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico.

Nelle zone residenziali tale dotazione minima è stabilita in **18 mq. per ogni abitante da insediare**, fatte salve eventuali maggiori quantità espressamente previste dal PIANO.

Qualora negli interventi urbanistici preventivi non risulti la necessità di riservare aree per attrezzature di interesse comune e per l'istruzione, queste zone dovranno essere destinate a parcheggio e verde pubblico attrezzato,

senza possibilità di riduzione degli standard, rispetto al minimo previsto per le varie zone.

Nelle zone produttive la dotazione di cui al presente articolo deve rispettare i minimi stabiliti dall'art.5 del D.M. n.1444/68.

Nelle zone commerciali la quantità di standard di cui sopra va incrementata con quella relativa alla destinazione commerciale di superficie prevista nei progetti dei vari edifici, come previsto dalle Leggi Regionali n.26/99 e n.19/02.

## **CAPO VI ZONE A VERDE PRIVATO**

### **ART. 39 ZONE – BVA di progetto – VPr verde assoluto**

#### **BVA di progetto**

Zona unica nelle immediate adiacenze del centro storico di Pennabilli caratterizzata dalla presenza di manufatti sparsi di epoca recente, con necessità di intervento al fine di una razionalizzazione e di un auspicabile accorpamento conservando la cubatura esistente.

Visto la particolare posizione e localizzazione geologica la previsione di Piano si realizza con Piano Particolareggiato di iniziativa privata, esteso all'intera area rispettando i seguenti parametri:

H        6.50 ml.

Gli usi previsti sono quelli delle zone B1.

#### **VPr verde assoluto**

Sono Zone destinate alla assoluta inedificabilità pur restando di proprietà privata; potranno essere parte di giardini privati di pertinenza di edifici realizzati in Zone B, e quindi rappresentare la loro espansione, ma in queste zone non sono permessi grandi movimenti di terreno, né strutture pertinenziali quali tettoie, gazebo, piscine o ricoveri di attrezzi. E' ammessa la recinzione con muretto e cancellata o rete metallica purché schermata da siepe viva.

## **CAPO VII - ZONE A VINCOLO E AMBITI DI TUTELA-**

### **ART. 40 - AMBITI DI TUTELA**

#### **Generalità**

Ai sensi dell'art.25 comma 3 del P.P.A.R., il PRG delimita gli ambiti definitivi di tutela riferiti a sottosistemi tematici (geologico-geomorfologico, botanico-vegetazionale, storico-culturale, di cui al Titolo II del P.P.A.R.) e a categorie costitutive del paesaggio (di cui al Titolo IV del P.P.A.R.).

In tali ambiti le modalità di tutela sono graduate anche in base alla loro appartenenza a sottosistemi territoriali con diversa rilevanza di valori paesaggistico-ambientali, individuati ai sensi del Titolo III del P.P.A.R.

Le modalità di tutela, stabilite ai sensi dell'art.27 bis del P.P.A.R. si articolano in:

- tutela orientata diffusa;
- tutela orientata specifica;
- tutela integrale.

#### **A - TUTELA ORIENTATA DIFFUSA**

##### **A1 - generalità**

Il regime di tutela orientata diffusa riconosce l'ammissibilità di trasformazioni con modalità di intervento compatibili con gli elementi paesistici ambientali del contesto.

##### **A2 - prescrizioni**

Negli ambiti di tutela orientata sono vietati:

- a) ogni nuova edificazione, salvo le costruzioni specificamente realizzate per l'esercizio dell'attività agricola;
- b) la realizzazione di discariche e di depositi di materiali non agricoli, fatte salve le discariche in atto regolarmente autorizzate.

##### **A3 - ambito di applicazione**

La zona agricola E1.

#### **C - TUTELA INTEGRALE**

##### **C1 - generalità**

Il regime di tutela integrale consente esclusivamente interventi di consolidamento e 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.

##### **C2 - prescrizioni**

Negli ambiti di tutela integrale sono vietati- con esclusione degli interventi previsti dall'art.27 delle NTA del PPAR:

- a) ogni nuova edificazione, incluse quelle attinenti all'esercizio dell'attività agricola, nonché l'ampliamento degli edifici esistenti, ad esclusione degli adeguamenti igienici;
- b) l'allestimento di impianti, percorsi, tracciati per l'attività sportiva da praticarsi con mezzi motorizzati;
- c) l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e turistica;
- d) la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli;
- e) la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-silvo-pastorali e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari.

### **C3 - ambito di applicazione**

Il regime di tutela integrale si applica alle zone E2 con le precisazioni di cui all'art.27 delle presenti norme.

## **ART.41**

### **TUTELA DEL SOTTOSISTEMA GEOLOGICO, GEOMORFOLOGICO IDROGEOLOGICO**

#### **A - NORMA GENERALE PER LA TUTELA GEOLOGICA, GEOMORFOLOGICA E IDROGEOLOGICA**

##### **A1 - generalità**

Tutto il territorio comunale ricade in un ambito geografico caratterizzato da evidenze geologiche e geomorfologiche da considerarsi di rilevante valore paesistico (zona GB di cui all'art.6 del P.P.A.R.).

##### **A2 - prescrizioni**

Le trasformazioni ammesse dal PRG devono privilegiare soluzioni progettuali idonee ad assicurare la loro compatibilità con:

- a) il mantenimento dell'assetto geomorfologico d'insieme;
- b) la conservazione dell'assetto idrogeologico delle aree interessate alle trasformazioni;
- c) il non occultamento delle peculiarità geologiche e paleontologiche che eventuali sbancamenti portino alla luce.

Nelle parti del territorio individuate dalla "Carta delle pericolosità geologiche" come zone a "pericolosità da media a medio-alta indotta da potenziale rimobilizzazione anche parziale di paleofrane", "pericolosità indotta da alterazione antropica del drenaggio idrico naturale in ambiti già edificati", "aree con deformazioni e rilassamenti superficiali del terreno", la esecuzione di interventi trasformativi è subordinata alla presentazione di una relazione geotecnica integrativa che dimostri la compatibilità dell'intervento.

### **A3 - ambito di applicazione**

l'intero territorio comunale

## **B - AMBITI DI SIGNIFICATIVA PERICOLOSITÀ GEOLOGICA E VERSANTI CON PENDENZE ELEVATE**

### **B1 - generalità**

Si tratta degli ambiti territoriali che sono caratterizzati da significativa pericolosità geologica e di quelli costituiti da versanti con pendenze maggiori del 30%. Tali ambiti sono sottoposti a tutela al fine di garantire una efficace protezione di ambienti particolarmente fragili e di evitare problemi di stabilità degli edifici.

### **B2 - prescrizioni**

Gli ambiti in oggetto sono assoggettati al regime di tutela integrale .

### **B3 - ambito di applicazione**

Gli ambiti in oggetto sono ricompresi nella zona urbanistica E2.

## **C - AMBITI DI TUTELA DEI CORSI D'ACQUA**

### **C1 - generalità**

Si tratta di parti del territorio destinate ad una funzione di filtro tra ambiente fluviale e ambiente esterno, nonché alla difesa delle funzioni idrogeologiche dei terrazzi alluvionali.

### **C2 -prescrizioni**

All'interno degli ambiti di tutela permanenti si applica la tutela integrale di cui all'art. 26 delle N.T.A. del PPAR. Sono fatte salve le attività esistenti purchè legittimate.

## **D - AMBITI DI TUTELA DEI CRINALI**

### **D1 - generalità**

Il PRG individua gli ambiti di tutela dei crinali di maggiore interesse paesistico, al fine di tutelare il paesaggio collinare.

### **D2 - prescrizioni**

Negli ambiti in oggetto si applica il regime di tutela orientata

- a) non sono ammessi nuovi interventi edilizi di tipo agro – industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione commercializzazione di prodotti agricoli.
- b) non è ammessa la realizzazione di silos e di depositi agricoli con S.U.L. superiore a 200 mq.;
- c) edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale;

- d) non è ammessa la realizzazione nuove attività estrattive fatti salvi interventi di recupero ambientale, depositi e stoccaggi di materiali non agricoli;
- e) il decespugliamento ed il disboscamento per un dislivello di ml.20,00 per lato.

### **D3 - ambito di applicazione**

Gli ambiti di tutela dei crinali esterni agli ambiti di tutela integrale E2

## **ART.42**

### **- TUTELA DEL SOTTOSISTEMA BOTANICO-VEGETAZIONALE**

#### **A - AMBITI DI TUTELA INTEGRALE DELLA VEGETAZIONE**

##### **A1 - generalità**

Il PRG individua le parti di territorio caratterizzate dalla presenza di cenosi boscate, arbustive ed erbacee di eccezionale o alto valore paesaggistico, botanico-vegetazionale e funzionale.

##### **A2 - prescrizioni**

Gli ambiti in oggetto sono assoggettati al regime di tutela integrale.

##### **A3 - ambito di applicazione**

Gli ambiti in oggetto sono ricompresi nella zona urbanistica E2.

#### **B - ELEMENTI DIFFUSI DEL PAESAGGIO AGRARIO**

##### **B1 - generalità**

Il PRG individua come elementi vegetazionali diffusi del paesaggio agrario le strutture areali di ridotta dimensione, le strutture lineari costituite da alberature e da siepi stradali e poderali, gli alberi isolati secolari o di particolare pregio. Gli elementi individuati sono rappresentati nella "Carta del paesaggio vegetale".

##### **B2 - prescrizioni**

Per tutti gli elementi individuati è stabilito il divieto di distruzione o manomissione, salva l'ordinaria manutenzione.

Attorno agli elementi individuati sono stabiliti i seguenti ambiti, assoggettati al regime di tutela integrale:

- per alberature stradali (disposte a meno di m 10 dal limite del manufatto stradale: superficie delimitata in lunghezza dall'alberatura stessa, ivi comprese eventuali soluzioni di continuità (tratti non alberati di lunghezza almeno uguale al doppio della lunghezza di uno dei due tratti contigui) dovute a piante mancanti, aumentata di m.10,00 all'inizio e alla fine, ed in larghezza dalla strada fino a m.10,00 oltre l'alberatura;
- per alberature poderali: superficie delimitata in lunghezza dall'alberatura stessa, ivi comprese eventuali soluzioni di continuità dovute a piante mancanti,

aumentata di m.10,00 all'inizio e alla fine, ed in larghezza da m.10,00 misurati dai due lati dell'alberatura;

- per siepi stradali e poderali: superficie pari alla lunghezza della siepe, ivi comprese eventuali soluzioni di continuità dovute a piante mancanti, aumentata di m.5,00 all'inizio e alla fine, ed alla larghezza della siepe più m.3,00 per ogni lato, misurati dalla base del fusto o della ceppaia più esterni;
- per alberi isolati o a nuclei: superficie del cerchio di raggio pari all'altezza della pianta, comunque non inferiore a m.10,00, ovvero se trattasi di gruppi (quando cioè fusti di almeno tre alberi distano fra loro di almeno m.10,00), un'area pari alla superficie compresa entro la linea di chiusura misurata a m.10,00 dai fusti più esterni.

### **B3 - ambito di applicazione**

Gli ambiti in oggetto sono ricompresi in diverse zone urbanistiche. Gli elementi diffusi del paesaggio agrario sono individuati nella "carta del paesaggio vegetale".

## **ART. 43**

### **- TUTELA DEL SOTTOSISTEMA STORICO-CULTURALE**

#### **A - CENTRI STORICI**

##### **A1 - generalità**

I centri storici individuati dal PRG, con il cartiglio A sono quelli di Pennabilli e Scavolino.

Oltre ai centri storici principali il Piano individua, con il cartiglio A1, nuclei storici minori come dimensione, ma molto interessanti sul piano culturale, degni di tutela individuati su apposita tavola e assoggettati a normativa simile a quella dei centri maggiori.

Le aree individuate sono incluse nella zona territoriale omogenea A, e devono essere assoggettate a specifica disciplina di intervento, con valore di strumento urbanistico di attuazione. Tale disciplina dovrà perseguire la finalità di un pieno recupero del patrimonio edilizio storico-ambientale preesistente e, per quanto possibile, del recupero del rapporto tra centro o nucleo e contesto paesistico circostante.

##### **A2 - prescrizioni**

Nelle aree confinanti con la zona A di Pennabilli sono consentiti esclusivamente gli interventi di recupero. Nei casi di ristrutturazione urbanistica gli interventi previsti non dovranno comunque alterare il profilo altimetrico determinato dagli edifici di margine del centro storico.

##### **A3 - ambito di applicazione**

Gli ambiti in oggetto sono ricompresi nella zona urbanistica A.

## C - EDIFICI E MANUFATTI STORICI ESTERNI AI CENTRI STORICI

### **C1 - generalità**

Gli edifici esterni ai centri storici, che presentano caratteri storici, tipologici e ambientali di rilievo, sono individuati nelle tavole di P.R.G ed elencati nell'Allegato A delle presenti Norme.

### **C2 - prescrizioni**

Sugli edifici in oggetto sono ammessi esclusivamente interventi manutentori e di restauro e risanamento conservativo.

### **C3 - ambito di applicazione**

Gli ambiti in oggetto sono ricompresi in diverse zone del territorio comunale. Relativamente alle destinazioni d'uso e al numero di alloggi realizzabili valgono le disposizioni di cui all'articolo relativo alla zona in cui il bene ricade.

## D - AMBITI DI TUTELA DEI BENI STORICO-CULTURALI

### **D1 - generalità**

Al fine di tutelare il rapporto tra beni di interesse storico-culturale individuati e loro contesto paesistico di riferimento, nel caso tale rapporto sia ancora integro o riconoscibile, il PRG stabilisce ambiti di tutela circostanti i beni stessi.

### **D2 - prescrizioni**

La tutela degli ambiti territoriali di pertinenza dei beni storico-culturali è assicurata mediante la conservazione e il ripristino ambientale delle aree relative

### **D3 - ambito di applicazione**

Quelli appositamente individuati sulla Tavola 01 ricadenti in zona agricola.

## E - STRADE PANORAMICHE

### **E1 - generalità**

E' individuata come "strada panoramica", ai sensi dell'art.43 del P.P.A.R., la Strada Provinciale n° 258 "fondovalle Marecchia" e la Strada Provinciale n.1 Ponte Messa – Pennabilli – Carpegna.

### **E2 - prescrizioni**

Ai lati delle strade in oggetto è vietata l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di modeste dimensioni, ai sensi della circolare ministeriale n.400/1979. Lungo le strade panoramiche le fasce di rispetto stradale sono aumentate del 50%.

### **E3 - ambito di applicazione**

Fasce circostanti la SP n.258 e la SP n.1, all'esterno dei centri abitati. Le strade panoramiche sono individuate nella "carta dei vincoli che discendono dal vigente P.P.A.R."

## **VINCOLI DERIVANTI DALLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA**

### **Premessa**

per parti di territorio comunale comprese nel Piano del Parco Simone e Simoncello, il Piano del Parco stesso, sostituisce i piani paesaggistici e territoriali ed è sovraordinato ai piani urbanistici di qualsiasi livello.

## **ART. 44 - VINCOLO IDROGEOLOGICO**

### **Legge istitutiva**

RDL n.3267 del 30.12.1923 "Riordinamento della legislazione in materia di boschi e di terreni montani"

### **Oggetto del vincolo**

Terreni compresi nelle perimetrazioni di cui all'art.2 del RDL n.3267/23

### **Termini di imposizione e di efficacia del vincolo**

### **Provvedimento definitivo e documento probante il vincolo**

Perimetrazione di cui all'art.2 del RDL n.3267/23

### **Contenuti ed effetti del vincolo**

-la trasformazione dei boschi in altre qualità di coltura e la trasformazione di terreni saldi in terreni soggetti a periodica lavorazione sono subordinate ad autorizzazione della Provincia (art.7 RDL n.3267/23);

-i proprietari dei terreni compresi nelle zone vincolate possono chiedere che i propri terreni siano in tutto o in parte esclusi dal vincolo, facendone domanda alla Provincia (art. 12 RDL n.3267/23)

### **Indennizzo del vincolo**

Nessun indennizzo

### **Note**

Le aree soggette al vincolo sono rappresentate nella "Carta dei Vincoli" che discendono dalla vigente legislazione R.D. n.3267/23, D.Lgs n.490/99, D.M. 21/09/84, Legge n.431/85".

## **ART. 45 - VINCOLO PER LE ZONE SISMICHE**

### **Legge istitutiva**

Legge 2 febbraio 1974, n.64.

### **Oggetto del vincolo**

Interventi edilizi da eseguirsi nell'intero territorio comunale.

### **Termini di imposizione e di efficacia del vincolo**

Ope legis.

### **Provvedimento definitivo e documento probante il vincolo**

D.M. 10 febbraio 1983 che aggiorna gli elenchi delle zone sismiche per la Regione Marche (1).

### **Contenuti ed effetti del vincolo**

- tutte le costruzioni la cui sicurezza possa comunque interessare la pubblica incolumità sono disciplinate da specifiche norme tecniche emanate con decreti del Ministro per i Lavori Pubblici (art.3 Legge n.64/74);
- le caratteristiche generali e le proprietà fisico-meccaniche dei terreni di fondazione, e cioè dei terreni costituenti il sottosuolo fino alla profondità alla quale le tensioni indotte dal manufatto assumano valori significativi ai fini delle deformazioni e della stabilità dei terreni medesimi, devono essere esaurientemente accertate; per le costruzioni su pendii gli accertamenti devono essere convenientemente estesi al di fuori dell'area edificatoria per rilevare tutti i fattori occorrenti per valutare le condizioni di stabilità dei pendii medesimi (art.4 Legge n.64/74);
- chiunque intenda procedere a costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e riparazioni, è tenuto a presentarne denuncia, prima dell'inizio dei lavori, come previsto dall'art.93 del DPR n.380/01.

### **Indennizzo del vincolo**

Nessun indennizzo.

### **Note**

(1) L'intero territorio del Comune è classificato sismico di II Categoria, con grado di sismicità = 9. Vedere anche Legge Regionale 3 novembre 1984, n.33 e D.M. 16 gennaio 1996 : Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche.

## **ART. 46 - ZONE DI RISPETTO DELLE ACQUE PUBBLICHE**

### **Legge istitutiva**

Regio Decreto 25.7.1904 n.523, Testo Unico sulle opere idrauliche.

### **Oggetto del vincolo**

Acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese e fascia di m.10,00 di distanza.

### **Termini di imposizione e di efficacia del vincolo**

Ope legis.

## **Provvedimento definitivo e documento probante il vincolo**

Elenchi delle acque pubbliche.

### **Contenuti ed effetti del vincolo**

- Divieto dei lavori attinenti le "fabbriche" (costruzioni) e gli scavi ad una distanza minore di m.10,00 dagli "argini e loro accessori".
- Divieto di piantagioni di alberi e siepi e di smovimento del terreno ad una distanza minore di m.4,00 dagli "argini e loro accessori".

### **Indennizzo del vincolo**

Nessun indennizzo.

### **Note**

I corsi d'acqua ricompresi nell'elenco delle acque pubbliche sono rappresentati nella "carta dei vincoli che discendono dalla vigente legislazione R.D. 3267/23, DLGS 490/99, D.M. 21/09/84, L.431/85" ora D.Lgs. 22.01.2004, n.42.

## **ART. 47**

### **- TUTELA DELLE COSE DI INTERESSE ARTISTICO E STORICO**

#### **Legge istitutiva**

Legge 1.6.1939 n° 1089 ora DLGS 22.01.2004, n.42.

#### **Oggetto del vincolo**

- A - le cose che interessano la paleontologia
- B - le cose che interessano la preistoria e le primitive civiltà
- C - le ville, i parchi e giardini che abbiano interesse artistico o storico
- D - le cose immobili che, a causa del loro riferimento con la storia politica, militare, della letteratura, dell'arte e della cultura in genere, siano state riconosciute di interesse particolare

#### **Termini di imposizione e di efficacia del vincolo**

Notifica, in forma amministrativa, ai proprietari da parte del Ministro per i Beni Culturali ed Ambientali

#### **Provvedimento definitivo e documento probante il vincolo**

- Inserimento negli elenchi ministeriali
- Trascrizione della notifica nei registri della Conservatoria delle ipoteche

#### **Contenuti ed effetti del vincolo**

- Divieto di demolire, rimuovere, modificare o restaurare le opere senza l'autorizzazione del Ministro per i Beni Culturali ed Ambientali; divieto di adibirle ad usi non compatibili con il loro carattere storico ed artistico, oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione e integrità
- Facoltà del Ministro per i Beni Culturali ed Ambientali di provvedere direttamente alle opere necessarie per assicurare la conservazione ed impedire il deterioramento, con obbligo dei privati a rimborsare allo stato la spesa sostenuta
- Obbligo di sottoporre i progetti delle opere di qualunque genere che intendano eseguire alla Soprintendenza al fine di ottenere la preventiva autorizzazione
- Facoltà del Ministro per i Beni Culturali ed Ambientali di prescrivere le distanze, le misure e le altre norme dirette ad evitare che sia messa in pericolo l'integrità delle cose vincolate, ne sia danneggiata la prospettiva o la luce o siano alterate le condizioni di ambiente e di decoro
- Inalienabilità delle cose vincolate appartenenti allo Stato o ad altro ente o istituto pubblico salvo autorizzazione del Ministro per i Beni Culturali ed Ambientali

- Obbligo del privato o detentore della cosa vincolata a denunciare ogni atto di trasmissione parziale o totale della proprietà o della detenzione al Ministro per i Beni Culturali ed Ambientali, con diritto di prelazione di quest'ultimo nel caso di alienazione a titolo oneroso
- Facoltà di esproprio per ragioni di pubblica utilità da parte del Ministro per i Beni Culturali ed Ambientali a favore delle Province, dei Comuni o di altro ente o istituto legalmente riconosciuto;
- In caso di ritrovamenti archeologici devono essere osservate le prescrizioni dettate dal DLGS 22.01.2004, n.42

### **Indennizzo del vincolo**

Nessun indennizzo

### **ELENCO DEI BENI VINCOLATI**

- 1) Pieve dei Canonici sec. XIII detta anche di S. Pietro in Messa
- 2) Cattedrale
- 3) Chiesa di San Cristoforo detta S. Agostino
- 4) Chiesa della Misericordia
- 5) Antico Palazzo Baronale di Scavolino
- 6) Chiesa e convento di S. Maria degli Oliva
- 7) Convento degli Oliva
- 8) Casa con Portico Ex stazione di posta
- 9) Palazzo della Ragione
- 10) Zona di rispetto convento degli Oliva e del cimitero

## **ART. 48** **- PROTEZIONE DELLE BELLEZZE NATURALI**

### **Legge istitutiva**

Legge 29.6.1939 n° 1497; ora D.Lgs 22.01.2004, n.42

### **Oggetto del vincolo**

- 1) le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica
- 2) le ville, i giardini e i parchi che, non contemplati dalle leggi per la tutela delle cose di interesse artistico o storico, si distinguono per la loro non comune bellezza
- 3) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale
- 4) le bellezze panoramiche considerate come quadri naturali e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze

### **Termini di imposizione e di efficacia del vincolo**

- Elenchi dei beni suddetti, predisposti dal comitato regionale per il territorio di cui all'art.54 della Legge Regionale n.34/92, e approvati dalla Giunta Regionale;
- Facoltà del Ministro, di sua iniziativa o su domanda degli interessati, di togliere o restringere il vincolo sia sulle bellezze individue che su bellezze d'insieme (art. 14 R.D. n.1357/1940).

### **Provvedimento definitivo e documento probante il vincolo**

- Notifica in via amministrativa della dichiarazione di notevole interesse pubblico delle cose elencate ai punti 1) e 2), ai proprietari, possessori o detentori da parte della giunta regionale (art. 6), con trascrizione sui Registri della Conservatoria delle Ipoteche, fatte salve le facoltà di ricorso (art.4).
- Pubblicazione sul bollettino ufficiale della Regione dell'elenco delle cose di cui ai punti 3) e 4) approvato dalla giunta regionale (art. 4), fatte salve le facoltà di ricorso (art. 4).

### **Contenuti ed effetti del vincolo**

- Divieto di distruzione degli immobili compresi nelle località di cui ai punti 3 e 4 o di introdurre modificazioni che rechino pregiudizio a quel suo aspetto esteriore che è protetto dalla legge (art.7).
- Necessità di preventiva autorizzazione paesaggistica rilasciata dal Comune sui progetti di lavori attinenti le cose di cui ai punti 3 e 4 (art.7), ferme restando le competenze regionali (opere di rilevante trasformazione del territorio di cui all'art.45 del P.P.A.R. e altre opere di rilevante trasformazione che interessino più comuni e più provincie, impianti elettrici e opere accessorie), e provinciali (per opere che interessano il territorio di due o più comuni di una Provincia);
- Facoltà del Soprintendente di prescrivere distanze, misure e varianti ai progetti in corso di esecuzione nel caso di apertura di strade, cave, condotte per impianti industriali e palificazioni nell'ambito ed in vista delle località di cui ai punti 1 e 2 (art.11);
- Nell'ambito e in prossimità dei luoghi e delle cose di cui ai punti 1), 2), 3), 4) è necessaria l'autorizzazione paesaggistica del Comune per autorizzare la posa in opera dei cartelli o di altri mezzi di pubblicità (art.14);
- Obbligo di immediata trasmissione, da parte del Comune, delle autorizzazioni paesaggistiche rilasciate alla Soprintendenza per i Beni Ambientali di Ancona e al Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, ai fini dell'eventuale esercizio del relativo potere di annullamento;
- La validità della autorizzazione paesaggistica è stabilita in cinque anni a decorrere dalla data di comunicazione della stessa all'interessato, ai sensi dell'art.16 del R.D. 3 giugno 1940 n.1357; decorso il termine di validità senza che il progetto assentito sia realizzato, l'autorizzazione decade e per poter eseguire i lavori è necessaria una nuova valutazione dell'ente preposto.

## **Indennizzo del vincolo**

Non è dovuto indennizzo, con eccezione stabilita dall'art.16, per i casi di divieto assoluto di costruzione sopra aree da considerarsi fabbricabili.

### **Note**

Con D.P.R. 24.7.1977 n.616 art. 82 le competenze in materia di autorizzazione paesaggistica sono state delegate alla Regione la quale, con la Legge Regionale 5 agosto 1992, n. 34 le ha parzialmente subdelegate a Provincie e Comuni.

### **ELENCO DEI BENI VINCOLATI**

- 1) Rocca il Torriginò (Decreto Ministeriale 6 aprile 1973 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 8 giugno 1973 e successive modificazioni).

## **ART.49**

### **- TUTELA DELLE ZONE DI PARTICOLARE INTERESSE AMBIENTALE**

#### **Legge istitutiva**

Legge 08.08.1985 n.431; ora D.Lgs 22.01.2004, n.42.

#### **Oggetto del vincolo**

Sono sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi della Legge 29.6.39 n.1497; ora DLGS 22.01.2004, n.42.

Oltre a:

- 1) le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica;
- 2) le ville, i giardini e i parchi che, non contemplati dalle leggi per la tutela delle cose d'interesse artistico o storico, si distinguono per la loro non comune bellezza;
- 3) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico tradizionale;
- 4) le bellezze panoramiche considerate come quadri naturali e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze;

anche:

- a) i fiumi, i torrenti e i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque e sugli impianti elettrici, approvato con RD 11.12.33 n.1755, e relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 m. ciascuna;
- b) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi e danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento;

- sono inoltre soggette al medesimo vincolo le zone elencate nel D.M. 31 luglio 1985 e quelle elencate nella Deliberazione Amministrativa del Consiglio Regionale n.8 del 23 dicembre 1985.

Il vincolo di cui sopra non si applica nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'art.18 della Legge 22.10.71 n. 865, ad eccezione che per le ville, i giardini e i parchi che, non contemplati dalle leggi per la tutela delle cose di interesse artistico e storico, si distinguono per la loro non comune bellezza.

Nei boschi e nelle foreste di cui alla lettera b), sono consentiti il taglio, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione previsti ed autorizzati in base alle norme vigenti.

Non è richiesta l'autorizzazione paesistica per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento statico e risanamento conservativo e ristrutturazione che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, nonché l'esercizio dell'attività agrosilvopastorale che non comporti alterazione permanente allo stato dei luoghi per costruzioni edilizie od altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio.

## **Termini di imposizione ed efficacia del vincolo**

ope legis.

### **Provvedimento definitivo e documento probante il vincolo**

/

### **Contenuti ed effetti del vincolo**

Le aree in oggetto sono assoggettate al vincolo paesaggistico di cui alla Legge n.1497/39 ora D.Lgs 22.01.2004, n.42.

### **Indennizzo**

Nessun indennizzo.

### **Note**

Le aree oggetto di vincolo sono rappresentate nella "carta dei vincoli che discendono dalla vigente legislazione R.D. n.3267/23, Legge n.1497/39, D.M. 21/09/84, Legge n.431/85, ora D.Lgs 22.01.2004, n.42".

## **ART.50**

### **- DISTANZE MINIME A PROTEZIONE DEL NASTRO STRADALE**

### **Legge istitutiva**

D.M. 1.4.1968 n.1404;  
D.Lgs. 30.4.1992 n.285 e s.m.i.;  
D.P.R. 16.12.1992 n.495 e s.m.i.;

### **Oggetto del vincolo**

Distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, negli ampliamenti fronteggianti le strade, pari a:

- fuori dai centri abitati, delimitati ai sensi del DM 1404/68 ed anche all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato individuato dal PRG:
  - . 40 m. per le strade di tipo B;
  - . 30 m. per le strade di tipo C;
  - . 20 m. per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali";
  - . 10 m. per le "strade vicinali" di tipo F;
- fuori dai centri abitati delimitati ai sensi del DM 1404/68, all'interno delle curve con raggio inferiore o uguale a m.250; la distanza della corda congiungente i punti di tangenza, se superiore a quella definita in rettilineo;
- fuori dai centri abitati delimitati ai sensi del DM 1404/68, ma all'interno delle zone previste dal PRG come edificabili o trasformabili attraverso attuazione diretta, ovvero con strumento urbanistico attuativo già esecutivo:
  - . 20 m. per le strade di tipo B;
  - . 10 m. per le strade di tipo C;
- all'interno dei centri abitati delimitati ai sensi del DM 1404/68:
  - . 20 m. per le strade di tipo D;
- il PRG fissa per le strade di tipo E ed F all'interno dei centri urbani le seguenti distanze:
  - . 10 m. per le strade di tipo E;
  - . 5 m. per le strade di tipo F;
- in corrispondenza di intersezioni stradali a raso: la distanza del segmento congiungente i punti individuabili sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto in ragione della distanza dal punto di intersezione degli allineamenti stessi pari a due volte la distanza stabilita per ciascun tipo di strada;

- le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione e/o ricostruzione dei muri di cinta di qualsiasi natura lateralmente alle strade non possono essere inferiori a:
  - . 5 m. per le strade di tipo B;
  - . 3 m. per le strade di tipo C, F;
- le distanze dal confine stradale, all'interno dei centri abitati, da rispettare nella costruzione e/o ricostruzione dei muri di cinta di qualsiasi natura lateralmente alle strade non possono essere inferiori a:
  - . 2 m. per le strade di tipo B.

### **Termini di imposizione e di efficacia del vincolo**

/

### **Provvedimento definitivo e documento probante il vincolo**

Classificazione operata dal Comune in base al D.Lgs. 285/1992.

### **Contenuti ed effetti del vincolo**

- Divieto di nuova edificazione e ricostruzione a seguito di demolizione integrale;
- Gli ampliamenti degli edifici esistenti, se consentiti dalle norme di zona urbanistica, sono da realizzarsi nella parte non prospiciente il fronte stradale;
- Le zone di rispetto sono normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti di carreggiate, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde alle distanze fissate dal regolamento di attuazione del codice della strada, conservazione dello stato di natura.

### **Indennizzo del vincolo**

Nessun indennizzo.

## **ART. 51 - VINCOLO CIMITERIALE**

### **Legge istitutiva**

Legge 01.08.2002 n.166, T.U. leggi sanitarie.

### **Oggetto del vincolo**

Aree comprese entro un raggio di 200 m. dal perimetro di cimitero (art.338) fatte salve diverse deliberazioni del Consiglio Comunale.

### **Termini di imposizione e di efficacia del vincolo**

- Ope legis.

### **Contenuti ed effetti del vincolo**

- Sono ammessi interventi conservativi, adeguativi, manutentori e trasformativi; questi ultimi, limitatamente ad interventi di demolizione e ricostruzione che contribuiscano alle riqualificazione del sito, senza incremento della volumetria preesistente.
- 

### **Indennizzo del vincolo**

Nessun indennizzo.

### **Note**

**ART. 52**  
**- RISPETTO A METANODOTTI**

**Legge istitutiva**

D.M. 24 novembre 1984.

**Oggetto del vincolo**

Aree circostanti i tracciati dei metanodotti, per una estensione di 15.50 m. a partire dal tracciato stesso.

**Termini di imposizione e di efficacia del vincolo**

Ope legis.

**Provvedimento definitivo e documento probante il vincolo**

**Contenuti ed effetti del vincolo**

E' fatto obbligo, per ogni intervento previsto sia in prossimità delle fasce che all'interno di esse, richiedere all'ente preposto il nulla-osta di competenza.

**Indennizzo del vincolo**

Nessun indennizzo.

**Nota**

Il vincolo in oggetto non è rappresentato.

**ART. 53**  
**- RISPETTO ALLE SORGENTI IDROPOTABILI**

**Legge istitutiva**

D.P.R. 24.5.1988 n° 236.

**Oggetto del vincolo**

Zone delimitate in relazione alle risorse idriche da tutelare e comunque con estensione di raggio non inferiore a m.200 rispetto al punto di captazione di acque destinate al consumo umano.

**Termini di imposizione e di efficacia del vincolo**

Individuazione da parte della Regione delle aree di salvaguardia e disciplina delle attività e destinazioni ammissibili.

**Provvedimento definitivo e documento probante il vincolo**

**Contenuti ed effetti del vincolo**

- E' definita una zona di tutela assoluta per un'estensione di raggio non inferiore a m 10 dal punto di captazione, da adibire esclusivamente ad opere di presa e a costruzioni di servizio, da recintare e provvedere di canalizzazione per le acque meteoriche
- E' definita una zona di rispetto che può essere ridotta in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa, nella quale sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- a) dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati
- b) accumulo di concimi organici
- c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade
- d) aree cimiteriali
- e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti
- f) apertura di cave e pozzi
- g) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate
- h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive
- i) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli
- l) impianti di trattamento di rifiuti
- m) pascolo e stazzo di bestiame.

### **Indennizzo del vincolo**

Nessun indennizzo.

## **ART. 54 - RISPETTO A DEPURATORI**

### **Provvedimento istitutivo**

Delibera 4 febbraio 1977, G.U. 21.2.77 n° 48.

### **Oggetto del vincolo**

Terreni ricompresi nella fascia di rispetto a impianti di depurazione.

### **Termini di imposizione e di efficacia del vincolo**

Ope legis.

### **Provvedimento definitivo e documento probante il vincolo**

/

### **Contenuti ed effetti del vincolo**

Vincolo assoluto di inedificabilità per la fascia di 100 m. dall'area destinata all'impianto.

### **Indennizzo del vincolo**

Nessun indennizzo.

### **Nota**

Il vincolo è rappresentato nelle tavole di zonizzazione del PRG.

**ART. 55**  
**- RISPETTO A CORSI D'ACQUA**

**Provvedimento istitutivo**

Art. 29 N.T.A. del P.P.A.R.

**Oggetto del vincolo**

Per tutti i corsi d'acqua individuati dal PRG è stabilita una zona di rispetto che misura, per ogni lato e a partire dal limite della zona di alveo:

- m.25 per il fiume Marecchia;
- m.15 per i corsi d'acqua di classe 2;
- m.10 per i corsi d'acqua di classe 3.

Comunque come riportatati nella tavola B01

**Termini di imposizione e di efficacia del vincolo**

Approvazione P.P.A.R.

**Provvedimento definitivo e documento probante il vincolo**

N.T.A. del P.P.A.R.

**Contenuti ed effetti del vincolo**

Vincolo assoluto di inedificabilità per le fasce suddette; in tale zona di rispetto sono ammessi esclusivamente interventi di recupero ambientale, nonché l'esercizio delle attività agrosilvopastorali, 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 classe 2 e classe 3.

**Indennizzo del vincolo**

Nessun indennizzo.

**Nota**

La classificazione dei corsi d'acqua, ai fini dell'applicazione delle zone di rispetto, è rappresentata nella tavola del PRG B01.

**TITOLO III**  
**- DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI -**

**CAPO I**  
**- DISPOSIZIONI TRANSITORIE -**

**ART. 56**  
**- VALIDITA' DELLE CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI RILASCIATE**  
**PRIMA DELLA ADOZIONE DEL PIANO -**

I titoli abilitativi rilasciati prima dell'adozione del PIANO, possono essere rinnovati solo se conformi al PIANO.

**ART. 57**  
**- USI TRANSITORI IN ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE**  
**PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE -**

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

**ART. 58**  
**- PIANI ATTUATIVI VIGENTI -**

I Piani Attuativi vigenti e/o regolarmente approvati e convenzionati prima dell'entrata in vigore del PIANO, rimangono a tutti gli effetti in vigore, anche se non rispondenti al PIANO, per il tempo previsto della loro validità ed efficacia.

In caso di discordanza tra le indicazioni di PIANO all'interno dei Piani Attuativi di cui sopra e le previsioni dei Piani Attuativi stessi, prevalgono queste ultime, fermo restando che le diverse indicazioni di PIANO esprimono precisi indirizzi per eventuali varianti di adeguamento dei piani stessi.

Per i Piani Attuativi di cui sopra, ancorché scaduti, ai fini dell'utilizzazione di eventuali lotti residui restano validi gli indici di utilizzazione (volumetria, altezza massima) di cui al progetto originario approvato, salvo i casi individuati come B1 dal Piano.

**ART. 59**  
**- MISURE DI SALVAGUARDIA -**

A partire dalla adozione del PIANO e sino alla approvazione dello stesso, per qualsiasi intervento o attività in contrasto con il PIANO adottato, si applicano le misure di salvaguardia di cui alle Leggi n.1902/52 e n.517/66 e successive modificazioni e integrazioni delle stesse e della Legge Regionale n.34/92.

**CAPO II**  
**- DISPOSIZIONI FINALI -**

**ART. 60**  
**- DESTINAZIONI D'USO -**

Nell'attuazione del PIANO, sia per intervento edilizio diretto che per intervento urbanistico preventivo, deve essere indicata la destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati in conformità alle previsioni e prescrizioni delle presenti Norme.

**ART. 61**  
**- PROGRAMMI E PROGETTI DI RECUPERO E VALORIZZAZIONE**  
**AMBIENTALE -**

Al fine di eliminare situazioni di degrado paesistico mediante trasformazioni atte al ripristino di condizioni di equilibrio ecologico, di compatibilità fra naturale e costituito e rispetto per il contesto storico e di valorizzazione economico-paesistico-ambientale, il Comune promuove d'intesa con la Regione e la Provincia, programmi e Progetti di Recupero e valorizzazione di aree nel territorio comunale.

Per Progetto di Recupero si intende un'azione programmata al fine di ricostituire condizioni di equilibrio naturale e paesistico, con particolare riferimento alla risistemazione dei terreni, alla messa a dimora di vegetazione autoctona dei luoghi, al recupero di manufatti di interesse storico-culturale e in ogni caso al ricorso a provvidenze atte alla riqualificazione delle aree degradate.

I progetti contenuti nei programmi di cui sopra seguono la procedura prevista dalla Regione sugli interventi di valorizzazione ambientale.

**ART. 62**  
**- AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA -**

Ai sensi dell'art.5 comma 1 e dell'art.6 della Legge Regionale n.34/92 il P.R.G. adeguato al contenuto del P.P.A.R. costituisce direttive per il rilascio dell'Autorizzazione di cui all'art.7 della Legge n.1497/39 e D.Lgs 22.01.2004, n.42.

Sulla base della normativa di P.R.G. sarà verificato, come condizione essenziale per il rilascio dell'Autorizzazione, il rispetto delle: presenti Norme che, adeguate agli indirizzi del P.P.A.R., sostituiscono quelle della Legge n.1497/39 e D.Lgs 22.01.2004, n.42.

**ART. 63**  
**- VERIFICA DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE -**

Per verifica di compatibilità paesistico-ambientale si intende una specifica procedura di progettazione, che ha l'obiettivo di accertare gli effetti sull'ambiente indotti dall'intervento di trasformazione proposto, al fine di dimostrare la compatibilità con il contesto ambientale e la norma di tutela.

La verifica va condotta sulla base della identificazione e valutazione delle risorse coinvolte nell'intervento, e delle trasformazioni indotte dallo stesso,

rispettando le prescrizioni di base delle singole categorie costitutive del paesaggio.

Le condizioni di compatibilità per le trasformazioni fisiche del territorio vanno riferite ai seguenti fattori di impostazione e verifica delle progettazioni relative ad opere e manufatti:

- Di ubicazione o di tracciato, studiando e graficizzando tutte le alternative possibili, adottando quella che non interferisce con gli elementi del paesaggio di maggior valore, e comunque quella che determina la minore incidenza visiva sugli stessi.
- Di aderenza alle forme strutturali del paesaggio.
- Di misura ed assonanza con le caratteristiche morfologiche dei luoghi di intervento.
- Di scelta delle caratteristiche costruttive e delle tipologie strutturali coerenti con i valori del contesto e della percezione visiva.
- Di scelta e trattamento dei materiali e colori dei manufatti, nonché di selezione e disposizione delle essenze arboree per le sistemazioni esterne.
- Di raccordo con le aree adiacenti, prevedendo ripristini o compensazioni.
- Di mitigazioni dell'impatto visuale, tramite interventi accessori e sistemazioni a verde.

Gli elaborati da allegare al progetto, debbono prevedere: relazioni - planimetrie - sezioni - prospettive - modelli - dati di analisi - fotografie - fotomontaggi.

Gli elaborati di cui sopra debbono descrivere e documentare:

- Il paesaggio e l'ambiente nel contesto territoriale interessato.
- Descrivere il progetto dell'intervento proposto.
- Evidenziare l'entità e la natura delle trasformazioni indotte sul paesaggio e sull'ambiente.
- Evidenziare le eventuali modificazioni degli ambienti e dei livelli di tutela connessi alla realizzazione dell'intervento.
- Motivare l'ammissibilità dell'intervento in termini di compatibilità paesistico-ambientale e sulla base di analisi costi-benefici.

#### **ART. 64**

##### **- INTERVENTI DI RILEVANTE TRASFORMAZIONE AMBIENTALE -**

Si considerano interventi di rilevante trasformazione ambientale, e sottoposti alle procedure di approvazione di cui all'art.45 delle NTA del PPAR

- 1) Le opere di mobilità: nuovi tracciati stradali, rilevanti modifiche di quelli esistenti, tranne le opere di manutenzione, ampliamento, adeguamento delle sedi viarie.
- 2) Le opere fluviali se di rilevante entità.
- 3) Le opere tecnologiche: elettrodotti, gasdotti, captazioni, acquedotti, depuratori, serbatoi, ripetitori e simili, se di grossa entità.
- 4) Le attività estrattive ed opere connesse.
- 5) Le discariche per rifiuti solidi - fanghi.

Per la precisa determinazione circa la «rilevanza» o meno di una determinata opera e delle relative competenze per l'approvazione del progetto, in attesa della emanazione della normativa prevista all'art.64 del P.P.A.R., valgono i chiarimenti di cui alla deliberazione della Giunta Regionale n.4274 del 26/06/1989.

#### **ART. 65**

##### **- DICHIARAZIONE DI COMPATIBILITA' PAESISTICO AMBIENTALE -**

La dichiarazione di compatibilità paesistico-ambientale, costituisce l'atto amministrativo mediante il quale l'autorità competente all'approvazione del progetto o programma ne certifica la compatibilità sulla base della verifica di cui all'art.63 delle presenti norme, attestata dal tecnico progettista che ne assume la responsabilità.

La dichiarazione di compatibilità paesistico-ambientale delle opere di cui al precedente art.64 compete alla Giunta Regionale ai sensi dell'art.63/ter del P.P.A.R..

La dichiarazione di compatibilità paesistico-ambientale, ove prevista, deve essere formulata prima del rilascio del Permesso di Costruire e comunque prima degli atti autorizzativi.

Per la parte di territorio comunale compresa entro i limiti del Parco Simone e Simoncello, la normativa del Piano del Parco è immediatamente vincolante per i

soggetti pubblici e privati. Per gli interventi in tali ambiti è obbligatorio acquisire l'autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 22.01.04

**ART. 66**  
**- ESENZIONI DEGLI AMBITI DI TUTELA -**

1. Gli ambiti di tutela delle categorie costitutive del paesaggio non si applicano :

a) alle aree urbanizzate, fatte comunque salve le disposizioni più restrittive ove previste dagli strumenti di pianificazione vigenti o da leggi statali o regionali ;

Si intendono per aree urbanizzate le zone omogenee A, B e D di completamento, rispondenti all'art.2, lettera b, del D.M. 2 aprile 1968 n.1444, anche se altrimenti denominate negli strumenti urbanistici, nonché le zone F, di cui al succitato decreto, già prevalentemente urbanizzate e parzialmente dotate di attrezzature.

b) alle aree regolamentate dagli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica adottati o approvati prima dell'entrata in vigore del P.P.A.R.;

c) alle aree regolamentate dagli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata, adottati o approvati prima dell'entrata in vigore del P.P.A.R., purché la relativa convenzione sia stata stipulata entro due anni decorrenti dalla stessa data; le aree di cui all'art.51 della Legge n.865/1971, purché localizzate entro la data di entrata in vigore del P.P.A.R.;

d) per gli strumenti urbanistici attuativi vigenti relativi alle zone omogenee A valgono le seguenti disposizioni:

- nelle aree interne adiacenti della zona A, di cui al D.M. 2/4/68 n.1444, sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui all'articolo 31 della Legge n.457/1978;

- 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;

e) ai progetti di ampliamento funzionale degli edifici industriali , artigianali, commerciali, direzionali, turistico-ricreativi (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;

f) alle 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 grave inquinamento ambientale o ad interventi per la salvaguardia della pubblica incolumità;

g) alle seguenti opere pubbliche ,oltre a quelle già comprese nei precedenti punti del presente articolo:

- alle opere pubbliche appaltate od in corso di esecuzione alla data del 15/10/87;
- alle opere pubbliche già autorizzate, ai fini paesistici, dallo Stato o dalla Regione, alla data del 15/10/87;
- alle opere pubbliche, i metanodotti e le opere connesse, nonché quelle di interesse pubblico realizzate: dalle società telefoniche, elettriche e di gestione dell'energia, previa verifica di compatibilità ambientale;
- alle eventuali varianti urbanistiche adottate dai comuni, necessarie per la localizzazione delle predette opere pubbliche;
- agli impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, centrali e containers telefonici, cabine di decompressione del gas e simili;
- ai monumenti commemorativi civili e religiosi, di modesta entità, nonché le opere ricadenti nelle zone cimiteriali;
- alle opere ed interventi a carattere temporaneo connessi all'attività di ricerca ed esplorazione di idrocarburi e di risorse geotermiche;
- gli impianti a fune, le antenne, i ripetitori, previa verifica di compatibilità ambientale ;

h) le opere necessarie all'adeguamento degli impianti esistenti di smaltimento dei rifiuti alle disposizioni del D.P.R. n.915/1982;

i) alle varianti urbanistiche conseguenti le procedure di cui all'art.3 bis della Legge n° 441/1987, previa verifica di compatibilità ambientale;

l) agli interventi previsti dagli art. 31 e 32 della Legge 28/02/1985 n.47;

m) agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia, così come definiti dall'art.31 della Legge n.457/1978, e di consolidamento statico che non alterino la sagoma ed il volume degli edifici;

n) agli impianti zootecnici ed opere connesse, agli impianti agricoli destinati alla produzione, lavorazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti per i quali è stato concesso un finanziamento pubblico alla data di entrata in vigore del P.P.A.R.;

o) agli impianti zootecnici approvati ai sensi del regolamento CEE 797/85, previa verifica di compatibilità ambientale ;

p) agli 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;

q) all'estrazione di travertino e della pietra da taglio nonché le estrazioni di aggregati argillosi e sabbiosi necessari per la produzione di laterizi pregiati previa dichiarazione sulla destinazione d'uso dei materiali e verifica di compatibilità ambientale ; tale esenzione non si applica negli ambiti di tutela dei corsi d'acqua di 1a e 2a classe ed in quelli delle zone archeologiche.

**ART. 67**  
**- SORGENTI PER L'APPROVVIGIONAMENTO IDRICO -**

Al fine di assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare al consumo umano, sono stabilite - ai sensi del D.P.R. n.236 del 24/05/1988- aree di salvaguardia distinte in *zone di tutela assoluta*, *zone di rispetto* e *zone di protezione*.

Le *zone di tutela assoluta* e le *zone di rispetto* si riferiscono alle sorgenti, ai pozzi ed ai punti di presa; le *zone di protezione* si riferiscono ai bacini imbriferi ed alle aree di ricarica delle falde.

La *zona di tutela assoluta* è adibita esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio ; deve essere recintata e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche ed ha una estensione di raggio non inferiore a ml.10, ove possibile.

Le *zone di rispetto* sono delimitate in relazione alle risorse idriche da tutelare e comunque hanno estensione di raggio non inferiore a ml.200 rispetto al punto di captazione dei pozzi comunali.

Nelle zone di rispetto sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- accumulo di concimi organici;
- dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- apertura di cave e pozzi;
- discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- impianti di trattamento di rifiuti;
- pascolo e stazzo di bestiame;
- divieto assoluto di perforare nuovi pozzi per qualsiasi uso, salvo che per il solo uso domestico e nei soli casi in cui non sia possibile allacciare il fabbricato alla rete idrica comunale, previo regolare nulla-osta da parte dell'Ufficio competente.

Nelle zone di rispetto è vietato l'insediamento di fognature e pozzi perdenti; per quelle esistenti si adottano, ove possibile, le misure per il loro allontanamento.

Per la captazione di acque superficiali si applicano, per quanto possibile, le norme di cui ai precedenti commi 2, 3, e 4.

La misura di ml.200 non è in alcun modo derogabile.

Nelle *zone di protezione* possono essere adottate - mediante ordinanza sindacale - misure relative alla destinazione del territorio interessato, limitazioni per insediamenti civili, produttivi, turistici, agroforestali e zootecnici. Ulteriori prescrizioni da osservare sono:

- obbligo da parte dei proprietari dei pozzi esistenti ad effettuare regolare denuncia ai sensi della Legge 11/12/1993 n.1775, qualora non vi avessero già provveduto;
- divieto assoluto di apportare modifiche sia ai pozzi che agli impianti di sollevamento, se non previo regolare nulla-osta rilasciato dall'apposito Servizio della Provincia per i pozzi agricoli ed industriali e dell'Ufficio Tecnico Comunale per i pozzi domestici;
- obbligo per i fabbricati esistenti di allacciarsi alla rete fognante comunale dove essa esista, e di chiudere i rispettivi pozzi perdenti;
- per i nuovi fabbricati obbligo di allacciarsi alla rete fognante comunale se essa esista e di effettuare gli scarichi, previa autorizzazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, mediante soluzioni alternative consentite dalla normativa vigente in materia, laddove non esista le rete fognante.

#### **ART. 68**

##### **- INTERPRETAZIONE DEGLI ELABORATI GRAFICI -**

Ai fini della interpretazione degli elaborati grafici per l'attuazione del PIANO vale la legenda con relativa simbologia allegata a tali elaborati.

La simbologia del rilievo aerofotogrammetrico di base non costituisce riferimento per le previsioni di PIANO.

Nella eventualità di differenze e/o discordanze di qualsiasi tipo tra le planimetrie di PIANO a diversa scala, fanno fede le tavole a scala più dettagliata.

#### **ART. 69**

##### **- DEROGHE -**

Il permesso di costruire in deroga al presente Piano è regolato come previsto dall'art.14 del DPR n.380/2001 e dalla Normativa Regionale vigente.

## ALLEGATO A

### **ELENCO DEI FABBRICATI EXTRAURBANI DI VALORE ARCHITETTONICO O STORICO DOCUMENTARIO SOGGETTI A TUTELA - art. 43 N.T.A -**

L'individuazione dei fabbricati extraurbani di valore storico o architettonico e la loro posizione è riportata sulla Tav. B07, Tav. 01, Tav. 10; sono inoltre riportati i relativi ambiti di tutela. I numeri che individuano l'edificio sono tratti dal censimento dei fabbricati extraurbani e sono corrispondenti. I fabbricati non compresi nel seguente elenco e non individuati sulle Tavole di Piano sono soggetti alla normativa di zona agricola, o alla corrispondente normativa, se ricadenti in aree urbane.

2,16,23,30,31,32,44b,44c,44d,65,98,102,110,135,136,136a,136b,197,  
201,203,204a,213,217,221,230,235,236,239,240,241,242,243,246,251a,251b,  
251c,252,253,255,262a,263,264,266,274,275,294a,298,301,304,307,315,316,  
317,318,321,322,323,325,326,327,328,331,332,333,334,337,338,  
339,340,341,371,372,373,374,375,376,377,378.

Negli edifici sopra individuati, sono ammessi, oltre alla manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro e risanamento conservativo. Se gli edifici non sono funzionali ad una azienda agricola è ammesso recuperare gli accessori e gli annessi all'uso abitativo; per gli edifici destinati al culto non è ammesso il cambio di uso.

Durante l'esecuzione degli interventi ammessi è vietato impoverire l'apparato decorativo, eliminare gli elementi di pregio e sostituire parti eseguite con materiali d'epoca con elementi di materiale incongruo.

E' ammessa la ricostruzione degli edifici fatiscenti, o ridotti a ruderi, quando è possibile reperire adeguata documentazione della forma originaria con materiale di recupero, eventualmente integrato con altro compatibile.

## Appendice

### Normativa Parco Naturale del Sasso Simone e Simoncello

Per il territorio che rientra all'interno del Parco Naturale del Sasso Simone e Simoncello (compresa l'area contigua) è necessario acquisire l'autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004, art. 142 comma 1 lett. F.

Non sono soggetti al rilascio del nulla osta di cui all'articolo 26 della l.r. 15/1994:

- gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro e di risanamento conservativo di cui alla legge 457/1978, articolo 31, lettere a), b) e c) e successive modifiche e integrazioni;
- gli interventi posti all'interno di strumenti urbanistici attuativi che hanno già ottenuto il nulla osta da parte dell'Ente Parco nonché tutti gli interventi ricadenti nelle aree urbanizzate così come individuate negli strumenti urbanistici.

Inoltre, i provvedimenti autorizzativi degli interventi non soggetti al rilascio del nulla osta vanno trasmessi all'Ente Parco entro 30 giorni dal rilascio.

Dato atto che quanto stabilito dal Piano del Parco per quanto disposto dall'art. 15, comma 7 della L.R. 15/94 e s.m., il Piano del Parco sostituisce i piani paesistici e territoriali ed è sovraordinato ai piani urbanistici di qualsiasi livello e può sostituirli in accordo con gli enti locali interessati e che è immediatamente vincolante per i soggetti pubblici e privati.