

Variante alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. adottate con Deliberazione di C. C. n. 27 del 20.05.2008 **relativa alla modifica degli artt. 5, 7, 9 e 31 ed al punto 8) del parere geologico-vegetazionale.**

APPROVATE CON DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE 21 GENNAIO 2010, N. 22

**TESTO COORDINATO**

**Si riporta di seguito il testo modificato degli articoli in relazione alla presente Variante, evidenziando in grassetto il testo introdotto.**

## **8. Parere Geologico–Vegetazionale**

Con determinazione n°B0352 del 01.04.2003, l'Assessorato Regionale all'Ambiente, direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile – Area Difesa del Suolo e Servizio Geologico Regionale, ha formulato il proprio parere favorevole rilasciato ai sensi L.R. n°72/75 e Delibera G.R.L. n°2649/1999, Fasc. 3036.

(...)

*di esprimere PARERE FAVOREVOLE ai sensi della L.R. 72/75 e della D.G.R. 2649/1999 sulla variare generale al P.R.G. in oggetto, con le seguenti prescrizioni che dovranno essere recepite nell'atto d'approvazione dello strumento urbanistico:*

*1. siano rispettate in modo assoluto, su tutto il territorio comunale ivi comprese le zona agricole, tutte le indicazioni, le prescrizioni e i consigli riportati nello studio geologico redatto di geol. Leonardo e Daniela Nolasco, allegato all'istanza. In particolare:*

- Nelle aree in cui la concentrazione di radon è maggiore di 60 Bq/lt, “....risulta importante l'isolamento del fondamento preferendo platee a cemento armato che ricoprono tutte le superfici dello scavo con intercapedine ventilate (vespaio). Inoltre e anche opportuno uno stato di isolamento tra l'intervento ed il piano rialzato.*
- Nelle aree in cui la contrazione di anidride carbonica è maggiore del 5% è vietata la realizzazione di locali interrati o seminterrati di qualunque tipo e destinazione e si prescrive la realizzazione di piani pilotis*

*2. Relativamente all'osservazione n°108 (accolta dal Comune) la realizzazione della nuova strada avvenga al di fuori dell'area di salvaguardia della sorgente Pesaro;*

*3. Relativamente all'allargamento della strada provinciale pedemontana, si prescrive che l'intervento avvenga totalmente sul lato opposto alla captazione, senza invadere l'area di tutela assoluta della sorgente Pesaro;*

*4. Nelle aree di tutela assoluta e di rispetto delle captazioni, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:*

- a) La zona di tutela assoluta da adibite esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio e sia rispettato quanto previsto nell'art. 21, comma 5 del D.Lvo 258/2000;*
- b) Nella zona di rispetto sono vietate le attività citate nell'art. 21, comma 5 del D.Lvo 258/2000;*
- c) Nell'area di rispetto, qualora non sia economicamente e tecnicamente realizzabile una fognatura, possono in via eccezionale essere realizzati sistemi di smaltimento di evapotraspirazione vegetale o altri sistemi che garantiscano il non inquinamento della falda sottostante;*
- d) Sia vietato il passaggio di mezzi con carichi pericolosi presso le opere di captazione;*
- e) Siano messi in sicurezza gli scarichi delle abitazioni civili poste all'interno dell'area di rispetto;*

*5. Dovranno essere realizzate tutte le opere di smaltimento delle acque piovane per evitare l'innescio di fenomeni di infiltrazione diffusa e di erosione areale, che possano compromettere le condizioni di stabilità del pendio;*

6. *Nella fase preliminare alla realizzazione delle nuove costruzioni, si proceda all'esecuzione di indagini geognostiche. Tali indagini dovranno accertare le caratteristiche lito-stratigrafiche e i valori dei parametri geomeccanici dei terreni, al fine di scegliere il piano di fondazione più idoneo e di verificare la stabilità dei versanti;*
  7. *Il piano di posa delle singole opere d'arte, onde evitare fenomeni di cedimenti differenziali, dovrà essere scelto ad una quota tale che, necessariamente e in ogni punto della fondazione, il trasferimento dei carichi trasmessi avvenga su di un terreno omogeneo sia da un punto di vista litologico sia geotecnica;*
  8. *In nessun caso sia utilizzato il terreno di riporto come piano di posa delle fondazioni;*
  9. *Siano adottate opere di sostegno provvisoria, all'atto dello scavo, per profondità superiori ai metri 1.5 dal p.c. e a fronte degli scavi siano realizzate adeguate opere di contenimento;*
  10. *Il materiale di risulta proveniente da scavi e sbancamenti sia impiegato o ceduto a terzi nel rispetto delle leggi vigenti o, in caso contrario sia smaltito in apposite discariche autorizzate. In ogni caso se ne vieta lo scarico nelle zone sottostrada e nelle scarpate e lo spargimento sui terreni agricoli;*
  11. *Siano osservate le indicazioni del progettista Dott. Agr. Piero Pieri;*
  12. *Sia tutelata integralmente la vegetazione degli impluvi e quella ripariale;*
  13. *Nelle aree destinate a verde pubblico siano privilegiati aspetti naturali della vegetazione, creando piccoli boschi e cenosi arbustive ed aree aperte in continuità ecologica e paesaggistica;*
  14. *Siano utilizzate specie compatibili dal punto di vista fitoclimatico ed edifico per le sistemazioni a verde;*
  15. *Siano salvaguardati, per quanto possibile, gli esemplari di olivo presenti;*
  16. *Al fine di accelerare il recupero ambientale, si consiglia l'utilizzo del materiale di risulta dello scotico vegetale per ricoprire piste ed aree di cantiere;*
  17. *La progettazione e la realizzazione delle opere dovranno essere eseguite nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni*  
(....)
- 

## **ART. 7** **INDICI URBANISTICI E EDILIZI**

L'edificazione e l'urbanizzazione delle varie zone del territorio comunale sono regolate dai seguenti indici:

- 1) Superficie Territoriale (ST): per superficie territoriale, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale (IT) o di utilizzazione territoriale (UT) si intende una area non inferiore alla superficie minima di intervento di cui al seguente punto 5, comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria;
- 2) Superficie Fondiaria (SF): per superficie fondiaria sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria IF e UF, si intende quella parte di area residua edificatoria che risulta dalla superficie territoriale ST deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria S1 e secondaria S2 quando richiesto;
- 3) Superficie per opere di urbanizzazione primaria (S1): è rappresentata dalla somma delle superfici destinate alle strade interne all'area, delle superfici destinate a parcheggi di uso locale e a spazi di sosta e di distribuzione, nonché ad altri eventuali spazi riservati alle reti ed alle centrali tecnologiche al servizio dell'area e delle superfici destinate agli spazi verdi;
- 4) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (S2): è rappresentata dalla somma delle superfici destinate agli spazi per attività collettive, definiti ai sensi dell'art. 3 del D.L. 1444/68 e comprende quindi gli spazi destinati ai servizi scolastici, alle attrezzature di interesse comune, al verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco e per lo sport nonché gli spazi destinati ai parcheggi di urbanizzazione secondaria, aventi interesse generale;

- 5) Superficie minima di intervento (Sm): è rappresentata dalla minima superficie ammissibile per gli interventi edilizi diretti, oppure determinata graficamente nelle tavole del P.R.G. come comparto di attuazione per gli interventi urbanistici attuativi;
- 6) Indice di fabbricabilità territoriale (IT): esprime il volume massimo in mc. costruibile per ogni mq. di Superficie Territoriale ST (mc./mq.);
- 7) Indice di fabbricabilità fondiaria (IF): esprime il volume massimo espresso in mc. costruibile per ogni mq. di Superficie Fondiaria SF (mc./mq.);
- 8) Indice di utilizzazione territoriale (UT): esprime in metri quadrati la massima superficie lorda costruibile per ogni ettaro di Superficie Territoriale ST (mq./ha);
- 9) Indice di utilizzazione fondiaria (UF): esprime in metri quadrati la massima superficie costruibile per ogni metro quadrato di Superficie Fondiaria SF (mq./mq.);
- 10) Superficie: lorda (SL): La somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra ad esclusione delle autorimesse (nella misura non superiore a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione), **delle cantine interrato, dei magazzini interrati, delle soffitte o sottotetti, purché non abitabili in conformità alle disposizioni della L. R. 16 aprile 2009 n. 13,** dei servizi tecnici dei fabbricati (centrale termica ed elettrica, di condizionamento, ecc.) dei porticati di uso pubblico e dei balconi incassati.  
Negli edifici esistenti all'adozione del P.R.G. sono pure esclusi dal computo della superficie lorda, da calcolare per la ricostruzione, le superfetazioni, i locali ricavati dalla copertura di cortili, le tettoie e le logge murate, le costruzioni provvisorie e le costruzioni in precario;
- 11) Superficie utile abitabile (S.U.A.): si intende la superficie di pavimento misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi. Sono compresi nel calcolo della S.U.A. gli spazi per armadi a muro;
- 12) Superficie coperta (SC): area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori la terra compresi i porticati così come indicato al punto a) dell'Art. 9, con esclusione delle parti aggettanti come balconi e pensiline;
- 13) Rapporto massimo di copertura (Q): rapporto percentuale tra la superficie coperta e la superficie fondiaria, riferito a tutte le opere edificate;
- 14) Distanza tra fabbricati (DF): la distanza minima ammessa tra i perimetri delle superfici coperte degli edifici;
- 15) Distanza dai confini (DC): la minima distanza ammessa tra il perimetro della superficie coperta degli edifici e delle parti interrato e i confini del lotto;
- 16) Distanza dal ciglio stradale (DS): è la minima distanza ammessa tra il ciglio stradale e la proiezione a terra di ogni oggetto o sporgenza del fabbricato che si trovi ad altezza inferiore a mt. 4.50;
- 17) Altezza massima degli edifici (H): l'altezza massima degli edifici consiste nel valore massimo che può essere raggiunto dalla media delle altezze di ciascun fronte di un edificio calcolato dal piano della parete di facciata all'estradosso del solaio di copertura. Qualora l'edificio si coperto a tetto con una pendenza inferiore o uguale al 35% invece dell'estradosso del solaio di copertura è preso come riferimento l'incrocio tra il piano della parete di facciata e l'intradosso del solaio inclinato di copertura.

---

## **ART. 9**

### **CALCOLO DELLE CUBATURE**

Nel caso delle cubature relative agli indici IF ed IT, i metri cubi si computano a vuoto per pieno come sommatoria dei prodotti delle superfici lorde di tutti i piani per la relativa altezza lorda di piano misurata da pavimento a pavimento e comunque, per un'altezza non inferiore a ml. 3.00.

Per l'ultimo piano a sottotetto abitabile dell'edificio, l'altezza lorda si misura dal pavimento alla quota media dell'intradosso di copertura.

Non sono computabili ai fini del calcolo del volume i sottotetti la cui altezza massima interna, misurata dal pavimento all'estradosso del colmo di copertura, sia inferiore a mt. 2.50. Nei locali sottotetto ricavati al di sopra dell'ultimo piano abitabile, potranno essere ricavati, oltre i volumi tecnici anche i locali soffitta.

L'areaazione e l'illuminazione di tali locali sottotetto potranno essere realizzate con asole ricavate nel tetto con destinazione non residenziale, con chiusure trasparenti ricavate nella falda del tetto o con abbaini, purchè la superficie lorda del taglio dell'asola per l'areaazione praticata sulla falda non sia superiore al 15% della superficie lorda dell'ultimo piano abitabile.

Nel caso di copertura dell'edificio in piano, non rientrano nel calcolo della cubatura i locali per cabina idrica, stenditoio e lavatoio a condizione che la superficie lorda non superi il 20% della superficie lorda dell'ultimo piano abitabile e che l'altezza sia eguale od inferiore a mt. 2.50 misurata dal piano di calpestio del terrazzo di copertura dell'edificio fino all'estradosso dalla copertura dei suindicato locali.

Nel computo delle superficie lorda devono essere inclusi tutti i locali realizzati fuori terra nonché quelli seminterrati od interrati destinati ad uffici od attività produttive con la sola esclusione dei volumi tecnici, **dei locali interrati quali garage, autorimesse, cantine, depositi, magazzini, delle soffitte o sottotetti, purché non abitabili in conformità alle disposizioni della L. R. 16 aprile 2009 n. 13.**

Non rientra nel calcolo della cubatura lo zoccolo dell'edificio inteso come superficie coperta (S.C.) per un'altezza di mt. 10.00, misurata tra il calpestio del piano terra e la superficie del terreno circostante, quando nei locali sottostanti lo zoccolo sono realizzati locali seminterrati a servizio della residenza (garage, autorimesse, cantine, magazzini e depositi per attività produttive).

Sono altresì esclusi dal conteggio delle cubature ai fini del rispetto delle norme urbanistiche:

- a) i porticati negli edifici residenziali, produttivi e per servizi privati anche se con un'altezza superiore ad un piano purché abbiano una superficie inferiore a  $\frac{1}{4}$  della superficie coperta dell'edificio e restino aperti su almeno due lati;
- b) le logge rientranti, chiuse da tre lati; di una superficie massima di mq. 20° di mq. pari al 15% dell'alloggio servito; **nei casi di edifici diversi dalla residenza la superficie delle logge è ammessa in relazione alle esigenze progettuali, nella percentuale massima del 15% della superficie utile complessiva;**
- c) i volumi tecnici come volume per contenere esclusivamente l'extracorsa degli ascensori, il vano scala per la sola parte emergente della linea di gronda, i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, le canne fumarie e di ventilazione ed i locali per la caldaia e deposito di combustibile relativi all'impianto di riscaldamento o di condizionamento;

- d) le scale aperte su due tre lati (scale di sicurezza) purchè l'edificio sia servito da una o più scale chiuse/finestate – incluse nel calcolo delle cubature - e che ognuna di queste scale serva non più di 350 mq. di superficie utile abitabile per piano.

---

**ART. 31**  
**ZONE DI ESPANSIONE C – EDIFICATE O PARZIALMENTE EDIFICATE**  
**ART. 2 D.L. 1444/68**

- Sono definite zone territoriali omogenee C le parti del territorio comunale destinate a nuovi interventi edificatori su aree parzialmente urbanizzate e inedificate all'interno delle aree già consolidate o limitrofe ad esse, o su aree non urbanizzate.
- Il P.R.G. indica con specifico segno grafico i comprensori di tipo C che dovranno essere attuati attraverso i P.U.A. art. 13 della Legge 1150/42 (piani particolareggiati da convenzionare o attraverso i piani di lottizzazione convenzionata) estesi all'intero comprensorio.
- Per attuare le previsioni dei P.U.A. i proprietari delle aree o il consorzio ricadenti all'interno della zona C sono obbligati ad utilizzare le procedure previste dall'art. 28 della L. 1150/42 e dall'art. 21 della L.R. n. 35/78, nonché quanto previsto all'art. 15 della presente normativa;
- Ai fini dell'attuazione delle singole sottozona C l'Amministrazione Comunale individua, tra gli oneri a carico dei proprietari delle aree, opere funzionali all'attuazione del P.R.G., e/o la cessione a titolo gratuito di aree non comprese nel perimetro della sottozona stessa, come dettagliato nelle specifiche sottozone.
- Comunque il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato alla preventiva realizzazione dei servizi.
- In sede di redazione dei P.U.A. il dimensionamento dei servizi pubblici indicati nelle tabelle B allegate alle N.T.A. ha valore prescrittivo. Mentre ha valore indicativo la localizzazione se indicata, questa andrà definita all'interno del comprensorio in sede di P.U.A.
- In sede di redazione dei P.U.A. la viabilità interna al comprensorio e l'organizzazione degli spazi pubblici dovrà ricercare collegamenti ed integrazioni funzionali con il tessuto edilizio limitrofo.
- Per i comprensori di tipo C, di dimensioni superiori a 20.000 mq. il P.U.A. redatto per l'intero comprensorio, potrà prevedere che nella fase edificatoria, questa possa avvenire per successivi sub-comprensori organicamente e funzionalmente collegati tra loro a condizione che siano cedute all'Amministrazione Comunale tutte le aree indicate nella Tabella C nonché le opere previste nella convenzione e che queste siano funzionalmente collegate alle urbanizzazioni esterne al comprensorio stesso.

- Nella zona omogenea C sono state ricomprese le zone G e relative sottozone già indicate nella variante speciale adottata con delibera del Consiglio Comunale n°11 del 16/02/98 per il recupero dell'abusivismo edilizio confermando i dati metrici indicati nella variante stessa come di seguito specifico nelle Tab. B allegate.

Per i fabbricati ricadenti nelle sottozone C, già presenti alla data di adozione della Variante Generale al P.R.G. purchè autorizzati o condonati ed indipendentemente dalla approvazione del P.U.A., sono consentiti i sotto elencati interventi:

- A) opere di cui all'art. 22 delle presenti norme ad esclusione del punto 4;
- B) rifacimento delle coperture o modifiche a quelle esistenti;
- C) realizzazione di volumi tecnici;
- D) interventi sulle facciate dell'edificio quali apertura o chiusura di finestrate e realizzazione di balconi con aggetto non superiore a 1.50 mt.;
- E) realizzazione di scale esterne per una larghezza massima di ml. 1.20 dal sedime del fabbricato e senza tamponature o coperture.

Gli interventi in ogni caso non potranno modificare la cubatura e la superficie utile S.U.A. e senza modifica del sedime del fabbricato salvo quanto indicato al punto E.

Il rilascio della concessione per i punti B – C – D – E è condizionato alla presentazione, oltre che agli elaborati grafici ante e post-opera, da una documentazione fotografica dell'edificio in tutte le sue parti.

Sono consentite opere nel sottosuolo, quali garage e cantine, solo se limitate sotto il sedime del fabbricato in elevazione.

Eventuale rampa di accesso dovrà essere realizzata, in aderenza al fabbricato stesso, con larghezza massima di m. 5.00, presentare il minimo sviluppo possibile per raggiungere la quota di servizio.

La parte in piano del fondo rampa (spazio di manovra), delle aree a destinazione residenziale, potrà essere coperta solo se sistemata a giardino pensile con manto vegetale, dello spessore non inferiore a cm. 20, con calpestio a quota campagna.

La zona omogenea C si suddivide nelle sottozone:

C1 - C3 - C4 - C5 - C6 - C6A - C7 - C8 - C9 - C10 - C11 - C12 - C13 - C14 - C15 - C16 - C17 - C18 - C19 - C20.

- Le destinazioni d'uso delle zone C, salvo quanto più dettagliatamente indicato per le singole sottozone, sono le seguenti:

Residenziale (residenza privata, residenza collettivo)

Commerciali **nei limiti previsti dal P.U.C.**

Studi professionali – uffici

Autorimesse private

Botteghe artigianali compatibili con a residenza (Art. 29)

## Pensioni

Attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero.

Nelle aree di uso pubblico (piazze, slarghi, zone pedonali, ecc.) comprese nelle zone C è consentita l'installazione di chioschi prefabbricati si superficie massima di mq. 20 a condizione che non rechino ostacolo, pregiudizio o pericolo alla libera circolazione pedonale. L'autorizzazione per l'installazione dei chioschi dovrà rispettare il Piano Commerciale.

Per il comprensorio C5 l'attuazione avverrà attraverso P.U.A. di iniziativa comunale da destinare all'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.).

La destinazione a P.E.E.P. del comprensorio potrà attuarsi tramite un accordo civilista tra l'Amministrazione Comunale ed i proprietari delle aree, con riferimento alle misure più ampie previste dal combinato disposto dell'undicesimo comma dell'Art. 35 della L. 865/71 e dell'Art. 46 della L. 457/78.

*<omissis>*