

Comune di MONTEGRANARO  
(Fermo)

VARIANTE AL  
PIANO DI LOTTIZZAZIONE  
"PIANE CHIANTI"

CON ATTUAZIONE DI UN SUB COMPARTO  
IN VARIANTE AL PRG

ai sensi: Art. 15 comma 5 L.R. n.34/1992  
in conformità: Art. 33 comma 8-12 a) L.R. n.19/2023

3

NTA del PRG vigente

Dicembre 2024

La proprietà  
Tod's SpA

A cura di  
Ing. Dante Fabbioni



## - I N D I C E -

### TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 - Elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale *integrato*
- Art. 2 - Campo di applicazione, validità ed efficacia del PRG *integrato*
- Art. 3 - Trasformazione urbanistica ed edilizia

### TITOLO II LINGUAGGIO DEL PIANO

- Art. 4 - Termini di uso corrente
- Art. 5 - Distanze
- Art. 6 - Destinazioni d'uso *integrato*
- Art. 7 - Opere di urbanizzazione primaria (S1)
- Art. 8 - Opere di urbanizzazione secondaria (S2)

### TITOLO III ATTUAZIONE DEL PIANO

#### CAPO I-Tipi di intervento

- Art. 9 - Interventi edilizi *integrato*
- Art. 10 - Interventi di sistemazione del suolo e sulla vegetazione
- Art. 11 - Cambiamento della destinazione d'uso

#### CAPO II- Luoghi di intervento

- Art. 12 - Livello di prescrizione
- Art. 13 - Ambiti di tutela paesistico-ambientale e pericolosità geologica e sismica
- Art. 14 - Parti pubbliche e di interesse generale
- Art. 15 - Zone di Completamento
- Art. 16 - Zone di Espansione

#### CAPO III-Modi di intervento

- Art. 17 - Strumenti di attuazione *integrato*
- Art. 18 - Elaborati richiesti per gli interventi - *integrato*

### TITOLO IV DISCIPLINA DEL TERRITORIO

#### CAPO I -Tutela Paesistico-Ambientale

- Art. 19 - Ambiti di tutela integrale dei corsi d'acqua *integrato*
- Art. 20 - Ambiti di tutela dei crinali a minore livello di compromissione
- Art. 21 - Ambiti di tutela dei versanti
- Art. 22 - Ambiti di tutela integrale del centro storico *integrato*
- Art. 23 - Ambiti di tutela orientata del centro storico *integrato*
- Art.23bis : riferimento delibera provinciale pag. 31: Ambiti di tutela degli edifici e manufatti storici (Torrione)*
- Art.23ter: : riferimento delibera provinciale pag. 31: Ambiti di tutela degli edifici e manufatti storici (Molino ad acque e canale di pertinenza)*



**Art. 23 quater: : riferimento delibera provinciale pag. 31: Ambiti di tutela delle aree con segnalazione di ritrovamenti archeologici.**

~~Art. 24 - Interventi di rilevante trasformazione del territorio~~

Art. 25 - Esenzioni *integrato*

## **CAPO II - Parti pubbliche e di interesse generale**

Art. 26 - Parti pubbliche e di interesse generale: disposizioni generali

***Art. 26/bis - Zone per attrezzature pubbliche di interesse generale -istruzione -Pag. 42 delibera provinciale***

Art. 27 -Spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco *integrato*

Art. 28 -Aree per attrezzature di interesse pubblico - *integrato*

Art. 29 - Aree cimiteriali e relative zone di rispetto *cimiteriale*

Art. 30 - Verde di rispetto

Art. 31 -Parcheggi *integrato*

Art. 32 -Viabilità, fasce di rispetto stradali, aree contigue ad infrastrutture viarie *integrato*

Art. 33 -Aree per stazioni di servizio automobilistico *integrato*

Art. 34 -Percorsi ciclabili e pedonali *integrato*

Art. 35 - Verde Privato e *Verde Paesaggistico*

## **ZONE TERRITORIALI OMOGENEE del P.R.G.**

### **CAPO III -Zone di Completamento**

Art. 36 -Zone di completamento: disposizioni generali *integrato*

Art. 37 - Zona A – Centro Storico

Art. 38 -Zona B – Zone Residenziali di Completamento – *integrato*

Art. 39 -Zona B1 – Zone Residenziali di Completamento di nuovo inserimento *integrato*

Art. 40 -Zona B2 – Zone Residenziali di Completamento con Mantenimento della Volumetria già Esistente *integrato*

~~Art. 41 - Zona B3 – Zone Residenziali di Completamento con Tessuto Prevalentemente rado  
(Case Ortive, ex Case Rurali e Case Isolate) Stralciato~~

### **CAPO IV - Zone di Espansione**

Art. 42 -Zone di Espansione: disposizioni generali *integrato*

Art. 43 -Zona C – Zone Residenziali di Espansione di Tipo Intensivo (ex C1) *integrato*

Art. 44 -Zona C1 – Zone Residenziali di Espansione di Tipo Estensivo di Nuovo Inserimento nel P.R.G. *integrato*

Art. 45 -Zona C 2– Zone Residenziali di Espansione di Tipo Estensivo a Villini di Nuovo Inserimento nel P.R.G. *integrato*

Art. 46 -Zona P.E.E.P. – Piani di Edilizia Economica e Popolare (ex C3 del P.d.F.) - *integrato*

Art. 47 -Zona Turistico Ricettive di Nuovo Inserimento nel P.R.G. *integrato*

### **CAPO V-Zone Attività produttive**

Art. 48 -Zona D – Zone Industriali di Completamento Ubicate nell’Area Cittadina ed esistenti all’Approvazione del P.R.G. (ex. Zona D2 del P.d.F.) *integrato*

Art. 49 -Zona D1 – Zone Industriali Ubicate all’Esterno dell’Area Cittadina *integrato*

### **CAPO VI - “Zone E” - Agricole**

Art. 50 -Aree Agricole

Art. 51 -Zona E – Zone Rurali – Patrimonio Edilizio Esistente nelle Aree Agricole *integrato*

Art. 52 -Nuove Costruzioni nelle aree Agricole *integrato*



**TITOLO V  
LIMITAZIONI E CONDIZIONI DI INTERVENTO DOVUTE A  
PERICOLOSITA' GEOLOGICA E SISMICA**

- Art. 53 - Condizioni di pericolosità geologica e di vulnerabilità dell'ambiente
- Art. 54 - Ambiti trasposti dal Piano di assetto Idrogeologico

**TITOLO VI  
LIMITAZIONI E CONDIZIONI DI INTERVENTO DOVUTE AL  
SOTTOSISTEMA BOTANICO-VEGETAZIONALE**

- Art. 55 - Disposizione di Carattere Generale
- Art. 56 - Prescrizioni Comuni a tutte le Unità di Paesaggio
- Art. 57 - Disposizioni per le Unità di paesaggio di Tipo A
- Art. 58 - Disposizioni per le Unità di paesaggio di Tipo B
- Art. 59 - Disposizioni per le Unità di paesaggio di Tipo C e D

**TITOLO VII  
NORME TRANSITORIE E FINALI**

- Art. 60 - Realizzazioni in corso
- Art. 61 - Piani urbanistici attuativi vigenti e/o confermati- *Verde pubblico/privato*

**TITOLO VIII  
ABACO DEI "TIPI STRADALI" E  
CLASSIFICAZIONE VIABILITA' DI PROGETTO**

- A - Autostrade;
- B - Strade extraurbane principali;
- C - Strade extraurbane secondarie;
- D - Strade urbane di scorrimento;
- E - Strade urbane di quartiere;
- F - Strade locali.

**TITOLO IX  
ALLEGATI DI PROGETTO**

- Abaco dei tipi stradali
- Legenda dell'azonamento



## TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1 - Elementi costitutivi del piano regolatore generale

Il PRG è costituito dai seguenti elaborati tecnico grafici:

#### *- ANALISI*

##### **a) Analisi urbanistica**

<b>Elab. A.1</b>	Copia programma di fabbricazione vigente Centro Urbano	1: 2.000
<b>Elab. A.2</b>	Copia programma di fabbricazione vigente Versate Nord	1: 2.000
<b>Elab. A.3</b>	Copia programma di fabbricazione vigente Versante Sud	1: 2.000
<b>Elab. A.4</b>	Tavola sulla consistenza degli edifici Versante Nord	1: 5.000
<b>Elab. A.5</b>	Tavola sulla consistenza degli edifici Versante Sud	1: 5.000
<b>Elab. A.6</b>	Analisi urbanistica dello stato di fatto con lottizzazioni presentate adottate e/o convenzionate Versante Nord	1 : 5.000
<b>Elab. A.7</b>	Analisi urbanistica dello stato di fatto con lottizzazioni presentate adottate e/o convenzionate Versante Sud	1 : 5.000
<b>Elab. A.8</b>	Elenco riassuntivo delle lottizzazioni presentate adottate e/o convenzionate	
<b>Elab. A.9</b>	Rilievo ed analisi delle ultime opere pubbliche realizzate sul territorio comunale nel Versante Nord	1 : 5.000
<b>Elab. A.10</b>	Rilievo ed analisi delle ultime opere pubbliche realizzate sul territorio comunale nel Versante Sud	1 : 5.000
<b>Elab. A.11</b>	Censimento dei fabbricati rurali	1 : 10.000

**b) Analisi geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche** *(prescrizione provinciale art.1 "Si ritiene necessario integrare l'art. in questione riportando l'elenco completo della documentazione integrativa predisposta dal comune a seguito di richieste dello scrivente servizio. Integrato in rosso.*

**Elab. B. 0** Relazione

**Elab. B.1.1** Carta geologica;



<b>Elab. B.1.2</b>	Carta geologica;
<b>Elab. B.2</b>	Sezioni geolitologiche;
<b>Elab. B.3.1</b>	Carta geomorfologica;
<b>Elab. B.3.2</b>	Carta geomorfologica;
<b>Elab. B.4.1</b>	Carta idrogeologica;
<b>Elab. B.4.2</b>	Carta idrogeologica;
<b>Elab. B.5.1</b>	Carta Litotecnica;
<b>Elab. B.5.2</b>	Carta Litotecnica;
<b>Elab. B.6.1</b>	Carta Clivometrica;
<b>Elab. B.6.2</b>	Carta Clivometrica;
<b>Elab. B.7.1</b>	Carte della Pericolosità Geologica;
<b>Elab. B.7.2</b>	Carte della Pericolosità Geologica;
<b>Elab. B.8.1</b>	Carte del Rischio delle aree sondabili e dei dissesti;
<b>Elab. B.8.2</b>	Carte del Rischio delle aree sondabili e dei dissesti;
<b>Elab. B.9.1</b>	Carte della Pericolosità Sismica;
<b>Elab. B.9.2</b>	Carte della Pericolosità Sismica;
<b>Elab. B.10.1</b>	Carte della Vulnerabilità degli Acquiferi sotterranei;
<b>Elab. B.10.2</b>	Carte della Vulnerabilità degli Acquiferi sotterranei;

**c) Analisi geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche — Seconda fase**

- B.11-12

Elenco aree di espansione:

- APR1(Piane di Chienti);
- APR2 (S. Tommaso);
- APR3 (Strada dei Monti);
- APR4(Villa Luciani nord);
- APR5 (S.P. Veregreense);
- APR6 (Rio Maggio est);
- APR7 (Villa Luciani sud);
- APR8 (S.C. dei Monti est);
- APR9 (S.C. dei Monti);
- APRI 10 (Santa Leandra);
- APR11 (Santa Leandra);



- APR12 (Santa Leandra);
- APR13 (S.C. Fonte Pomarola est);
- APR14 (S.P. Boncore);
- APR15 (S.V. Fonte Pastina);
- APR16 (Torrione);
- APR17 (S.V. Santa Rosa);
- APR18 (Sponda sinistra del Rio Maggio);
- APR19 (Sponda sinistra fosso Castello);
- APR20 (Cima Travagliosa);
- APR21 (Versante nord Circonvallazione nord);
- APR22 (S.C. sant'Anna);
- APR23 (S.C. Fonte Zoppa);
- APR24 (S.P. Vecchia Fermana);
- APR25 (S.P. Fermana);
- APR26 (S.V. Fonte Cupa);
- APR27 (Buon Core);
- APR28 (Monte Lumirano);
- APR29 (La Croce);
- APR30 (Madonna della Croce).

Per ogni singola area sono stati redatti i seguenti elaborati:

- Carta geomorfologica (1/2.000);
- Carta idrogeologica (1/2.000);
- Carta litotecnica (1/2.000);
- Carta clivometrica (1/2.000);
- Carta pericolosità geologica (1/2.000);
- Carta pericolosità sismica (1/2.000);
- Carta del rischio (1/2.000);
- Carta della vulnerabilità degli acquiferi sotterranei (1/2.000);
- Sezioni litostratigrafiche (1/1.000);
- Carta vocazionalità edilizia;
- Relazione descrittiva con allegati:
  - Colonne stratigrafiche;
  - Analisi di stabilità del pendio;
  - Foto.

Elenco aree di completamento:

- AC1 (Torrione);
- AC1 bis (Piane di Chienti);



- AC2 (Piane di Chienti);
- AC3 (S.O. dei Monti);
- AC4 (S.C. dei Monti est);
- AC5 (Villa Luciani nord);
- AC6 (Roccolo Svampa);
- AC7 (Case Chiaramoni);
- AC8 (Mostrapiedi);
- AC9 (S.C. Cimitero);
- AC10 (Circonvallazione nord);
- AC11 (S.C. Pamperso);
- AC12 (S.C. Sant'Anna);
- AC13 (S.V. Rio dell'Inferno);
- AC14 (La Croce);
- AC15 (S.P. Elpidiense).

Per ogni singola area sono stati redatti i seguenti elaborati:

- Carta geomorfologica (1/2.000);
- Carta idrogeologica (1/2.000);
- Carta litotecnica (1/2.000);
- Carta clivometrica (1/2.000);
- Carta pericolosità geologica (1/2.000);
- Carta pericolosità sismica (1/2.000);
- Carta del rischio (1/2.000);
- Carta della vulnerabilità degli acquiferi sotterranei (1/2.000);
- Sezioni litostratigrafiche (1/1.000);
- Carta vocazionalità edilizia;
- Relazione descrittiva con allegati:
  - > Colonne stratigrafiche;
  - > Analisi di stabilità del pendio;
  - > Foto

Elaborati di adeguamento del P.R.G. al P.A.I.:

- B.13.1 Relazione generale in adeguamento al P.A.I.;
- B.13.2 Aggiornamento carta geomorfologica;
- B.13.2b Aggiornamento carta geomorfologica;



- B.13.3 Aggiornamentocarta pericolosità geologica;
- B.13.4 Aggiornamento carta del rischio;
- B.13.5 Carta della pericolosità geologica P.A.I.;
- B.13.6 Carta del rischio P.A.I.;
- B.13.7 Confronto pericolosità geologica P.R.G. — P.A.I.;
- B.13.8 Confronto rischio P.R.G. — P.A.I.;
- B.13.9 Carta della pericolosità geologica dei P.R.G. in adeguamento al P.A.I.;
- B.13.10 Carta dei rischio del P.R.C. in adeguamento al P.A.I..

**c) Analisi botanico-vegetazionali**

<b>Elab. C.1</b>	Relazione illustrativa;
<b>Elab. C.2</b>	Normativa per il patrimonio botanico-vegetazionale
<b>Elab. C.3.1</b>	Carta della copertura vegetale sottoposta a tutela Tav. n. 1
<b>Elab. C.3.2</b>	Carta della copertura vegetale sottoposta a tutela Tav. n. 2
<b>Elab. C.3.3</b>	Carta della copertura vegetale sottoposta a tutela Tav. n. 3
<b>Elab. C.4.1</b>	Tavola della sensibilità Paesistica Tav n. 1
<b>Elab. C.4.2</b>	Tavola della sensibilità Paesistica Tav n. 2
<b>Elab. C.4.3</b>	Tavola della sensibilità Paesistica Tav n. 3

**d) Analisi storico-culturali:**

- D.1 Relazione storica;
- Schede di censimento fabbricati extraurbani.

**d) Analisi storico-culturali** *(sostituite con art. in rosso sopra evidenziato)*

<b>Elab. D1</b>	Relazione Storica
-----------------	-------------------

**e) Analisi per l'adeguamento al P.P.A.R.:**

- E.1 Ambiti di tutela provvisori e permanenti – Sottosistema geologico, geomorfologico, idrogeologico (corsi d'acqua e crinali) - (1/10.000);
- E.2 Ambiti di tutela provvisori e permanenti – Sottosistema geologico, geomorfologico, idrogeologico (versanti) - (1/10.000);
- E.3 Ambiti di tutela provvisori e permanenti – Sottosistema storico-culturale - (1/10.000);



- E.4 Ambiti di tutela provvisori e permanenti – Sottosistema territoriale - (1/10.000);
- E.5 Ambiti di tutela provvisori e permanenti – Sottosistema territoriale versante nord - (1/5.000);
- E.6 Ambiti di tutela provvisori e permanenti – Sottosistema territoriale versante sud -(1/5.000);
- E.7 Planimetria delle aree esenti – versante nord (1/5.000);
- E.8 Planimetria delle aree esenti – versante sud (1/5.000).

Progetto:

- 1 Relazione generale di progetto;
- 2 Norme tecniche di attuazione;
- 3 Infrastrutture per la mobilità e localizzazione dei servizi urbani – versante nord (1/5.000);
- 4 infrastrutture per la mobilità e localizzazione dei servizi urbani – versante sud (1/5.000);
- 5 Disciplina d'uso del suolo (1/10.000);
- 6 Disciplina d'uso del suolo – Azzonamento versante nord (1/5.000);
- 7 Disciplina d'uso del suolo – Azzonamento versante sud (1/5.000);
- 8 Classificazione edifici rurali da P.T.C. – versante nord (1/5.000);
- 8/A Classificazione edifici rurali da P.T.C. – versante nord – schedatura (1/5.000);
- 9 Classificazione edifici rurali da P.T.C. – versante sud (1/5.000);
- 9/A Classificazione edifici rurali da P.T.C. – versante sud - schedatura (1/5.000);
- 10 Verifica standard urbanistici.

Elaborati di bilancio qualitativo e quantitativo:

- F.1 Sottosistemi territoriali - Ambiti di tutela provvisori e permanenti - Ambiti di tutela definitivi – Sintesi delle differenze;
- F.2 Sottosistema geologico, geomorfologico, idrogeologico (corsi d'acqua e orinali) - Ambiti di tutela provvisori e permanenti - Ambiti di tutela definitivi – Sintesi delle differenze;
- F.3 Sottosistema geologico, geomorfologico, idrogeologico (versanti) - Ambiti di tutela provvisori e permanenti - Ambiti di tutela definitivi – Sintesi delle differenze;
- F.4 Sottosistema storico-culturale - Ambiti di tutela provvisori e permanenti - Ambiti di



tutela definitivi – Sintesi delle differenze.

Elaborati predisposti a seguito dell'adozione definitiva:

- Tavola riassuntiva delle osservazioni pervenute – versante nord;
  - Tavola riassuntiva delle osservazioni pervenute – versante sud;
  - Norma Tecniche di Attuazione adottate definitivamente;
  - Relazione generale di progetto adottata definitivamente;
  - 11/a Disciplina d'uso del suolo – Azionamento finale (1/2.000);
  - 11/b Disciplina d'uso del suolo – Azionamento finale (1/2.000);
  - 11/c Disciplina d'uso del suolo – Azionamento finale (1/2.000);
  - 11/d Disciplina d'uso del suolo – Azionamento finale (1/2.000).
- 
- Relazione sullo stato di attuazione dei piani attuativi luglio 2008;
  - A6- Analisi urbanistica dello stato di fatto con lottizzazioni presentate, adottate e/o convenzionate – versante nord (1/5.000) luglio 2008;
  - A7-Analisi urbanistica dello stato di fatto con lottizzazioni presentate, adottate e/o convenzionate – versante nord (1/5.000) luglio 2008;
  - E - Relazione per l'adeguamento al P.P.A.R. luglio 2008;
  - E/1-Ambiti di tutela provvisori e permanenti – Sottosistema geologico, geomorfologico, idrogeologico (corsi d'acqua, crinali e versanti) (1/10.000) luglio 2008;
  - E/2-Ambiti di tutela provvisori e permanenti – Sottosistema storico-culturale -(1/10.000) luglio 2008;
  - E/3 - Ambiti di tutela provvisori e permanenti – Sottosistema territoriale - (1/10.000) luglio 2008;
  - E/4- Ambiti di tutela provvisori e permanenti – Sottosistema territoriale versante nord -(1/5.000) luglio 2008;
  - E/5 - Ambiti di tutela provvisori e permanenti – Sottosistema territoriale versante sud -(1/5.000) luglio 2008;
  - E/6 - Trasposizione passiva degli ambiti di tutela provvisori e permanenti di P.P.A.R. sullo strumento urbanistico vigente (1/10.000) luglio 2008;
  - E/7 - Planimetria delle aree esenti – versante nord (1/5.000) luglio 2008;
  - E/8 - Planimetria delle aree esenti – versante sud (1/5.000) luglio 2008;
  - E/9.1 - Trasposizione passiva degli ambiti di tutela provvisori e permanenti di P.P.A.R. sulle previsioni urbanistiche (1/2.000) luglio 2008;
  - E/9.2 - Trasposizione passiva degli ambiti di tutela provvisori e permanenti di P.P.A.R. sulle previsioni urbanistiche (1/2.000) luglio 2008;
  - E/9.3 - Trasposizione passiva degli ambiti di tutela provvisori e permanenti di P.P.A.R. sulle previsioni urbanistiche (1/2.000) luglio 2008;
  - E/9.4 - Trasposizione passiva degli ambiti di tutela provvisori e permanenti di P.P.A.R.



- sulle previsioni urbanistiche (1/2.000) luglio 2008;
- E/10 - Trasposizione passiva degli ambiti di tutela provvisori e permanenti di P.P.A.R. sulle previsioni urbanistiche (1/10.000) luglio 2008;
  - F1 - Sottosistema geologico, geomorfologico, idrogeologico (corsi d'acqua, crinali e versanti) - Ambiti di tutela provvisori e permanenti - Ambiti di tutela definitivi luglio 2008;
  - F2- Sottosistema storico-culturale - Ambiti di tutela provvisori e permanenti - Ambiti di tutela definitivi luglio 2008;
  - F3 - Ambiti territoriale ed urbano – Sintesi di bilancio (1/10.000) luglio 2008;
  - F3- Sottosistema geologico, geomorfologico, idrogeologico (versanti) - Ambiti di tutela provvisori e permanenti - Ambiti di tutela definitivi – Sintesi delle differenze luglio 2008;
  - G - Relazione – P.P.A. in adeguamento al P.R.G. luglio 2008;
  - G/1 - P.P.A. in adeguamento al P.R.G. – versante nord (1/5.000) luglio 2008;
  - G/2 - P.P.A. in adeguamento al P.R.G. – versante sud (1/5.000) luglio 2008;
  - 1- Relazione generale di progetto luglio 2008;
  - 5- Disciplina dell'uso del suolo – Azionamento generale (1/10.000) luglio 2008;
  - 6- Disciplina dell'uso del suolo – Azionamento generale (1/5.000) luglio 2008;
  - 7- Disciplina dell'uso del suolo – Azionamento generale (1/5.000) luglio 2008;
  - 10- Verifica standard urbanistici di Piano (1/10.000) luglio 2008;
  - 10/a- Verifica standard urbanistici di Piano - Allegato luglio 2008;
  - 11-Verifica dei requisiti previsti dall'art. 2, lett. B, D.M. n. 1444/68 per le zone di completamento B e D (1/10.000) luglio 2008;
  - 11/a- Verifica dei requisiti previsti dall'ad. 2, lett. B, D.M. n. 1444/68 per le zone di completamento B e D - Allegato luglio 2008;
  - 12- Tracciato dei percorsi ciclabili (1/10.000) luglio 2008;
  - 13/1- Tracciato di massima dei maggiori servizi tecnologici (1/2.000) luglio 2008;
  - 13/2 - Tracciato di massima dei maggiori servizi tecnologici (1/2.000) luglio 2008;
  - 13/3- Tracciato di massima dei maggiori servizi tecnologici (1/2.000) luglio 2008;
  - 13/4- Tracciato di massima dei maggiori servizi tecnologici (1/2.000) luglio 2008;
  - 14/1- Disciplina dell'uso del suolo – Azionamento generale (1/2.000) luglio 2008;
  - 14/2- Disciplina dell'uso del suolo – Azionamento generale (1/2.000) luglio 2008;
  - 14/3- Disciplina dell'uso del suolo – Azionamento generale (1/2.000) luglio 2008;
  - 14/4- Disciplina dell'uso del suolo – Azionamento generale (1/2.000) luglio 2008;
  - Copia delibera di C.C. n. 6 del 04.02.2005 "Approvazione definitiva di variante allo strumento urbanistico per realizzazione di ampliamento cimitero";
  - Relazione sullo stato di attuazione del P.d.F. aprile 2009;
  - E - Relazione per l'adeguamento al P.P.A.R. aprile 2009;
  - E/1 - Ambiti di tutela provvisori e permanenti–Sottosistema geologico,geomorfologico, idrogeologico (corsi d'acqua,crinali e versanti)-(1/10.000) aprile 2009;
  - E/3 - Ambiti di tutela provvisori e permanenti – Sottosistema territoriale - (1/10.000) aprile 2009;
  - E/4 - Ambiti di tutela provvisori e permanenti – Sottosistema territoriale versante nord -(1/5.000)



- aprile 2009;
- E/5 - Ambiti di tutela provvisori e permanenti – Sottosistema territoriale versante sud -(1/5.000) aprile 2009;
  - E/6 - Trasposizione passiva degli ambiti di tutela provvisori e permanenti di P.P.A.R. sullo strumento urbanistico vigente (1/10.000) aprile 2009;
  - E/7 - Planimetria delle aree esenti – versante nord (1/5.000) aprile 2009;
  - E/8 - Planimetria delle aree esenti – versante sud (1/5.000) aprile 2009;
  - E/9.1 - Trasposizione passiva degli ambiti di tutela provvisori e permanenti di P.P.A.R. sulle previsioni urbanistiche (1/2.000) aprile 2009;
  - E/9.2 - Trasposizione passiva degli ambiti di tutela provvisori e permanenti di P.P.A.R. sulle previsioni urbanistiche (1/2.000) aprile 2009;
  - E/9.3 - Trasposizione passiva degli ambiti di tutela provvisori e permanenti di P.P.A.R. sulle previsioni urbanistiche (1/2.000) aprile 2009;
  - E/9.4 - Trasposizione passiva degli ambiti di tutela provvisori e permanenti di P.P.A.R. sulle previsioni urbanistiche (1/2.000) aprile 2009;
  - E/10 - Trasposizione passiva degli ambiti di tutela provvisori e permanenti di P.P.A.R. sulle previsioni urbanistiche (1/10.000) aprile 2009;
  - F1 - Sottosistema geologico, geomorfologico, idrogeologico (corsi d'acqua, crinali e versanti) - Ambiti di tutela provvisori e permanenti - Ambiti di tutela definitivi aprile 2009;
  - F3 - Ambiti territoriale ed urbano – Sintesi di bilancio (1/10.000) aprile 2009;
  - 1 - Relazione generale di progetto aprile 2009;
  - 5 - Disciplina dell'uso del suolo – Azzonamento generale (1/10.000) aprile 2009;
  - 6 - Disciplina dell'uso del suolo – Azzonamento generale (1/5.000) aprile 2009;
  - 7 - Disciplina dell'uso del suolo – Azzonamento generale (1/5.000) aprile 2009;
  - 10 - Verifica standard urbanistici di Piano (1/10.000) aprile 2009;
  - 10/a - Verifica standard urbanistici di Piano - Allegato aprile 2009;
  - 11 - Verifica dei requisiti previsti dall'art. 2, lett. B, D.M. n. 1444/68 per le zone di completamento B e D (1/10.000) aprile 2009;
  - 11/a - Verifica dei requisiti previsti dall'art. 2, lett. B, D.M. n. 1444/68 per le zone di completamento B e D - Allegato aprile 2009;
  - 14/1 - Disciplina dell'uso del suolo – Azzonamento generale (1/2.000) aprile 2009;
  - 14/2 - Disciplina dell'uso del suolo – Azzonamento generale (1/2.000) aprile 2009;
  - 14/3 - Disciplina dell'uso del suolo – Azzonamento generale (1/2.000) aprile 2009;
  - 14/4 - Disciplina dell'uso del suolo – Azzonamento generale (1/2.000) aprile 2009;
  - 15 - Individuazione delle nuove previsioni introdotte dal P.R.G. (1/5000) aprile 2009;
  - 16 - Perimetrazione di aree di espansione "C" e "D" previste nel vigente P.d.F. trasformate in zone "B" e "D" di completamento nel P.R.G. (1/1000);

**e) Analisi per l'adeguamento al PPAR** *(sostituite con art. in rosso evidenziato)*

<b>Elab. E.1</b>	Ambiti territoriale ed urbano -Ambiti di tutela provvisori e permanenti SOTTOSISTEMA TEMATICO “Geologico, geomorfologico e idrogeologico” Categorie della struttura geomorfologica (corsi d’acqua e crinali) Sc. 1/10.000
<b>Elab. E.2</b>	Ambiti territoriale ed urbano -Ambiti di tutela provvisori e permanenti SOTTOSISTEMA TEMATICO “Geologico, geomorfologico e idrogeologico” Categorie della struttura geomorfologica (versanti) Sc. 1/10.000
<b>Elab. E.3</b>	-Ambiti territoriale ed urbano -Ambiti di tutela provvisori e permanenti SOTTOSISTEMA TEMATICO “Storico culturale” Categorie del patrimonio storico culturale Sc. 1/10.000
<b>Elab. E.4</b>	Ambiti urbani - Ambiti di tutela provvisori e permanenti SOTTOSISTEMA TERRITORIALE Rappresentazione Sinottica dei Vincoli – Sintesi dei Vincoli Sc. 1/ 10.000



<b>Elab. E.5</b>	Ambiti urbani - Ambiti di tutela provvisori e permanenti SOTTOSISTEMA TERRITORIALE Rappresentazione Sinottica dei Vincoli Sintesi dei Vincoli - Versante Nord	Sc. 1/ 5.000
<b>Elab. E.6</b>	Ambiti urbani - Ambiti di tutela provvisori e permanenti SOTTOSISTEMA TERRITORIALE Rappresentazione Sinottica dei Vincoli Sintesi dei Vincoli - Versante Sud	Sc. 1/ 5.000
<b>Elab. E7</b>	- Ambiti Territoriali urbani Planimetria delle Aree Esenti – Versante Nord	Sc. 1/ 5.000
<b>Elab. E8</b>	- Ambiti Territoriali urbani Planimetria delle Aree Esenti – Versante Nord	Sc. 1/ 5.000

**- PROGETTO** *(integrato)*

<b>Elab. 1</b>	Relazione generale di progetto	
<b>Elab. 2</b>	N.T.A. - Norme Tecniche di Attuazione	
<b>Elab. 3</b>	Infrastrutture per la mobilità e Localizzazione dei servizi urbani Art.3, del D.M.1444/68 – Versante Nord	Sc. 1/ 5.000
<b>Elab. 4</b>	Infrastrutture per la mobilità e Localizzazione dei servizi urbani Art.3, del D.M.1444/68 – Versante Sud	Sc. 1/ 5.000
<b>Elab. 5</b>	Disciplina d'uso del suolo –	Sc. 1/10.000
<b>Elab. 6</b>	Disciplina d'uso del suolo – AZZONAMENTO Versante Nord	Sc. 1/5.000
<b>Elab. 7</b>	Disciplina d'uso del suolo – AZZONAMENTO Versante Sud	Sc 1/5.000
<b>Elab. 8</b>	Classificazione Edifici Rurali da P.T.C. Versante Nord	Sc. 1/ 5.000
<b>Elab. 8/A</b>	<i>Classificazione Edifici Rurali da P.T.C. Versante Nord schedatura</i>	<i>Sc. 1/ 5.000</i>
<b>Elab. 9</b>	Classificazione Edifici Rurali da P.T.C. Versante Sud	Sc. 1/ 5.000
<b>Elab. 9/A</b>	<i>Classificazione Edifici Rurali da P.T.C. Versante Sud schedatura</i>	<i>Sc. 1/ 5.000</i>
<b>Elab. 10</b>	Verifica degli Standards Urbanistici di Piano	

**- INDAGINE GEOLOGICA-GEOMORFOLOGICA DI II° FASE**

STUDIO GEOLOGICO-GEOTECNICO

DELLE AREE DI ESPANSIONE (APR = 16) E DI COMPLETAMENTO (AC = 9)

PER OGNI AREA SONO STATI REDATTI I SEGUENTI ELABORATI:

Carta Geomorfológica Sc. 1:2000

Carta Idrogeologica Sc. 1:2000



- Carta Litotecnica Sc. 1:2000
- Carta Clivometrica Sc. 1:2000
- Carta Pericolosità Geologica Sc. 1:2000
- Carta Pericolosità Sismica Sc. 1:2000
- Carta del Rischio Sc. 1:2000
- Carta Vulnerabilità degli Acquiferi Sotterranei Sc. 1:2000
- Sezioni Litostratigrafiche Sc. 1:1000
- Carta Vocazionalità Edilizia

Relazione Descrittiva con Allegati:

- A) Colonne Stratigrafiche
- B) Analisi di Stabilità del Pendio
- C) Foto

**- BILANCIO QUALITATIVO E QUANTITATIVO**

tra ambiti di tutela definitivi del “PRG” e ambiti di tutela provvisori e permanenti del “PPAR”

- Elab. F1** - Ambiti territoriale ed urbano -  
SOTTOSISTEMI TERRITORIALI e  
Ambiti di tutela provvisori e permanenti  
Ambiti di tutela definitivi  
Sintesi delle differenze
- Elab. F2** - Ambiti territoriale ed urbano -  
SOTTOSISTEMA TEMATICO “Geologico, geomorfologico e idrogeologico”;  
Categorie della struttura geomorfologica (corsi d'acqua, crinali)  
Ambiti di tutela provvisori e permanenti  
Ambiti di tutela definitivi  
Sintesi delle differenze
- Elab. F3** - Ambiti territoriale ed urbano -  
SOTTOSISTEMA TEMATICO “Geologico, geomorfologico e idrogeologico”;  
Categorie della struttura geomorfologica (versanti)  
Ambiti di tutela provvisori e permanenti  
Ambiti di tutela definitivi  
Sintesi delle differenze
- Elab. F4** SOTTOSISTEMA TEMATICO “Storico-culturale”;  
Categorie del patrimonio storico-culturale  
Ambiti di tutela provvisori e permanenti  
Ambiti di tutela definitivi  
Sintesi delle differenze  
Sc. 1/5.000

***Elaborati predisposti a seguito della adozione definitiva:***

- Tavola riassuntiva delle osservazioni pervenute-versante nord*
- Tavola riassuntiva delle osservazioni pervenute-versante sud*
- norme tecniche di attuazione adottate definitivamente*
- relazione generale di progetto adottata definitivamente*
- 11/a Disciplina d'uso del suolo – azzonamento finale (1/2000)*
- 11/b Disciplina d'uso del suolo – azzonamento finale (1/2000)*



- 11/c *Disciplina d'uso del suolo – azionamento finale (1/2000)*
- 11/d *Disciplina d'uso del suolo – azionamento finale (1/2000)*

- Relazione sullo stato di attuazione dei piani attuativi luglio 2008;*
- A6 Analisi urbanistica dello stato di fatto con lottizzazioni presentate, adottate e/o convenzionate – versante nord (1/5.000) luglio 2008;*
  - A7 Analisi urbanistica dello stato di fatto con lottizzazioni presentate, adottate e/o convenzionate – versante nord (1/5.000) luglio 2008;*
  - E Relazione per l'adeguamento al P.P.A.R. luglio 2008;*
  - E/1 Ambiti di tutela provvisori e permanenti – Sottosistema geologico, geomorfologico, idrogeologico (corsi d'acqua, crinali e versanti) (1/10.000) luglio 2008;*
  - E/2 Ambiti di tutela provvisori e permanenti – Sottosistema storico-culturale -(1/10.000) luglio 2008;*
  - E/3 Ambiti di tutela provvisori e permanenti – Sottosistema territoriale - (1/10.000) luglio 2008;*
  - E/4 Ambiti di tutela provvisori e permanenti – Sottosistema territoriale versante nord -(1/5.000) luglio 2008;*
  - E/5 Ambiti di tutela provvisori e permanenti – Sottosistema territoriale versante sud -(1/5.000) luglio 2008;*
  - E/6 Trasposizione passiva degli ambiti di tutela provvisori e permanenti di P.P.A.R. sullo strumento urbanistico vigente (1/10.000) luglio 2008;*
  - E/7 Planimetria delle aree esenti – versante nord (1/5.000) luglio 2008;*
  - E/8 Planimetria delle aree esenti – versante sud (1/5.000) luglio 2008;*
  - E/9.1 Trasposizione passiva degli ambiti di tutela provvisori e permanenti di P.P.A.R. sulle previsioni urbanistiche (1/2.000) luglio 2008;*
  - E/9.2 Trasposizione passiva degli ambiti di tutela provvisori e permanenti di P.P.A.R. sulle previsioni urbanistiche (1/2.000) luglio 2008;*
  - E/9.3 Trasposizione passiva degli ambiti di tutela provvisori e permanenti di P.P.A.R. sulle previsioni urbanistiche (1/2.000) luglio 2008;*
  - E/9.4 Trasposizione passiva degli ambiti di tutela provvisori e permanenti di P.P.A.R. sulle previsioni urbanistiche (1/2.000) luglio 2008;*
  - E/10 Trasposizione passiva degli ambiti di tutela provvisori e permanenti di P.P.A.R. sulle previsioni urbanistiche (1/10.000) luglio 2008;*
  - F1 Sottosistema geologico, geomorfologico, idrogeologico (corsi d'acqua, crinali e versanti) - Ambiti di tutela provvisori e permanenti - Ambiti di tutela definitivi luglio 2008;*
  - F2 Sottosistema storico-culturale - Ambiti di tutela provvisori e permanenti - Ambiti di tutela definitivi luglio 2008;*
  - F3 Ambiti territoriale ed urbano – Sintesi di bilancio (1/10.000) luglio 2008;*
  - F3 Sottosistema geologico, geomorfologico, idrogeologico (versanti) - Ambiti di tutela provvisori e permanenti - Ambiti di tutela definitivi – Sintesi delle differenze luglio 2008;*
  - G Relazione – P.P.A. in adeguamento al P.R.G. luglio 2008;*
  - G/1 P.P.A. in adeguamento al P.R.G. – versante nord (1/5.000) luglio 2008;*
  - rs/9 P.P.A. in adeguamento al P.R.G. – versante sud (1/5.000) luglio 2008;*
  - Relazione generale di progetto luglio 2008;*
  - 5 Disciplina dell'uso del suolo – Azionamento generale (1/10.000) luglio 2008;*
  - 6 Disciplina dell'uso del suolo – Azionamento generale (1/5.000) luglio 2008;*
  - 7 Disciplina dell'uso del suolo – Azionamento generale (1/5.000) luglio 2008;*
  - 10 Verifica standard urbanistici di Piano (1/10.000) luglio 2008;*
  - 10/a Verifica standard urbanistici di Piano - Allegato luglio 2008;*
  - 11 Verifica dei requisiti previsti dall'art. 2, lett. B, D.M. n. 1444/68 per le zone di completamento B e D (1/10.000) luglio 2008;*
  - 11/a Verifica dei requisiti previsti dall'ad. 2, lett. B, D.M. n. 1444/68 per le zone di completamento B e D - Allegato luglio 2008;*
  - 12 Tracciato dei percorsi ciclabili (1/10.000) luglio 2008;*
  - 13/1 Tracciato di massima dei maggiori servizi tecnologici (1/2.000) luglio 2008;*
  - 13/2 Tracciato di massima dei maggiori servizi tecnologici (1/2.000) luglio 2008;*
  - 13/3 Tracciato di massima dei maggiori servizi tecnologici (1/2.000) luglio 2008;*
  - 13/4 Tracciato di massima dei maggiori servizi tecnologici (1/2.000) luglio 2008;*
  - 14/1 Disciplina dell'uso del suolo – Azionamento generale (1/2.000) luglio 2008;*
  - 14/2 Disciplina dell'uso del suolo – Azionamento generale (1/2.000) luglio 2008;*
  - 14/3 Disciplina dell'uso del suolo – Azionamento generale (1/2.000) luglio 2008;*



*14/4 Disciplina dell'uso del suolo – Azionamento generale (1/2.000) luglio 2008; Copia delibera di C.C. n. 6 del 04.02.2005 "Approvazione definitiva di variante allo strumento urbanistico per realizzazione di ampliamento cimitero";*

*Relazione sullo stato di attuazione del P.d.F. aprile 2009;*

*Relazione per l'adeguamento al P.P.A.R. aprile 2009;*

- *Ambiti di tutela provvisori e permanenti – Sottosistema geologico,*
- *geomorfologico, idrogeologico (corsi d'acqua, crinali e versanti) - (1/10.000)*
- *aprile 2009;*
- *Ambiti di tutela provvisori e permanenti – Sottosistema territoriale - (1/10.000)*
- *aprile 2009;*
- *Ambiti di tutela provvisori e permanenti – Sottosistema territoriale versante nord -*
- *(1/5.300) aprile 2009;*
- *Ambiti di tutela provvisori e permanenti – Sottosistema territoriale versante sud -*
- *(1/5.000) aprile 2009;*
- *Trasposizione passiva degli ambiti di tutela provvisori e permanenti di P.P.A.R.*
- *sullo strumento urbanistico vigente (1/10.000) aprile 2009;*
- *Planimetria delle aree esenti – versante nord (1/5.000) aprile 2009;*
- *Planimetria delle aree esenti – versante sud (1/5.000) aprile 2009;*
- *E/9.1 Trasposizione passiva degli ambiti di tutela provvisori e permanenti di P.P.A.R. sulle*
- *previsioni urbanistiche (1/2.000) aprile 2009;*
- *E/9.2 Trasposizione passiva degli ambiti di tutela provvisori e permanenti di P.P.A.R. sulle*
- *previsioni urbanistiche (1/2.000) aprile 2009;*
- *E/9.3 Trasposizione passiva degli ambiti di tutela provvisori e permanenti di P.P.A.R. sulle*
- *previsioni urbanistiche (1/2.000) aprile 2009;*
- *E/9.4 Trasposizione passiva degli ambiti di tutela provvisori e permanenti di P.P.A.R. sulle*
- *previsioni urbanistiche (1/2.000) aprile 2009;*
- *E/10 Trasposizione passiva degli ambiti di tutela provvisori e permanenti di P.P.A.R. sulle previsioni*
- *urbanistiche (1/10.000) aprile 2009;*
- *F1 Sottosistema geologico, geomorfologico, idrogeologico (corsi d'acqua, crinali e versanti) -*
- *Ambiti di tutela provvisori e permanenti - Ambiti di tutela definitivi aprile 2009;*
- F3 *Ambiti territoriale ed urbano – Sintesi di bilancio (1/10.000) aprile 2009;*
- 1 *Relazione generale di progetto aprile 2009;*
- 5 *Disciplina dell'uso del suolo – Azionamento generale (1/10.000) aprile 2009;*
- 6 *Disciplina dell'uso del suolo – Azionamento generale (1/5.000) aprile 2009;*
- 7 *Disciplina dell'uso del suolo – Azionamento generale (1/5.000) aprile 2009;*
- 10 *Verifica standard urbanistici di Piano (1/10.000) aprile 2009;*
- 10/a *Verifica standard urbanistici di Piano - Allegato aprile 2009;*
- 11 *Verifica dei requisiti previsti dall'art. 2, lett. B, D.M. n. 1444/68 per le zone di completamento B e D*
- *(1/10.000) aprile 2009;*
- 11/a *Verifica dei requisiti previsti dall'art. 2, lett. B, D.M. n. 1444/68 per le zone di completamento B e D -*
- *Allegato aprile 2009;*
- 14/1 *Disciplina dell'uso del suolo – Azionamento generale (1/2.000) aprile 2009;*
- 14/2 *Disciplina dell'uso del suolo – Azionamento generale (1/2.000) aprile 2009;*
- 14/3 *Disciplina dell'uso del suolo – Azionamento generale (1/2.000) aprile 2009;*
- 14/4 *Disciplina dell'uso del suolo – Azionamento generale (1/2.000) aprile 2009;*
- 15 *Individuazione delle nuove previsioni introdotte dal P.R.G. (1/5000) aprile 2009;*
- 16 *Perimetrazione di aree di espansione "C" e "D" previste nel vigente P.d.F. trasformate in zone "B" e*
- *"D" di completamento nel P.R.G. (1/1000);*
- *Copia del P.P.A. adottato con delibera di Consiglio Comunale n.20 del 24/04/2009;*
- *Elaborato 15/A raffronto fra Elab.14 ed Elab.11;*

## **Art. 2 - Campo di applicazione, validità ed efficacia del PRG**

Ai sensi delle :

- Legge 17 Agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni



- Legge 28 Gennaio 1977, n. 10
- Legge 5 Agosto 1978, n. 457
- Legge Regionale 5 Agosto 1992, n. 34 e successive modificazioni ed integrazioni
- DPR 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni

e delle altre leggi nazionali e regionali in materia, la disciplina urbanistico-edilizia del presente PRG si applica all'intero territorio comunale secondo le disposizioni degli elaborati di piano elencati al precedente Art.1.

Esso sostituisce il vigente Programma di Fabbricazione.

Gli immobili che alla data di adozione del presente PRG siano in contrasto con le sue disposizioni potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarvisi.

Il PRG ha validità giuridica a tempo indeterminato; le sue previsioni sono commisurate ad un arco temporale di dieci anni; esso può essere sottoposto a revisioni periodiche nei modi e con le procedure di legge.

I piani attuativi di iniziativa comunale hanno ~~decennale~~ validità **18 anni** dalla data della loro definitiva approvazione; i Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) ed i Piani per gli Insediamenti Produttivi (PIP) hanno efficacia per diciotto anni dalla data della loro definitiva approvazione; i piani attuativi di iniziativa privata hanno validità decennale dalla data della stipula della relativa convenzione.

### **Art. 3 - Trasformazione urbanistica ed edilizia**

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale prevista dal presente PRG partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata a permesso di costruire o denuncia di inizio attività, ai sensi di legge.

Le sole previsioni del PRG non conferiscono la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici ove manchino le opere di urbanizzazione primaria indicate al successivo Art. 8.

Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

## **TITOLO II LINGUAGGIO DEL PIANO**

### **Art. 4 - Termini di uso corrente**

#### **- Indici e parametri edilizi ed urbanistici**

Il significato della terminologia di uso corrente (indici e parametri edilizi ed urbanistici) è definito dal regolamento edilizio comunale (REC).

### **Art. 5 - Distanze**

In mancanza di esplicite diverse disposizioni di PRG, si applicano i limiti di distanza tra fabbricati, dalle strade, dai confini di proprietà, dai limiti di zona, ecc., fissati dall'Art. 9 del D.M. 2 Aprile 1968, n.1444 e successive modificazioni ed integrazioni e dal REC.

Nelle aree agricole di cui al successivo Titolo IV si applicano le distanze di cui alla L.R. 13/90. Debbono inoltre essere rispettate le disposizioni del vigente Codice della Strada.

### **Art. 6 - Destinazioni d'uso**

Le destinazioni d'uso definiscono, per ciascuna parte del territorio, gli usi previsti nei vari interventi.

Le presenti norme, negli articoli relativi sia alle "parti consolidate" che alle "parti in trasformazione", indicano per ciascun intervento quali sono le "destinazioni d'uso previste", ovvero generalmente consentite e



le eventuali “destinazioni d'uso regolate”, ovvero le destinazioni d'uso specifiche che debbono essere rispettate in ciascun intervento in percentuali minime e/o massime.

Nel caso di intervento edilizio diretto tali previsioni vanno rispettate per ciascun edificio, interessato dall'intervento stesso; nel caso di intervento urbanistico preventivo, le previsioni di destinazione d'uso vanno rispettate sulla globalità dell'intervento.

Nei casi di intervento sull'edilizia esistente è comunque consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso in atto al momento dell'intervento stesso.

Le destinazioni d'uso del territorio sono così classificate:

### **D1 - Primarie**

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

In particolare:

- a) Abitazioni;  
abitazioni necessarie per l'esercizio dell'attività agricola;
- b) Attrezzature per l'attività agricola;  
attrezzature ed infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi e antiparassitari, ricoveri del bestiame;
- c) Allevamenti zootecnici;  
edifici per allevamenti zootecnici, di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica;
- d) Serre;
- e) Lavorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli;  
costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e del floro-vivaismo;
- f) Industria forestale;  
edifici per industrie forestali.

### **D2 - Secondarie**

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

- b) Artigianato produttivo e industria;  
attività di artigianato produttivo di medio-grande dimensione e attività industriali, compresi gli spazi destinati a:
  - a1) attività di organizzazione e gestione del processo produttivo e del prodotto (amministrazione, gestione del personale, gestione dei materiali, ecc.);
  - a2) attività volte a produrre e fornire conoscenza ed informazione (ricerca e sviluppo, studi di mercato e pubblicità, servizi informatici, formazione del personale, ecc.);
  - a3) servizio per il personale (attività sociali, igienico-sanitarie, assistenza medica, preparazione e consumo di cibi, ecc.);- la quota di superficie utile lorda (SUL) destinata alle attività di cui ai precedenti punti a1) e a2) non potrà eccedere il 50% della SUL totale;  
- nei nuovi edifici, l'altezza media ponderale interna degli spazi destinati alla produzione non può essere inferiore a ml. 4.50;  
- è ammessa la presenza di abitazioni destinate esclusivamente al personale di custodia e/o al proprietario nella misura massima di una unità immobiliare per ogni unità produttiva, con superficie utile abitabile massima pari a mq 95; la residenza è consentita solo se connessa con l'unità produttiva;
- c) Depositi a cielo aperto;  
spazi destinati a depositi e/o esposizioni di merci con o senza vendita (es. materiali per l'edilizia e di cantiere, autoveicoli nuovi o usati, ecc.), nonché lavorazioni a cielo aperto, sosta di automezzi pesanti (es. sosta del parco macchine di aziende di autotrasporto, ecc.); questo uso comprende, oltre gli spazi di deposito a cielo aperto, gli spazi coperti per uffici, servizi, ecc., nella misura massima di mq 100 per ogni unità aziendale.



### **D3 - Terziarie**

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

- a) Commercio al dettaglio;  
Esercizi con superfici destinate alla vendita non superiori a mq. 150
- b) Medie strutture di vendita;  
Esercizi con superfici destinate alla vendita comprese tra 151 e 1.500 mq., salvo diversi limiti dimensionali derivanti dall'associazione di comuni dello stesso bacino commerciale, ai sensi di quanto previsto all'art. 4, comma 3 della L.R. 26/99 e successive modificazioni.  
Per le medie strutture di vendita debbono essere reperiti parcheggi ai sensi di quanto disposto dalla L.R. 26/99 e successive modificazioni.
- c) Grandi strutture di vendita;  
Esercizi con superfici destinate alla vendita superiori a mq. 1.501, salvo diversi limiti dimensionali derivanti dall'associazione di comuni dello stesso bacino commerciale, ai sensi di quanto previsto all'art. 4, comma 3 della L.R. 26/99 e successive modificazioni.  
Per le grandi strutture di vendita debbono essere reperiti parcheggi ai sensi di quanto disposto dalla L.R. 26/99 e successive modificazioni.
- d) Pubblici esercizi per ristoro e svago;  
ristoranti, trattorie, bar, pizzerie, gelaterie, pasticcerie, cibi da asporto, ecc., discoteche, sale da ballo, sale giochi, ecc., comprendenti sia gli spazi di uso pubblico sia quelli di servizio e di supporto all'attività, quali magazzini, piccolo laboratori e altri spazi tecnici;
- e) Pubblici esercizi per ricezione;  
alberghi, pensioni, residences, campeggi e usi assimilabili, ecc., comprendenti sia gli spazi di uso pubblico e quelli di supporto all'attività quali sale convegni, sale da ballo, ristoranti, bar, ecc., sia quelli di servizio quali magazzini e altri spazi tecnici;
- f) Studi professionali e d'artisti;  
studi legali, notarili, medici, di ingegneria e architettura, di design e pubblicità, studi d'arte, uffici per attività di servizio alle imprese, di informatica, ecc.;
- g) Attività direzionali e di servizio;  
attività bancarie, amministrative, finanziarie, assicurative, di servizio all'impresa, agenzie di viaggi, immobiliari, di pratiche automobilistiche, autoscuole, esposizioni, mostre, fiere, uffici in genere;
- h) Magazzini;  
magazzini, depositi di merci e containers, stoccaggi, centri merci, frigoriferi industriali, ecc.;
- i) Artigianato di servizio;  
attività artigianali di servizio alla persona, alla casa, all'auto, alle attività urbane in genere, che non esplichino vere e proprie funzioni produttive.

### **D4 - Residenziali**

Le destinazioni d'uso residenziali comprendono gli alloggi, gli spazi accessori di servizio e le autorimesse private; sono inoltre comprese le abitazioni esistenti in zona agricola, non più al servizio e non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola.

### **D5 - Servizi**

Le destinazioni d'uso a servizi comprendono:

- a) Spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco
- b) Attrezzature di interesse pubblico (sedi istituzionali ed amministrative, attrezzature per l'istruzione, per il culto, socio-assistenziali, per pubblici servizi e attrezzature tecnologiche per servizi urbani, per lo spettacolo e la cultura, ecc.)
- c) Attrezzature cimiteriali

### **D6 - Mobilità**

Le destinazioni d'uso per la mobilità comprendono:

- a) Parcheggi;
- b) Infrastrutture per la mobilità meccanica;
- c) Stazioni di servizio automobilistico a distributori carburanti;



## d) Attrezzature per la mobilità ciclabile e pedonale;

*Le attività relative agli usi "D5 - Servizi" debbono essere svolte nelle parti del territorio ad esse destinate; esse possono tuttavia essere svolte anche in parti del territorio comunale per le quali il PRG fissa usi di tipo diverso, ciò è possibile mediante variante urbanistica specifica al piano.*

~~Le attività relative agli usi "D5 - Servizi" debbono prioritariamente essere svolte nelle parti del territorio ad esse destinate; esse possono tuttavia essere svolte anche in parti del territorio comunale per le quali il PRG fissa usi di tipo diverso, senza che ciò costituisca variante al piano.~~

Ove si presentino destinazioni d'uso non espressamente citate nel precedente elenco, si procederà per analogia, assimilandole alle destinazioni d'uso in elenco aventi analoghi effetti sul territorio, sulla circolazione e la sosta, sul verde.

La determinazione degli usi assimilabili spetta al Sindaco, sentita l'eventuale Commissione Edilizia.

**Art. 7 - Opere di urbanizzazione primaria (S1)**

Questo parametro si riferisce alle aree destinate alle seguenti opere:

- strade, per veicoli e/o pedoni, e piazze;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- spazi di verde attrezzato;
- impianti tecnologici e reti (fognature e impianti di depurazione, reti idriche, reti di metanizzazione e manufatti di decompressione, reti telefoniche, di distribuzione dell'energia elettrica e manufatti di trasformazione, pubblica illuminazione ecc.).

**Art. 8 - Opere di urbanizzazione secondaria (S2)**

Questo parametro si riferisce alle aree destinate alle seguenti opere:

- asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo, nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese ed altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere (effettivamente utilizzabili, con esclusione di fasce verdi lungo le strade, airole, piccoli spazi di risulta, ecc.), centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie; nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

## TITOLO III ATTUAZIONE DEL PIANO

**CAPO I - Tipi di intervento****Art. 9 - Interventi edilizi**

Gli interventi così definiti, ai sensi dell'Art. 3 DPR 6 Giugno 2001, n. 380 e Art. 31 della legge 5 Agosto 1978, n. 457, si applicano al patrimonio edilizio esistente e si articolano nelle categorie normative le cui caratteristiche specifiche sono definite dal Regolamento Edilizio Comunale (REC).

Fatta eccezione per la categoria della "DM - Demolizione senza ricostruzione", le categorie normative di seguito elencate, ricomprendono e consentono sempre di effettuare anche gli interventi previsti nelle categorie che le precedono nell'elenco (ad esempio dove il PRG consente interventi di RS risultano implicitamente ammessi anche gli interventi di MO, MS).

**MO - Manutenzione ordinaria** (lettera a) dell'Art. 31 L. 457/78

**MS - Manutenzione straordinaria** (lettera b) dell'Art. 31 L. 457/78

**RC - Restauro e risanamento conservativo** (lettera c) dell'Art. 31 L. 457/78

**RS - Ristrutturazione edilizia** (lettera d) dell'Art. 31 L. 457/78

**NC - Nuova costruzione** (lettera e) dell'Art. 3 DPR 380/2001

**RU - Ristrutturazione urbanistica** (lettera f) dell'Art. 3 DPR 380/2001



Gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica così definiti si realizzano nel rispetto delle prescrizioni e parametri di cui al Titolo IV.

#### **DM — Demolizione senza ricostruzione**

~~Si definiscono interventi di demolizione senza ricostruzione quelli rivolti all'abbattimento totale di un edificio senza ricostruzione o modificazione edilizia.~~

~~Tali interventi riguardano edifici specificamente individuati la cui eliminazione risulta indispensabile per un corretto assetto territoriale.~~

### **Art. 10 - Interventi di sistemazione del suolo e sulla vegetazione**

#### **– Permeabilità del suolo**

Nei lotti a prevalente destinazione residenziale, le porzioni libere da edifici debbono essere sistemate in maniera tale che almeno il 50% della superficie si mantenga permeabile alle acque meteoriche.

E' vietato rendere impermeabili le aree di pertinenza delle alberature di alto fusto per una superficie minima di mq 3 alla base del tronco.

#### **– Salvaguardia della vegetazione esistente**

La vegetazione esistente è tutelata dalle LL.RR. n. 7/85 e 8/87 recanti “disposizioni per la salvaguardia della flora marchigiana”.

Ferme restando le sanzioni previste dalle LL.RR. 7/85 e 8/87, ogni abbattimento abusivo comporta la revoca del permesso di costruire del quale l'intervento sulla vegetazione faceva parte integrante.

#### **– Aree di pertinenza di nuovi edifici nei tessuti urbani e verde privato**

Per ciascun intervento di nuova edificazione nei tessuti urbani e nelle aree destinate a verde privato è fatto obbligo di mettere a dimora definitiva, per ogni mq 100 di superficie libera da edifici, almeno un albero di alto fusto e due gruppi di specie arbustive, da scegliere in prevalenza tra le essenze autoctone.

#### **– Verde pubblico e verde di rispetto**

Per ciascun nuovo intervento di sistemazione di aree a verde pubblico e di rispetto è fatto obbligo di mettere a dimora definitiva, per ogni mq 100 di superficie libera da eventuali attrezzature, almeno un albero di alto fusto e due gruppi di specie arbustive, da scegliere in prevalenza tra le essenze autoctone.

#### **– Parcheggi e nuova viabilità**

Per ciascun nuovo intervento di sistemazione di aree a parcheggio in superficie è fatto obbligo di mettere a dimora definitiva almeno un albero d'alto fusto per ogni mq 25 di area a parcheggio; per ciascun intervento di nuova viabilità, fatta eccezione per la viabilità provinciale e statale, dovranno essere messi a dimora alberi d'alto fusto, secondo gli schemi fissati nell'abaco dei “tipi stradali”, e dovranno essere effettuate adeguate sistemazioni a verde delle scarpate; le essenze vegetali dovranno essere scelte esclusivamente tra le essenze autoctone.

#### **– Riqualificazione del sistema ambientale nelle aree agricole**

Per ciascun intervento di nuova edificazione nelle aree agricole è fatto obbligo di predisporre un progetto di riqualificazione del sistema ambientale della corte e del fondo di pertinenza, che preveda interventi di manutenzione della vegetazione esistente e, compatibilmente con le pratiche agricole, reimpianto di essenze arboree di alto fusto e di specie arbustive.

Per qualsiasi intervento di cambio di destinazione d'uso su edifici esistenti in aree agricole, verso destinazioni diverse dalle D1 - Primarie, è fatto obbligo di mettere a dimora definitiva, per ogni mq 300 di superficie delle aree di pertinenza dell'edificio oggetto di intervento, almeno un albero di alto fusto; nei casi di sistemazione di aree limitrofe a strutture per lo svago ed il tempo libero, tende, pergole, ecc., di nuova realizzazione, in aree agricole, è fatto obbligo di mettere a dimora definitiva, per ogni mq 100 di superficie delle aree di pertinenza delle strutture stesse, almeno un albero di alto fusto e due gruppi di specie arbustive.



In ogni caso sono da salvaguardare le siepi che debbono essere conservate ed incrementate.

Tutte le essenze vegetali da impiantare nelle zone agricole debbono essere di tipo autoctono e compatibili con il paesaggio agrario storico.

### **Art. 11 - Cambiamento della destinazione d'uso**

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

Le presenti norme, negli articoli relativi sia alle “parti consolidate” che alle “parti in trasformazione”, indicano per ciascun intervento quali sono gli “usi previsti”, ovvero generalmente consentiti e gli eventuali “usi regolati”, ovvero usi specifici che debbono essere rispettati in ciascun intervento, anche nel caso di solo cambio di destinazione d'uso, in percentuali minime e/o massime.

Per gli interventi sull'edilizia esistente, oltre al mantenimento delle destinazioni d'uso in atto al momento dell'intervento stesso, sono comunque consentiti i cambi di destinazione che prefigurino un tendenziale rientro nei limiti degli “usi previsti” ed “usi regolati” fissati dal PRG.

## **CAPO II -Luoghi di intervento**

### **Art. 12 - Livelli di prescrizione**

Il PRG suddivide il territorio comunale in:

- “Ambiti di tutela paesistico-ambientale”;
- “Parti pubbliche e di interesse generale”;
- “Zone di completamento”;
- “Zone di espansione”.

Il PRG, in adempimento a quanto disposto dall'Art. 27 bis del piano paesistico ambientale regionale (PPAR), disciplina gli interventi sul territorio con il fine di conservare l'identità storica, garantire la qualità dell'ambiente ed il suo uso sociale, assicurando la salvaguardia delle risorse territoriali; a tal fine individua “ambiti di tutela paesistico-ambientale”, all'interno dei quali sono definite specifiche norme di tutela.

Le parti del territorio classificate come “pubbliche e di interesse generale” sono quelle di proprietà pubblica o da acquisire alla proprietà pubblica, le parti di proprietà privata, ma di uso pubblico o sociale e quelle che pur mantenendo un regime dei suoli privato, rivestono un particolare interesse pubblico di carattere ambientale.

Le parti del territorio classificate come “Zone di completamento” sono quelle che presentano una organizzazione territoriale e urbanistico-edilizia con caratteri di omogeneità e riconoscibilità, sotto il profilo del rapporto formale tra spazi pubblici e privati, dei tipi edilizi, della prevalenza delle funzioni urbanistiche, delle destinazioni d'uso e del processo di formazione storica.

Le parti del territorio classificate come “Zone di espansione” sono quelle maggiormente suscettibili di trasformazioni urbanistico-edilizie.

### **Art. 13 - Ambiti di tutela paesistico-ambientale e pericolosità geologica e sismica**

Le parti del territorio comunale definite “ambiti di tutela paesistico-ambientale” sono le aree assoggettate a specifica disciplina avente il fine di conservare l'identità storica, di garantire la qualità dell'ambiente e il suo uso sociale e di assicurare la salvaguardia delle risorse territoriali.

Le parti del territorio comunale definite “ambiti a pericolosità geologica e sismica” sono le aree assoggettate a specifica disciplina avente il fine di garantire che gli interventi siano compatibili con i livelli di pericolosità geologica e sismica e di assicurare la salvaguardia della risorsa idrica.

Su tali aree si applicano le norme generali di uso dei suoli fissate dal presente piano, con l'aggiunta delle prescrizioni specifiche, delle limitazioni e secondo le modalità fissate dalla specifica disciplina di tutela dell'ambito stesso.

### **Art. 14 - Parti pubbliche e di interesse generale**

Le parti del territorio comunale definite “parti pubbliche e di interesse generale” sono le aree e gli eventuali edifici destinati a servizi pubblici e di interesse collettivo quali:



- spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco;
- aree per attrezzature di interesse pubblico (sedi istituzionali ed amministrative, attrezzature per l'istruzione, per il culto, socio-assistenziali, per pubblici servizi e attrezzature tecnologiche per servizi urbani, per lo spettacolo e la cultura, ecc.);
- aree per attrezzature cimiteriali;
- verde di rispetto e attenuazione dell'impatto visivo, airole stradali, piccoli giardini, ecc. (tra i quali sono individuati quelli destinati a nuova piantumazione ai sensi della Legge 113/92);
- per la mobilità:
  - parcheggi;
  - viabilità, fasce di rispetto stradali;
  - aree per stazioni di servizio automobilistico;
  - percorsi ciclabili e pedonali.

Il PRG specifica, tra le previsioni di spazi pubblici e di interesse generale, quali sono le aree preordinate all'esproprio per pubblica utilità e quali a restare di proprietà privata; il PRG specifica inoltre quali sono le previsioni la cui attuazione spetta alla pubblica amministrazione e quali sono quelle, pur preordinate all'acquisizione al demanio pubblico, la cui attuazione può essere demandata ai privati tramite apposita convenzione.

#### **Art. 15 - Zone di completamento**

Le parti del territorio comunale definite "Zone di completamento" sono oggetto di interventi di riqualificazione e trasformazione dell'ambiente urbano, ai sensi del PRG, e sono regolate da un insieme di criteri e prescrizioni che sintetizzano gli scopi dei singoli interventi di trasformazione previsti, il principio e la regola insediativa, la quantità di suolo pubblico e privato da destinare ai diversi usi.

Le "zone di completamento" sono rappresentate negli elaborati di "Azzonamento".

Negli articoli del successivo Titolo IV, per le "Zone di completamento" del territorio, viene definito quanto segue:

- |   |  |
|---|--|
| - Tipo di intervento                      | descrizione del tipo di intervento previsto con riferimento a quanto previsto al TITOLO III, CAPO I delle presenti norme tecniche;   |
| - Modo d'intervento                       | definizione delle modalità che regolano l'attuazione dell'intervento urbanistico con riferimento a quanto previsto al TITOLO III, CAPO III delle presenti norme tecniche;  |
| - Parametri urbanistici ed edilizi<br>cui | definizione delle quantità edificatorie espresse attraverso i parametri di cui<br>al TITOLO II delle presenti norme tecniche;  |
| - Destinazioni d'uso                      | individuazione delle destinazioni d'uso possibili; talvolta vengono prescritte alcune destinazioni d'uso regolate ovvero parametri quantitativi che devono essere rispettati sia in caso di intervento edilizio diretto, sia in caso di intervento urbanistico preventivo; |

#### **Art. 16 - Zone di espansione**

Le parti del territorio comunale definite "Zone di espansione" sono oggetto di trasformazione urbanistica, ai sensi del PRG, e sono regolate da un insieme di criteri e prescrizioni che sintetizzano gli scopi degli interventi di trasformazione previsti, il principio e la regola insediativa, la quantità di suolo pubblico e privato da destinare ai diversi usi.

Nella scheda relativa a ciascuna "Zona di espansione" viene definito quanto segue:

- |                      |  |
|----------------------|--|
| - Tipo di intervento | tipo di intervento previsto con riferimento al TITOLO III, CAPO I delle presenti norme tecniche ed al secondo comma del presente articolo; |
| - Obiettivi          | sintetica descrizione degli obiettivi generali che il piano persegue attraverso l'intervento in questione;                                 |



- Modo d'intervento                                definizione delle modalità che regolano l'attuazione dell'intervento urbanistico con riferimento a quanto previsto al TITOLO III, CAPO III delle presenti norme tecniche;
- Parametri urbanistici ed edilizi            definizione delle quantità edificatorie espresse attraverso i parametri di cui al TITOLO II delle presenti norme tecniche;
- Destinazioni d'uso                            individuazione delle destinazioni d'uso possibili; talvolta vengono prescritte alcune destinazioni d'uso regolate ovvero parametri quantitativi che devono essere rispettati sia in caso di intervento edilizio diretto, sin in caso di intervento urbanistico preventivo;
- Prescrizioni particolari                      prescrizioni particolari alle quali è soggetta l'attuazione della previsione di piano;

### CAPO III - Modi di intervento

#### - Art. 17 Strumenti di attuazione

*Il piano si attua per mezzo di strumenti attuativi di iniziativa pubblica e privata.*

*L'intervento urbanistico si applica obbligatoriamente soltanto quando previsto nelle presenti norme tecniche del piano e nelle parti del territorio comunale indicate negli elaborati grafici.*

*L'intervento edilizio diretto si applica nelle parti del territorio comunale dove sia prescritto l'intervento urbanistico.*

*L'intervento edilizio diretto è subordinato alla denuncia di inizio attività, ovvero al rilascio di permesso di costruire, nei casi e secondo le modalità previste dalla vigente legislazione ed in particolare dal regolamento edilizio comunale.*

*Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le prescrizioni e destinazioni del piano contenute nelle presenti norme tecniche e negli elaborati grafici.*

#### ~~Art. 17 — Strumenti di attuazione~~

~~Il piano si attua per mezzo di strumenti attuativi di iniziativa pubblica e privata.~~

~~Gli strumenti attuativi si distinguono in interventi urbanistici preventivi ed interventi edilizi diretti.~~

~~L'intervento urbanistico preventivo si applica obbligatoriamente soltanto quando previsto nelle presenti norme tecniche del piano e nelle parti del territorio comunale indicate negli elaborati grafici.~~

~~L'intervento edilizio diretto si applica nelle parti del territorio comunale dove non sia prescritto l'intervento urbanistico preventivo e nelle zone dove è prescritto l'intervento urbanistico preventivo, successivamente ad esso.~~

~~L'intervento edilizio diretto è subordinato alla denuncia di inizio attività, ovvero al rilascio di permesso di costruire, nei casi e secondo le modalità previste dalla vigente legislazione ed in particolare dal regolamento edilizio comunale.~~

~~Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le prescrizioni e destinazioni del piano contenute nelle presenti norme tecniche e negli elaborati grafici.~~

#### Art. 18 - Elaborati richiesti per gli interventi

Gli elaborati degli strumenti urbanistici attuativi sono elencati agli Artt. ~~34-37~~ della Legge Regionale 5 Agosto 1992, n. 34 e nel regolamento edilizio comunale.

Gli elaborati richiesti per gli interventi edilizi diretti sono elencati nel regolamento edilizio comunale.

Tutti gli interventi in cui il sistema del verde rivesta importanza significativa, ai sensi del precedente articolo 10 debbono essere corredati da una relazione agronomica redatta da un tecnico abilitato (dottore o perito agronomo, o altro tecnico con equivalente specializzazione); la relazione agronomica deve illustrare e motivare le scelte progettuali relative agli interventi sul sistema del verde e chiarire le modalità di impianto e di manutenzione delle essenze vegetali.

Gli elaborati degli strumenti urbanistici attuativi sono elencati all'Art 34 della Legge Regionale 5 Agosto 1992, n. 34 e nel regolamento edilizio comunale.



Gli elaborati richiesti per gli interventi edilizi diretti sono elencati nel regolamento edilizio comunale.

Tutti gli interventi in cui il sistema del verde rivesta importanza significativa, ai sensi del precedente articolo ~~11~~ **10** (*modifica di ufficio*), debbono essere corredati da una relazione agronomica redatta da un tecnico abilitato (dottore o perito agronomo, o altro tecnico con equivalente specializzazione); la relazione agronomica deve illustrare e motivare le scelte progettuali relative agli interventi sul sistema del verde e chiarire le modalità di impianto e di manutenzione delle essenze vegetali.



## TITOLO IV DISCIPLINA DEL TERRITORIO

### CAPO I - Tutela paesistico-ambientale

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

*Si rimanda all'art.29 delle NTA del PPAR*

#### **Art. 19 — Ambiti di tutela integrale dei corsi d'acqua**

Il PRG individua i corsi d'acqua principali e delimita cartograficamente i relativi ambiti di tutela integrale.

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

All'interno di tali ambiti di tutela integrale sono comunque vietati:

- a— ogni nuova edificazione, nonché l'ampliamento degli edifici esistenti;
- b— l'abbattimento della vegetazione arbustiva e d'alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo industriale; resta salvo quanto regolamentato dalla L.R. 8/87 e successive integrazioni e modificazioni nonché quanto previsto dalla L.R. 34/87 per il solo miglioramento delle tartufaie controllate;
- c— il transito con mezzi motorizzati fuori delle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agro silvo pastorale;
- d— l'allestimento di impianti, di percorsi o di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;
- e— l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla circolare del Ministero LL.PP. 9 Febbraio 1979, n.400;
- f— l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti;
  - nelle cave esistenti si applicano le seguenti norme:
    - f1— in quelle autorizzate ai sensi della L.R. 37/80, è consentita la prosecuzione dell'attività estrattiva nei soli limiti dell'autorizzazione e fino all'attuazione del progetto di risanamento e sistemazione dell'area; non potrà essere autorizzata nessuna ulteriore prosecuzione dell'attività estrattiva;
    - f2— nelle aree interessate dalle cave dismesse sono ammessi progetti di recupero ambientale ai sensi dell'articolo 57 delle NTA del PPAR;
- g— la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli;
- h— 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;
- i— all'interno del corpo idrico è vietata qualunque trasformazione, manomissione, immissione dei reflui non depurati, salvo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione delle opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche; i lavori di pulizia fluviale (eliminazione di piante e arbusti, di depositi fangosi e l'eventuale riprofilatura dell'alveo) possono essere eseguiti solo nei casi di documentata e grave ostruzione dell'alveo al deflusso delle acque e comunque senza alterare l'ambiente fluviale qualora vi siano insediate specie faunistiche e/o botaniche protette o di evidente valore paesaggistico;
- l— nella fascia contigua di ml. 10 a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine è vietata l'aratura di profondità superiore a cm. 50;
- m— le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra, indicati all'Art. 45 delle NTA del PPAR, salve, per le opere attinenti al regime idraulico, le derivazioni e le captazioni d'acqua, il trattamento delle acque reflue nonché le opere necessarie all'attraversamento sia viarie che impiantistiche;



~~n i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale, di cui all'Art. 57 delle NTA del PPAR; sono fatti salvi i lagoni di accumulo sui corsi d'acqua, a fini irrigui, con esclusione dei corsi d'acqua principali (Fiume Chienti e Fiume Ete Morto e Torrente Cremona).~~

#### **Art. 20 - Ambiti di tutela dei crinali a minore livello di compromissione**

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

All'interno di tali ambiti di tutela sono vietati:

- a - gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
- b - i silos e depositi agricoli di rilevante entità;
- c - gli edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale;
- d - le nuove attività estrattive, depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi compresi nei recuperi ambientali ai sensi dell'articolo 57 delle NTA del PPAR; per le cave esistenti, in atto o dismesse, sono ammessi gli interventi di recupero ambientale di cui agli articoli 57 e 63 bis delle NTA del PPAR con le procedure di cui agli articoli 27 e 63 ter delle stesse NTA.

All'interno di tali ambiti di tutela ogni intervento di nuova edificazione è subordinato alla realizzazione di sistemazioni a verde tendenti ad attenuare l'impatto visivo dei nuovi edifici e delle situazioni di maggior degrado eventualmente esistenti.

#### **Art. 21 - Ambiti di tutela dei versanti**

Gli ambiti di tutela dei versanti sono costituiti dalle aree aventi pendenza assoluta superiore al 30%. Il PRG delimita cartograficamente tali aree.

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

- a - ogni intervento edilizio nonché qualsiasi impedimento al deflusso delle acque, i riporti e i movimenti di terreno che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo le opere relative ai progetti di recupero ambientale di cui all'articolo 57 delle NTA del PPAR.

#### **Art. 22 - Ambiti di tutela integrale del centro storico**

*Il PRG delimita cartograficamente ambiti di tutela integrale del centro storico.  
Si prende atto integralmente della N.T.A. relativa agli ambiti di tutela integrale dell'art.27 del P.P.A.R.*

#### ~~**Art. 22 - Ambiti di tutela integrale del centro storico**~~

~~Il PRG delimita cartograficamente ambiti di tutela integrale del centro storico.~~

~~All'interno di tali ambiti di tutela sono vietati:~~

- ~~a gli interventi edilizi di tipo agro industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli; i silos e depositi agricoli di rilevante entità; gli edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale;~~
- ~~b l'abbattimento della vegetazione arbustiva e d'alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo industriale; resta salvo quanto regolamentato dalla L.R. 8/87 e successive integrazioni e modificazioni nonché quanto previsto dalla L.R. 34/87 per il solo miglioramento delle tartufaie controllate;~~
- ~~c le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra, indicati all'Art. 45 delle NTA del PPAR, salve, per le opere attinenti al regime idraulico, le derivazioni e captazioni d'acqua, il trattamento delle acque reflue, nonché le opere necessarie all'attraversamento sia viarie che impiantistiche;~~
- ~~d i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale, di cui all'Art. 57 delle NTA del PPAR.~~



~~e l'apertura di nuove cave;~~

### **Art. 23 - Ambiti di tutela orientata del centro storico**

Il PRG delimita cartograficamente ambiti di tutela orientata del centro storico.

*Si prende atto integralmente della N.T.A. relativa agli ambiti provvisori di tutela orientata dell'art.27 del P.P.A.R.*

### ~~Art. 23 - Ambiti di tutela orientata del centro storico~~

~~Il PRG delimita cartograficamente ambiti di tutela orientata del centro storico.~~

~~All'interno di tali ambiti di tutela sono vietati:~~

- ~~a - gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli; i silos e depositi agricoli di rilevante entità; gli edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale;~~
- ~~b - l'abbattimento della vegetazione arbustiva e d'alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo industriale; resta salvo quanto regolamentato dalla L.R. 8/87 e successive integrazioni e modificazioni nonché quanto previsto dalla L.R. 34/87 per il solo miglioramento delle tartufaie controllate;~~
- ~~c - l'apertura di nuove cave;~~
- ~~d - la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli;~~

***Art.23bis** : riferimento delibera provinciale pag. 31: Ambiti di tutela degli edifici e manufatti storici (Torrione)*

*Il PRG delimita cartograficamente ambiti di tutela degli edifici e manufatti storici.*

*Si prende atto integralmente delle NTA relative agli ambiti provvisori di tutela integrale dell'art. 27 e le prescrizioni di base transitorie e permanenti dell'art. 40 del P.P.A.R.*

***Art.23ter** : riferimento delibera provinciale pag. 31: Ambiti di tutela degli edifici e manufatti storici (Molino ad acque e canale di pertinenza)*

*Il PRG delimita cartograficamente ambiti di tutela degli edifici e manufatti storici.*

*In riferimento all'art. 40 delle NTA del P.P.A.R. si precisa che l'ambito di tutela viene individuato per il manufatto storico, in un'area di 50,00 ml di raggio e, per il canale di pertinenza del Molino del Torrione soggetto a tutela ai sensi dell'art. 40 (edifici e manufatti storici) delle NTA del P.P.A.R. è soggetto ad un ambito definitivo di tutela integrale ai sensi dell'art. 27 delle NTA del P.P.A.R. pari a metri 10,00 dalle sponde.*

***Art. 23 quater** : riferimento delibera provinciale pag. 31: Ambiti di tutela delle aree con segnalazione di ritrovamenti archeologici.*

*Il PRG delimita cartograficamente ambiti di tutela delle aree con segnalazione di ritrovamenti archeologici.*

*In riferimento all'art. 41 si precisa che qualsiasi intervento deve essere approvato dalla Soprintendenza archeologica delle Marche.*

### ~~Art. 24 - Interventi di rilevante trasformazione del territorio~~

~~Per gli interventi di rilevante trasformazione del territorio valgono le disposizioni e le procedure previste dal Titolo V delle NTA del P.P.A.R.~~

### **Art. 25 - Esenzioni**

*Si rimanda alle disposizioni introdotte dalla Legge Regionale n.7/04 e s.m.i.*



Le prescrizioni di tutela paesistico-ambientale di cui al presente TITOLO IV non si applicano per:

- ~~— le aree urbanizzate così come definite dalla perimetrazione del Regolamento Edilizio con annesso Programma~~
- ~~— di Fabbricazione~~
- ~~— i progetti di ampliamento funzionale degli edifici industriali, artigianali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi ed agricolo produttivi esistenti fino ad un massimo di superficie utile non superiore al 50% di quella esistente alla data di entrata in vigore del PPAR~~
- le opere relative ad interventi dichiarati indifferibili ed urgenti conseguenti a norme o provvedimenti statali o regionali emanati a seguito di calamità naturali od avversità atmosferiche di carattere eccezionale nonché a situazioni d'emergenza connessa a fenomeni di grave inquinamento ambientale o ad interventi per la salvaguardia della pubblica incolumità;
- le opere pubbliche, i metanodotti e le opere connesse, nonché quelle di interesse pubblico realizzate dai gestori di telefonia e dall'ENEL previa verifica di compatibilità ambientale ai sensi degli artt. 63 bis e ter delle NTA del PPAR; *(l'art.63/bis e ter è superato dalla L.R. n.7/04 e s.m.i.)*
- gli impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, centrali e containers telefonici, cabine di decompressione del gas e simili;
- i monumenti commemorativi civili e religiosi, di modesta entità, nonché le opere ricadenti nelle zone cimiteriali;
- opere e interventi a carattere temporaneo connessi all'attività di ricerca ed esplorazione di idrocarburi e di risorse geotermiche;
- le antenne ed i ripetitori, previa verifica di compatibilità ambientale da effettuarsi con le modalità di cui agli artt. 63 bis e ter delle NTA del PPAR;
- le opere necessarie all'adeguamento degli impianti esistenti di smaltimento dei rifiuti alle disposizioni del DPR 915/82;
- gli interventi previsti dagli articoli 31 e 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47;
- gli interventi di manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), restauro e risanamento conservativo (RC), ristrutturazione edilizia (RS), ), ~~nonché di demolizione senza ricostruzione (DM)~~ di cui al precedente Art. 10 *che non alterino la sagoma e il volume degli edifici;*
- gli impianti zootecnici approvati ai sensi del regolamento CEE 797/85, previa verifica di compatibilità ambientale da effettuarsi con le modalità di cui agli artt. 63 bis e ter delle NTA del PPAR;
- gli ampliamenti delle abitazioni rurali conformi alle previsioni del presente piano, di medesima caratteristica tipologica, fino ad un massimo del 20% della volumetria dell'edificio esistente.

## CAPO II - Parti pubbliche e di interesse generale

### Art. 26 - Parti pubbliche e di interesse generale: disposizioni generali

Per "parti pubbliche e di interesse generale" si intendono le parti del territorio e gli eventuali edifici destinati a servizi pubblici e di interesse collettivo.

Esse comprendono:

- spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco;
- *aree per istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo (pag. 42 delibera provinciale);*
- aree per attrezzature di interesse pubblico (sedi istituzionali ed amministrative, attrezzature per l'istruzione, per il culto, socio-assistenziali, per pubblici servizi e attrezzature tecnologiche per servizi urbani, per lo spettacolo e la cultura, ecc.);
- aree cimiteriali;
- verde di rispetto e attenuazione dell'impatto visivo, aiole stradali, piccoli giardini, ecc. (tra i quali sono individuati quelli destinati a nuova piantumazione ai sensi della Legge 113/92);
- per la mobilità:
  - parcheggi;
  - viabilità, fasce di rispetto stradali;
  - aree per stazioni di servizio automobilistico;
  - percorsi ciclabili e pedonali.

*La suddivisione delle parti di territorio pubbliche e di interesse generale effettuata dal PRG, con esclusione delle aree destinate alla mobilità, non è prescrittiva; tale suddivisione può essere modificata in*



*sede di attuazione del PRG con l'approvazione degli specifici progetti delle opere pubbliche con variante al PRG stesso.*

~~La suddivisione delle parti di territorio pubbliche e di interesse generale effettuata dal PRG, con esclusione delle aree destinate alla mobilità, non è prescrittiva; tale suddivisione può essere modificata in sede di attuazione del PRG con l'approvazione degli specifici progetti delle opere pubbliche senza che tale modifica comporti variante al PRG stesso.~~

**Art. 26/bis - Zone per attrezzature pubbliche di interesse generale -istruzione -** (Pag. 42 delibera provinciale)

*Sono le zone destinate alla realizzazione di attrezzature per l'istruzione scuole di ogni ordine e grado e attrezzature di gioco, sportive e ricreative connesse.*

*Alla Zona di cui al presente articolo corrisponde graficamente una Zonizzazione, in tale zona, salvo diversa specifica prescrizione normativa, il Piano si attua per intervento diretto.*

*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. 2/4/68 n.1444 riferiti a tale altezza e fatte salve le eventuali autorizzazioni in deroga previste dalla legge.*

*H massima : metri 13,50 esclusi volumi tecnici e fatte salve le eventuali autorizzazioni in deroga previste dalla legge*

**Art. 27 - Spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco F- Verde Pubblico**

Per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco si intendono le parti del territorio pubbliche con prevalenza di sistemazioni a verde.

Gli interventi sono di competenza della pubblica Amministrazione o di privati ai quali è stata data concessione ad operare

Gli interventi ricadenti all'interno delle aree oggetto di "azzonamento", sono di competenza dei soggetti, pubblici o privati, che danno attuazione alle previsioni di PRG.

Le aree sono preordinate ad espropriazione per pubblica utilità o a cessione gratuita a seguito dell'attuazione di "progetti norma" o dell'applicazione di specifiche disposizioni di PRG.

Relativamente all'area della diruta chiesa della SS.Trinità si prescrive l'obbligo di ottemperare alle norme del Decr. Legisl. 22 gen 2004, n.42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", che prevede- in caso di rinvenimenti archeologici- l'immediata sospensione dei lavori e la comunicazione entro 24 ore alla Soprintendenza competente , al Sindaco o alle Autorità di Pubblica Sicurezza.

### **1. Parametri urbanistici ed edilizi**

Per interventi di nuova edificazione

UF=2.500 mq/ha per attrezzature per lo sport di cui fino ad un massimo di:

UF=1.000 mq/ha per attrezzature per lo sport coperte e servizi

*H massima: metri 13,50 esclusi volumi tecnici e fatte salve le eventuali autorizzazioni in deroga previste dalla legge.*

### **2. Prescrizioni particolari**

- gli spazi liberi per il gioco e lo sport, con fondo inerbito e permeabile non sono da computare ai fini dell'applicazione dell'indice di utilizzazione;
- gli spazi liberi dalle attrezzature di servizio debbono essere sistemati a verde secondo le modalità di cui al precedente Art. 11;



- per la costruzione e/o gestione delle attrezzature di servizio, sportive, ricreative e/o del sistema del verde, è ammesso l'intervento di enti, associazioni, cooperative o soggetti privati; l'Amministrazione può affidare ad essi la realizzazione e/o la gestione di impianti, di attrezzature e/o del sistema del verde, nel rispetto delle finalità e degli interessi collettivi, garantendo il controllo pubblico sul servizio ed un parziale uso di impianti ed attrezzature da parte del Comune; il progetto di costruzione di nuovi impianti e attrezzature e/o di potenziamento di quelli esistenti e/o del sistema del verde, deve essere conforme alle esigenze comunali e la sua realizzazione e/o gestione da parte di soggetti privati è subordinato alla stipula di una apposita convenzione.

## **Art. 28 - Aree per attrezzature di interesse pubblico -P-**

Per aree per attrezzature di interesse pubblico si intendono le parti del territorio destinate a sedi istituzionali ed amministrative, per il culto, socio-assistenziali, per pubblici servizi e attrezzature tecnologiche per servizi urbani, per lo spettacolo per esigenze di Protezione Civile in conformità del Piano Comunale di emergenza (tendopoli, elicosuperfici, etc.) per sosta camper ai sensi della L. 336 del 14/10/1991, L.R. n.20 del 26/07/1999 (BUR 05/08/99) e spettacoli viaggianti ai sensi della L.337 del 18/03/196, la cultura e per il tempo libero, nonché l' utilizzo del sottosuolo per il reperimento di standards urbanistici come parcheggi interrati o seminterrati;

*Gli interventi relativi a queste zone possono essere realizzati da parte degli enti interessati di concerto con la P.A. su aree di proprietà pubblica secondo il D.M. 1444/68;*

La proprietà delle attrezzature di interesse comune può essere sia pubblica che privata.

Nel caso delle attrezzature di proprietà pubblica, le aree interessate sono preordinate ad espropriazione per pubblica utilità o a cessione gratuita a seguito dell'attuazione di "progetto norma" o dell'applicazione di specifiche disposizioni di PRG.

Limitatamente alla zona relativa al "Parco Fluviale del Chienti", è necessario che l'attuazione delle previsioni debbano essere subordinate alla preventiva predisposizione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica, da adottarsi in variante al P.R.G.; è ammissibile l'abitazione del custode.

Oltre agli interventi come sopra riportati, possono essere previsti interventi per strutture relative ad attività di ricerca, formazione, foresterie e servizi; di pubblico spettacolo, ludo-ricreative, circensi e similari con relativi spazi abitativi di custodia limitati atti a garantire la corretta funzionalità degli impianti;

- ALTEZZA MASSIMA = 7,50 ml. esclusi i volumi tecnici fatte salve le eventuali autorizzazioni in deroga previste dalla legge;
- (SUL) da destinare agli spazi abitativi di custodia = mq.120,00 di superficie utile lorda massima.

**ZONE A STANDARDS MISTE** derivanti da lottizzazioni o atti d'indirizzo sono comunque da considerarsi aree da assoggettare alla stessa normativa delle aree per attrezzature di interesse pubblico.

### **1. Parametri urbanistici ed edilizi**

Per interventi di nuova edificazione

UF = 2.000 mq/ha

H = 13,00 ml. esclusi i volumi tecnici fatte salve le eventuali autorizzazioni in deroga previste dalla legge;

Per interventi su strutture esistenti è comunque ammesso un incremento fino al 20% delle superfici esistenti, finalizzato al miglioramento delle attrezzature

### **2. Prescrizioni particolari**

- sugli spazi liberi da edifici è ammessa la realizzazione di attrezzature per il gioco e lo sport nel rispetto dei parametri di cui al precedente Art. 32;



- gli spazi liberi dagli edifici, rampe, parcheggi e relativi spazi di manovra, e dalle eventuali attrezzature per il gioco e lo sport, debbono essere sistemati secondo le modalità di cui al precedente Art. 11.

#### **Art. 28 — Aree per attrezzature di interesse pubblico — F —**

~~Per aree per attrezzature di interesse pubblico si intendono le parti del territorio destinate a sedi istituzionali ed amministrative, attrezzature per l'istruzione, per il culto, socio-assistenziali, per pubblici servizi e attrezzature tecnologiche per servizi urbani, per lo spettacolo, per esigenze di Protezione Civile in conformità del Piano Comunale di emergenza (tendopoli, elicosuperfici, etc.) per sosta camper ai sensi della L. 336 del 14/10/1991, L.R. n.20 del 26/07/1999 (BUR 05/08/99) e spettacoli viaggianti ai sensi della L.337 del 18/03/196, la cultura e per il tempo libero, nonché l'utilizzo del sottosuolo per il reperimento di standards urbanistici come parcheggi interrati o seminterrati;~~

~~Gli interventi relativi a queste zone possono essere realizzati da parte degli enti interessati e da privati di concerto con la P.A. su aree di proprietà pubblica o privata.~~

~~La proprietà delle attrezzature di interesse comune può essere sia pubblica che privata.~~

~~Nel caso delle attrezzature di proprietà pubblica, le aree interessate sono preordinate ad espropriazione per pubblica utilità o a cessione gratuita a seguito dell'attuazione di "progetto norma" o dell'applicazione di specifiche disposizioni di PRG.~~

~~Limitatamente alla zona relativa al "Parco Fluviale del Chienti", oltre agli interventi come sopra riportati, possono essere previsti interventi per strutture relative ad attività di ricerca, formazione, foresterie e servizi; di pubblico spettacolo, ludicoricreative, circensi e similari con relativi spazi abitativi di custodia limitati atti a garantire la corretta funzionalità degli impianti;~~

~~Gli interventi relativi a queste zone possono essere realizzati da parte degli enti interessati e da privati su aree di proprietà pubblica o privata in sinergia pubblico privata e comunque secondo un progetto generale concertato con la P.A. o di iniziativa Pubblica;~~

~~ZONE A STANDARDS MISTE derivanti da lottizzazioni o atti d'indirizzo sono comunque da considerarsi aree da assoggettare alla stessa normativa delle aree per attrezzature di interesse pubblico.~~

#### **1. Parametri urbanistici ed edilizi**

~~Per interventi di nuova edificazione~~

~~UF = 2.000 mq/ha~~

~~Per interventi su strutture esistenti è comunque ammesso un incremento fino al 20% delle superfici esistenti, finalizzato al miglioramento delle attrezzature~~

#### **2. Prescrizioni particolari**

~~sugli spazi liberi da edifici è ammessa la realizzazione di attrezzature per il gioco e lo sport nel rispetto dei parametri di cui al successivo Art. 32;~~

~~gli spazi liberi dagli edifici, rampe, parcheggi e relativi spazi di manovra, e dalle eventuali attrezzature per il gioco e lo sport, debbono essere sistemati secondo le modalità di cui al precedente Art. 11.~~

#### **Art. 29 - Aree cimiteriali e relative zone di rispetto *cimiteriale***

Per aree cimiteriali, si intendono le parti del territorio attualmente occupate dalle strutture cimiteriali.

Gli interventi sulle strutture cimiteriali esistenti e loro ampliamenti sono di competenza della pubblica Amministrazione.



La zona di rispetto cimiteriale è cartograficamente delimitata dal PRG e su di essa si applicano i prescritti vincoli di inedificabilità.

Ferme restando le disposizioni relative alla distanza minima dagli edifici, di cui al RD 27 luglio 1934, n. 1265 e successive modificazioni, gli ampliamenti delle strutture cimiteriali esistenti possono avvenire all'interno *dell'area della zona cimiteriale* e le aree da essi interessate sono preordinate ad espropriazione per pubblica utilità.

All'interno della zona di rispetto cimiteriale è escluso qualsiasi altro intervento di nuova edificazione; per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella misura massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, nel rispetto delle altre norme specifiche di PRG *e nel rispetto della Legge 166/2001*.

### **Art. 30 - Verde di rispetto**

Per aree a verde di rispetto si intendono le parti del territorio destinate al verde di arredo, avente per lo più funzione di attenuazione dell'impatto visivo di infrastrutture stradali, rilevati, ecc., o di arredo urbano, airole stradali, piccoli giardini, ecc., o ancora di rispetto di corsi d'acqua secondari e loro alvei, ecc..

Gli interventi possono essere di competenza sia della pubblica Amministrazione che di altri soggetti pubblici e/o privati.

Tutte le aree a verde di rispetto debbono essere sistemate secondo le modalità di cui al precedente Art. 11

### **Art. 31 - Parcheggi**

*Per parcheggi si intendono le parti del territorio destinate alla sosta degli autoveicoli.*

*Gli interventi sono di competenza della pubblica Amministrazione.*

*Qualora siano previsti parcheggi lungo la viabilità, siano essi individuati cartograficamente dal PRG o previsti dagli strumenti attuativi, possono essere comunque previste soluzioni di continuità per la realizzazione di viabilità secondaria di zona o per consentire l'accesso ai lotti prospicienti la viabilità stessa.*

*Gli interventi facenti parte di "Zone di espansione" sono di competenza dei soggetti, pubblici o privati, che danno attuazione alle previsioni di PRG.*

*Le aree sono preordinate ad espropriazione per pubblica utilità o a cessione gratuita, a seguito dell'attuazione di "Zona di espansione" o dell'applicazione di specifiche disposizioni di PRG, fatta eccezione per i parcheggi realizzati nelle aree di pertinenza degli edifici; questi, quando realizzati per soddisfare standard di servizio in relazione alla destinazione d'uso dell'immobile *sono pubblici*.*

*Gli spazi di parcheggio debbono altresì essere sistemati secondo le modalità di cui al precedente art. 10.*

### **Art. 31 — Parcheggi**

~~Per parcheggi si intendono le parti del territorio destinate alla sosta degli autoveicoli.~~

~~Gli interventi sono di competenza della pubblica Amministrazione.~~

~~Oltre alle aree specificamente destinate dal PRG a parcheggi, questi possono essere ricavati nelle zone destinate alla viabilità, negli spazi di pertinenza degli edifici e nel sottosuolo.~~

~~Qualora siano previsti parcheggi lungo la viabilità, siano essi individuati cartograficamente dal PRG o previsti dagli strumenti attuativi, possono essere comunque previste soluzioni di continuità per la realizzazione di viabilità secondaria di zona o per consentire l'accesso ai lotti prospicienti la viabilità stessa.~~

~~Gli interventi facenti parte di "Zone di espansione" sono di competenza dei soggetti, pubblici o privati, che danno attuazione alle previsioni di PRG.~~

~~Le aree sono preordinate ad espropriazione per pubblica utilità o a cessione gratuita, a seguito dell'attuazione di "Zona di espansione" o dell'applicazione di specifiche disposizioni di PRG, fatta eccezione per i parcheggi realizzati nelle aree di pertinenza degli edifici; questi, quando realizzati per soddisfare standard di servizio in relazione alla destinazione d'uso dell'immobile, restano privati ma di uso pubblico durante le fasce orarie di funzionamento dell'attività.~~

~~Gli spazi di parcheggio debbono altresì essere sistemati secondo le modalità di cui al precedente Art. 10.~~

**Art. 32 - Viabilità, fasce di rispetto stradali, aree contigue ad infrastrutture viarie**

*(Si prescrive il rispetto delle disposizioni di cui al D.M. n.1404/68, al nuovo codice della strada e regolamento di attuazione)*

Tutti i nuovi insediamenti a ridosso di strade Provinciali in zone extraurbane, (escluse le loc. Capoluogo, Piane di Chienti, Roccolo Svampa, Strada del Cimitero, Strada dei Monti, Torrione, Vagli e Villa Luciani, *però previa acquisizione del parere favorevole del Servizio Viabilità dell'Amministrazione Provinciale*) dovranno rispettare le distanze imposte dal Codice della strada e prevedere per i lastrici solari idonea regimazione delle acque meteoriche onde impedire che le stesse possano interessare il corpo stradale;

Queste zone comprendono gli spazi pubblici esistenti e di nuova formazione destinati alla circolazione e allo stazionamento dei pedoni e dei veicoli in genere, e le relative fasce di rispetto, e dalle relative strutture di supporto.

In tali spazi è prevista la realizzazione delle infrastrutture viarie, nonché di tutti gli elementi di arredo stradale, per la riduzione dell'impatto visivo, dell'inquinamento acustico e chimico derivante dal traffico motorizzato, nonché degli eventuali servizi accessori.

Le strade sono classificate in base alle caratteristiche funzionali e morfologiche in differenti tipologie; nell' "abaco dei tipi stradali" sono definite le principali caratteristiche dimensionali e costruttive che debbono essere rispettate nella realizzazione di nuove strade, sia da parte del Comune, che di privati; sono fatte salve eventuali sezioni stradali di dimensione minore, rilevabili graficamente; in questi casi le caratteristiche tipologiche e dimensionali dell'"abaco dei tipi stradali" rivestono valore propositivo.

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

Resta fermo il valore prescrittivo delle sezioni stradali rilevabili graficamente, ad eccezione dei tracciati della viabilità nazionale e provinciale e relativi raccordi; le Amministrazioni competenti ne definiscono sezioni e raccordi in sede di progettazione esecutiva; tale viabilità non è soggetta quindi al rispetto di quanto fissato nell'"abaco dei tipi stradali".

Il PRG individua graficamente le fasce di rispetto delle viabilità esterna al perimetro dei centri abitati ai sensi del vigente Codice della Strada. Nelle fasce di rispetto stradale si applicano le disposizioni in esso contenute, *nel rispetto del D.M. 1404/68.*

Le aree destinate alla viabilità sono preordinate ad espropriazione per pubblica utilità o a cessione gratuita, a seguito dell'attuazione di "Zone di espansione" o dell'applicazione di specifiche disposizioni di PRG.

I viali alberati e le fasce di rispetto debbono altresì essere sistemati secondo le modalità di cui al precedente Art.10. Dovranno essere poste a dimora specie arboree autoctone lungo i bordi stradali.

**Art. 33 - Aree per stazioni di servizio automobilistico**

*Tali aree sono normate dal D.Lgs. 11/02/1998 n.32, Delibera di C.C. n.84 del 07/09/2000 "approvazione Piano di distribuzione carburanti e impianti di autolavaggio", L.R. 24/07/2002 n.15, Regolamento Regionale 20/07/2004 n.5*

Per "aree per stazioni di servizio automobilistico" si intendono gli spazi destinati ai distributori di carburanti per autotrazione.

Nuovi impianti, nel rispetto della normativa di settore, possono essere realizzati all'interno delle fasce di rispetto stradale, fatta salva la disciplina di tutela paesistico-ambientale di cui al precedente CAPO I del presente TITOLO IV.

In aggiunta alle attrezzature di distribuzione dei carburanti ed ai relativi servizi, è consentita la realizzazione delle attrezzature per attività complementari, quali piccole officine di assistenza automobilistica e attrezzature di lavaggio, nonché locali per piccole attività commerciali e di ristoro limitate all'utenza automobilistica.

**1. Parametri urbanistici ed edilizi**

Per interventi di nuova edificazione

UF = 1.000 mq/ha per le attività complementari

~~**Art. 33 — Aree per stazioni di servizio automobilistico**~~



~~Per “aree per stazioni di servizio automobilistico” si intendono gli spazi destinati ai distributori di carburanti per autotrazione.~~

~~Tali aree sono cartograficamente individuate con riferimento agli impianti esistenti; nuovi impianti, nel rispetto della normativa di settore, possono essere realizzati all’interno delle fasce di rispetto stradale, fatta salva la disciplina di tutela paesistico-ambientale di cui al precedente CAPO I del presente TITOLO IV.~~

~~In aggiunta alle attrezzature di distribuzione dei carburanti ed ai relativi servizi, è consentita la realizzazione delle attrezzature per attività complementari, quali piccole officine di assistenza automobilistica e attrezzature di lavaggio, nonché locali per piccole attività commerciali e di ristoro limitate all’utenza automobilistica.~~

#### **Art. 34 - Percorsi ciclabili e pedonali**

Per percorsi ciclabili si intendono gli spazi pubblici e/o privati di uso pubblico esistenti e di nuova formazione destinati alla circolazione esclusiva delle biciclette.

Per percorsi pedonali si intendono gli spazi pubblici e/o privati di uso pubblico esistenti e di nuova formazione destinati alla circolazione esclusiva dei pedoni e, ove compatibile, delle biciclette.

*I tracciati hanno carattere vincolante, ad eccezione di eventuali lievi modifiche di tracciato che si rendino necessarie per motivi tecnici in sede di redazione del progetto esecutivo.*

#### **Art. 35 - Verde privato**

Per verde privato si intendono le parti del territorio con presenza di giardini privati o destinate alla loro realizzazione e le aree prossime ai tessuti urbani, che, in conseguenza degli usi in atto, hanno perduto le caratteristiche di aree agricole.

Tali aree non sono edificabili; in generale è ammessa la realizzazione di attrezzature aperte e non coperte per lo sport oltre alla possibilità di realizzare parcheggi e/o servizi al lotto di pertinenza .

Tali superfici dovranno essere, se utilizzate, mantenute permeabili e opportunamente piantumate secondo le essenze previste nello studio Botanico-vegetazionale

E’ fatto obbligo di mettere a dimora per ogni 50 mq. di superficie utilizzata un albero ad alto fusto e due gruppi di specie arbustive similari a quelle del lotto contiguo secondo le indicazioni impartite dal comando Forestale dello Stato con sistemazione complessiva a prato naturale.

Inoltre si dovranno prevedere un doppio filare di alberi ad alto fusto per un’idonea schermatura ambientale dell’area secondo le indicazioni dell’ U.T.C. e del Corpo Forestale dello Stato.

Le nuove sistemazioni a verde e l’eventuale trasformazione di quelle esistenti deve avvenire secondo le modalità di cui al precedente Art. 10.

Per **VERDE PAESAGGISTICO** si intendono le parti del territorio con presenza dell’identità storica, di elevata qualità ambientale e gli ambiti a pericolosità geologica e sismica

Su tali aree si applicano le norme generali di uso dei suoli fissate dal presente piano all’art. 13.

Tali aree non sono edificabili.

E’ fatto obbligo di mettere a dimora per ogni 50 mq. di superficie un albero ad alto fusto e due gruppi di specie arbustive similari secondo le indicazioni impartite dal comando Forestale dello Stato con sistemazione complessiva a prato naturale.

Sono ammesse le normali attività agro-silvi-pastorali.

## **ZONE TERRITORIALI OMOGENEE del P.R.G.**

### **CAPO III - Zone di completamento**

#### **Art. 36 - Zone di completamento: disposizioni generali**

Negli elaborati di “Azzonamento” sono individuati ambiti territoriali che il PRG chiama “Zone di completamento”.

Ciascun ambito è regolato dalle seguenti disposizioni generali e da una normativa specifica relativa a ciascuno di essi; qualora la normativa specifica prescriva norme diverse da quelle contenute nelle disposizioni generali, valgono, ove in contrasto, le norme specifiche.



La normativa specifica contiene le informazioni:

- sul tipo di intervento previsto, con riferimento al TITOLO III, CAPO I delle presenti norme tecniche;
- sui modi di intervento previsti con riferimento al TITOLO III, CAPO III delle presenti norme tecniche;
- sui parametri urbanistici ed edilizi da rispettare nell'intervento, espressi con riferimento al TITOLO II delle presenti norme tecniche;
- sulle destinazioni d'uso consentite; talvolta vengono individuate alcune destinazioni d'uso regolate ovvero vengono definiti parametri quantitativi da rispettare sia in caso di intervento edilizio diretto sia in caso di intervento urbanistico preventivo; lo strumento attuativo indicherà la localizzazione delle destinazioni d'uso regolate; tali localizzazioni potranno essere flessibili, ovvero i piani attuativi potranno prevedere criteri che, nel rispetto dei limiti di "destinazioni d'uso regolate" e degli standard urbanistici, consentano variazioni nel tempo degli usi previsti.

La planimetria di "Azzonamento" contiene le regole urbanistiche relative all'intervento che sono prescrittive.

Le informazioni sui livelli di pericolosità geologica e sismica sono contenute negli elaborati relativi all'indagine geologica e geomorfologica.

Per tutte le "Zone di completamento" valgono le seguenti disposizioni generali:

#### - Parametri urbanistici ed edilizi

- la superficie fondiaria (SF) è quella complessivamente interessata dall'intervento; essa deve essere verificata attraverso specifico rilievo topografico del terreno; essa va comunque misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal PRG;
- l'indice di fabbricabilità fondiaria prescritto per le nuove costruzioni su lotti liberi vale anche per gli interventi di saturazione dei lotti già edificati, compresi gli ampliamenti di edifici esistenti, fino al raggiungimento di tale indice;
- nel caso di interventi sull'edilizia esistente, l'indice di fabbricabilità fondiaria è pari all'indice di fabbricabilità fondiaria esistente;

#### - Standard urbanistici

- nel caso degli edifici esistenti, e/o di nuova edificazione nei tessuti consolidati, la dotazione di parcheggi ad essi relativa, per gli usi consentiti dal PRG, è soddisfatta attraverso la dotazione di parcheggi pubblici e servizi prevista dal piano stesso; ~~pertanto nel caso di cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti, non è necessario reperire nuovi parcheggi nell'ambito del singolo intervento, fatta eccezione per le nuove attività di commercio al dettaglio con superfici destinate alla vendita superiori a mq 150, le quali sono comunque soggette al reperimento di spazi parcheggio nella misura minima del 40% della superficie utile lorda (SUL) e comunque nel rispetto della Legge Regionale n. 26/99; tali parcheggi sono privati, di uso pubblico; tale superficie è comprensiva sia dello spazio di sosta che degli spazi di manovra (corselli);~~ pertanto nel caso di cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti, non è necessario reperire nuovi parcheggi nell'ambito del singolo intervento, fatta eccezione per le nuove attività di commercio al dettaglio *nel rispetto del D.M. 1444/68 e della L.R. n.19/02.*

#### - Modalità attuative

- nelle "Zone di completamento" il PRG si attua per mezzo di piani urbanistici preventivi (PP, PR, PEEP, PIP) e/o, in mancanza di questi, per intervento edilizio diretto, secondo le modalità di cui al TITOLO III, CAPO III delle presenti norme tecniche;

### **Art. 37 – "Zona A - Centro Storico"**

Per tessuto storico si intende la parte del tessuto urbano di origine più antica, così come individuato negli elaborati di Azzonamento che presenta complessivi valori storico-ambientali, urbanistici ed architettonici da salvaguardare.

Tale zona è disciplinata dalle previsioni del piano di recupero del patrimonio edilizio esistente redatto ai sensi della Legge 457/78.



- La zona A è costituita dalla parte di territorio interessata da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono essere considerate parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

### **Modo d'intervento**

Piano di recupero e intervento edilizio diretto.

Nella zona sono consentite esclusivamente opere di consolidamento, restauro, risanamento conservativo senza alterazione dei volumi esistenti.

Le aree libere sono totalmente inedificabili sino all'approvazione di un Piano particolareggiato di recupero del centro storico finalizzato al recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.

Si rimanda pertanto alla redazione ed alla successiva adozione di un Piano particolareggiato che dovrà essere predisposto entro un anno dall'approvazione del presente PRG.

Le aree di risulta dalla demolizione degli edifici ricadenti entro il perimetro dell'agglomerato urbano sottoposto alla disciplina dell'art. 7 comma V° della legge 6 agosto 67 n. 765 sono anch'esse in edificabili sino all'approvazione del piano di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente come sopra previsto.

Una volta approvato il Piano di recupero del centro Storico previsto anche ai sensi del titolo IV° art. n. 27 e succ. della legge 5 agosto 78 n. 457 ogni intervento edilizio ed urbanistico dovrà rispettare rigorosamente le prescrizioni in esso contenute.

### **Art. 38 - "Zona B – Zone Residenziali di Completamento"**

Per tessuto prevalentemente residenziale a medio-alta densità si intende la parte del tessuto urbano esistente di recente formazione, con prevalenza della funzione residenziale, con sporadiche presenze di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), a medio-alta densità edilizia.

La zona B di Completamento è costituita dalle parti di territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona A. Si considerano zone parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5 % (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore o uguale ad 1,5 mc per mq.

### **Modo d'intervento**

Intervento edilizio diretto.

~~Le aree ad edificazione sconsigliata AC10 AC13/1 AC13/3 potranno essere prese in esame solo dopo l'effettuazione di indagini geologiche di dettaglio e di un'adeguata fase di monitoraggio che consenta di accertarne la stabilità in via definitiva (Stralcio)~~

Nella Costruzione di nuovi edifici su lotti inedificati, nella costruzione di edifici esistenti demoliti, nell'ampliamento e/o sopraelevazione di edifici esistenti fatta eccezione per i casi ricadenti nel Piano particolareggiato di cui alla legge regionale del 31 settembre 1979 n. 31 per i quali valgono le deroghe previste dal Piano attuativo stesso, devono essere osservate le seguenti norme :

- DESTINAZIONE D'USO :  
Residenziale  
Nei fabbricati suddetti possono essere ricavati garages, negozi, uffici esercizi pubblici e laboratori artigianali purché non dannosi alla quiete ed alla salute pubblica e ciò in conformità al vigente regolamento d'igiene. Il volume adibito a dette destinazioni non può superare complessivamente il 40% del volume dell'intero fabbricato
- INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA :  
: Non superiore a **2,00 mc per mq** di superficie



- SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO :  
: 300 metri quadrati
- ALTEZZE : Non superiori a 13,50 ml e comunque non superiori all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti anche per quanto riguarda le ricostruzioni
- DISTACCO FRA EDIFICI :  
E' prevista una distanza fra pareti finestrate di edifici antistanti pari all'altezza del fabbricato più alto con una distanza minima non inferiore in ogni caso a *10,00 ml*. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata e qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12,00. ~~Sono ammesse distanze inferiori nel caso di ristrutturazioni di edifici esistenti o di gruppi di edifici che formino oggetto di lottizzazioni convenzionate con previsione planovolumetriche.~~
- DISTACCO DAI CONFINI :  
E' prevista una distanza non inferiore ad  $\frac{1}{2}$  dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di ml . 5,00
- DISTANZA DALLE STRADE :  
E' prevista una distanza dalle strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti) non inferiore a ml. 3,00 *previa acquisizione del parere favorevole dell'Ente gestore della strada.*
- ALLINEAMENTI :  
Saranno determinati dai distacchi stradali minimi consentiti e di norma o da quelli preesistenti. Le fronti di sviluppo degli edifici di cui sia stato eseguito uno studio planovolumetrico possono avere una lunghezza massima di ml. 60,00 e comunque non superiore alle tipologie esistenti. Nelle nuove costruzioni e nelle aree di pertinenza dovrà essere realizzato 1 mq. di parcheggio per ogni *10 mc*. Di volume di fabbricato. E' ammesso costruire in aderenza a fabbricati eventualmente esistenti o chiedendo la comunione del muro altrui esistenti sul fondo contiguo (art. 873 e segg del C.C.). E' fatto obbligo al titolare della Concessione edilizia / Permesso a costruire di realizzare lungo i confini con le strade un marciapiede in calcestruzzo della larghezza minima di *1,50 ml*.

### **Art. 39 - Zona B 1 – Zone Residenziali di Completamento di nuovo inserimento**

Per tessuto prevalentemente residenziale a media densità si intende la parte del tessuto urbano esistente di recente formazione, con prevalenza della funzione residenziale, con sporadiche presenze di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), a media densità edilizia.

La zona B 1 di Completamento è costituita dalle parti di territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona A. inserite con la redazione del nuovo PRG e di ricucitura del tessuto urbanistico locale. Si considerano zone parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5 % (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia uguale ad 1,5 mc per mq.

#### **Modo d'intervento**

~~Le aree ad edificazione sconsigliata APR12 AC3 AC8 AC14 potranno essere prese in esame solo dopo l'effettuazione di indagini geologiche di dettaglio e di un'adeguata fase di monitoraggio che consenta di accertarne la stabilità in via definitiva.~~



Intervento edilizio diretto nella costruzione di nuovi edifici sugli eventuali lotti inedificati, nella costruzione di edifici esistenti demoliti, nell'ampliamento e/o sopraelevazione di edifici esistenti, devono essere osservate le seguenti norme :

- **DESTINAZIONE D'USO :**  
Residenziale  
Nei fabbricati suddetti possono essere ricavati garages, negozi, uffici esercizi pubblici e laboratori artigianali purché non dannosi alla quiete ed alla salute pubblica e ciò in conformità al vigente regolamento d'igiene. Il volume adibito a dette destinazioni non può superare complessivamente il 40% del volume dell'intero fabbricato
- **INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA :**  
: Non superiore a *1,50 mc per mq* di superficie
- **SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO :**  
: 500 metri quadrati
- **ALTEZZE** : Non superiori a 10,50 ml e comunque non superiori all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti anche per quanto riguarda le ricostruzioni
- **DISTACCO FRA EDIFICI :**  
E' prevista una distanza fra pareti finestrate di edifici antistanti pari all'altezza del fabbricato più alto con una distanza minima non inferiore in ogni caso ad *10,00 ml*. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata e qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12,00.  
~~Sono ammesse distanze inferiori nel caso di ristrutturazioni di edifici esistenti o di gruppi di edifici che formino oggetto di lottizzazioni convenzionate con previsione planovolumetriche.~~
- **DISTACCO DAI CONFINI :**  
E' prevista una distanza non inferiore ad  $\frac{1}{2}$  dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di ml . 5,00
- **DISTANZA DALLE STRADE :**  
E' prevista una distanza dalle strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti) non inferiore a ml. 5,00 *previa acquisizione dal parere favorevole dell'Ente gestore della strada.*
- **ALLINEAMENTI :**  
Saranno determinati dai distacchi stradali minimi consentiti e di norma o da quelli preesistenti. Nelle nuove costruzioni e nelle aree di pertinenza dovrà essere realizzato almeno *1,00* mq. di parcheggio per ogni *10 mc.* di volume di fabbricato. E' ammesso costruire in aderenza a fabbricati eventualmente esistenti o chiedendo la comunione del muro altrui esistenti sul fondo contiguo (art. 873 e segg del C.C.). E' fatto obbligo a tutti i titolari del Permesso a costruire di realizzare lungo i confini con le strade un marciapiede in calcestruzzo della larghezza minima di *1,50 ml. in conformità a quanto stabilito dalla legge per il superamento delle barriere architettoniche.*  
~~Le eventuali lottizzazioni ricadenti in zona B1 dovranno avere completate per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria, a cura del lottizzante.~~

**Art. 40 - Zona B 2 - Zone Residenziali di Completamento con mantenimento della volumetria già esistente-**



Per tessuto prevalentemente residenziale a mantenimento della densità esistente si intende la parte del tessuto urbano già esistente di recente formazione, con prevalenza della funzione residenziale, realizzate quasi interamente in aree marginali o in area agricola a cavallo degli anni settanta e quasi tutte condonate con i due provvedimenti della legge n. 47/85 e della legge n. 724/94 con esclusione delle abitazioni comprese nella "categoria A" del censimento delle case agricole.

~~Su tali immobili sono ubicate anche sporadiche presenze di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), a media densità edilizia, per il quale si prevede il mantenimento delle volumetrie attuali con possibilità di incrementi dei volumi fino ad un massimo dell' 80% "una tantum" di quello esistente.~~

~~Tale aumento può essere effettuato anche mediante demolizione e completa ricostruzione con accorpamento dei volumi esistenti e modifica della posizione planimetrica nel lotto (salvo vincoli e/o limitazioni varie) della sagoma e dei prospetti ed anche mediante la costruzione di volumi singoli non accorpati a quello del fabbricato principale.~~

Trattasi di nuovo intervento sull'edilizia esistente al fine di un suo mantenimento o di una sua manutenzione straordinaria per completarne la funzionalità.

### Modo d'intervento

Intervento edilizio diretto su edifici già esistenti.

~~Le aree ad edificazione sconsigliata APR3 APR22 APR23 potranno essere prese in esame solo dopo l'effettuazione di indagini geologiche di dettaglio e di un'adeguata fase di monitoraggio che consenta di accertarne la stabilità in via definitiva.~~

- DESTINAZIONE D'USO :  
Residenziale  
Nei fabbricati suddetti possono essere ricavati garages, negozi, uffici esercizi pubblici e laboratori artigianali purché non dannosi alla quiete ed alla salute pubblica e ciò in conformità al vigente regolamento d'igiene. Il volume adibito a dette destinazioni non può superare complessivamente il 40% del volume dell'intero fabbricato
- INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA :  
*I.F. mc/mq pari a 2,00*
- ALTEZZE Non superiori a quelle già preesistenti dell'edificio principale assentito anche per quanto riguarda le ricostruzioni e/o le manutenzioni straordinarie e comunque non oltre 10,50 ml
- DISTACCO FRA EDIFICI :  
E' prevista una distanza fra pareti finestrate di edifici antistanti pari all'altezza del fabbricato più alto con una distanza minima non inferiore in ogni caso ad *10,00 ml*. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata e qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12,00.
- DISTACCO DAI CONFINI :  
E' prevista una distanza non inferiore ad  $\frac{1}{2}$  dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di ml. 5,00.
- DISTANZA DALLE STRADE :  
E' prevista una distanza dalle strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti) non inferiore a *ml.5,00 previa acquisizione dal parere favorevole dell'Ente gestore della strada.*
- ALLINEAMENTI :  
Saranno determinati dai distacchi stradali minimi consentiti e di norma o da quelli preesistenti.

### Prescrizioni particolari



- Gli interventi previsti sono subordinati all'approvazione di un previo piano attuativo che preveda ampliamenti solo per motivate esigenze e comunque nei limiti posti dal P.R.G.;
  - Non sono ammesse le lavorazioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza; non saranno in ogni caso essere consentite le attività inserite nello "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.L.L.S.S.", Decreto 05/09/1994;
  - Per i nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale si dovranno reperire, all'interno del lotto, *mq. 80 di verde e parcheggi ogni mq. 100* di superficie utile lorda (SUL) di spazi utilizzati per la vendita, con esclusione di depositi, magazzini, spazi accessori e servizi *secondo il dettato dell'art.5 del D.M. 1444/68;*
- ~~Il volume degli accessori è computato nel volume complessivo esistente, sia ai fini del volume massimo consentito, sia per la valutazione dell'incremento percentuale di volume ammesso;~~
- Le recinzioni delle proprietà sono ammesse solo lungo l'eventuale confine con strade statali, provinciali e comunali; in tutti gli altri casi sono vietate le recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari.

~~Art. 41 *Zone B3 Zone Residenziali di Conservazione con tessuto prevalentemente rado*~~

## CAPO IV - Zone di espansione

### Art. 42 - Zone di espansione: disposizioni generali

Ciascuna area di espansione è regolata dalle seguenti disposizioni generali e da una normativa specifica illustrata in apposita scheda normativa relativa a ciascuna di esse; qualora la normativa specifica prescriva norme diverse da quelle contenute nelle disposizioni generali, valgono, ove in contrasto, le norme specifiche.

La scheda normativa contiene informazioni:

- sul tipo di intervento previsto, con riferimento al TITOLO III, CAPO I delle presenti norme tecniche;
- sugli obiettivi generali che il PRG si prefigge;
- sui modi di intervento previsti con riferimento al TITOLO III, CAPO III delle presenti norme tecniche;
- sui parametri urbanistici ed edilizi da rispettare nell'intervento, espressi con riferimento al TITOLO II delle presenti norme tecniche;
- sulle destinazioni d'uso consentite; talvolta vengono individuate alcune destinazioni d'uso regolate ovvero vengono definiti parametri quantitativi da rispettare sia in caso di intervento edilizio diretto sia in caso di intervento urbanistico preventivo; lo strumento urbanistico attuativo indicherà la localizzazione delle destinazioni d'uso regolate; tali localizzazioni potranno essere flessibili, ovvero i piani attuativi potranno prevedere criteri che, nel rispetto dei limiti di "destinazioni d'uso regolate" e degli standard urbanistici, consentano variazioni nel tempo degli usi previsti;
- sulle prescrizioni particolari da rispettare nell'attuazione dell'intervento.

Per tutte le zone di espansione valgono le seguenti disposizioni generali:

#### - Standard urbanistici

~~nelle aree di espansione le superfici per il soddisfacimento degli standard urbanistici da cedere gratuitamente in maniera obbligatoria vanno computate ai sensi dell'Art. 3 del D.M. 1 Aprile 1968 n. 1444 e della L.R. 34/92 modif. (stralciate)~~

- nelle zone di espansione le superfici per il soddisfacimento degli standard urbanistici *sono fissate ai sensi del D.M. n.1444/68 nonché dell'art. 21 della L.R. n. 34/92, nella misura minima di mq. 21 per abitante per le zone residenziali, del 10% della superficie territoriale per le zone artigianali-industriali e di mq. 80 ogni 100 di SUL per le aree con destinazioni commerciali e direzionali, per le quali dovrà comunque essere*



*assicurato il rispetto delle dotazioni di parcheggi previsti dalla L.R. n. 19/02.*

~~nelle aree a destinazione prevalentemente residenziale nelle quali sono consentite “destinazioni d’uso regolate” di commercio, turistiche e direzionali, e qualora lo strumento urbanistico attuativo ne preveda la presenza, nel rispetto dei limiti fissati, i parcheggi vanno calcolati reperendoli nella misura minima del 40% della superficie utile lorda (SUL) a destinazione di commercio, turistica e direzionale, prevista, oltre a quelli commisurati agli abitanti insediabili, calcolati sul totale dei volumi restanti non destinati a tali usi.~~

- nelle aree a destinazione prevalentemente residenziale nelle quali sono consentite “destinazioni d’uso regolate” di commercio, turistiche e direzionali, e qualora lo strumento urbanistico attuativo ne preveda la presenza, nel rispetto dei limiti fissati, i parcheggi vanno calcolati reperendoli nella misura minima di *mq. 80 di verde e parcheggi(escluse le sedi viarie) ogni mq. 100* di superficie utile lorda(SUL) a destinazione di commercio, turistica e direzionale, prevista, oltre a quelli commisurati agli abitanti insediabili, calcolati sul totale dei volumi restanti non destinati a tali usi, *in aggiunta a quelli di cui all’art. 18 della Legge 765/68*

#### **- Modalità attuative**

- nelle zone di espansione il PRG si attua per mezzo di piani urbanistici preventivi secondo le modalità di cui al TITOLO III, CAPO III delle presenti norme tecniche.

#### **- Prescrizioni particolari**

- tutti gli interventi di trasformazione urbanistica sulle aree di espansione sono subordinati alla stipula di apposita convenzione disciplinare;
- la convenzione deve prevedere la cessione gratuita, entro termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la convenzione deve prevedere l’impegno all’esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;
- la sistemazione del terreno e la piantumazione degli spazi di verde pubblico debbono essere effettuate preliminarmente al rilascio dei permessi di costruire relativi agli edifici previsti; la piantumazione prevista lungo la viabilità e la sistemazione del verde di rispetto stradale e del verde privato debbono essere eseguite non appena ciò risulti tecnicamente possibile, compatibilmente con l’esecuzione dei lavori e con la realizzazione delle altre opere di urbanizzazione; le opere in verde previste nella sistemazione degli spazi di pertinenza dei nuovi edifici debbono essere effettuate prima del rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità;
- le opere in verde e le sistemazioni del suolo debbono essere effettuate nel rispetto di quanto stabilito al precedente Art. 11 delle presenti norme;
- la convenzione deve prevedere l’impegno di manutenzione di tutte le opere in verde, comprensivo della sostituzione delle fallanze, per un periodo di dieci anni dalla avvenuta esecuzione delle opere stesse;
- la nuova viabilità, sia carrabile che pedonale, deve avere le caratteristiche fissate negli schemi contenuti nell’“abaco dei tipi stradali”;
- all’interno dell’area oggetto di zonizzazione nuova viabilità e parcheggi, salvo diversa specificazione contenuta nella apposita scheda normativa, sono da considerare opere di urbanizzazione primaria riguardanti l’intervento e pertanto debbono essere realizzati a cura e spese del lottizzante;
- l’Amministrazione può dare attuazione alle previsioni di PRG, ovunque, ed in particolar modo all’interno delle zone espansione attraverso piani particolareggiati, anche dove non esplicitato dalle presenti norme.

#### **6. Prescrizioni particolari**

- per le coperture a falde è fatto obbligo di impiego di manto di copertura in coppi o tegole di laterizio di colore tradizionale; è fatto obbligo inoltre di impiego di infissi preferibilmente in legno naturale e finiture dei paramenti esterni preferibilmente in laterizio a vista non smaltato o intonaco civile tinteggiato nei colori tradizionali, e comunque esplicitamente approvati dalla Commissione Edilizia, dietro proposta di campione di laterizio e/o di colore;
- lungo tutto il confine con le aree agricole, uno spazio della profondità minima di ml. 10,00, anche eventualmente ricadente sulla adiacente zona agricola, deve essere sistemato a verde privato, secondo le modalità del precedente articolo 11, con uso esclusivo di essenze arboree e arbustive autoctone; lungo tale margine avente funzione di attenuazione dell’impatto visivo del nuovo insediamento sono vietate le recinzioni se non con siepi ed altre opere comunque compatibili con il circostante paesaggio agrario.

**Art. 43 - “ Zona C – Zone Residenziali di Espansione di tipo intensivo ( ex C 1 )”**

La “ Zona C “ di espansione di tipo intensivo (ex zona C1 del vecchio PdF) è costituita dalle parti di territorio destinate ai nuovi complessi edilizi insediativi che risultano totalmente o parzialmente inedificati o nelle quali l’edificazione non raggiunga i limiti di superficie e di densità di cui alle precedenti “Zone B”.

Intervento di nuova edificazione in aree qualificate “C” ai sensi dell’Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444. L’intervento ha come obiettivi il potenziamento di tessuti collinari di recente formazione in prossimità del centro storico

**Modo d’intervento**

~~Le aree ad edificazione sconsigliata APR11 APR12 APR21/2 APR26 APR29 potranno essere prese in esame solo dopo l’effettuazione di indagini geologiche di dettaglio e di un’adeguata fase di monitoraggio che consenta di accertarne la stabilità in via definitiva.~~

Intervento edilizio diretto mediante preventiva lottizzazione

Nella Costruzione di nuovi edifici, nella costruzione di edifici esistenti demoliti, nell’ampliamento e/o sopraelevazione di edifici esistenti, devono essere osservate le seguenti norme :

- DESTINAZIONE D’USO :  
Residenziale  
Nei fabbricati suddetti possono essere ricavati garages, negozi, uffici esercizi pubblici e laboratori artigianali purché non dannosi alla quiete ed alla salute pubblica e ciò in conformità al vigente regolamento d’igiene. Il volume adibito a dette destinazioni non può superare complessivamente il 30% del volume dell’intero fabbricato. In queste aree sono ammessi edifici a carattere Commerciale Alberghi, cinematografi e simili
- INDICE DI FABBRICABILITA’ FONDIARIA :  
~~Non superiore a 3,00 mc per mq di superficie~~  
*Aree residue di P.D.F. non convenzionate If mc/mq 1,75*  
*Aree residue di P.D.F. convenzionate If mc/mq 3,00*  
*Aree C di nuova previsione If mc/mq 1,75*
- SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO :  
: 500 metri quadrati
- ALTEZZE : Non superiori a 13,00 ml e comunque non superiori all’altezza degli edifici preesistenti e circostanti anche per quanto riguarda le ricostruzioni
- DISTACCO FRA EDIFICI :  
E’ prevista una distanza fra pareti finestrate di edifici antistanti pari all’altezza del fabbricato più alto con una distanza minima non inferiore in ogni caso ad 10,00 ml. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata e qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12,00. Sono ammesse distanze inferiori nel caso di ristrutturazioni di edifici esistenti o di gruppi di edifici che formino oggetto di lottizzazioni convenzionate con previsione planovolumetriche
- DISTACCO DAI CONFINI :  
E’ prevista una distanza non inferiore ad ½ dell’altezza dell’edificio più alto con un minimo di ml . 5,00. Per gli edifici a carattere



Commerciale, alberghi, Cinematografi e simili il distacco dai confini non sarà superiore a ml. 12,00

- **DISTANZA DALLE STRADE :**  
E' prevista una distanza dalle strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti) non inferiore a ml. 5,00. Per gli edifici a carattere commerciale, alberghi, cinematografi e simili la distanza dalle strade non deve essere inferiore a ml. 12,00, *previa acquisizione dal parere favorevole dell'Ente gestore della strada.*
  
- **ALLINEAMENTI :**  
Saranno determinati dai distacchi stradali minimi consentiti e di norma o da quelli preesistenti. Le fronti di sviluppo degli edifici di cui sia stato eseguito uno studio planovolumetrico possono avere una lunghezza massima di ml. 60,00 e comunque non superiore alle tipologie esistenti. Nelle nuove costruzioni e nelle aree di pertinenza dovrà essere realizzato almeno 1 mq. di parcheggio per ogni *10 mc.* di volume di fabbricato. Gli edifici a carattere commerciale, gli alberghi ed i cinematografi e simili dovranno essere dotati di adeguati parcheggi e comunque in misura non inferiore a 80mq. per ogni 100 mq. di superficie realizzata e *gli stessi devono essere pubblici.*
  
- **PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE :**  
In tutte queste “ Aree C ” è obbligatoria la lottizzazione preventiva dei terreni ricadenti nelle zone C ai sensi dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 modificata ed integrata dalla legge 6 agosto 1977 n. 765. Ogni progetto di lottizzazione deve inserirsi organicamente nel contesto urbanistico generale con particolare riferimento alle lottizzazioni contigue: in particolare ove lo ritenga necessario, l'Amministrazione Comunale prescriverà a più lottizzanti di aree contigue, in conformità della legge obiettivo, di redigere un progetto unitario che possa contenere anche la progettazione per la costruzione di opere pubbliche e/o strade urbane o extraurbane di nuova previsione. Il progetto di lottizzazione sarà redatto in due tempi:  
1° tempo = Dovrà essere sottoposto al parere dell'Amministrazione Comunale un progetto di massima corredato di piano planovolumetrico, dei profili longitudinali, delle strade con indicate le pendenze massime e quant'altro necessario per illustrare la volontà del lottizzante.  
2° Tempo = Dovrà essere redatto il progetto esecutivo di lottizzazione completo in ogni sua parte e tale da tenere conto dei suggerimenti e delle osservazioni espresse dall'Amministrazione comunale e dalla C.E.C. in sede di esame del progetto di massima.  
Nel progetto di lottizzazione si dovrà osservare quanto previsto nell'abaco delle strade allegato alle presenti N.T.A. e fra l'altro, le seguenti norme :
  - le strade debbono avere una larghezza non inferiore a 7,00 ml. ed una pendenza massima non superiore al 10%
  - debbono essere previsti in ogni caso i marciapiedi ai lati di tutte le strade e saranno larghi non meno di 1,50 ml.

**Art. 44 - “ Zona C 1 – Zone Residenziali di Espansione di tipo estensivo di nuovo inserimento nel PRG**

La “ Zona C 1 “ di espansione di tipo estensivo di nuovo inserimento nel PRG è costituita dalle parti di territorio destinate ai nuovi complessi edilizi insediativi che risultano totalmente ineditati e sono marginali al perimetro del vecchio P.d.F. e che diventano aree di ricucitura del tessuto urbanistico o



costituiscono nuove aree di espansione che delimitano strade urbane ed extraurbane di nuova progettazione del nuovo strumento urbanistico generale.

Intervento di nuova edificazione in aree qualificate "C" ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444. L'intervento ha come obiettivi il potenziamento di tessuti collinari di recente formazione in prossimità del centro storico.

### Modo d'intervento

Intervento edilizio diretto mediante preventiva lottizzazione

Nella Costruzione di nuovi edifici, nella costruzione di edifici esistenti demoliti, nell'ampliamento e/o sopraelevazione di edifici esistenti, devono essere osservate le seguenti norme.

- DESTINAZIONE D'USO :

Residenziale di tipo estensivo

Nei fabbricati suddetti possono essere ricavati garages, negozi, uffici esercizi pubblici e laboratori artigianali purché non dannosi alla quiete ed alla salute pubblica e ciò in conformità al vigente regolamento d'igiene. Il volume adibito a dette destinazioni non può superare complessivamente il 30% del volume dell'intero fabbricato. In queste aree sono ammessi edifici a carattere Commerciale Alberghi, cinematografi e simili.

- INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA :

~~Non superiore a 1,50 mc per mq di superficie~~

I.F.= Non superiore a *1,00 mc per mq* di superficie

*I.T. = 0,33 mc/mq*

- SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO :

: 1.000 metri quadrati

- ALTEZZE

Non superiori a 10,50 ml e comunque non superiori all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti anche per quanto riguarda le ricostruzioni.

- DISTACCO FRA EDIFICI :

E' prevista una distanza fra pareti finestrate di edifici antistanti pari all'altezza del fabbricato più alto con una distanza minima non inferiore in ogni caso ad 10,00 ml. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata e qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12,00.

~~Sono ammesse distanze inferiori nel caso di ristrutturazioni di edifici esistenti o di gruppi di edifici che formino oggetto di lottizzazioni convenzionate con previsione planovolumetriche~~

- DISTACCO DAI CONFINI :

E' prevista una distanza non inferiore ad ½ dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di ml 5,00. Per gli edifici a carattere Commerciale, alberghi, Cinematografi e simili il distacco dai confini non sarà superiore a ml. 12,00.

- DISTANZA DALLE STRADE :

E' prevista una distanza dalle strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti) non inferiore a ml.5,00. Per gli edifici a carattere



commerciale, alberghi, cinematografi e simili la distanza dalle strade non deve essere inferiore a ml. 12,00, *previa acquisizione dal parere favorevole dell'Ente gestore della strada.*

- **ALLINEAMENTI :**

Saranno determinati dai distacchi stradali minimi consentiti e di norma o da quelli preesistenti. Le fronti di sviluppo degli edifici di cui sia stato eseguito uno studio planovolumetrico possono avere una lunghezza massima di ml. 60,00 e comunque non superiore alle tipologie esistenti. Nelle nuove costruzioni e nelle aree di pertinenza dovrà essere realizzato almeno ~~1,50~~ *1,00* mq. di parcheggio per ogni *10 mc.* di volume di fabbricato. Gli edifici a carattere commerciale, gli alberghi ed i cinematografi e simili dovranno essere dotati di adeguati parcheggi e comunque in misura non inferiore a 80mq. per ogni 100 mq. di superficie realizzata *e debbono essere pubblici..*

- **PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE :**

In tutte queste “ Aree C 1 ” è obbligatoria la lottizzazione preventiva dei terreni ricadenti nelle zone C ai sensi dell’art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 modificata ed integrata dalla legge 6 agosto 1977 n. 765.

Ogni progetto di lottizzazione deve inserirsi organicamente nel contesto urbanistico generale con particolare riferimento alle lottizzazioni contigue: in particolare ove lo ritenga necessario, l’Amministrazione Comunale prescriverà a più lottizzanti di aree contigue di redigere un progetto unitario che possa contenere anche la progettazione per la costruzione di opere pubbliche e/o strade urbane o extraurbane di nuova previsione.

Il progetto di lottizzazione sarà redatto in due tempi:

1° tempo = Dovrà essere sottoposto al parere dell’Amministrazione Comunale un progetto di massima corredato di piano planovolumetrico, dei profili longitudinali, delle strade con indicate le pendenze massime e quant’altro necessario per illustrare la volontà del lottizzante.

2° Tempo = Dovrà essere redatto il progetto esecutivo di lottizzazione completo in ogni sua parte e tale da tenere conto dei suggerimenti e delle osservazioni espresse dall’Amministrazione comunale e dalla C.E.C. in sede di esame del progetto di massima.

Nel progetto di lottizzazione si dovrà osservare quanto previsto nell’abaco delle strade allegato alle presenti N.T.A. e fra l’altro, le seguenti norme :

- le strade debbono avere una larghezza non inferiore a 7,00 ml. ed una pendenza massima non superiore al 10%
- debbono essere previsti in ogni caso i marciapiedi ai lati di tutte le strade e saranno larghi non meno di 1,50 ml.

#### **Art. 45 - “ Zona C 2 – Zone Residenziali di Espansione del tipo Estensivo a villini di nuovo inserimento nel PRG**

La “ Zona C 2 “ di espansione di tipo estensivo a villini di nuovo inserimento nel P.R.G. è costituita dalle parti di territorio destinate ai nuovi complessi edilizi insediativi che risultano totalmente inediticati e sono destinate alla costruzione di villini uni o plurifamiliari di natura estensiva con un massimo di due piani fuori terra

Intervento di nuova edificazione in aree qualificate “C ” avviene ai sensi dell’Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444.

#### **Modo d’intervento**



Intervento edilizio diretto mediante preventiva lottizzazione.

~~Le aree ad edificazione sconsigliata APR2 APR3 APR11 APR12 APR13 APR15 APR21/3 APR22 APR23 APR26 potranno essere prese in esame solo dopo l'effettuazione di indagini geologiche di dettaglio e di un'adeguata fase di monitoraggio che consenta di accertarne la stabilità in via definitiva.~~

Nella Costruzione di nuovi edifici, nella costruzione di edifici esistenti demoliti, nell'ampliamento e/o sopraelevazione di edifici esistenti, devono essere osservate le seguenti norme :

- DESTINAZIONE D'USO :  
Residenziale di tipo estensivo a villini  
Nei fabbricati suddetti possono essere ricavati garages, uffici e laboratori artigianali purché non dannosi alla quiete ed alla salute pubblica e ciò in conformità al vigente regolamento d'igiene. Il volume adibito a dette destinazioni non può superare complessivamente il 20% del volume dell'intero fabbricato.
- INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA :  
I.F. = Non superiore a *0,75 mc* per mq di superficie  
*I.T. = 0,25 mc/mq*
- SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO :  
: 2.000 metri quadrati
- ALTEZZE : Non superiori a 7,50 ml
- DISTACCO FRA EDIFICI :  
E' prevista una distanza fra pareti finestrate di edifici antistanti pari all'altezza del fabbricato più alto con una distanza minima non inferiore in ogni caso ad 10,00 ml. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata e qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12,00. ~~Sono ammesse distanze inferiori nel caso di ristrutturazioni di edifici esistenti o di gruppi di edifici che formino oggetto di lottizzazioni convenzionate con previsione planovolumetriche~~
- DISTACCO DAI CONFINI :  
E' prevista una distanza non inferiore ad ½ dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di ml . 10,00.
- DISTANZA DALLE STRADE :  
E' prevista una distanza dalle strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti) non inferiore a ml. 10,00 *previa acquisizione dal parere favorevole dell'Ente gestore della strada.*
- ALLINEAMENTI :  
Nelle nuove costruzioni e nelle aree di pertinenza dovrà essere realizzato almeno 1,00 mq. di parcheggio per ogni *10 mc.* di volume di fabbricato.
- PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE :  
In tutte queste " Aree C 2 " è obbligatoria la lottizzazione preventiva dei terreni ricadenti nelle zone C ai sensi dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 modificata ed integrata dalla legge 6 agosto 1977 n. 765.



Ogni progetto di lottizzazione deve inserirsi organicamente nel contesto urbanistico generale con particolare riferimento alle lottizzazioni contigue: in particolare ove lo ritenga necessario, l'Amministrazione Comunale prescriverà a più lottizzanti di aree contigue di redigere un progetto unitario che possa contenere anche la progettazione per la costruzione di opere pubbliche e/o strade urbane o extraurbane di nuova previsione.

Il progetto di lottizzazione sarà redatto in due tempi:

1° tempo = Dovrà essere sottoposto al parere dell'Amministrazione Comunale un progetto di massima corredato di piano planovolumetrico, dei profili longitudinali, delle strade con indicate le pendenze massime e quant'altro necessario per illustrare la volontà del lottizzante.

2° Tempo = Dovrà essere redatto il progetto esecutivo di lottizzazione completo in ogni sua parte e tale da tenere conto dei suggerimenti e delle osservazioni espresse dall'Amministrazione comunale e dalla C.E.C. in sede di esame del progetto di massima.. Nel progetto di lottizzazione si dovrà osservare quanto previsto nell'abaco delle strade allegato alle presenti N.T.A.

#### **Art 46 - “ Zona P.E.E.P. – Piani di Edilizia Economica e Popolare ( ex C 3 del P.d.F.)”**

La “ Zona P.E.E.P. “ per l'Edilizia Economica e Popolare (ex zona C3 del vecchio PdF) è costituita dalle parti di territorio destinate all'edilizia residenziale ed inserite nei Piani di Zona redatti ai sensi della legge 13 aprile 1962 n. 167 e successive modificazioni ed integrazioni.

#### **Modo d'intervento**

*Le modalità di attuazione delle zone P.E.E.P. sono disciplinate da specifiche norme di riferimento (legge 13 aprile 1962 n. 167 e successive modificazioni ed integrazioni)*

~~Le aree ad edificazione sconsigliata APR12 potranno essere prese in esame solo dopo l'effettuazione di indagini geologiche di dettaglio e di un'adeguata fase di monitoraggio che consenta di accertarne la stabilità in via definitiva.~~

~~Intervento edilizio diretto mediante preventiva lottizzazione da parte di Imprese di Costruzione, Cooperative di soci e/o assegnatari, Istituto Autonomo per le Case Popolari, Comune ed Enti pubblici e privati proprietari convenzionati con il Comune.~~

Nella Costruzione di nuovi edifici, nella devono essere osservate le seguenti norme :

- DESTINAZIONE D'USO :

Residenziale

Nei fabbricati suddetti possono essere ricavati posti macchina, garages, piccoli negozi, uffici, esercizi pubblici e laboratori di servizio e simili nel rispetto del vigente regolamento d'igiene.. Il volume complessivo dei locali adibiti a dette destinazioni non può superare complessivamente il 30% del volume dell'intero fabbricato.

- INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA :

*Aree Residue di P.D.F. convenzionate I.F. = Non superiore a 3,00 mc per mq di superficie. I.T. = 1,00 mc/mq*

*Aree Residue di P.D.F. non convenzionate I.F. = Non superiore a 1,75 mc per mq*

di

*Superficie I.T. = 0,58 mc/mq*

*Aree di nuova previsione*

*I.F. = Non superiore a 1,75 mc per mq*

di

*Superficie I.T. = 0,58 mc/mq*

*: Non superiore a 3,00 mc per mq di superficie*



- SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO :  
: 500 metri quadrati
- ALTEZZE : Non superiori a 13,00 ml e comunque non superiori all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti anche per quanto riguarda le ricostruzioni
- DISTACCO FRA EDIFICI :  
E' prevista una distanza fra pareti finestrate di edifici antistanti pari all'altezza del fabbricato più alto con una distanza minima non inferiore in ogni caso a 10,00 ml. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata e qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12,00. ~~Sono ammesse distanze inferiori nel caso di ristrutturazioni di edifici esistenti o di gruppi di edifici che formino oggetto di lottizzazioni convenzionate con previsione planovolumetriche~~
- DISTACCO DAI CONFINI :  
E' prevista una distanza non inferiore ad  $\frac{1}{2}$  dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di ml . 5,00.
- DISTANZA DALLE STRADE :  
E' prevista una distanza dalle strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti) non inferiore a ml. 5,00 *previa acquisizione dal parere favorevole dell'Ente gestore della strada.*
- ALLINEAMENTI :  
Saranno determinati dai distacchi stradali minimi consentiti e di norma o da quelli preesistenti. Le fronti di sviluppo degli edifici di cui sia stato eseguito uno studio planovolumetrico possono avere una lunghezza massima di ml. 50,00 e comunque non superiore alle tipologie esistenti. Nelle nuove costruzioni e nelle aree di pertinenza dovrà essere realizzato almeno 1 mq. di parcheggio per ogni ~~20~~ 10 mc. di volume di fabbricato.
- PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE :  
In tutte queste Aree è obbligatoria la lottizzazione preventiva dei terreni ricadenti nelle zone C ai sensi della legge 18 aprile 1962 n. 167 e successive modificazioni ed integrazioni, tenendo presente che la pendenza massima delle strade non dovrà superare il 9% .  
Ogni progetto di lottizzazione deve inserirsi organicamente nel contesto urbanistico generale con particolare riferimento alle lottizzazioni contigue.

Il progetto di lottizzazione sarà redatto in due tempi:

1° tempo = Dovrà essere sottoposto al parere dell'Amministrazione Comunale un progetto di massima corredato di piano planovolumetrico, dei profili longitudinali, delle strade con indicate le pendenze massime e quant'altro necessario per illustrare la volontà del lottizzante.

2° Tempo = Dovrà essere redatto il progetto esecutivo di lottizzazione completo in ogni sua parte e tale da tenere conto dei suggerimenti e



delle osservazioni espresse dall'Amministrazione comunale e dalla C.E.C. in sede di esame del progetto di massima.

Nel progetto di lottizzazione si dovrà osservare quanto previsto nell'abaco delle strade allegato alle presenti N.T.A. e fra l'altro, le seguenti norme :

- le strade debbono avere una larghezza non inferiore a 7,00 ml. ed una pendenza massima non superiore al 10%.
- debbono essere previsti in ogni caso i marciapiedi ai lati di tutte le strade e saranno larghi non meno di *1,50 ml.*

#### **Art. 47 - “ Zona Turistico-Ricettive di nuovo inserimento nel PRG**

La “ Zona Turistico Ricettiva“ di nuovo inserimento nel P.R.G. è costituita dalle parti di territorio destinate ai nuovi complessi per attività turistiche, ricettive e ricreative che risultano attualmente ineditati e sono destinate alla costruzione di alberghi, pensioni, locande e residenze turistico alberghiere con gestione unitaria e servizi connessi, ostelli, pensionati, attrezzature ricreative di ogni genere, strutture accessorie con un massimo di tre piani fuori terra

#### **Modo d'intervento**

*Piano attuativo e successivo intervento edilizio diretto.*

~~Le aree ad edificazione sconsigliata APR22 APR26 potranno essere prese in esame solo dopo l'effettuazione di indagini geologiche di dettaglio e di un'adeguata fase di monitoraggio che consenta di accertarne la stabilità in via definitiva.~~

~~Intervento edilizio diretto. Misto pubblico privato o in concessione mediante preventiva lottizzazione di area omogenea che preveda i relativi standards~~

Per la Costruzione di detti interventi edilizi e gli interventi di trasformazione complessiva dell'esistente, in sede di progetto unitario sarà redatto un Progetto Planivolumetrico che consenta nella sua interezza di valutare le relazioni del nuovo intervento con il contesto ambientale e tipologico.

Gli interventi su edifici e/o complessi edilizi esistenti, di cui al presente articolo di entità superiore alla manutenzione ordinaria, sono vincolati al rispetto dell'unità minima di intervento costituita dall'intero complesso, al fine di salvaguardare la gestione unitaria del complesso turistico stesso e dei servizi comuni in esso inclusi.

Le attrezzature alberghiere e turistico ricreative esistenti o di progetto che rientrano in zone normate dal presente PRG sono soggette anche loro alle prescrizioni generali del presente articolo.

Gli interventi saranno effettuati nel rispetto delle seguenti indicazioni di indici e parametri delle seguenti norme :

- DESTINAZIONE D'USO :

*Turistico ricettivo e ricreativo, zona in questione destinata alla realizzazione di alberghi, pensioni, locande e residenze turistico-alberghiere con gestione unitaria e servizi connessi, ostelli, pensionati, ecc.*

*Residenziale di tipo estensivo Turistico ricettivo e ricreativo*

Nei fabbricati suddetti possono essere ricavati garages, uffici Il volume adibito a dette destinazioni non può superare complessivamente il 30% del volume dell'intero fabbricato.

- INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA :

I.F.= Non superiore a 1.00 mc per mq di superficie

*I.T. = 0,33 mc./mq.*

- SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO :

: 3.000 metri quadrati

- ALTEZZE : Non superiori a 10,50 ml

- DISTACCO FRA EDIFICI :

E' prevista una distanza fra pareti finestrate di edifici antistanti pari all'altezza del fabbricato più alto con una distanza minima non



inferiore in ogni caso ad 10,00 ml. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata e qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12,00. ~~Sono ammesse distanze inferiori nel caso di ristrutturazioni di edifici esistenti o di gruppi di edifici che formino oggetto di lottizzazioni convenzionate con previsione planovolumetriche~~

- **DISTACCO DAI CONFINI :**  
E' prevista una distanza non inferiore ad  $\frac{1}{2}$  dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di ml . 10,00.
- **DISTANZA DALLE STRADE :**  
E' prevista una distanza dalle strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti) non inferiore a ml. 10,00 *previa acquisizione dal parere favorevole dell'Ente gestore della strada.*
- **ALLINEAMENTI :**  
Nelle aree di pertinenza dovrà essere realizzato almeno 1 posto auto privato per ogni due posti letto convenzionali, *e comunque nel rispetto di quanto previsto dalla legge n.122/89 e dal R.E.C.* Almeno 1 posto auto su 2 dovrà essere previsto interrato.  
Oltre a ciò dovrà essere previsto almeno 6 posti auto pubblici o di uso pubblico ogni 100 mq. di S.U.L. destinata a Bar o Ristorante.
- **PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE :**  
In tutte queste aree è obbligatoria la lottizzazione preventiva dei terreni. Ogni progetto di lottizzazione deve inserirsi organicamente nel contesto urbanistico generale con particolare riferimento alle lottizzazioni contigue: in particolare ove lo ritenga necessario, l'Amministrazione Comunale prescriverà a più lottizzanti di aree contigue di redigere un progetto unitario che possa contenere anche la progettazione per la costruzione di opere pubbliche e/o strade urbane o extraurbane di nuova previsione.  
Il progetto di lottizzazione sarà redatto in due tempi:  
1° tempo = Dovrà essere sottoposto al parere dell'Amministrazione Comunale un progetto di massima corredato di piano planovolumetrico, dei profili longitudinali, delle strade con indicate le pendenze massime e quant'altro necessario per illustrare la volontà del lottizzante.  
2° Tempo = Dovrà essere redatto il progetto esecutivo di lottizzazione completo in ogni sua parte e tale da tenere conto dei suggerimenti e delle osservazioni espresse dall'Amministrazione comunale e dalla C.E.C. in sede di esame del progetto di massima.. Nel progetto di lottizzazione si dovrà osservare quanto previsto nell'abaco delle strade allegato alle presenti N.T.A.

## CAPO V - Zone ATTIVITA' PRODUTTIVE

### **Art. 48 - Zone D – Zone Industriali di Completamento ubicate nell'area cittadina ed esistenti all'approvazione del P.R.G. (ex zona D2 del P.d.F.)**

~~Per tessuto produttivo anche con significativa presenza di funzioni residenziali si intende la parte del tessuto urbano esistente di recente formazione, con funzioni produttive artigianali ed industriali mescolate all'interno del tessuto e su ciascun edificio, ad alta densità edilizia. Tali interventi sono di nuova edificazione o di intervento sull'edilizia esistente~~



### **Modo d'intervento**

~~Le aree ad edificazione sconsigliata — APR18 — AC13/3 — AC14 potranno essere prese in esame solo dopo l'effettuazione di indagini geologiche di dettaglio e di un'adeguata fase di monitoraggio che consenta di accertarne la stabilità in via definitiva.~~

~~Intervento edilizio diretto mediante~~

~~Nella costruzione di nuovi edifici, nella costruzione di edifici esistenti demoliti, nell'ampliamento e/o sopraelevazione di edifici esistenti, devono essere osservate le seguenti norme:~~

- ~~● DESTINAZIONE D'USO :  
Insedimenti produttivi per la piccola e media industria o per l'artigianato , Commerciale , di Servizi e terziario o ad essi assimilati.  
Nei fabbricati suddetti possono essere ricavati uffici e laboratori artigianali purché non dannosi alla quiete ed alla salute pubblica e ciò in conformità al vigente regolamento d'igiene.~~
- ~~● INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA :  
: Non superiore a 3,00 mc per mq di superficie~~
- ~~● SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO :  
: 2.000 metri quadrati~~
- ~~● ALTEZZE :Non superiori a 8,50 ml salvo le maggiori altezze richieste dai volumi tecnici ed opportunamente giustificate~~
- ~~● DISTACCO FRA EDIFICI :  
E' prevista una distanza fra gli edifici non inferiore a 16,00 ml~~
- ~~● DISTACCO DAI CONFINI :  
E' prevista una distanza non inferiore a ml. 8,00~~
- ~~● DISTANZA DALLE STRADE :  
E' prevista una distanza dalle strade destinate al traffico dei veicoli non inferiore a ml. 12,00~~
- ~~● LUNGHEZZA MASSIMA DEI PROSPETTI :  
E' prevista una lunghezza massima dei prospetti non superiore a ml. 80,00~~
- ~~● PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE :  
In tutte queste " Aree D " è obbligatoria la lottizzazione preventiva dei terreni ricadenti nelle zone. Il progetto di lottizzazione sarà redatto in due tempi come indicato per le zone C tenendo presente che :
  - ~~● La larghezza delle strade non dovrà essere inferiore a ml. 8,00~~
  - ~~● La pendenza delle strade non dovrà superare il 7%~~
  - ~~● I marciapiedi sulle strade, piazze ecc sono obbligatori e dovranno essere di larghezza non inferiore a ml. 1,20~~
  - ~~● Le recinzioni sono in ogni caso obbligatorie~~
  - ~~● Almeno il 10% dell'intera superficie destinata ad insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilati deve essere destinato a spazio pubblico ad attività collettive a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sei viarie)~~~~Possono essere inclusi nell'edificio o complesso industriale gli uffici indispensabili all'azienda, i servizi ecc. nonché l'abitazione per il custode purché questa non occupi una superficie superiore ai 110 mq. Netti e/o un volume superiore ai 330 mc. Netti~~~~



~~I volumi relativi agli uffici, ai servizi all'abitazione per il custode ed altri locali tutti, senza eccezione alcuna, concorrono alla determinazione del volume massimo e dell'altezza massima ammissibile in rapporto alla superficie complessiva del lotto edificabile.~~

*Le parti del territorio destinate ad insediamenti industriali o ad essi assimilati.*

*Nella edificazione debbono essere osservate le seguenti norme:*

*DESTINAZIONE D'USO: insediamenti produttivi (piccola e media industria) o ad essi assimilati;*

*INDICE FABBRICABILITA' FONDIARIA: non superiore a 3 mc/mq;*

*SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO: 2000 mq.;*

*ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI: 8,50 ml. salvo le maggiori altezze richieste dai volumi tecnici;*

*DISTACCHI FRA EDIFICI: non inferiore a 16,00 ml.*

*DISTACCHI DAI CONFINI: non inferiore a 8,00 ml.*

*DISTACCHI DAL CIGLIO STRADALE: non inferiore a 12,00 ml.*

*LUNGHEZZA MASSIMA DEI PROSPETTI: 80,00 ml.*

*È obbligatoria la preventiva lottizzazione dei terreni ricadenti nelle zone "D2": la progettazione di dette lottizzazione dovrà essere effettuata in due tempi come indicato per le zone "C1" tenendo presente che:*

*- la larghezza delle strade non dovrà essere inferiore a ml.8,00;*

*- la pendenza delle strade non dovrà superare il 7%;*

*- i marciapiedi sulle strade, piazze ecc. sono obbligatori e dovranno essere di larghezza non inferiore*

*a*

*ml.1,50;*

*- le recinzioni sono in ogni caso obbligatorie;*

*- almeno il 10% dell'intera superficie destinata ad insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilati deve essere destinato a spazio pubblico, ad attività collettive, a verde pubblico o a*

*parcheggi*

*(escluse le sedi viarie).*

*Possono essere incluse nell'edificio o complesso industriale gli uffici indispensabili all'azienda, i servizi ecc., nonché l'abitazione per il custode purchè questa non occupi una superficie superiore a 110,00 mq. netti e/o un volume superiore ai 330,00 mc. netti.*

*I volumi relativi agli uffici, ai servizi, all'abitazione per il custode e altri locali tutti, senza eccezione alcuna, concorrono alla determinazione del volume massimo e dell'altezza massima ammissibile in rapporto alla superficie complessiva del lotto edificabile.*

#### **Art. 49 - Zona D 1 - Zone Industriali ubicate all'esterno dell'area cittadina**

Per tessuto produttivo si intende la parte del tessuto esistente in via di formazione, con funzioni produttive artigianali, industriali, servizi e commerciali poste all'esterno del tessuto urbano ad alta densità edilizia in parte già approvate con variante al P.d.F. negli ultimi anni ed in via di urbanizzazione.

Tali interventi sono tutti di nuova edificazione.

#### **Modo d'intervento**

Intervento edilizio diretto mediante preventiva lottizzazione.

Nella Costruzione di nuovi edifici, o nella demolizione di edifici esistenti, nell'ampliamento e/o sopraelevazione di edifici esistenti devono essere osservate le seguenti norme:



- **DESTINAZIONE D'USO :**

In queste aree sono ammessi nuovi insediamenti produttivi o ad essi assimilabili ad esclusione delle industrie insalubri di prima classe di cui al D.M. Sanità del 19/11/1981 ed in particolare sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso produttive:

- Insedimenti industriali
- Insedimenti artigianali
- Insedimenti artigianali di servizio,
- Insedimenti per attività ausiliarie al servizio dei mezzi di trasporto,
- Depositi di materie prime e prodotti finiti,
- Insedimenti per attività Commerciali all'ingrosso ed al minuto la loro distribuzione con annese superfici di vendita e di deposito. Sono altresì ammesse tutte le strutture di Servizio e supporto all'attività commerciale quali mostre ed esposizioni, agenzie e sportelli bancari, uffici e centri studi per la promozione del commercio e quant'altro funzionale per l'esercizio dell'attività commerciale
- Insedimenti per mense aziendali
- Insedimenti per tutte le attività produttive di servizio con spazi destinati a mostre e commercializzazione dei prodotti
- Insedimento per attività ricreative, sociali, di ristoro e per attività ricettive a carattere alberghiero di interesse pubblico.

Possono essere inclusi nell'edificio o nel complesso industriale gli Uffici indispensabili all'azienda, i servizi nonché l'abitazione per il custode purchè questa non abbia una superficie superiore a 120,00 mq. di S.U.L. o un volume superiore a 360,00 mc. I volumi relativi agli uffici, ai servizi all'abitazione per il custode ed altri locali tutti, senza eccezione alcuna, concorrono alla determinazione del volume massimo e dell'altezza massima ammissibile in rapporto alla superficie complessiva del lotto edificabile.

- **INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA :**

I.F.= Non superiore a 3,00 mc per mq di superficie. Per quanto riguarda la sola area di Piane di Chienti è assolutamente vietata la realizzazione di Piani Seminterrati ed Interrati o similari fatti salvi i volumi tecnici.

*I.T. = 1,00 mc./mq.*

- **SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO :**

: 2.000 metri quadrati

- **ALTEZZE** : Non superiori a 9,00 ml salvo le maggiori altezze richieste dai volumi tecnici o monumentali o di pubblica utilità

- **DISTACCO FRA EDIFICI :**

E' prevista una distanza fra gli edifici antistanti non inferiore a 16,00 ml

- **DISTACCO DAI CONFINI :**

E' prevista una distanza minima dai confini del lotto non inferiore ad ½ dell'edificio più alto con un minimo di ml. 8,00 al netto delle aree da cedere per strade, marciapiedi, parcheggi pubblici.

- **PRESCRIZIONI VARIE :**

La superficie esterna non occupata dal fabbricato dovrà essere mantenuta permeabile per almeno il 50%.

E' fatto obbligo di mettere a dimora per ogni 100 mq. Di superficie non coperta un albero ad alto fusto e due gruppi di specie arbustive similari a quelle del lotto contiguo secondo le indicazioni impartite dal comando Forestale dello Stato con sistemazione complessiva a prato naturale. Inoltre i lotti a confine e lungo il perimetro del Piano Attuativo dovranno prevedere un doppio filare di alberi ad alto fusto e per un'idonea



schermatura ambientale dell'area secondo le indicazioni dell' U.T.C. e del Corpo Forestale dello Stato.

Il cancello o i cancelli carrabili che accedono alla pubblica via dovranno essere posti ad una distanza dal confine del lotto tale da permettere la sosta dell'autoveicolo in ingresso. Tale distanza dovrà essere comunque non inferiore a ml. 5,00 dalla strada di lottizzazione.

Per quanto riguarda tutte le insegne luminose e/o scritte di grandi dimensioni dovranno essere approvate preventivamente alla loro posa in opera da parte dell'U.T.C. che adotterà con successivo elaborato un abaco che conterrà indicazioni precise su tipologie, colori, materiali e posizionamento e quant'altro verrà ritenuto utile al fine di armonizzare l'opera il più possibile con la zona.

Limitatamente al Villaggio del lavoro loc. Mezzina, è ammessa la realizzazione di locali totalmente o parzialmente interrati ( Del. C.C. n. 43 del 31.07.2003).

*STANDARDS URBANISTICI: minimi inderogabili D.M. 1444/68 (art. 5);  
( Inserimento d'ufficio come per Legge)*

## **CAPO VI - "Zone E" - AGRICOLE**

### **Art. 50 - Aree agricole**

Per aree agricole si intendono le parti del territorio comunale destinate ad usi agricoli, ovvero all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, al floro-vivaismo, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo.

Gli usi agricoli sono intesi non soltanto in senso strettamente produttivo, ma anche in funzione di salvaguardia del paesaggio agrario e dei suoi valori storico-ambientali, del sistema idrogeologico e dell'equilibrio ecologico complessivo.

Gli interventi debbono essere finalizzati al recupero, ove possibile, delle qualità tipiche del paesaggio agrario.

All'interno di tali aree, in aggiunta alle disposizioni di cui alla Legge Regionale 8 marzo 1990, n.13, si applicano le seguenti norme specifiche :

- è consentita la realizzazione, sui fondi di pertinenza degli edifici, di strutture aperte e non coperte per lo svago e il tempo libero quali piscine, campi da gioco (tennis, calcetto, bocce etc.), maneggi, etc., e di strutture precarie e amovibili quali tende, pergole ecc.; tali manufatti possono occupare una superficie complessiva massima non superiore al 20% del fondo con un massimo assoluto di mq. 2.000; esse debbono essere inserite in un'area, di superficie pari ad almeno il doppio di quella occupata da tali strutture, che deve essere sistemata secondo le modalità di cui al precedente Art. 11;
- sono vietate le 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;
- eventuali parcheggi e nuovi percorsi possono essere realizzati soltanto con pavimentazione permeabile.

### **Art. 51 - Zone E – Zone Rurali - Patrimonio edilizio esistente nelle aree agricole**

*Interventi ammessi nel rispetto della Legge 13/90.*

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

I fabbricati rurali sono stati censiti ai sensi dell'art. 15, comma 1, della Legge Regionale 8 Marzo 1990, n. 13, con le modalità fissate dal P.T.C..

Ne deriva una classificazione nelle sotto-categorie individuate dal P.T.C..

~~Nelle zone E sono consentite soltanto costruzioni strettamente connesse alla utilizzazione e sfruttamento dei fondi rustici, salvo il rispetto di speciali vincoli o servitù derivanti da leggi di carattere regionale.~~

~~Pertanto sono ammesse costruzioni per l'abitazione del coltivatore del fondo agricolo, per il ricovero del bestiame, delle macchine agricole o attrezzi agricoli, dei prodotti agricoli, dei concimi, delle sementi, ecc. Sono altresì consentite costruzioni per l'allevamento zootecnico su scala industriale, per la raccolta,~~



conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e assimilati (enopolio, frigomacello, produzione di succhi di frutta ecc.).

Sono ammessi impianti ed attrezzature al servizio dell'agricoltura quali: locali per uso sanitario o servizio sociale a servizio delle aziende agricole, locali per la zooprofilassi e simili (es. fecondazione artificiale).

Possono trovare posto nelle zone agricole fabbricati ospitanti impianti tecnologici pubblici come: cabine per la trasformazione dell'energia elettrica, serbatoi idrici, impianti di depurazione a servizio della collettività e simili.

Restano escluse nelle zone rurali o "zone E" tutte le costruzioni che non abbiano stretta attinenza con le attività agricole.

In particolare sono escluse le industrie insalubri, pericolose o comunque nocive per le quali è o sarà prevista una precisa collocazione nel contesto del territorio comunale e verrà stabilita una precisa normativa al fine di salvaguardare l'ambiente da inquinamenti o danni di qualsiasi natura per persone o cose.

Nella edificazione in zone E debbono essere osservate le seguenti norme:

- ~~SUPERFICIE MINIMA del fondo agricolo: 20.000 mq.~~
  
- ~~INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA non superiore a 0,03 mc./mq per la parte abitativa del fabbricato; pari volume può essere consentito per gli annessi colonici se distaccati dall'abitazione (anche in assenza dell'abitazione del coltivatore del fondo agricolo), si intendono per annessi colonici i locali per il ricovero degli animali o delle macchine agricole, il deposito dei concimi, dei mangimi, dei raccolti, ecc.~~
  
- ~~ALTEZZA MASSIMA dei fabbricati: 7,50 ml~~
  
- ~~DISTANZA DEL FABBRICATO DAL CIGLIO STRADALE non inferiore a 20,00 ml salve le maggiori distanze prescritte dal D.M. 1.4.1968; se trattasi di strade private la distanza può essere ridotta ad un minimo di 10,00 ml.~~
  
- ~~DISTANZA DEL FABBRICATO DAI CONFINI non inferiore a 20,00 ml.~~
  
- ~~DISTANZA MINIMA FRA FABBRICATI non inferiore a 40,00 ml fatti salvi frazionamenti antecedenti l'adozione della variante.~~

Si precisa che nella zona rurale "Zona E" i permessi a costruire per le costruzioni di nuove abitazioni sono rilasciate ai soggetti aventi titolo a norma dell'art. 4 — 1° comma della legge n.10/77 e D.P.R. 380/2001 che abbiano nel contempo i requisiti di cui all'art. 12 della legge n.135/75.

Le abitazioni esistenti potranno invece essere da chiunque ristrutturate ed ampliate per miglioramenti igienico sanitari fermo restando il rispetto di tutti i parametri della zona (indici, distanze, altezze).

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della legge n.10/77 e D.P.R. 380/2001, le concessioni per gli interventi edificatori "per opere da realizzare in zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo" sono gratuite se rilasciate ad "imprenditore agricolo a titolo principale": sono onerose in tutti gli altri casi.

Si considera a titolo principale l'imprenditore che dedichi alla attività agricola almeno i due terzi del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dall'attività medesima almeno i due terzi del proprio reddito globale da lavoro risultante dalla propria posizione fiscale (art. 12 della legge 5.9.75., n.153, circolare Regione Marche Assessorato All'urbanistica 14.3.77 prot.n.1060/G.LL.29).

Agli edifici di abitazione rurale ed ai locali accessori dell'abitazione stessa si applicano, in genere, le norme relative ai requisiti igienici degli edifici a carattere urbano, compatibilmente con le esigenze e le particolarità imposte dalle condizioni ambientali.

Nella edificazione di fabbricati per attività agricolo industriale (allevamenti, enopoli, frigomacelli, ecc., come precisato nelle premesse) debbono essere osservate le seguenti norme:

- ~~SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO: mq. 10.000,00~~



- ~~DISTANZA DEL FABBRICATO DAI CONFINI: non minore di 20,00 ml, fatte salve le maggiori distanze prescritte dal Regolamento di igiene e dalla discrezionalità dell'ufficiale Sanitario in funzione dell'attività cui il fabbricato è destinato.~~
- ~~DISTANZA FRA FABBRICATI: 40,00 ml~~
- ~~DISTANZA MINIMA DALLE STRADE: 12,00 ml, fatte salve le maggiori distanze prescritte dal D.M. 2.4.68 e dall'Autorità Sanitaria.~~
- ~~ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI: 10,00 ml salvo maggiori altezze per esigenze tecnologiche e strutturali connaturate ai vari tipi di produzione.~~
- ~~FONDIARIA: non superiore a 0,10 mc/mq~~

~~E' consentito costruire due case rurali in aderenza o aventi un muro in comune ed insistenti della linea di confine di due fondi contigui, nel rispetto degli standards sopra stabiliti per le zone E.~~

~~Per quanto concerne gli impianti di depurazione va osservata la distanza di 200,00 ml salvo precise valutazioni caso per caso.~~

### Tipo di intervento

Il tipo di intervento ammesso su ciascun edificio è specificato nella scheda di censimento dei fabbricati rurali approvata dal Consiglio Comunale.

**Modo d'intervento :** Intervento edilizio diretto

### 5. Prescrizioni particolari

- gli elaborati di progetto per gli interventi sugli edifici esistenti debbono essere corredati da copia della scheda di rilievo e della relativa documentazione fotografica contenuti negli elaborati di "censimento dei fabbricati rurali" redatto ai sensi della Legge Regionale 8 Marzo 1990, n. 13;
- le delimitazioni di spazi esterni, quali corti, recinti, etc., devono essere realizzate esclusivamente con essenze vegetali protette e/o autoctone;
- nei casi di impiego o ripristino di intonaco civile sulle pareti esterne o loro porzioni è prescritta una tinteggiatura nei colori tradizionali, comunque esplicitamente approvati dalla Commissione Edilizia integrata, dietro proposta di campione di colore.

Inoltre:

si prescrive quanto segue per gli **Edifici delle sotto - categorie A 1 ed A2 :**

- Edifici di categoria A1 -

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Gli interventi debbono essere volti a conservare gli elementi costitutivi architettonici, tipologici e materici dell'organismo edilizio, ad esaltarne il rapporto con il territorio agricolo e con la sua struttura. Dovranno essere conservati, esclusivamente con opere di restauro architettonico e manutenzione, gli elementi tipologici (paramenti esterni in laterizio a vista e/o pietra, coperture, torrioni, scale, loggiati, portali, ecc., elementi architettonici che concorrono alla configurazione delle facciate, quali mostre, lesene, cornici, marcapiani, cornicioni, mensole, ringhiere, balaustre, ecc.), costruttivi (murature portanti, solai e coperture con strutture lignee, volte in laterizio, pavimentazioni in laterizio, ecc.) e materiali che si riallacciano senza contraffazioni alla cultura compositiva e costruttiva originaria o consolidata. Gli interventi ammessi comprendono il consolidamento, il restauro, il ripristino di quelle parti alterate da superfetazioni o manomissioni (quali costruzioni pensili, abbaini, tettoie, verande, manufatti precari, ecc.) totalmente estranee, per tecnologia, forma e materiali, all'impianto architettonico originario, o consolidatosi nel tempo, e il rinnovo degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso.

Si dovrà evitare la sostituzione degli elementi architettonici, strutturali e di finitura, se non motivata da condizioni di degrado tali da impedire opere di restauro dell'esistente. I materiali originari, provenienti dallo smontaggio o dalla demolizione di parti dell'edificio, dovranno essere riutilizzati *in loco*.



In ogni caso qualsiasi trasformazione dell'edificio dovrà essere giustificata da effettive esigenze d'uso o da esigenze di conservazione del manufatto.

Prescrizioni:

- dovranno essere mantenute *in loco* e restaurate le pavimentazioni tradizionali di corti, spazi esterni, viottoli, ecc.;
- i manti di copertura dovranno essere esclusivamente realizzati con coppi in laterizio privi di colorazioni artificiali e preferibilmente di recupero;
- le grondaie e i discendenti dovranno essere realizzati con sezioni curve ed esclusivamente in rame;
- i serramenti in legno dovranno essere in legno, eventualmente dipinto con colorazioni tradizionali. Gli infissi delle finestre dovranno essere a doppia anta a battente; gli infissi dei portoncini potranno essere ad anta unica. Il sistema di oscuramento dovrà essere preferibilmente interno a controportelli scuri; sono ammesse, pur se non consigliate, le persiane esterne;
- le soglie di porte e finestre dovranno essere in laterizio;
  
- la finitura esterna dei paramenti murari dovrà essere con mattoni a faccia vista originali eventualmente integrati, ove necessario, con elementi laterizi dello stesso tipo e dimensioni. La stuccatura esterna dovrà essere realizzata esclusivamente con malta a base di calce;
- l'intonaco esterno potrà essere conservato laddove già esistente. In questo caso la tinteggiatura dovrà essere effettuata nei colori tradizionali del luogo;
- le ringhiere, i parapetti, le inferiate, laddove necessari, dovranno essere realizzati in ferro verniciato di colore "canna di fucile" con disegno lineare e senza vistose decorazioni;
- accessori agricoli:
  - agli accessori agricoli annessi all'edificio principale, importanti sotto l'aspetto tipologico, e storico-architettonico, si applicano le stesse norme relative all'edificio principale;
- ~~per gli accessori agricoli privi di valore tipologico e storico-architettonico, è consentita la sostituzione edilizia con le modalità tecnico-costruttive previste al successivo Art. 43, riguardanti le nuove costruzioni di abitazioni;~~
- eventuali nuovi manufatti in zona agricola devono essere collocati, anche su proprietà limitrofe, ad una distanza non inferiore a ml-40 **50,00**;

Non sono ammessi i seguenti interventi:

- modifiche dei prospetti se non motivate da un ripristino di antiche porte, finestre o altri elementi architettonici, sulla base di documenti materiali direttamente leggibili sulla fabbrica;
- il rifacimento di orizzontamenti con caratteristiche strutturali e materiali diverse da quelle appartenenti alla tradizione locale;
- ~~• le modifiche delle quote di imposta degli orizzontamenti, se non motivate da effettive esigenze tecnologiche;~~
- modifiche delle quote di imposta e di colmo delle coperture;
- modifiche rilevanti del sistema distributivo interno esistente.

Sono inoltre espressamente vietati:

- manti di copertura diversi dal coppo;
- canali e discendenti a sezione non curvilinea e di materiale diverso dal rame;
- le zoccolature in pietra o calcestruzzo;
- le nuove intonacature esterne;
- l'apposizione di tapparelle in PVC alle finestre;
- infissi e sistemi di oscuramento in materiale diverso dal legno;
- ringhiere, inferiate e parapetti in alluminio;
- le soglie esterne in pietra o altro materiale lapideo;
- la coloritura degli infissi e dei paramenti intonacati con colori non appartenenti alla tradizione locale;
- la realizzazione di cornicioni in materiali diversi dal mattone vecchio a vista nonché quelli sporgenti più di 30 cm dal filo esterno delle pareti perimetrali;
- le logge e i balconi a sbalzo;
- le aperture ad arco sulle facciate tranne nei casi di ripristino delle preesistenti.

#### - Edifici di categoria A2 -

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.



Gli interventi debbono essere volti a conservare gli elementi costitutivi architettonici, tipologici e materici dell'organismo edilizio, ad esaltarne il rapporto con il territorio agricolo e con la sua struttura.

Dovranno essere conservati, con opere di manutenzione, gli elementi tipologici (paramenti esterni in laterizio a vista e/o pietra, coperture, torrini, scale, loggiati, portali, ecc., elementi architettonici che concorrono alla configurazione delle facciate, quali mostre, lesene, cornici, marcapiani, cornicioni, mensole, ringhiere, balaustre, ecc.), costruttivi (murature portanti, solai e coperture con strutture lignee, volte in laterizio, pavimentazioni in laterizio, ecc.) e materiali che si riallacciano senza contraffazioni alla cultura compositiva e costruttiva originaria o consolidata. Gli interventi ammessi comprendono il consolidamento, il restauro, il ripristino di quelle parti alterate da superfetazioni o manomissioni (quali costruzioni pensili, abbaini, tettoie, verande, manufatti precari, ecc.) totalmente estranee, per tecnologia, forma e materiali, all'impianto architettonico originario, o consolidatosi nel tempo, e il rinnovo degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso.

~~Si dovrà evitare la sostituzione degli elementi architettonici, strutturali e di finitura, se non motivata da condizioni di degrado tali da impedire opere di restauro dell'esistente.~~ I materiali originari, provenienti dallo smontaggio o dalla demolizione di parti dell'edificio, dovranno essere riutilizzati in loco.

In ogni caso qualsiasi trasformazione dell'edificio dovrà essere giustificata da effettive esigenze d'uso o da esigenze di conservazione del manufatto.

#### Prescrizioni:

- dovranno essere mantenute in loco e restaurate le pavimentazioni tradizionali di corti, spazi esterni, viottoli, ecc.;
- i manti di copertura dovranno essere esclusivamente realizzati con coppi in laterizio privi di colorazioni artificiali e preferibilmente di recupero;
- le grondaie e i discendenti dovranno essere realizzati con sezioni curve ed esclusivamente in rame;
- i serramenti in legno dovranno essere in legno, eventualmente dipinto con colorazioni tradizionali. Gli infissi delle finestre dovranno essere a doppia anta a battente; gli infissi dei portoncini potranno essere ad anta unica. Il sistema di oscuramento dovrà essere preferibilmente interno a controportelli scuri; sono ammesse, pur se non consigliate, le persiane esterne;
- le soglie di porte e finestre dovranno essere in laterizio;
- la finitura esterna dei paramenti murari dovrà essere con mattoni a faccia vista originali eventualmente integrati, ove necessario, con elementi laterizi dello stesso tipo e dimensioni. La stuccatura esterna dovrà essere realizzata esclusivamente con malta a base di calce;
- l'intonaco esterno potrà essere conservato laddove già esistente. In questo caso la tinteggiatura dovrà essere effettuata nei colori tradizionali del luogo;
- le ringhiere, i parapetti, le inferiate, laddove necessari, dovranno essere realizzati in ferro verniciato di colore "canna di fucile" con disegno lineare e senza vistose decorazioni;
- accessori agricoli :
  - agli accessori agricoli annessi all'edificio principale, importanti sotto l'aspetto tipologico, e storico-architettonico, si applicano le stesse norme relative all'edificio principale;
  - ~~per gli accessori agricoli privi di valore tipologico e storico-architettonico, è consentita la sostituzione edilizia con le modalità tecnico-costruttive previste al successivo Art. 43, riguardanti le nuove costruzioni di abitazioni;~~
- eventuali nuovi manufatti in zona agricola devono essere collocati, anche su proprietà limitrofe, ad una distanza non inferiore a ml. ~~40,00~~ **50,00** ;

#### ***Non sono ammessi i seguenti interventi:***

- modifiche dei prospetti se non motivate da un ripristino di antiche porte, finestre o altri elementi architettonici, sulla base di documenti materiali direttamente leggibili sulla fabbrica;
- il rifacimento di orizzontamenti con caratteristiche strutturali e materiali diverse da quelle appartenenti alla tradizione locale;
- le modifiche delle quote di imposta degli orizzontamenti; ~~se non motivate da effettive esigenze tecnologiche;~~
- modifiche delle quote di imposta e di colmo delle coperture;



- modifiche rilevanti del sistema distributivo interno esistente.

***Sono inoltre espressamente vietati:***

- manti di copertura diversi dal coppo;
- canali e discendenti a sezione non curvilinea e di materiale diverso dal rame;
- le zoccolature in pietra o calcestruzzo;
- le nuove intonacature esterne;
- l'apposizione di tapparelle in PVC alle finestre;
- infissi e sistemi di oscuramento in materiale diverso dal legno;
- ringhiere, inferriate e parapetti in alluminio;
- le soglie esterne in pietra o altro materiale lapideo;
- la coloritura degli infissi e dei paramenti intonacati con colori non appartenenti alla tradizione locale;
- la realizzazione di cornicioni in materiali diversi dal mattone vecchio a vista nonché quelli sporgenti più di 30 cm dal filo esterno delle pareti perimetrali;
- le logge e i balconi a sbalzo;
- le aperture ad arco sulle facciate tranne nei casi di ripristino delle preesistenti.
- *Formazione di nuove aperture o ampliamento di quelle esistenti*

***Sono altresì ammesse le seguenti opere:***

- ~~lievi modifiche nei prospetti, anche con formazione di nuove aperture o ampliamento di quelle esistenti, purchè compatibili con l'aspetto compositivo e strutturale dell'edificio e nel rispetto dei suoi caratteri morfologici e materici tradizionali;~~
- il rifacimento di orizzontamenti in legno degradati con altri della stessa tipologia strutturale;
- la sostituzione di solai latero- cementizi con altri in legno o acciaio;
- ~~il rifacimento e/o il consolidamento dei solai potranno essere effettuati anche con modesta modifica della quota di calpestio e di imposta, fatta eccezione per le volte in laterizio e i soffitti affrescati e decorati che vanno sempre conservati;~~
- ~~piccole modifiche delle quote di imposta e di colmo delle falde di copertura dei sottotetti, occorrenti per opere di consolidamento strutturale e adeguamento tecnico, nel rispetto degli elementi architettonici e decorativi (per es. i cornicioni) e dell'assetto compositivo dell'edificio;~~
- ~~riassetto distributivo degli spazi interni, anche con creazione di nuove unità immobiliari, purchè coerente con l'impianto complessivo del manufatto;~~

Si modificano in coerenza di quanto sopra le schede di censimento relative ai singoli edifici rurali e in particolare le categorie di intervento ivi descritte.

- si prescrive quanto segue per gli **Edifici della sotto - categoria B :**

*Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione.*

- Gli interventi su tali edifici possono essere rivolti a trasfere gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere, nel rispetto tuttavia dei caratteri tipologici e compositivi riconoscibili, e tutelandone in modo specifico alcune parti ed elementi significativi, in particolare



- per quanto riguarda la forma esteriore, ed in grado di rappresentare il loro rapporto con il territorio agricolo e con la sua struttura;
- gli interventi di trasformazione devono in ogni caso garantire la conservazione degli elementi architettonici e decorativi (paramenti esterni in laterizio a vista, cornicioni, elementi decorativi di facciata, quali cornici, marcapiani, ecc., caratteri compositivi e spaziali, ecc.).
- è prescritto inoltre:
    - l'impiego, per i manti di copertura, di coppi in laterizio, privi di colorazioni artificiali e di grondaie e discendenti pluviali in rame;
    - nel caso di interventi di sostituzione integrale della copertura si impone una pendenze delle falde contenuta fra il 25% e il 40%; ~~non è quindi consentita la realizzazione di coperture piane se non al fine di realizzare terrazzi in copertura per una superficie massima pari al 25% della superficie coperta del fabbricato; gli eventuali terrazzi in copertura dovranno essere accessibili da collegamenti verticali (scale e/o ascensori) il cui ingombro deve comunque essere contenuto all'interno della copertura medesima;~~ la sporgenza massima del tetto dal filo del fabbricato è pari a cm. 50, preferibilmente realizzata con cornicioni in laterizio a vista;
    - l'impiego di serramenti esterni in legno naturale; il sistema di oscuramento deve essere preferibilmente interno a controportelli scuri; sono ammesse, pur se non consigliate, le persiane esterne;
  - non è comunque consentito:
    - l'impiego di materiali lapidei per la realizzazione di zoccolature, cornici e mostre alle finestre e porte finestre, ad eccezione delle soglie;
    - ~~la realizzazione di balconi; è invece ammessa la realizzazione di logge e terrazzi se contenuti all'interno della sagoma del fabbricato;~~
    - **la realizzazione di terrazzi in copertura, logge e terrazze;**
  - accessori agricoli:
    - agli accessori agricoli annessi all'edificio principale, importanti sotto l'aspetto tipologico, e storico-architettonico, si applicano le stesse norme relative all'edificio principale;
    - ~~per gli accessori agricoli privi di valore tipologico e storico architettonico, è consentita la sostituzione edilizia con le modalità tecnico-costruttive previste al successivo art. 43, riguardante le nuove costruzioni di abitazioni;~~
- si prescrive quanto segue per gli **Edifici della sotto - categoria C** :
- gli interventi su tali edifici debbono essere volti al corretto inserimento del manufatto nel paesaggio agrario circostante;
  - è prescritto inoltre:
    - l'impiego, per i manti di copertura, di coppi in laterizio, privi di colorazioni artificiali;
    - nel caso di interventi di sostituzione integrale della copertura si impone una pendenze delle falde contenuta fra il 25% e il 40%; ~~non è quindi consentita la realizzazione di coperture piane se non al fine di realizzare terrazzi in copertura per una superficie massima pari al 25% della superficie coperta del fabbricato; gli eventuali terrazzi in copertura devono essere accessibili da collegamenti verticali (scale e/o ascensori) il cui ingombro deve comunque essere contenuto all'interno della copertura medesima;~~ la sporgenza massima del tetto dal filo del fabbricato è pari a cm. 50, preferibilmente realizzata con cornicioni in laterizio a vista;
    - l'impiego di serramenti esterni in legno naturale o in metallo verniciato con colore comunque espressamente approvato dalla Commissione Edilizia integrata, dietro proposta di campione di colore;
  - non è comunque consentito:
    - l'impiego di materiali lapidei per la realizzazione di zoccolature, cornici e mostre alle finestre e porte finestre, ad eccezione delle soglie;
    - ~~la realizzazione di balconi; è invece ammessa la realizzazione di logge e terrazzi se contenuti all'interno della sagoma del fabbricato;~~
    - **la realizzazione di terrazzi in copertura, logge e terrazze;**
  - accessori agricoli:
    - per gli accessori agricoli è consentita la sostituzione edilizia con le modalità tecnico-costruttive previste al successivo art. 43, riguardante le nuove costruzioni di abitazioni;
- si prescrive quanto segue per gli **Edifici connessi con l'attività agricola** :



- gli interventi su tali edifici, qualora non più utilizzati a supporto dell'attività agricola, debbono essere volti al loro riutilizzo ed al corretto inserimento del manufatto nel paesaggio agrario circostante;
- per l'intervento sul manufatto edilizio valgono le prescrizioni particolari fissate per gli interventi sugli edifici extraurbani senza particolare valore storico-architettonico, di cui sopra.

## **Art. 52 -Nuove costruzioni nelle aree agricole**

*Interventi ammessi nel rispetto della Legge 13/90.*

### **Disposizioni generali**

I permessi di costruire per la realizzazione di nuove abitazioni, gli ampliamenti e/o ricostruzioni di abitazioni preesistenti, sono rilasciati esclusivamente ai proprietari dei fondi o agli aventi titolo nel rispetto delle norme della L.R. 13/90 e della L.10/77.

I suindicati edifici possono essere realizzati esclusivamente in funzione dell'attività agricola e delle esigenze abitative dell'imprenditore a titolo principale singolo o associato, in possesso dei requisiti previsti dalla legislazione vigente in materia.

I permessi di costruire per la realizzazione di attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi, antiparassitari, ricoveri per bestiame, edifici per allevamenti zootecnici, di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica, serre, costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli, edifici per industrie forestali, sono rilasciati ai proprietari dei fondi o agli aventi titolo nel rispetto delle norme della L.R. 13/90 e della L.10/77.

I suindicati edifici possono essere realizzati esclusivamente in funzione dell'attività agricola dell'imprenditore singolo o associato, in possesso dei requisiti previsti dalla legislazione vigente in materia.

Tutte le nuove costruzioni da realizzare sul territorio agricolo, la loro necessità e la loro destinazione, deve risultare da un piano aziendale o interaziendale ai sensi della legislazione regionale vigente; il piano aziendale o interaziendale deve essere allegato alla richiesta del permesso di costruire.

Il piano aziendale può essere sostituito da una semplice relazione illustrativa per i soggetti che, pur non risultando imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi della legislazione vigente, esercitano l'attività di allevamento zootecnico, coltivano in serra e lavorano, conservano, commercializzano prodotti agricoli, secondo le disposizioni della L.R. 13/90.

Nelle zone agricole sono ammesse soltanto le nuove costruzioni che risultino necessarie per l'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame e alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo, ed in particolare:

1. abitazioni necessarie per l'esercizio dell'attività agricola;
2. ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo;
3. attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi, antiparassitari, ricoveri per bestiame;
4. edifici per allevamenti zootecnici, di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica;
5. serre;
6. costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
7. edifici per industrie forestali;
8. opere di pubblica utilità che debbono sorgere necessariamente in zona agricola.

Tutti i permessi di costruire relativi alle nuove costruzioni, sono rilasciati previo accertamento dell'esistenza di infrastrutture sufficienti, per quanto riguarda le vie di accesso, l'elettricità e l'acqua potabile o della programmata realizzazione delle stesse da parte del Comune o, infine, dell'assunzione di impegno da parte dell'interessato a realizzarle contestualmente agli edifici.



Il comune, attraverso i servizi decentrati agricoltura, foreste e alimentazione, verifica la sussistenza dei requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale o di imprenditore agricolo di cui ai punti precedenti, nonché la conformità degli interventi proposti ai piani zonali agricoli o ai piani aziendali o interaziendali.

#### – Nuove costruzioni di abitazioni necessarie per l'esercizio delle attività

Nuove residenze in zone agricole sono ammesse solo quando l'impresa agricola sia sprovvista di una abitazione adeguata alle esigenze della famiglia coltivatrice per l'ordinario svolgimento dell'attività agricola. L'adeguatezza dell'abitazione alle esigenze della famiglia coltivatrice si determina attribuendo ad ogni membro della famiglia medesima uno spazio pari a mc. 150, comprensivo degli spazi sia di uso privato che comune, *come limite massimo, fermo restando la verifica prevista dall'art. 13 da parte dei servizi decentrati agricoltura e foreste.*

Nella famiglia coltivatrice sono compresi tutti i conviventi legati da vincolo di parentela o affinità, impegnati direttamente nell'attività agricola e le persone a loro carico.

Ferma restando la densità fondiaria massima di  $IF = 0.03$  mc/mq, applicata a tutti gli appezzamenti di terreno contigui, anche se divisi da infrastrutture stradali, ferroviarie, corsi d'acqua e canali, purché compresi entro i confini del comune di appartenenza o di comuni limitrofi, per ogni impresa agricola sprovvista di casa colonica è consentita la costruzione di un solo fabbricato il cui volume complessivo va commisurato alle esigenze della famiglia coltivatrice, senza mai superare i mc.1.000 fuori terra.

Le costruzioni di nuove abitazioni devono avere le caratteristiche già sopra elencate nel precedente art. 52 delle NTA oltre alle seguenti prescrizioni e tipologie costruttive :

- distanza minima dalle strade secondo quanto stabilito dal D.M. 1/04/1968 e dal vigente Codice della Strada, salvo i casi previsti dalla L.R. 34/75.
- in particolare inoltre si applicano le seguenti disposizioni:
  - le pendenze delle coperture debbono essere contenute fra il 25% e il 40%; ~~non è quindi consentita la realizzazione di coperture piane se non al fine di realizzare terrazzi in copertura per una superficie massima pari al 25% della superficie coperta del fabbricato; gli eventuali terrazzi in copertura debbono essere accessibili da collegamenti verticali (scale e ascensori) il cui ingombro deve comunque essere contenuto all'interno della copertura medesima;~~
  - le pendenze delle coperture debbono essere contenute fra il 25% e il 40%;
  - non è consentita la costruzione di abbaini;
  - la sporgenza massima del tetto dal filo del fabbricato è pari a cm. 30, preferibilmente realizzata con cornicioni in laterizio a vista;
  - è fatto obbligo di impiego di manto di copertura in coppi di laterizio di colore tradizionale, infissi in legno naturale o in metallo verniciato, di finiture dei paramenti esterni in laterizio a vista non smaltato o intonaco civile tinteggiato nei colori tradizionali, e comunque, colori e materiali, esplicitamente approvati dalla Commissione Edilizia, dietro proposta di campione di laterizio e/o di colore;
  - non è consentito l'impiego di materiali lapidei per la realizzazione di zoccolature, cornici e mostre alle finestre e porte finestre, ad eccezione delle soglie.

La realizzazione di nuove abitazioni è subordinata al rilascio del permesso di costruire ed alla apposizione di un vincolo "non edificandi", su tutte le aree dell'azienda, anche ricadenti in comuni diversi, utilizzate a fini edificatori, con esclusione dell'area iscritta a catasto per l'edificio rurale oggetto della concessione.

Non sono ammesse nuove residenze agricole su terreni risultanti da frazionamenti avvenuti nei cinque anni precedenti.

#### – Ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti, da parte dell'imprenditore agricolo

~~Per ogni impresa agricola già provvista di casa colonica, sono consentiti interventi di recupero della stessa che comportino anche l'ampliamento o, in caso di fatiscenza, la ricostruzione previa demolizione, dell'edificio preesistente; il nuovo edificio deve avere le medesime caratteristiche previste per le nuove costruzioni.~~

~~Per gli interventi di ampliamento la distanza dal confine può essere ridotta fino a ml. 5.00 o secondo le previsioni della L.R. 34/75, fatto salvo quanto stabilito dal vigente Codice della Strada.~~

E' consentita la costruzione di una nuova abitazione con le medesime caratteristiche previste per le nuove costruzioni, senza demolizione dell'edificio preesistente, a condizione che quest'ultimo venga destinato,



tramite vincolo da trascriversi nei registri della proprietà immobiliare a cura del comune e a spese dell'interessato, ad annesso agricolo a servizio dell'azienda.

~~Quando i suindicati interventi su edifici esistenti, riguardano "edifici extraurbani di valore storico-architettonico che conservano le caratteristiche di maggior interesse", così classificati ai sensi del precedente articolo 42, non è consentita la demolizione degli edifici medesimi, ma soltanto il loro risanamento conservativo; l'eventuale ampliamento è concesso soltanto se abbia caratteristiche tali da coesistere armoniosamente con il complesso preesistente.~~

La costruzione di un nuovo edificio ai fini dell'uso abitativo, in sostituzione di preesistenti edifici di cui ai due commi precedenti è consentita soltanto se il proprietario si assume l'obbligo del restauro o del risanamento conservativo del primo; tale obbligo, garantito da una polizza fideiussoria di importo pari al costo complessivo delle opere, asseverato da un professionista abilitato, deve essere assolto entro cinque anni dal completamento delle opere relative alla costruzione del nuovo edificio.

La realizzazione di ampliamenti o ricostruzione di abitazioni preesistenti è subordinata al rilascio di ~~concessione edilizia~~ **permesso di costruire** ed alla apposizione di un vincolo "non edificandi", su tutte le aree dell'azienda, anche ricadenti in comuni diversi, utilizzate a fini edificatori, con esclusione dell'area iscritta a catasto per l'edificio rurale oggetto del permesso di costruire.

– **Nuova costruzione di attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola; silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi, antiparassitari, ricoveri per bestiame**

Le nuove costruzioni di attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi, antiparassitari, ricoveri per bestiame devono avere le seguenti caratteristiche:

- una superficie coperta proporzionata alle esigenze dell'impresa e comunque non superiore a mq.200, salvo maggiori esigenze documentate nel piano e nel programma aziendale redatto ai sensi della legislazione regionale vigente e da allegare alla domanda di concessione edilizia;
- essere poste a distanza dal fabbricato adibito ad abitazione di almeno ml. 10.00;
- svilupparsi su un solo piano e rispettare l'altezza massima di ml. 4.50, con esclusione dei camini, silos ed altre strutture le cui maggiori altezze rispondono a particolari esigenze tecniche; nei terreni in declivio le costruzioni possono svilupparsi su un'altezza massima di ml. 5.50 misurati a valle;
- avere un volume massimo non superiore all'indice di fabbricabilità fondiaria  $IF = mc/mq$  0.03 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 (all'interno) di quest'ultimo;
- essere realizzate con tipologie edilizie adeguate alla specifica destinazione d'uso che non consentano la trasformazione delle stesse destinazioni d'uso, con eccezione di quelle ammesse dalla normativa vigente.
- Le costruzioni, che non siano silos e serbatoi idrici, devono avere le seguenti caratteristiche:
- pendenze delle coperture contenute fra il 25% e il 40%; non è quindi consentita la realizzazione di coperture piane;
- obbligo di impiego: di manto di copertura in coppi di laterizio privi di colorazioni artificiali, di finiture dei paramenti esterni in laterizio a vista non smaltato o intonaco civile tinteggiato nei colori tradizionali, e comunque esplicitamente approvati dalla Commissione Edilizia, dietro proposta di campione di laterizio e/o colore;
- distanza minima dalle strade secondo quanto stabilito dal D.M. 1/04/1968 e dal vigente Codice della Strada.

La realizzazione di manufatti quali silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi, antiparassitari, ricoveri per bestiame è subordinata al rilascio del permesso di costruire ed alla apposizione di un vincolo di destinazione, che preveda per almeno 10 anni il mantenimento della destinazione dei manufatti al servizio dell'attività agricola.

– **Edifici per allevamenti zootecnici, di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica**

Le nuove costruzioni di edifici per allevamenti zootecnici, di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica, sono ammesse, purché coerenti con gli obiettivi del piano zonale agricolo di cui alla L.R. 6/78 e successive modificazioni e integrazioni e a condizione che sia garantito il



regolare smaltimento dei rifiuti, previa depurazione, ai sensi della Legge 319/76 e successive modificazioni e integrazioni, nonché il D.P.R. n. 915/82 e la L.R. n. 31/90. Sono considerati allevamenti zootecnici di tipo industriale quelli la cui consistenza supera il rapporto peso superficie stabilito dalla Legge 319/76.

Le nuove costruzioni di edifici per allevamenti zootecnici devono avere le seguenti caratteristiche:

- essere protette da una zona circostante, recintata e alberata, di superficie pari alla superficie coperta (SC) degli edifici da realizzare, moltiplicata per 5;
- distanza dai confini ml. 40;
- distanza dai centri abitati ml.500, estesa a ml.1000 per gli allevamenti di suini;
- distanza dal più vicino edificio residenziale non rientrante nel complesso aziendale, di ml. 100;
- distanza minima dalle strade secondo quanto stabilito dal D.M. 1/04/1968 e dal vigente Codice della Strada;
- svilupparsi su un solo piano e rispettare l'altezza massima di ml. 4.50 misurata a valle, sono fatte comunque salve le diverse altezze che rispondono a particolari esigenze tecniche;
- indice di fabbricabilità fondiario  $IF = mc/mq$  0.50.

I lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica devono avere le seguenti caratteristiche:

- essere realizzati all'interno della zona protetta, recintata e alberata, da realizzare intorno agli allevamenti zootecnici, di cui al punto precedente;
- distanza dalle abitazioni e dai confini ml.100.

La realizzazione di manufatti da adibire ad allevamenti zootecnici, di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica è subordinata al rilascio del permesso di costruire ed alla apposizione di un vincolo di destinazione, che preveda per almeno 10 anni il mantenimento della destinazione dei manufatti al servizio dell'attività agricola.

#### – Serre

Sono considerate serre, gli impianti stabilmente infissi al suolo, di tipo prefabbricato o eseguiti in opera e destinati esclusivamente a colture specializzate.

Le serre si distinguono in:

- serre destinate a colture protette con condizioni climatiche artificiali limitate ad una sola parte dell'anno e pertanto con copertura solo stagionale; tali serre possono essere realizzate in qualunque zona compresa nelle aree agricole, nel rispetto della disciplina di tutela paesistico-ambientale;
- la costruzione di serre di cui al punto precedente è subordinata al rilascio di autorizzazione edilizia;
- le distanze minime dalle abitazioni esistenti nello stesso fondo sono pari a ml. 5.00; da tutte le altre abitazioni pari a ml. 10.00;
- le distanze minime dai confini di proprietà sono pari a ml. 5.00;
- serre destinate a colture protette normalmente con condizioni climatiche artificiali per tutto l'anno e quindi con coperture stabili, tali serre possono essere realizzate in qualunque zona compresa nelle aree agricole, nel rispetto della disciplina di tutela paesistico-ambientale;
- la costruzione delle serre di cui al punto precedente è subordinata al rilascio del permesso di costruire ed alla apposizione di un vincolo di destinazione, che preveda per almeno 10 anni il mantenimento della destinazione del manufatto al servizio dell'attività agricola, salvo quanto previsto al 5° comma, Art. 14 della L.R. 13/90
- indice massimo di utilizzazione fondiaria  $0.5 mc/mq$ ;
- le distanze minime dalle abitazioni esistenti nello stesso fondo sono pari a ml. 5.00; da tutte le altre abitazioni pari a ml. 10.00;
- le distanze minime dai confini di proprietà sono pari a ml. 5.00;
- distanza minima dalle strade secondo quanto stabilito dal D.M. 1/04/1968 e dal vigente Codice della Strada.

#### – Costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e per industrie forestali

Le nuove costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e per industrie forestali 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 prevalentemente dalle stesse aziende agricole.



Tali nuove costruzioni devono essere in armonia con i piani zonali agricoli di cui alla L.R. 6/78 e successive modificazioni e integrazioni, o, in mancanza, con gli indirizzi produttivi all'uopo formulati dalla regione Marche.

Le nuove costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e per industrie forestali devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- indice di fabbricabilità fondiaria IF = mc/mq 1,00;
- distanza dai confini ml. 20.00;
- distanza dalle abitazioni ricadenti nel complesso aziendale ml. 10.00;
- distanza minima dalle strade secondo quanto stabilito dal D.M. 1/04/1968 e dal vigente Codice della Strada.

La realizzazione di manufatti da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e per industrie forestali è subordinata al rilascio del permesso di costruire ed alla apposizione di un vincolo di destinazione, che preveda per almeno 10 anni il mantenimento della destinazione del manufatto al servizio dell'attività agricola.

## **TITOLO V LIMITAZIONI E CONDIZIONI DI INTERVENTO DOVUTE A PERICOLOSITA' GEOLOGICA E SISMICA**

### **Art. 53 - Condizioni di pericolosità geologica e di vulnerabilità dell'ambiente**

#### *SALVAGUARDIA DELLA RISORSA IDRICA*

Il Piano individua ambiti di tutela della risorsa idrica all'interno dei quali andranno limitate quelle attività non compatibili con la risorsa (es. limitare l'impianto di insediamenti produttivi inquinanti, limitare l'uso in agricoltura di prodotti che possano avere ripercussioni con la falda idrica).

#### *AREE A PERICOLOSITÀ GEOLOGICA ALTA*

Negli elaborati di disciplina d'uso del suolo sono rappresentate le aree a pericolosità geologica alta. Sono le aree instabili o potenzialmente tali per evoluzione o riattivazione di movimenti franosi, le aree interessate da processi morfogenetici legati all'azione delle acque correnti superficiali, le aree e gli ambiti in corrispondenza di scarpate con altezza elevata e le aree esondabili. Esse sono individuate anche nella tav. B.6 dell'indagine geologica.

Nelle aree a pericolosità geologica alta sono vietati nuovi insediamenti abitativi e tutti gli interventi che determinano un peggioramento delle condizioni di stabilità e/o di equilibrio; in particolare sono espressamente vietati scavi o riporti di terreno che possano alterare le condizioni di equilibrio. La realizzazione di infrastrutture (strade, fogne e reti in generale) deve essere attentamente valutata sotto il profilo dell'impatto geologico-ambientale, e verificata attraverso approfondite indagini specifiche.

Nelle aree già urbanizzate e per gli edifici esistenti, è consentito il consolidamento e il recupero, nonché tutti gli interventi migliorativi della staticità delle strutture e delle condizioni di equilibrio. È consentita altresì la realizzazione di modesti manufatti a servizio degli edifici esistenti, purché non incidano in maniera significativa sulle condizioni geostatiche e previa accurata verifica dell'impatto geologico-ambientale.

Anche nelle aree agricole disposte su pendio dovranno essere osservate alcune semplici norme, adatte a favorire l'impianto di colture e pratiche agricole tese alla riduzione del rischio geologico-ambientale. In particolare dovrà essere effettuata una corretta sistemazione idraulico-agraria dei terreni, con realizzazione e adeguata manutenzione periodica di fossi di scolo per il drenaggio delle acque superficiali. Dovranno inoltre



essere evitate lavorazioni profonde nel senso del pendio e l'esposizione del terreno nudo per lunghi periodi dell'anno.

#### *AREE A PERICOLOSITÀ GEOLOGICA MEDIA E BASSA*

Nelle restanti porzioni del territorio comunale, a pericolosità media e bassa, per gli interventi ammessi dal Piano, va comunque fatto riferimento a quanto specificato negli elaborati B1 – Relazione (specificatamente al capitolo 8) e B.6 – Carta delle pericolosità e delle vulnerabilità.

#### *AREE OGGETTO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA*

Sono le aree risultate idonee all'espansione urbanistica sulla base delle indicazioni fornite dall'indagine geologica, per le quali è stata definita la fattibilità geologica.

Per esse valgono pertanto le prescrizioni contenute nell'elaborato B.7 (carte tematiche delle aree di trasformazione urbanistica).

Gli ulteriori approfondimenti necessari in fase di richiesta delle concessioni edilizie dovranno avvenire nel rispetto della normativa vigente in materia (D.P.G.R. n.23 del 14.09.89 "Regolamento Edilizio Comunale", L. n. 64 del 02.02.74, D.M. 11.03.88).

### **Art. 54 - Ambiti trasposti dal Piano di Assetto Idrogeologico**

#### ***Fascia di territorio inondabile - aree a rischio idraulico***

1. La fascia di territorio inondabile assimilabile a piene con tempi di ritorno fino 200 anni è cartografata nell'elaborato grafico del PAI adottato con delibera di Comitato Istituzionale n. 42/2003 denominato "Carta del rischio idrogeologico" (Tavv. RI da 1 a 79).
2. In tale fascia sono consentiti esclusivamente:
  - a) interventi idraulici volti alla messa in sicurezza delle aree a rischio, ivi incluso il taglio della vegetazione, compresi tra gli interventi previsti in programmi per la difesa del suolo, o nel presente Piano, o coerenti con le sue finalità. I progetti sono redatti secondo i contenuti ed i principi della Circolare della Regione Marche n. 1 del 23 gennaio 1997 "Criteri ed indirizzi per l'attuazione di interventi in ambito fluviale nel territorio della Regione Marche" (in B.U.R. n. 11 del 6 febbraio 1997), e degli indirizzi di cui all'Allegato "A" del comma 1 del presente articolo ed eseguiti previo parere vincolante della Autorità idraulica competente;
  - b) adeguamento, ai fini della mitigazione del rischio, delle strutture di attraversamento che determinano la pericolosità idraulica e interventi relativi a nuove infrastrutture tecnologiche a rete e viarie in attraversamento che non determinano pericolosità idraulica, previo parere vincolante della Autorità idraulica competente;
  - c) opere pubbliche o di interesse pubblico connesse alla captazione delle risorse idriche superficiali o alla loro utilizzazione nel rispetto dei principi dell'art. 22 del D.Lgs.11 maggio 1999, n. 152, compatibilmente con l'assetto morfologico e previo parere vincolante della Autorità idraulica competente;
  - d) pratiche per una corretta attività agraria con esclusione di ogni intervento che comporti modifica della morfologia del terreno;
  - e) occupazioni temporanee con materiali, ad esclusione dei rifiuti così come definiti all'art. 6, comma 1, lettera m), del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, finalizzate alle opere di cui al presente comma, se non riducono la capacità di portata dell'alveo di piena e realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena. I titolari di attività regolarmente autorizzate comportanti occupazioni temporanee per finalità diverse da quelle di cui alla presente lettera, conseguenti a provvedimenti autorizzativi comunque denominati e soggetti a rinnovo, sono tenuti a consegnare all'Ente competente al rilascio dell'autorizzazione, entro il termine di 180 giorni dalla data di entrata in vigore del presente Piano, una perizia giurata redatta da tecnico abilitato che attesti che l'occupazione derivante dall'attività non riduca la capacità di portata dell'alveo di piena e non arrechi danno o pregiudizio per la pubblica incolumità. Qualora non sussistano le condizioni per tale attestazione, entro gli stessi termini il titolare presenta per l'approvazione all'Ente competente una proposta di mitigazione del rischio contenente gli interventi e le opere necessarie ed i tempi per la loro realizzazione. Trascorso inutilmente il termine dei 180 giorni l'autorizzazione viene revocata;
  - f) nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori della fascia, nonché gli ampliamenti, gli adeguamenti e la messa in sicurezza



- di quelli esistenti; le opere sono condizionate ad uno studio da parte del soggetto attuatore in cui siano valutate eventuali soluzioni alternative e la loro compatibilità con la specifica pericolosità idraulica delle aree;
- g) interventi volti alla bonifica dei siti inquinati, ai recuperi ambientali ed in generale agli equilibri naturali alterati e alla eliminazione dai fattori di interferenza antropica;
- h) ulteriori tipologie di intervento coerenti con le finalità del piano o dell'Allegato "A" delle presenti norme (Indirizzi sull'uso del suolo per il territorio regionale al fine della salvaguardia dai fenomeni di esondazione), previo parere vincolante dell'Autorità di bacino.
3. La fascia inondabile di cui al precedente comma 1, fatto salvo quanto prescritto al successivo articolo 3, è inoltre sottoposta alle prescrizioni di cui al presente comma e dei successivi, che integrano quanto già previsto al precedente comma 2; è fatta salva ogni altra norma regolamentare connessa all'uso del suolo, qualora non in contrasto con le presenti disposizioni, nella fascia inondabile, a prescindere dal livello di rischio associato, sono consentiti esclusivamente, nel rispetto delle specifiche norme tecniche vigenti:
- a) interventi di demolizione di manufatti edilizi;
- b) interventi obbligatori richiesti da specifiche norme di settore purché sia valutata dal soggetto proponente la loro compatibilità con la pericolosità idraulica dell'area e siano apportate le eventuali misure di mitigazione del rischio;
- c) interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 31 della Legge 457/'78. La ristrutturazione di cui alla presente lettera non può comportare aumento volumetrico; ai fini del calcolo della volumetria per gli interventi di cui alla presente lettera non si tiene conto delle innovazioni necessarie per gli adeguamenti degli edifici esistenti in materia igienico-sanitario, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche.
- d) cambi di destinazione d'uso negli edifici, anche connessi agli interventi di cui alla lettera c), purché non comportino aumento del carico urbanistico con un aggravamento delle condizioni di rischio;
- e) interventi di ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera e) dell'art. 31 della Legge 457/'78, a condizione che venga valutata la pericolosità idraulica delle aree ed apportati gli eventuali interventi per la mitigazione del rischio; i predetti interventi sono eseguiti previo parere vincolante dell'Autorità di bacino;
- f) interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio in rapporto alla pericolosità idraulica dell'area;
- g) interventi indifferibili e urgenti a tutela della pubblica incolumità o del sistema ambientale;
- h) manutenzione e ristrutturazione di infrastrutture tecnologiche o viarie;
- i) realizzazione ed ampliamento di infrastrutture tecnologiche o viarie, pubbliche o di interesse pubblico, nonché delle relative strutture accessorie; tali opere, di cui il soggetto attuatore da comunque preventiva comunicazione all'Autorità di bacino contestualmente alla richiesta del parere previsto nella presente lettera, sono condizionate ad uno studio da parte del soggetto attuatore in cui siano valutate eventuali soluzioni alternative, la sostenibilità economica e la compatibilità con la pericolosità delle aree, previo parere vincolante della Autorità idraulica competente che nelle more di specifica direttiva da parte dell'Autorità può sottoporre alla stessa l'istanza;
- j) interventi per reti ed impianti tecnologici, per sistemazioni di aree esterne, recinzioni ed accessori pertinenti agli edifici, alle infrastrutture ed attrezzature esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuove volumetrie e non alterino il naturale deflusso delle acque;
- k) spazi verdi, compresa la realizzazione di aree per il tempo libero e lo sport, ad esclusione di aree destinate a campeggio, purché non comportino la realizzazione di nuove volumetrie a carattere permanente e non alterino il naturale deflusso delle acque;
- l) opere connesse all'esercizio della cantieristica, nel rispetto delle previsioni degli strumenti generali o di settore e previo parere vincolante dell'Autorità di bacino;
- m) nelle zone agricole, come definite dalla L.R. 8 marzo 1990 n.13 e successive modificazioni, sono consentite:
- nuove costruzioni di cui all'art. 3, comma 1, lettere c), e) ed f) della L.R. 13/'90, se non diversamente localizzabili nel terreno dell'azienda in riferimento all'assetto colturale ed idrogeologico della proprietà;
  - ampliamenti per il miglioramento igienico-funzionale delle abitazioni necessari per esigenze igieniche o per l'esercizio della attività.
4. Tutti gli interventi consentiti dal precedente comma 3 sono subordinati ad una verifica tecnica, condotta anche in ottemperanza alle prescrizioni di cui al D.M.LL.PP. 11 marzo 1988 (in G.U. 1 giugno 1988 suppl. n. 127), volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto ed il livello di



rischio dichiarato. Tale verifica, redatta e firmata da uno o più tecnici abilitati, deve essere allegata al progetto di intervento.

### ***Aree di versante in dissesto***

1. Le aree di versante in dissesto sono cartografate nell'elaborato grafico del PAI adottato con delibera di Comitato Istituzionale n. 42/2003 denominato "Carta del rischio idrogeologico" (Tavv. RI da 1 a 79).
2. Le aree di versante in dissesto di cui al precedente comma 1, fatto salvo quanto previsto al successivo articolo 3, sono sottoposte alle prescrizioni di cui ai commi successivi; è fatta salva ogni altra norma regolamentare connessa all'uso del suolo, qualora non in contrasto con le presenti disposizioni.
3. Nelle aree a pericolosità AVD\_P1 e AVD\_P2 sono consentite trasformazioni dello stato dei luoghi previa esecuzione di indagini nel rispetto del D.M. LL.PP. 11 marzo 1988 e nel rispetto delle vigenti normative tecniche.
4. Nelle aree di versante a rischio frana con livello di pericolosità elevata, AVD\_P3, sono consentiti esclusivamente, nel rispetto delle vigenti normative tecniche:
  - a) interventi per il monitoraggio e la bonifica dei dissesti, di messa in sicurezza delle aree a rischio o delle costruzioni, di contenimento o di sistemazione definitiva dei versanti, da eseguirsi di norma mediante tecniche di ingegneria naturalistica, volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla regolazione o eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
  - b) interventi di demolizione di manufatti edilizi;
  - c) interventi a carattere obbligatorio richiesti da specifiche norme di settore purché sia valutata dal soggetto proponente la loro compatibilità con la pericolosità da frana o valanga dell'area e siano apportate le eventuali misure di mitigazione del rischio.
  - d) interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di cui alle lettere a,) b), c) e d) dell'art. 31 della Legge 457/'78. La ristrutturazione di cui alla presente lettera non può comportare aumento volumetrico; ai fini del calcolo della volumetria per gli interventi di cui alla presente lettera non si tiene conto delle innovazioni necessarie per gli adeguamenti degli edifici esistenti in materia igienico-sanitario, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche.
  - e) cambi di destinazione d'uso negli edifici, anche connessi agli interventi di cui alla lettera d), purché non comportino aumento del carico urbanistico o un aggravamento delle condizioni di rischio;
  - f) interventi di ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera e) dell'art. 31 della Legge 457/'78, a condizione che venga valutata la pericolosità da frana o valanga dell'area ed apportati gli eventuali interventi per la mitigazione del rischio; i predetti interventi sono eseguiti previo parere vincolante dell'Autorità di bacino;
  - g) interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio in rapporto alla pericolosità da frana o valanga dell'area;
  - h) interventi indifferibili e urgenti a tutela della pubblica incolumità o del sistema ambientale;
  - i) manutenzione e ristrutturazione di infrastrutture tecnologiche o viarie, nonché la realizzazione di modesti manufatti ad esse strettamente funzionali, quali cabine elettriche e similari;
  - j) realizzazione ed ampliamento di infrastrutture tecnologiche o viarie, pubbliche o di interesse pubblico, nonché delle relative strutture accessorie; tali opere sono condizionate ad uno studio da parte del soggetto attuatore in cui siano valutate eventuali soluzioni alternative, la compatibilità con la pericolosità delle aree e l'esigenza di realizzare interventi per la mitigazione della pericolosità, previo parere vincolante dell'Autorità di bacino;
  - k) interventi per reti ed impianti tecnologici, per sistemazioni di aree esterne, recinzioni ed accessori pertinenti agli edifici alle infrastrutture ed attrezzature esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuove volumetrie e non aggravino le condizioni di instabilità dell'area in frana;
  - l) spazi verdi, compresa la realizzazione di aree per il tempo libero e lo sport, ad esclusione di aree destinate a campeggio, purché non comportino la realizzazione di nuove volumetrie a carattere permanente e non aggravino le condizioni di instabilità dell'area in frana;
  - m) nelle zone agricole, come definite dalla L.R. 8 marzo 1990 n.13 e successive modificazioni, sono consentite:
    - nuove costruzioni di cui all'art. 3, comma 1, lettere c), e) ed f) della L.R. 13/'90, se non diversamente localizzabili nel terreno dell'azienda in riferimento all'assetto colturale ed idrogeologico della proprietà;
    - ampliamenti per il miglioramento igienico-funzionale delle abitazioni necessari per esigenze igieniche o per l'esercizio della attività.



5. Nelle aree di versante a rischio frana con livello di pericolosità molto elevata, (AVD\_P4) e nelle aree di versante a rischio valanga (AVV\_R4), sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui al comma 4 lettere a), b), c), d) ad esclusione della ristrutturazione edilizia, e), g), h), i), j) e k).
6. Tutti gli interventi consentiti dal presente articolo sono subordinati ad una verifica tecnica, condotta anche in ottemperanza alle prescrizioni di cui al D.M.LL.PP. 11 marzo 1988, volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto ed il livello di rischio esistente. Tale verifica, redatta e firmata da un tecnico abilitato, deve essere allegata al progetto di intervento.

### **Esenzioni**

1. Le disposizioni del presente articolo non si applicano:
  - a) agli interventi, per i quali sono in corso le procedure finanziarie e tecniche di attuazione della L. 30 marzo 1998 n. 61;
  - b) agli interventi contenuti in piani di recupero del patrimonio edilizio esistente, adottati o approvati alla data di entrata in vigore delle presenti norme, anche connessi a finanziamenti previsti da normative comunitarie, statali o regionali, a condizione che ne sia valutata da parte del soggetto attuatore la compatibilità con la pericolosità idrogeologica dell'area e siano apportate le eventuali misure di mitigazione del rischio;
  - c) alle opere pubbliche il cui contratto di appalto sia stato stipulato alla data di entrata in vigore delle presenti norme e previa valutazione da parte della stazione appaltante della loro compatibilità con la pericolosità idrogeologica dell'area e dell'apporto di eventuali misure di mitigazione del rischio.

## **TITOLO VI LIMITAZIONI E CONDIZIONI DI INTERVENTO DOVUTE AL SOTTOSISTEMA BOTANICO-VEGETAZIONALE**

### **Prescrizioni per la conservazione e il ripristino degli elementi diffusi del patrimonio botanico-vegetazionale.**

Le superfici boscate percorse dal fuoco, devono essere individuate catastalmente per il rispetto del vincolo di destinazione ai sensi della L.47/85, L.428/93, D.L.vo 42/04 – L. 353/2000;

Il Sindaco adotterà specifiche Ordinanze per la ripulitura dei terreni incolti o inquinati da infestanti (prevenzione incendi) e per l'esecuzione di quanto necessario per la tutela della pubblica incolumità;

le specie arboree protette di cui alla L.R. 7/85 e succ.mod.,dovranno essere salvaguardate quanto più possibile, ricercando soluzioni alternative al loro abbattimento in caso di edificazioni;

non potrà essere mai attuata la trasformazione dei boschi esistenti (L.47/75- L.428/63- D.L.vo 490/99) in parchi, giardini o aree destinate ad attrezzature sportive o turistiche , estendendo la classificazione di formazioni boscate (oltre quelle individuate dal RDL 3267/23 e D.L.vo 42/04 e PPAR), anche alle formazioni vegetali di estensione non inferiore a mq .2000 e larghezza media non inferiore a ml. 20, copertura non inferiore al 20%, così come normato dal D.L.vo n. 227 del 18/05/2001;

le aree attualmente piantumate con essenze protette dalla L.R. 7/85 o non protette, che possono essere considerate come spazi verdi e/o pinete a servizio della collettività, non potranno avere destinazione diversa e quindi essere utilizzate per incasamenti e/o realizzazione di manufatti diversi da gazebo o strutture similari per il tempo libero, sempre senza procedere ad abbattimento alcuno;

Sia rispettato il D.L. 27/7/1945 n.475 mod. ed int. con L. 14/02/1951 n.144 e dal DPR 10/06/1955/ n.985 in merito all'abbattimento delle piante di ulivo ;

### **Art. 55 - Disposizioni di carattere generale**

Il Piano, conformemente alle direttive della pianificazione paesistica regionale, stabilisce le prescrizioni per la conservazione e il ripristino degli elementi significativi del patrimonio botanico-



vegetazionale, riportati nelle tavole di analisi e nelle tavole di progetto relative al territorio comunale (Scala 1 : 5.000).

Ai sensi del presente regolamento e in relazione alla tutela del sottosistema botanico-vegetazionale del Comune di Montegranaro, così come prevista dal PPAR della Regione Marche, il territorio comunale viene diviso in 21 Unità di Paesaggio, classificate in quattro tipologie in relazione ad una diversa sensibilità paesistica:

- Unità di Paesaggio di Tipo A: eccezionale valore paesistico;
- Unità di Paesaggio di Tipo B: elevato valore paesistico;
- Unità di Paesaggio di Tipo C: medio valore paesistico;
- Unità di Paesaggio di Tipo D: basso valore paesistico;

Costituiscono parte integrante del piano:

- la *Tavola di sensibilità paesistica*, in scala 1:5.000 con la perimetrazione e la classificazione, con apposita retinatura, delle Unità di Paesaggio;
- la *Carta della copertura vegetale sottoposta a tutela in scala 1:5.000* con la indicazione cartografica degli *Elementi diffusi del paesaggio agrario* e delle *Aree di particolare sensibilità paesistica* presenti in ogni Unità di Paesaggio;
- la *Relazione di analisi*;
- le *Schede di descrizione della Unità di Paesaggio*.

#### **Art. 56 - Prescrizioni comuni a tutte le Unità di Paesaggio**

Nei confronti degli *Elementi diffusi del Paesaggio agrario* presenti in tutte le Unità di Paesaggio, così come individuati e rappresentati con apposita simbologia nella *Carta della copertura vegetale sottoposta a tutela in scala 1:5.000* e fermo restando tutte le disposizioni e procedure di cui alla vigente legislazione in materia di salvaguardia della flora esistente sul territorio, valgono le seguenti prescrizioni:

- è fatto divieto espiantare o prelevare parte degli *Elementi diffusi del Paesaggio Agrario* così come evidenziate nella cartografia, fatte salve le eccezioni previste dalle vigenti leggi in materia di tutela del patrimonio forestale nonché per quelle previste dal presente regolamento attuativo;

- è consentita la manutenzione delle siepi nonché degli alberi purché ciò avvenga senza compromissione dell'integrità complessiva dell'"elemento diffuso" e nelle modalità stabilite dall'art.2 della L.R. 10 gennaio 1987 n° 7;

- ai proprietari dei terreni ove insiste la vegetazione ripariale è consentito il prelievo conservativo di materiale legnoso, mediante razionali operazioni di potatura e di ripulitura, nonché l'utilizzazione turnaria della vegetazione arbustivo-arborea;

- per le specie di alto fusto di cui all'art.1 della L.R. 10 gennaio 1987 n° 8, nonché per le zone di vegetazione ripariale governate a ceduo, tale utilizzazione è comunque soggetta al rilascio della autorizzazione da parte del Corpo Forestale dello Stato;

- si prescrive una fascia di rispetto di mt.2,50 che deve essere mantenuta tra le zone agricole lavorate e l'inizio della vegetazione ripariale e di quella stradale, intendendo per tale inizio anche il ciglio dei fossi non colonizzato da vegetazione arbustiva e/o arborea; in questa fascia sono consentite solo lavorazioni a profondità non superiori ai cm 15 nonché lo spargimento di antiparassitari e diserbanti;



- è vietata la bruciatura delle stoppie, nonché il pirodiserbo, in una fascia di rispetto avente la larghezza di mt 20, posta a confine con tutta la vegetazione ripariale e con la vegetazione stradale presente lungo tutte le strade statali, provinciali e comunali;

- per le querce isolate a gruppi o in filari, nonché per le siepi stradali e poderali, l'Amministrazione Comunale provvederà, anche di concerto con il Corpo Forestale dello Stato competente per territorio ed avvalendosi sia della collaborazione della Commissione Comunale per la Protezione della Natura di cui all'art.10 della L.R. 7/85 e successive modificazioni, che degli alunni e dei docenti delle locali scuole elementari e medie, a catalogare tali elementi diffusi del paesaggio agrario, mediante apposite schede contenenti la documentazione fotografica, i dati metrici, lo stato sanitario e di conservazione e quant'altro verrà ritenuto necessario per una corretta catalogazione;

- è fatto divieto prelevare piante o parti di piante nelle “*aree di particolare sensibilità paesistica*” così come individuate nelle cartografia e descritte nella *Relazione di Analisi*.

#### **Art. 57 - Disposizioni per le Unità di Paesaggio di Tipo A.**

Nell'Unità di Paesaggio n° 20, l'unica ad essere valutata ad “*eccezionale valore paesistico*”, sono consentite trasformazioni urbanistiche di tipo residenziale purchè ciò avvenga tenendo conto delle seguenti prescrizioni:

- gli edifici non possono avere altezza superiore a mt. 7.50;
- la superficie complessiva da sottoporre trasformazione urbanistica non potrà superare il 30% di quella complessiva;
- le lottizzazioni debbono essere accompagnate da una *Verifica di Compatibilità Paesistica*, che verifichi la coerenza percettiva e cromatica dei nuovi insediamenti, proponendo anche misure di mitigazione di eventuali impatti negativi;
- nelle diverse trasformazioni urbanistiche possibili, e comunque laddove per i riporti e reinterri si formino scarpate, si prescrivono la piantumazione e l'inerbimento; tali interventi debbono essere definiti in dettaglio negli elaborati progettuali delle opere suddette e costituiscono elemento fondamentale per il rilascio delle concessioni da parte degli Organi Comunali Competenti; la realizzazione di tali piantumazioni ed inerbimenti va comunque effettuata negli stessi termini concessi per la realizzazione delle opere;
- le piante utilizzate per gli interventi di cui sopra in aree pubbliche, debbono obbligatoriamente appartenere alle seguenti specie autoctone o naturalizzate:
  - Acer spp. ed in particolare Acer campestre (oppio, acero campestre), Acer platanoides (acero riccio), Acer pseudoplatanus (acero di monte);
  - Aesculus hippocastanum (ippocastano);
  - Alnus cordata (ontano italiano);
  - Arbutus unedo (corbezzolo);
  - Carpinus betulus (carpino bianco);
  - Crataegus spp. (biancospini);
  - Cupressus sempervirens (cipresso comune);
  - Erica arborea (erica);
  - Fraxinus ornus (orniello), Fraxinus excelsior (frassino);



- *Juglans regia* (noce comune);
- *Laurus nobilis* (alloro);
- *Lavanda officinalis* (lavanda);
- *Malus silvestris* (melo selvatico);
- *Morus alba e nigra* (gelso);
- *Nerium oleander* (oleandro);
- *Olea europea* (olivo);
- *Olea oleaster* (olivastro);
- *Ostrya carpinifolia* (carpino nero);
- *Phillyrea angustifolia* (fillirea);
- *Pinus halepensis* (pino d'Aleppo);
- *Pinus pinea* (pino da pinoli, pino ad ombrello);
- *Pirus pyraister* (pero selvatico);
- *Pistacia lentiscus* (lentisco);
- *Platanus acerifolia* (platano);
- *Populus spp.* (pioppi di tutte le specie);
- *Prunus avium* (ciliegio selvatico) *Prunus cerasus* (ciliegio vesciolo, marasco) *Prunus spinosa* (prugnolo);
- *Quercus pubescens* (roverella), *Quercus robur* (farnia), *Quercus petraea* (rovere), *Quercus ilex* (leccio), *Quercus cerris* (cerro);
- *Rosmarinus officinalis* (rosmarino);
  
- *Salix spp.* ed in particolare *Salix alba* (salice comune, salice bianco), *Salix caprea* (salicone), *Salix trianda* (salice a foglie di mandorlo), *Salix viminalis* (salice da vimini);
- *Sorbus spp.* (sorbi);
- *Spartium junceum* (ginestra);
- *Tamarix gallica* (Tamerice);
- *Tilia cordata* (tiglio);
- *Ulmus campestris* (olmo).
- *Viburnum tinus* (laurotino);



- la scelta delle specie da porre a dimora può essere libera solo nel caso di realizzazione di parchi pubblici, giardini pubblici od orti botanici pubblici, comunque aventi carattere di studio e di divulgazione;

- in ogni caso, le piante da porre a dimora debbono avere le seguenti dimensioni minime:

Alberi: circonferenza alla base cm 12-16; altezza minima mt.2,00

Arbusti: altezza minima mt. 0,50.

- nelle fasce a ridosso delle aree limitrofe a corsi d'acqua quali fiumi, torrenti o fossi collinari ove il PRG consente i diversi possibili interventi urbanistici e nelle quali esistano fasce di rispetto non edificabili, ma comunque comprese nei piani di lottizzazione e, quindi non più agricole, si prescrivono, contestualmente alla realizzazione della trasformazione urbanistica, interventi di rimboschimento naturalistico, per i 2/3 della profondità, con impianti misti che prevedano l'utilizzo delle specie autoctone e naturalizzate precedentemente indicate.

#### **Art. 58 - Disposizioni per le Unità di Paesaggio di Tipo B.**

Nelle Unità di Paesaggio di Tipo B, sono consentite trasformazioni urbanistiche di tipo Residenziale purchè ciò avvenga tenendo conto delle seguenti prescrizioni:

- gli edifici non possono avere altezza superiore a 10.50;

- nelle diverse trasformazioni urbanistiche possibili, e comunque laddove per i riporti e reinterri si formino scarpate, si prescrivono la piantumazione e l'inerbimento; tali interventi debbono essere definiti in dettaglio negli elaborati progettuali delle opere suddette e costituiscono elemento fondamentale per il rilascio delle concessioni da parte degli Organi Comunali Competenti; la realizzazione di tali piantumazioni ed inerbimenti va comunque effettuata negli stessi termini concessi per la realizzazione delle opere;

- le piante da utilizzare per gli interventi di cui sopra in aree pubbliche, debbono obbligatoriamente appartenere alle specie autoctone e naturalizzate indicate nell'art.3 ed avere le stesse dimensioni minime prescritte nello stesso art. 3;

- nelle fasce a ridosso delle aree limitrofe a corsi d'acqua quali fiumi, torrenti o fossi collinari ove il PRG consente i diversi possibili interventi urbanistici e nelle quali esistano fasce di rispetto non edificabili, ma comunque comprese nei piani di lottizzazione e, quindi non più agricole, si prescrivono, al momento contestualmente alla realizzazione della trasformazione urbanistica, interventi di rimboschimento naturalistico, per i 2/3 della profondità, con impianti misti che prevedano l'utilizzo delle specie autoctone e naturalizzate precedentemente indicate.

#### **Art. 59 - Disposizioni per le Unità di Paesaggio di Tipo C e D.**

Nelle Unità di Paesaggio di Tipo C e D, la tutela del patrimonio botanico-vegetazionale, fatte salve le indicazioni dell'art.2, non impedisce, di massima, interventi di trasformazione del territorio.

Nelle diverse trasformazioni urbanistiche possibili, e comunque laddove per i riporti e reinterri si formino scarpate, si prescrivono, comunque, la piantumazione e l'inerbimento; tali interventi debbono essere definiti in dettaglio negli elaborati progettuali delle opere suddette e costituiscono elemento fondamentale per il rilascio delle concessioni da parte degli Organi Comunali Competenti; la realizzazione di tali piantumazioni ed inerbimenti va comunque effettuata negli stessi termini concessi per la realizzazione delle opere;

- le piante da utilizzare per gli interventi di cui sopra in aree pubbliche, debbono obbligatoriamente appartenere alle specie autoctone e naturalizzate indicate nell'art.3 ed avere le stesse dimensioni minime prescritte nello stesso art..

- nelle fasce a ridosso delle aree limitrofe a corsi d'acqua quali fiumi, torrenti o fossi collinari ove il PRG consente i diversi possibili interventi urbanistici e nelle quali esistano fasce di rispetto non edificabili, ma comunque comprese nei piani di lottizzazione e, quindi non più agricole, si prescrivono,



al momento contestualmente alla realizzazione della trasformazione urbanistica, interventi di rimboschimento naturalistico, per i 2/3 della profondità, con impianti misti che prevedano l'utilizzo delle specie autoctone e naturalizzate precedentemente indicate.

## **TITOLO VII NORME TRANSITORIE E FINALI**

### **Art. 60 - Realizzazioni in corso**

I permessi di costruire, le concessioni e le autorizzazioni edilizie rilasciati in data antecedente la definitiva approvazione del presente PRG, rimangono valide fino alla loro scadenza, così come prevista dalla vigente legislazione urbanistica; la scadenza, nei casi consentiti, può essere prorogata per l'ultimazione dei lavori; fino a detta scadenza sono ammesse le varianti in corso d'opera redatte nel rispetto della normativa urbanistica vigente al momento del rilascio dei permessi, delle concessioni e autorizzazioni stesse.

Decorsi i termini di validità, ogni nuovo permesso di costruire può essere rilasciata solo se conforme alle previsioni del presente PRG.

### **Art. 61 - Piani urbanistici attuativi vigenti e/o confermati**

I piani particolareggiati approvati ed i piani di lottizzazione per i quali, alla data di adozione del presente PRG, sia stata stipulata la relativa convenzione ai sensi della vigente legislazione urbanistica conservano validità fino alla loro scadenza; in questo periodo, pertanto, le loro norme prevalgono su quelle del presente PRG.

Decorsi i termini della loro validità, qualora la disciplina del territorio prevista dal Piano attuativo sia diversa da quella del presente PRG, si applicheranno le norme di zona prescritte dal presente piano.

Per i piani urbanistici attuativi in corso di attuazione e confermati dal presente PRG, ancorché scaduti, resta confermata la normativa urbanistica sulla base della quale sono stati a suo tempo approvati, *ivi inclusa la destinazione di zona "Verde Pubblico o Privato" riportata in calce*; eventuali variazioni di tali piani attuativi sono ammesse nel rispetto della normativa originaria sulla base della quale sono stati approvati.

#### ***Verde Pubblico o privato***

*Le zone a verde pubblico sono destinate alla creazione di parchi, giardini pubblici e simili.*

*In esse sono consentite solamente le costruzioni che integrino le destinazioni d'uso come attrezzature per lo sport, per il giuoco in generale, per lo svago e il tempo libero, per la ricreazione dei bambini, ecc.*

*L'Amministrazione comunale può a sua insindacabile discrezione utilizzare come zone F (per impianti ed attrezzature d'interesse generale) parte delle aree ricadenti nelle zone destinate nell'allegato Programma di Fabbricazione a Verde Pubblico.*

*I proprietari di terreni destinati a scopi residenziali potranno includere le aree destinate a verde Pubblico di loro proprietà tra le aree da cedere gratuitamente al comune ai sensi dell'art. 28 della Legge 17.8.42 n. 1150, modificata ed integrata dalla L. 6/8/67 n. 765 e dal D.M. 2/4/68 in sede di lottizzazione.*

*Le zone a verde privato sono assolutamente inedificabili e debbono essere sistemate a parco privato, a giardino, spazi attrezzati per il giuoco e lo svago.*

## **TITOLO VIII ABACO DEI "TIPI STRADALI" E CLASSIFICAZIONE VIABILITA' DI PROGETTO**

La classificazione delle diverse tipologie di strade è stata fatta sulla base del Nuovo Codice della strada (D.L. 30 aprile 1992 n.285, aggiornato con D.L. 10 sett. 1993 n.360, D.P.R. 19 apr. 1994 n.575, D.L. 4 giugno 1997 n.143, D.M. 28 dic. 1998), del D.M. 11 maggio 2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade" e delle Norme Tecniche di Attuazione "Abaco dei tipi di strade" del PRG del Comune di Montegranaro.

Le strade sono classificate, riguardo alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, nei seguenti tipi:



- A-Autostrade (extraurbane ed urbane)
- B- Strade extraurbane principali
- C- Strade extraurbane secondarie
- D-Strade extraurbane di scorrimento
- E-Strade urbane di quartiere
- F-Strade locali (extraurbane ed urbane)

In particolare, nel territorio del Comune di Montegranaro, si possono individuare le tipologie C,E,F, ovvero infrastrutture stradali appartenenti ai livelli di rete secondaria (di penetrazione) per quanto riguarda le strade extraurbane secondarie e quelle urbane di quartiere, e di rete locale (di accesso) per quanto riguarda le strade locali extraurbane ed urbane.

All'esterno del perimetro dei centri abitati, in base al Nuovo codice della strada, le fasce di rispetto sono così definite:

- 30m per le strade di tipo C;
- 30m per le infrastrutture a maggiore intensità di traffico "Aree V", così come individuate dal PPAR (vedi Strada Prov. Piane di Chienti);
- 20m per le strade di tipo E;
- 20 m per le strade di tipo F
- 10 m per le strade Vicinali.

Per ulteriori chiarimenti riguardanti le caratteristiche geometriche delle diverse sezioni stradali con esempi di organizzazione della piattaforma stradale, si rimanda agli Allegati di seguito riportati.

N° d'Ordine	Estremi capisaldi e percorrenze	Classificazione tipologia	Larghezza corsia (m)	Larghezza banchina in destra (m)	Larghezza marciapiede (m)	Larghezza totale sede stradale (m)	Pendenza max	Intervallo Vp (Km/h)
1	Dalla strada prov. Piane di Chienti alla strada vic. del Torrione	<b>C2 : extraurbana secondaria</b> Comunale	3.50	1.25	-	9.50	7%	60-100
2	Dalla strada com. delle Lame alla strada n°1	<b>C2 : extraurbana secondaria</b> Comunale	3.50	1.25	-	9.50	7%	60-100
3	Dalla strada vic. del Torrione alla strada n°1	<b>F2 : locale extraurbana</b> Comunale	3.25	1.00	-	8.50	10%	40-100
4	Dalla strada vic. di Lucentini alla strada n°1	<b>F2 : locale extraurbana</b> Comunale	3.25	1.00	-	8.50	10%	40-100
5	Tratto di rettifica della strada prov. Piane di Chienti	<b>C1 : extraurbana secondaria</b> Provinciale	3.75	1.50	-	10.50	7%	60-100
6	Dalla strada prov. Piane di Chienti alla strada zona industriale P.di Chienti	<b>C1 : extraurbana secondaria</b> Comunale	3.75	1.50	-	10.50	7%	60-100
7	Rettifica della strada prov. Veregrense e sistemazione della sede stradale	<b>C1 : extraurbana secondaria</b> Provinciale	3.75	1.50	-	10.50	7%	60-100
8	Tratto di rettifica della strada prov. Veregrense di collegamento con Villa Luciani	<b>C1 : extraurbana secondaria</b> Provinciale	3.75	1.50	-	10.50	7%	60-100
9	Dalla zona industriale di Villa Luciani alla strada vic. Campolungo	<b>C2 : extraurbana secondaria</b> Comunale	3.50	1.25	-	9.50	7%	60-100
10	Tratto di rettifica della strada vic. Campolungo	<b>F2 : locale extraurbana</b> Comunale	3.25	1.00	-	8.50	10%	40-100



11	Dalla strada com. della Castelletta alla strada vic. Piane di Rio Maggio	<b>F2 : locale extraurbana</b> Comunale	3.25	1.00	-	8.50	10%	40-100
12	Sistemazione strada vic. Piane di Rio Maggio e collegamento con strada vic. Santa Rosa	<b>F2 : locale extraurbana</b> Comunale	3.25	1.00	-	8.50	10%	40-100
13	Sistemazione strada com. del Vallone e collegamento con strada vic. delle Fontanelle	<b>F2 : locale extraurbana</b> Comunale	3.25	1.00	-	8.50	10%	40-100
14	Dalla strada vecchia Provinciale alla strada vic. delle Fontanelle	<b>F1 : locale extraurbana</b> Comunale	3.50	1.00	-	9.00	10%	40-100
15	Dalla strada vic. delle Fontanelle alla strada com. di Fonte Zoppa	<b>F1 : locale extraurbana</b> Comunale	3.50	1.00	-	9.00	10%	40-100
16	Dalla strada vic. Fonte Casella alla strada vic. Santa Rosa	<b>F2 : locale extraurbana</b> Comunale	3.25	1.00	-	8.50	10%	40-100
17	Dalla strada prov. Veregrense alla strada vic. del Castello	<b>E : urbana di quartiere</b> Si faccia riferimento alla strada <b>tipo 6 delle NTA- Comunale</b>	3.00	0.50	1.50	10.00	8%	40-60
18	Dalla strada vic. del Castello alla strada com. della Castelletta	<b>E : urbana di quartiere</b> Si faccia riferimento alla strada <b>tipo 6 delle NTA- Comunale</b>	3.00	0.50	1.50	10.00	8%	40-60
19	Dalla strada com. della Castelletta alla strada vic. delle Pietrelle	<b>E : urbana di quartiere</b> Si faccia riferimento alla strada <b>tipo 6 delle NTA- Comunale</b>	3.00	0.50	1.50	10.00	8%	40-60
20	Dalla strada com. del Molino alla zona Cima Travagliosa	<b>E : urbana di quartiere</b> Si faccia riferimento alla strada <b>tipo 6 delle NTA- Comunale</b>	3.00	0.50	1.50	10.00	8%	40-60
21	Dalla Circonvallazione Nord alla strada com. S. Tommaso	<b>F : urbana locale</b> Si faccia riferimento alla strada <b>tipo 6 delle NTA- Comunale</b>	3.00	0.50	1.50	10.00	10%	25-60
22	Dalla strada com. Fonte Pomarola al vecchio Palazzetto dello Sport	<b>F : urbana locale</b> Si faccia riferimento alla strada <b>tipo 7 delle NTA- Comunale</b>	3.00	0.50	1.50	12.50	10%	25-60
23	Dalla strada com. Fonte Pomarola alla strada com. Roccolo	<b>F2 : locale extraurbana</b> Comunale	3.25	1.00	-	8.50	10%	40-100
24	Dalla strada com. Fonte Pomarola alla via Indipendenza	<b>F : urbana locale</b> Si faccia riferimento alla strada <b>tipo 8 delle NTA- Comunale</b>	3.00	0.50	1.50	15.00	10%	25-60
25	Dalla via Indipendenza alla strada com. Fonte Cisterna	<b>E : urbana di quartiere</b> Si faccia riferimento alla strada <b>tipo 6 delle NTA- Comunale</b>	3.00	0.50	1.50	10.00	8%	40-60
26	Dalla strada com. Fonte Cisterna alla strada prov. Fermana	<b>F : urbana locale</b> Si faccia riferimento alla strada <b>tipo 7 delle NTA- Comunale</b>	3.00	0.50	1.50	12.50	10%	25-60
27	Sistemazione strada com. del Cimitero	<b>F : urbana locale</b> Si faccia riferimento alla strada <b>tipo 5 delle NTA- Comunale</b>	3.50	0.50	2.00	22.00	10%	25-60
28	Dalla strada com. Fonte Cisterna alla strada com. Corta per M.Urano	<b>C1 : extraurbana secondaria</b> Comunale	3.75	1.50	-	10.50	7%	60-100
29	Sistemazione strada com. Corta per M.Urano e collegamento con la strada zona industriale Mezzina	<b>C1 : extraurbana secondaria</b> Comunale	3.75	1.50	-	10.50	7%	60-100
30	Dalla strada n°30 alla strada prov. Fermana	<b>F : urbana locale</b> Si faccia riferimento alla strada <b>tipo 7 delle NTA- Comunale</b>	3.00	0.50	1.50	12.50	10%	25-60



31	Dalla strada prov. Fermana alla strada prov. Boncore	<b>E : urbana di quartiere</b> Si faccia riferimento alla strada <b>tipo 6 delle NTA- Comunale</b>	3.00	0.50	1.50	10.00	8%	40-60
32	Dalla strada prov. Boncore alla strada prov. Fermana	<b>E : urbana di quartiere</b> Si faccia riferimento alla strada <b>tipo 6 delle NTA- Comunale</b>	3.00	0.50	1.50	10.00	8%	40-60
33	Sistemazione strada com. di S. Anna	<b>F : urbana locale</b> Si faccia riferimento alla strada <b>tipo 6 delle NTA- Comunale</b>	3.00	0.50	1.50	10.00	8%	40-60
34	Dalla strada n°14 alla strada prov. Fermana	<b>F1 : locale extraurbana</b> Comunale	3.50	1.00	-	9.00	10%	40-100
35	Dalla strada vic. di S. Tommaso alla strada com. dei Monti	<b>F2 : locale extraurbana</b> Comunale	3.25	1.00	-	8.50	10%	40-100
36	Dalla strada prov. Piane di Chienti alla strada n°3	<b>F2 : locale extraurbana</b> Comunale	3.25	1.00	-	8.50	10%	40-100

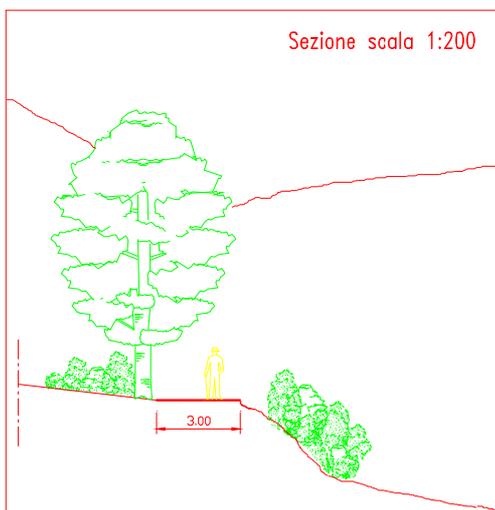
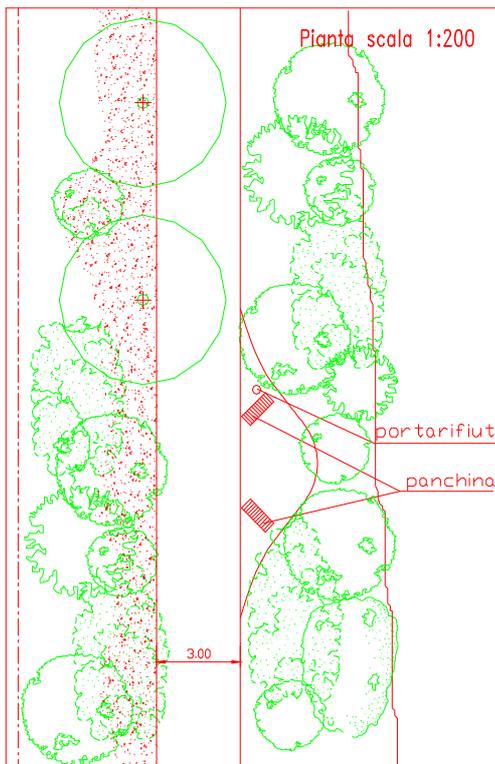


# *Abaco dei tipi stradali*



## "TIPO STRADALE 1"

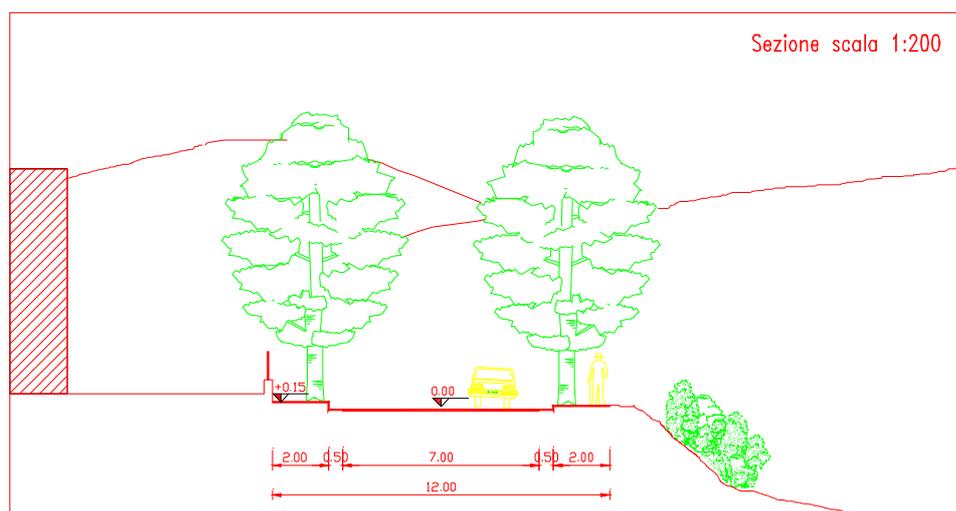
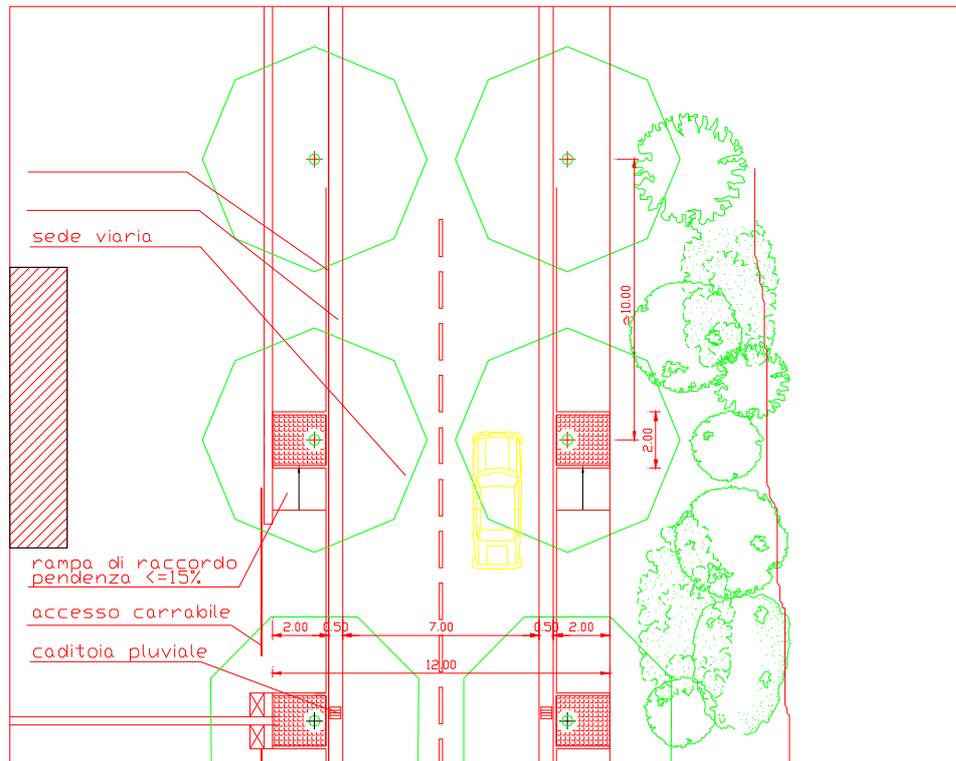
- percorso pedonale





### "TIPO STRADALE 2"

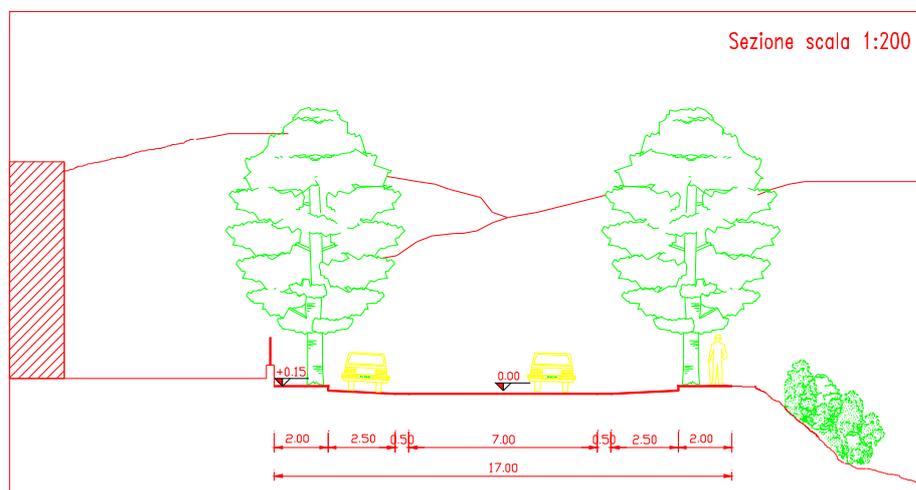
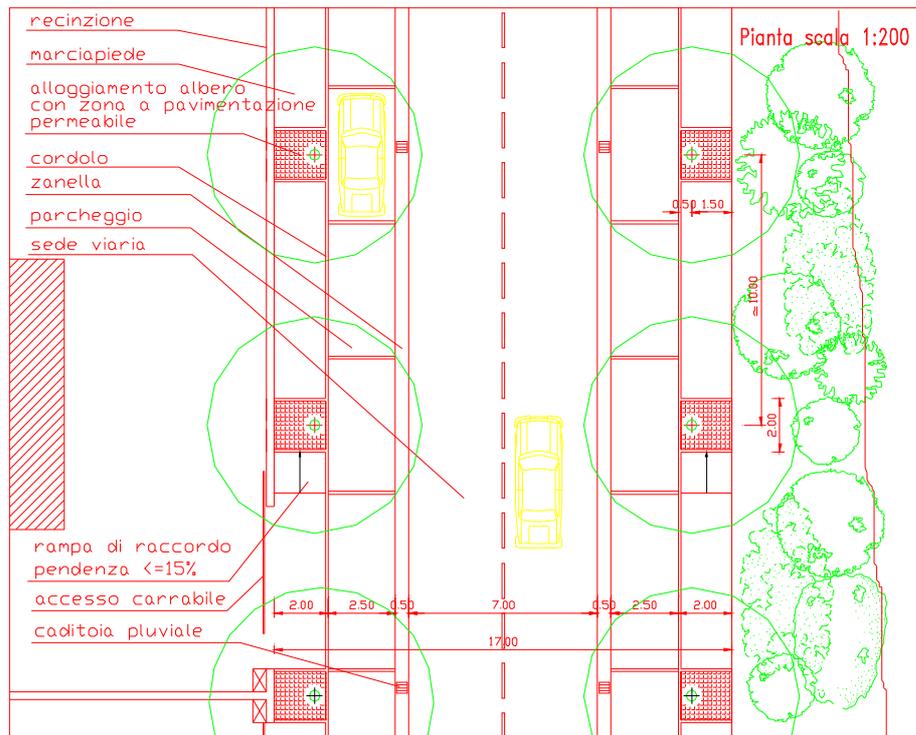
- strade urbane principali senza parcheggio ai lati





### "TIPO STRADALE 3"

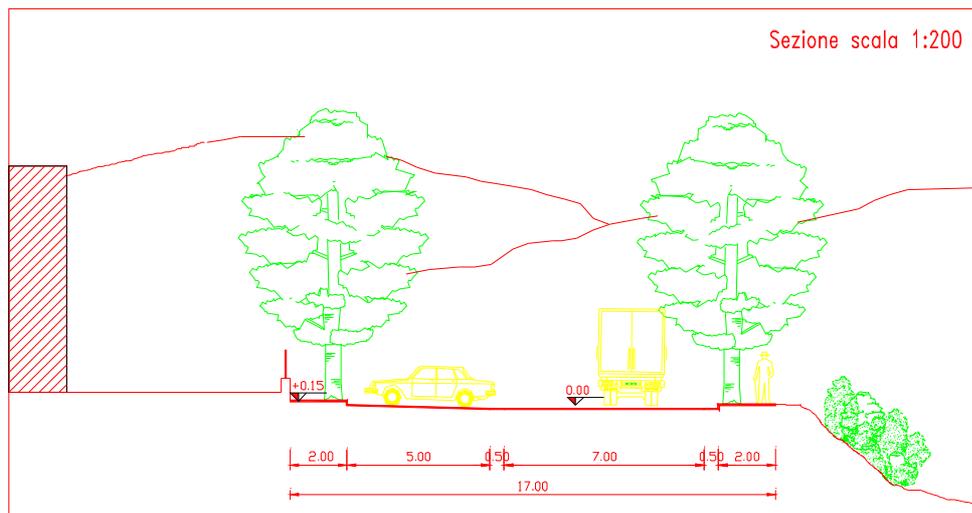
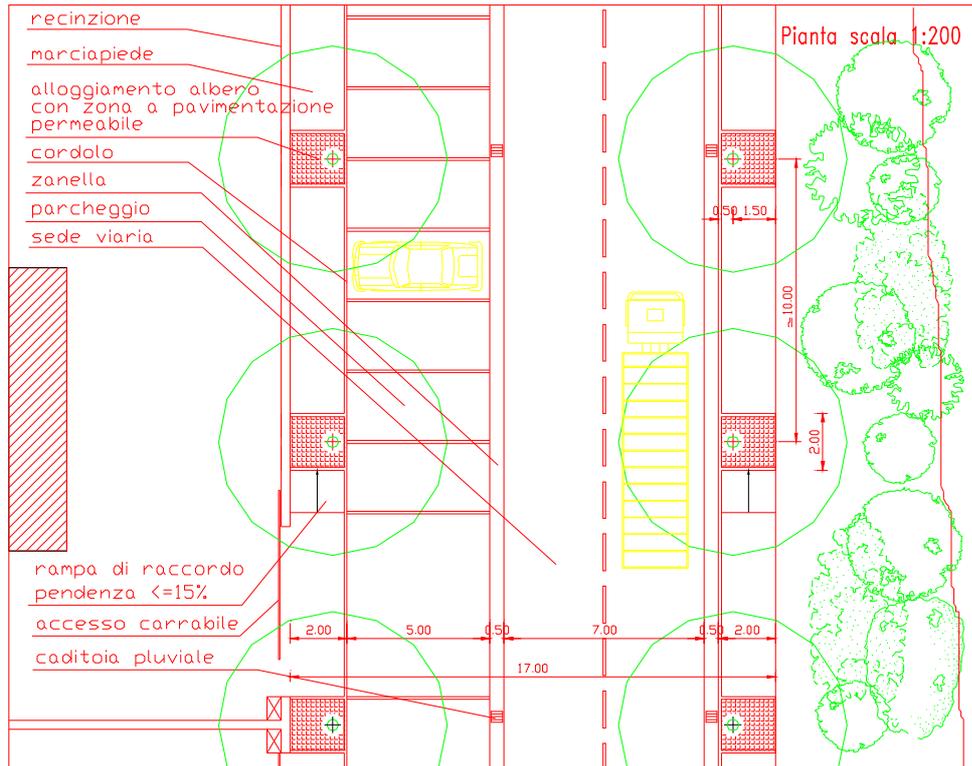
- strade urbane principali con parcheggio longitudinale doppio





### "TIPO STRADALE 4"

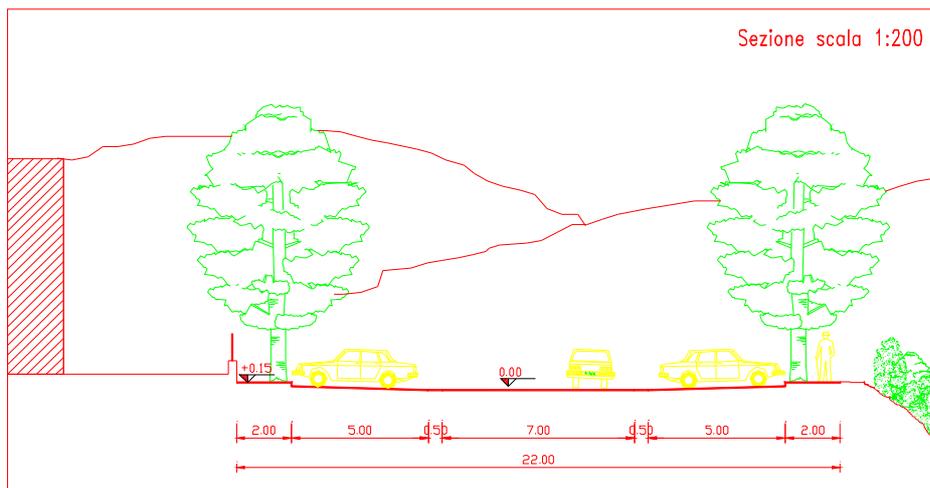
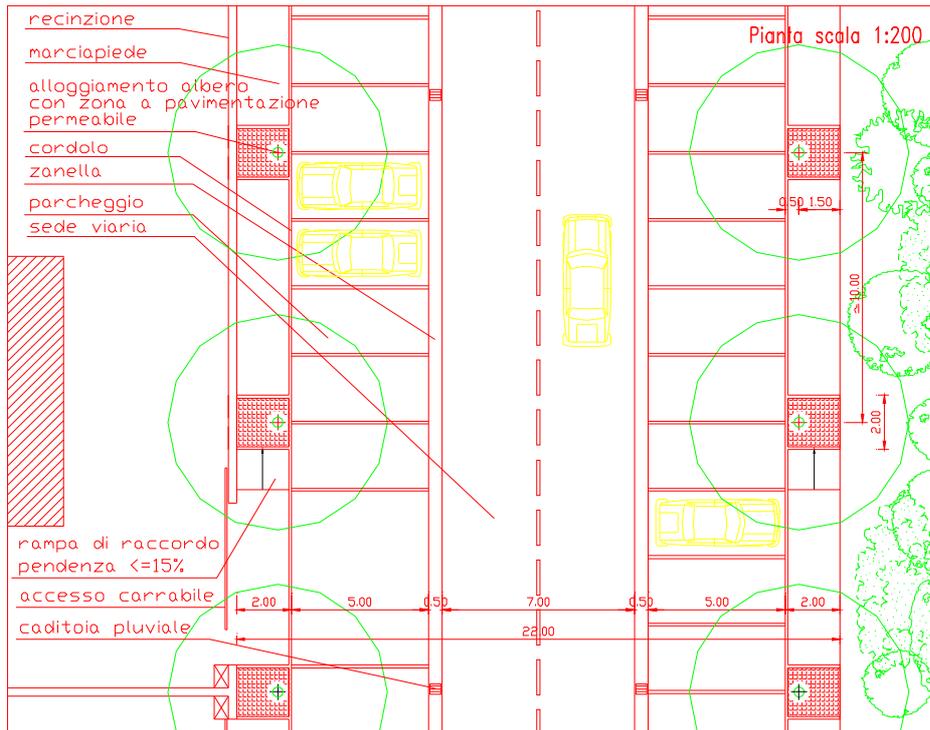
- strade urbane principali con parcheggio trasversale su un solo lato





### "TIPO STRADALE 5"

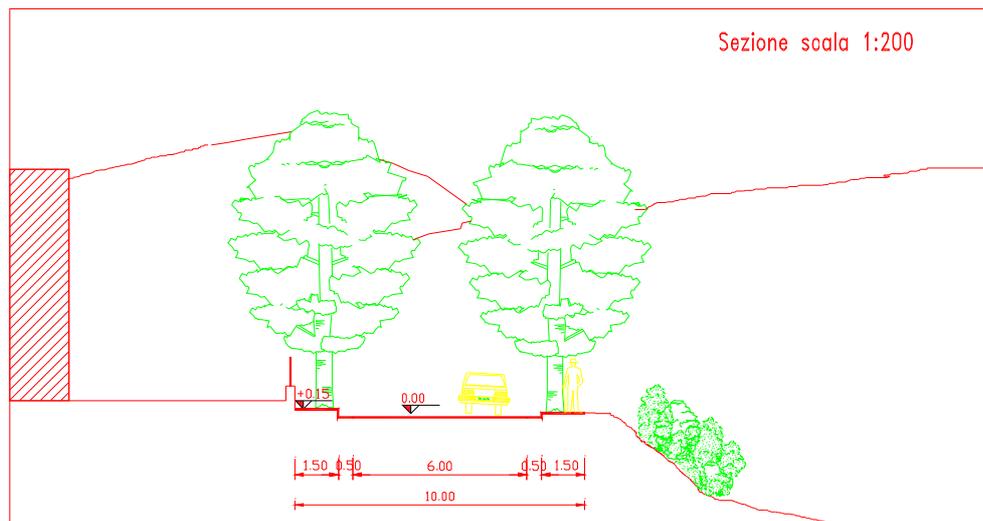
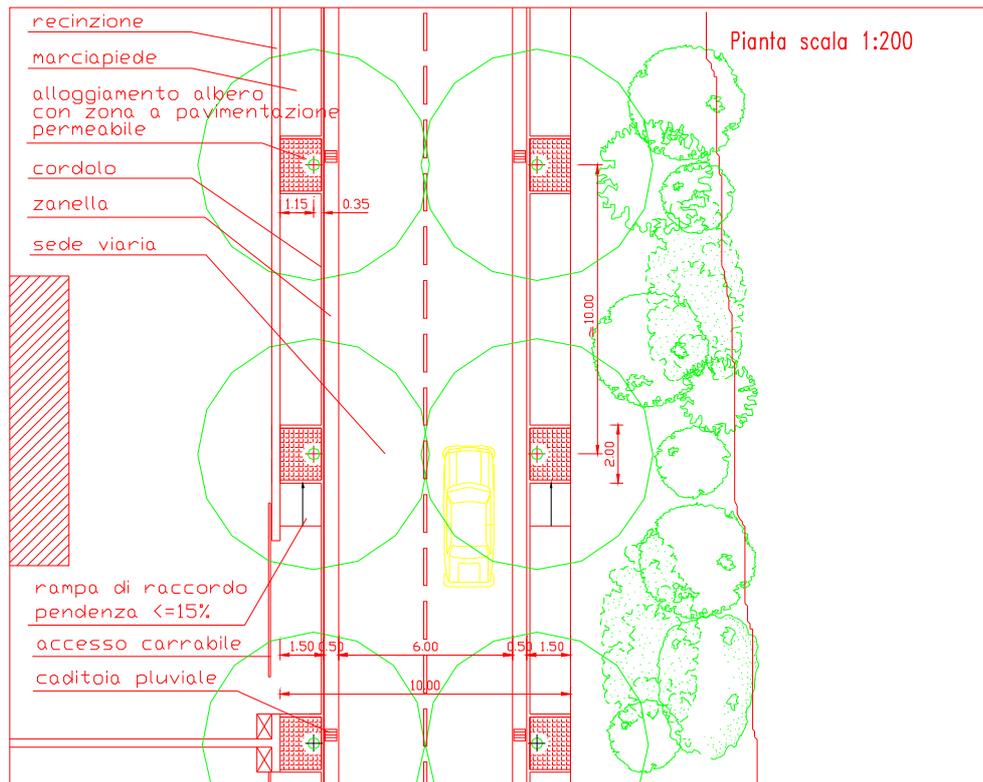
- strade urbane principali con parcheggio trasversale doppio





## "TIPO STRADALE 6"

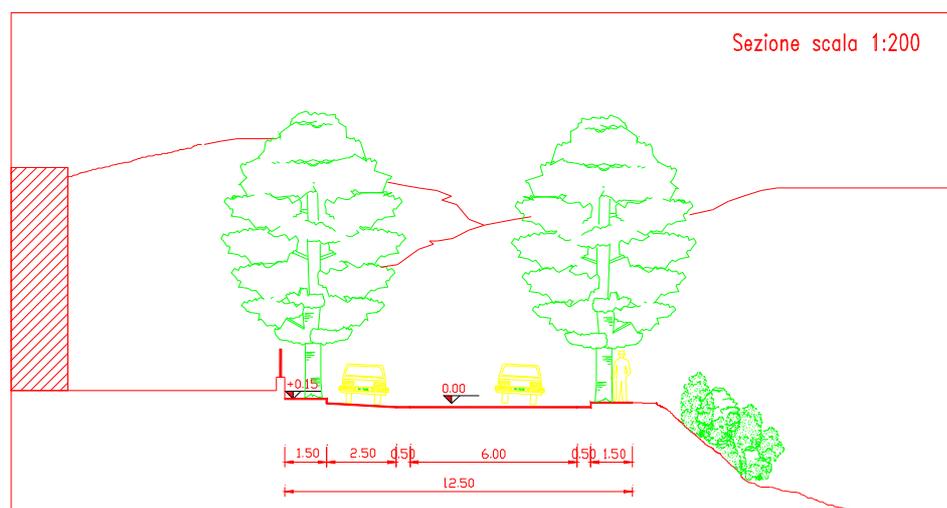
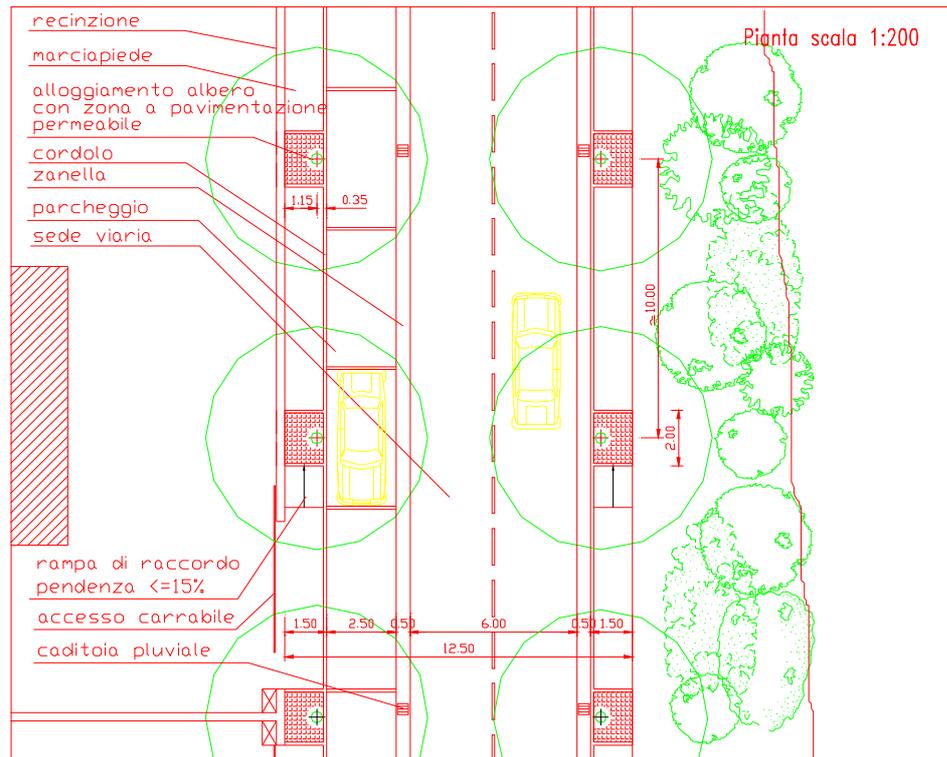
- strade urbane secondarie senza parcheggi ai lati





## "TIPO STRADALE 7"

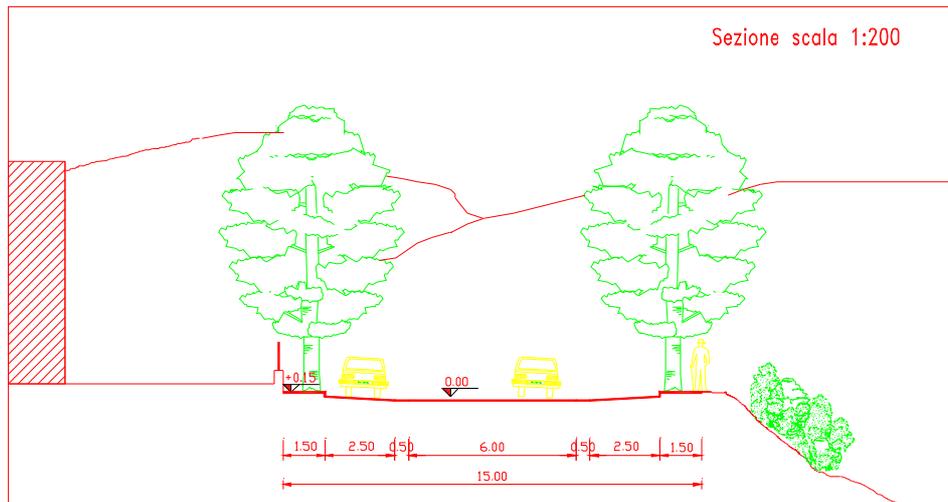
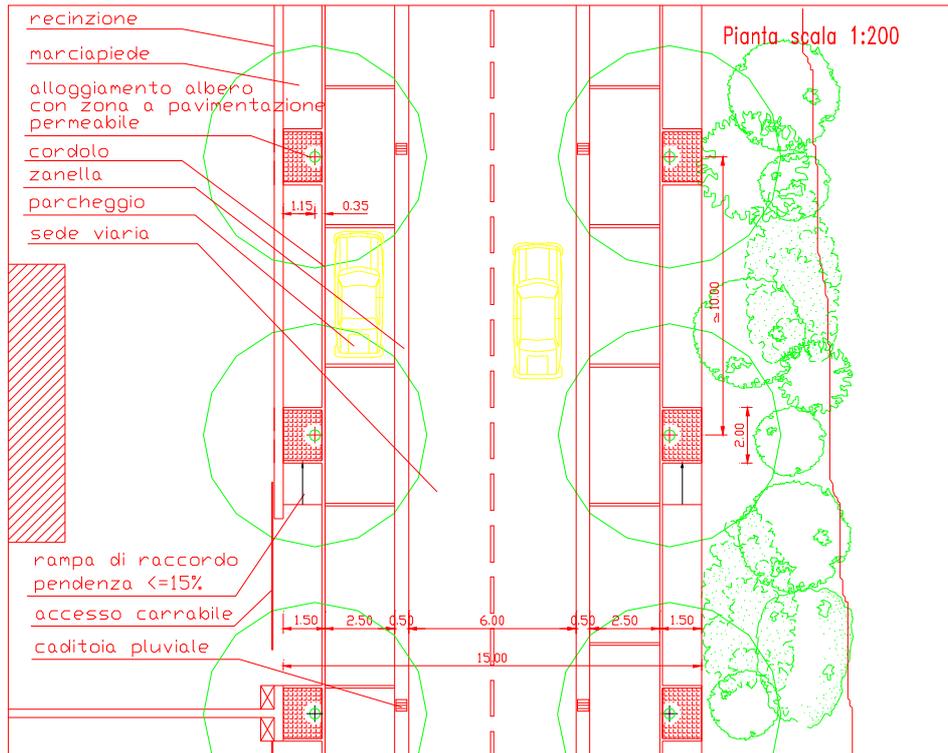
- strade urbane secondarie con parcheggio su un solo lato





### "TIPO STRADALE 8"

- strade urbane secondarie con parcheggio longitudinale doppio



## TITOLO IX ALLEGATI DI PROGETTO

- Classificazione viabilità di progetto



La viabilità di progetto è stata indicata nel seguente modo:

-  Viabilità urbana ed extraurbana di 1<sup>a</sup> fase
-  Viabilità urbana ed extraurbana di 2<sup>a</sup> fase
-  Miglioramento in asse della strada di 1<sup>a</sup> fase
-  Miglioramento in asse della strada di 2<sup>a</sup> fase
-  Tracciato asse stradale
  
-  Delimitazione fasce di rispetto della viabilità:
  - 30 ml per le strade di tipo C e le infrastrutture a maggiore intensità di traffico Aree "V"
  - 20 ml per le strade di tipo E
  - 20 ml per le strade di tipo F
  - 10 ml per le strade vicinali di tipo F
  - Ove non specificato valgono le prescrizioni delle NTA
  
-  Numero d'ordine del tratto di strada