

**N.T.A.**

**P.R.G.**

Delibera G.R. 532 del 15/2/1993

**Art. 1 - Elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale.**

Sono elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) gli elaborati e le tavole indicate di seguito:

1. Relazione generale
2. Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.)
3. Zonizzazione territorio comunale - Scala 1:5000
4. Zonizzazione territoriale urbano - Scala 1:2000
5. Elementi costitutivi del paesaggio - Scala 1:5000

In caso di eventuali non corrispondenze tra tavole a scala diverse, fa sempre testo la tavola a scala maggiore. Alcune destinazioni di zona sono individuate graficamente mediante linee tratteggiate a forte spessore poste in adiacenza al limite dell'area riportata con segno continuo sottile.

Ai fini della individuazione e del computo delle varie zone, il perimetro effettivo è costituito dal segno continuo sottile.

Art. 2 - Applicazione del piano.

Ai sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1150, modificata con Legge 6 agosto 1967, n. 765, con Legge 19 novembre 1968, n. 1187, con Legge 28 gennaio 1977, n. 10 e della Legge 5/8/1978 n. 457, la disciplina urbanistica del territorio comunale viene regolata dalle planimetrie di Piano, dalle presenti norme, sostitutive, per quanto difformi, del vigente Regolamento Edilizio e dalle disposizioni di altre Leggi e Regolamenti vigenti in materia.

IN VIGORE NEL 1993

Art. 3 - Norme Generali

1 - Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di zona previste dal P.R.G. potranno subire trasformazioni solo per adeguarsi alle presenti Norme; resta consentita, in tale attesa, l'esecuzione delle sole opere di ordinaria manutenzione;

2 - Il Comune potrà adottare, udito il parere dei competenti organi della Regione Marche e della Sovrintendenza ai Beni Culturali, tutti quei provvedimenti che si rendessero necessari per impedire il deterioramento dei peculiari valori ambientali e paesaggistici del territorio Comunale; ciò riguarda oltre all'edificazione ogni altra iniziativa atta a provocare tale deterioramento (movimenti di terra, abbattimento di alberi, ecc.)

#### Art. 4 - Descrizione dei parametri urbanistici ed edilizi.

L'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio oggetto del presente Piano sono regolati dai seguenti indici:

##### 1 - ST = Superficie territoriale.

Per superficie territoriale, sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilità territoriale (It) e di utilizzazione territoriale (Ut), si intende un'area non inferiore alla "superficie minima d'intervento" (Sm), comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria e la superficie fondiaria.

La superficie territoriale va misurata al netto delle strade esistenti esternamente all'area e al bordo delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste nel progetto internamente alla delimitazione dell'area.

##### 2 - Sf = Superficie fondiaria.

Nel caso di "intervento urbanistico preventivo", per superficie fondiaria, sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilità fondiaria (If) e di utilizzazione fondiaria (Uf), si intende quella parte di area che risulta dalla superficie territoriale (St) detraendo la superficie per opere di urbanizzazione primaria e la superficie per opere di urbanizzazione secondaria.

Nel caso di "intervento edilizio diretto" la superficie fondiaria (Sf) corrisponde alla superficie ad esclusione delle strade soggette al pubblico transito di pertinenza del lotto.

##### 3 - Sm = Superficie minima di intervento.

S'intende l'area minima richiesta o comunque utilizzata per ogni "intervento edilizio diretto" e ogni "intervento urbanistico preventivo".

##### 4 - Su = Superficie utile.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, per superficie utile s'intende la somma delle superfici lorde di tutti i piani abitati fuori terra dei soli edifici principali, escluse quelle fuori terra destinate a garages, cantine, magazzini aventi altezza inferiore a ml. 2,4 e nella misura di 15 mq ogni 100 mc, centrali termiche nella misura di 10

10 mq per ogni appartamento; escluse, inoltre, quelle degli edifici secondari ad un solo piano (come appendici, locali derivanti da copertura di cortili, tettoie, costruzioni provvisorie), delle costruzioni permesse in precario e delle costruzioni abusive.

Per gli edifici intersecati dai limiti di zona o dai limiti delle superfici minime d'intervento, la superficie utile esistente si desume nei modi sopra indicati per tutti i piani.

Per i nuovi edifici e per quelli costruiti dopo la data di adozione delle presenti norme, qualunque sia la loro destinazione, per superficie utile s'intende la somma della superficie lorda di tutti i piani (compreso scale e vano ascensore) ad esclusione dei locali sottotetto a condizione che l'altezza utile non sia superiore a cm. 50 nel punto più basso e cm. 350 nel punto più alto e che la pendenza del tetto non sia superiore al 35%; dei locali extra-corsa dell'ascensore sono escluse, inoltre, le superfici fuori terra destinate a garage, cantine, magazzini aventi altezza inferiore a ml. 2,4 e nella misura di 15 mq ogni 100 mc, centrali termiche nella misura di 10 mq per ogni appartamento; sono esclusi, infine, balconi, porticati pubblici e privati.

Nel caso in cui la superficie utile del locale del sottotetto debba essere computata ai sensi del comma precedente, verrà considerata convenzionalmente dividendo per 3 il volume ottenuto ai sensi del successivo paragrafo 11.

Tutti i locali, fuori ed entro terra, aventi altezza superiore a ml. 2,40 saranno computati come superficie utile.

**5 - Sc = Superficie coperta.**

Area costituita dalla proiezione orizzontale delle superfici utili (Su).

**6 - Rc = Rapporto di copertura.**

Rappresenta il rapporto tra la superficie coperta di un fabbricato (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

**7 - It = Indice di fabbricabilità territoriale.**

Rappresenta il rapporto tra volume di un fabbricato (V) e la superficie territoriale (St).

**8 - If = Indice di fabbricabilità fondiaria.**

Rappresenta il rapporto fra il volume di un fabbricato (V) e la superficie fondiaria (Sf).

9 - Ut = Indice di utilizzazione territoriale.

Rappresenta il rapporto fra superficie utile di un fabbricato (Su) e la superficie territoriale (St).

10 - Uf = Indice di utilizzazione fondiaria.

Rappresenta il rapporto fra la superficie utile di un fabbricato (Su) e la superficie fondiaria (Sf).

11 - V = Volume.

S'intende la somma dei prodotti delle superfici utili (Su) di ogni piano, per le relative altezze lorde misurate da pavimento a pavimento, con le esclusioni stabilite, dal paragrafo 4, del presente articolo.

Nel caso di locali sottotetto la cui superficie rientri nel computo delle superfici utili si intende come volume il prodotto della superficie lorda del piano per l'altezza media lorda.

12 - H = Altezza del fabbricato.

S'intende l'altezza massima fra quelle delle varie fronti, misurate dal piano di utilizzo (piano terreno sistemato al piede della fronte) alla linea di gronda per gli edifici con copertura piana o inclinata fino al 40%; dal piano di utilizzo (piano terreno sistemato al piede della fronte) alla linea di colmo più alta, per gli edifici con coperture ad inclinazione superiore al 40%.

Per "Linea di gronda" si intende l'estradosso del cornicione all'intersezione con la parete verticale o con il suo prolungamento.

L'altezza di una fronte in ritiro è misurata dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano della parete incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza del piano di utilizzo.

I muri di sostegno per la sistemazione del piano terreno non possono superare l'altezza di ml. 3.

Nel computo dell'altezza massima non vengono considerati gli incrementi di quota per la sistemazione di rampe e scalinate e altre opere strettamente necessarie per dare accesso ai locali interrati.

### 13 - Rapporto fra indici di fabbricabilità e di utilizzazione.

Per le nuove costruzioni residenziali gli indici di fabbricabilità e di utilizzazioni I e U sono legati fra loro dalla distanza base fra piano e piano, pari a ml. 3.33 (10/3); quando la misura fra piano e piano diminuisce sotto i 10/3 ml dovrà applicarsi l'indice di utilizzazione e non quello di fabbricabilità, restando comunque in tutti i casi soddisfatto il più restrittivo fra i due indici. In alcuni casi è prescritto il solo indice di utilizzazione.



## Art. 5 - Distanze ed altezze.

### 1 - Distanze:

a) Nelle zone degli insediamenti storici, le distanze fra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati, computati senza tener conto di costruzioni precarie o abusive.

b) In tutte le altre zone è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate, pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml 10.00; questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

La suddetta prescrizione si applica solo nel caso di prospicenza tra pareti; per pareti (o parti di pareti) non finestrate non si applica.

Due pareti si intendono prospicienti quando l'angolo formato dal prolungamento delle pareti stesse è inferiore a 70 gradi sessa gesimali.

Inoltre per i suddetti interventi edilizi è prescritta una distanza minima dai confini del lotto pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi.

Tale minimo può essere ridotto a ml 0.00 se trattasi di pareti non finestrate o se è intercorso un accordo con i proprietari confinanti, o se preesiste parete in confine.

Le distanze minime tra i fabbricati tra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità - con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o insediamenti - debbono corrispondere alla larghezza della zona stessa maggiorata di:

- ml 5.00 per lato per zone di viabilità di larghezza inferiore a ml 7.00;
- ml 7.50 per lato per zone di viabilità di larghezza compresa tra ml 7.00 e ml 15.00;
- ml 10.00 per lato per zone di viabilità di larghezza superiore a ml 15.00.

c) Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti paragrafi nel caso di interventi urbanistici preventivi planovolumetrici.

2 - Altezze:

a) Le altezze massime degli edifici sono stabilite in relazione alle norme sulla distanze fra i fabbricati, ai massimi indici di fabbricabilità e di utilizzazione, ed in relazione alle prescrizioni urbanistiche dettate dalle presenti norme;

b) L'altezza minima fra pavimento e soffitto, negli edifici residenziali (individuali o collettivi) è stabilita in ml 2.70 per gli ambienti abitativi e, per i vani accessori, in ml 2.40.

Art. 6 - Strumenti di attuazione del P.R.G.

Il P.R.G. si attua per mezzo di strumenti di attuazione pubblici e privati, coordinati dai programmi pluriennali di attuazione. Gli strumenti di attuazione si distinguono in interventi preventivi ed interventi edilizi diretti.

Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni di P.R.G. indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme.

**Art. 7 - Programma pluriennale di attuazione del P.R.G.**

I programmi pluriennali di attuazione sono redatti ed approvati in conformità a quanto previsto dalla Legge 28/1/1977 n. 10 e dalle Leggi Regionali e dalle successive varianti ed integrazioni emanate in materia.

**Art. 8 - Intervento urbanistico preventivo.**

Si applica obbligatoriamente soltanto in determinate zone del territorio comunale indicate dalle planimetrie e dalle norme e richiede una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia fra il P.R.G. ed il progetto edilizio.

L'intervento urbanistico preventivo può essere di iniziativa comunale o di iniziativa privata alle condizioni di cui ai successivi articoli.

Art. 9 - Intervento urbanistico preventivo di iniziativa comunale.

I piani di intervento urbanistico preventivo d'iniziativa comunale sono:

- a) Piani particolareggiati d'esecuzione, di cui all'art. 13 della Legge 17/8/1942, n. 1150;
- b) Piani delle aree destinate all'edilizia economica e popolare, di cui alla Legge 18/4/1962, n. 167 e successive modificazioni;
- c) Piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi, di cui all'art. 27 della Legge 22/10/1971, n. 865;
- d) Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alla Legge 5/8/1978 n. 457;
- e) Piani attuativi o di Settore assimilabile ai Piani di cui ai punti precedenti, eventualmente previsti da future leggi nazionali e/o regionali.

**Art. 10 - Piani di intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata.**

I piani di intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata sono:

- I piani di recupero di iniziativa dei privati di cui alla legge 5/8/1978, n. 457;

- I piani di lottizzazione convenzionata, di cui all'art. 28 della Legge urbanistica e successive modificazioni.

Nelle zone in cui il P.R.G. prevede l'intervento urbanistico preventivo e che non sono sottoposte ai piani di iniziativa comunale, sulla base delle previsioni del Programma di attuazione la proprietà elabora Piani di lottizzazione convenzionata (PLC) per una superficie minima di intervento determinata secondo le modalità di cui alle presenti norme.

IP.L.C. e le relative convenzioni dovranno essere redatti ai sensi della legge regionale n. 19 del 16/5/1979, ovvero di leggi e disposizioni future emanate in materia da organi statali e regionali.

#### Art. 11 - Intervento edilizio diretto.

In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto l'intervento urbanistico preventivo si applica l'intervento edilizio diretto. Nelle zone dove è prescritto l'intervento urbanistico preventivo, successivamente a questo si applica l'intervento edilizio diretto.

L'intervento edilizio diretto è soggetto esclusivamente ad autorizzazione comunale consistente nella concessione ad edificare tutte le opere che comportino costruzioni e trasformazioni d'uso del suolo e del sottosuolo quali: opere di urbanizzazione; nuove costruzioni anche parziali; ristrutturazioni anche parziali; ristrutturazione, risanamento; manutenzione di costruzioni, modifiche di destinazione d'uso, opere di arredo urbano, demolizione, recinzione, scavi e rilevati di notevole importanza per le opere agricole; muri di sostegno; cave; sistemazioni a verde e interventi alle alberature d'alto fusto; apertura e modifica d'accessi stradali.

L'intervento edilizio diretto può essere attuato da operatori pubblici - Comune incluso - e da privati, alle condizioni previste dalle presenti norme.

La concessione ha validità per un anno e decade qualora entro tale termine i lavori non siano stati iniziati, o non siano stati ultimati entro il termine di 3 anni dalla data di notifica della concessione.

La concessione è data dal Sindaco con le modalità, la procedura e gli effetti di cui alla Legge 28/1/1977, n. 10 e successive modificazioni.



#### Art. 12 - Utilizzazione degli indici.

L'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità o di utilizzazione corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni successiva richiesta di altre concessioni sulle superfici stesse ad utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si devono o si intende conservare, venga frazionata allo scopo di costruire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di Piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie fra aree a diversa destinazione di zona e di uso, nonché fra aree non contermini.

Nei casi in cui il piano consenta ampliamenti o sopraelevazioni in quota percentuale dei volumi esistenti tale facoltà può essere utilizzata una sola volta.

### Art. 13 - Opere ed oneri di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione primaria sono: le strade residenziali, gli spazi di sosta e parcheggio, le fognature, la rete idrica, le reti di distribuzione dell'energia e del gas, la pubblica illuminazione, gli spazi per il verde attrezzato.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono: gli asili nido, le scuole materne, le scuole elementari e medie dell'obbligo, le scuole medie superiori, i centri civici, le mense interaziendali, le attrezzature pubbliche amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, religiose, ricreative, i mercati, i parchi naturali e i giardini pubblici, gli impianti sportivi ed ogni altro servizio pubblico necessario alla vita del quartiere.

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primarie e secondaria è determinata con apposita deliberazione del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 5 della Legge 28/1/1977, n. 10, e delle disposizioni regionali vigenti.

#### Art. 14 - Decoro dell'ambiente urbano.

Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano, a cura e spese della proprietà.

Il Sindaco ha facoltà di imporre alle proprietà interessate l'esecuzione di opere (rifacimento intonaci, di rivestimento, di coperture, di porticati, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni, di giardini ed aree verdi ecc.) necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente urbano.

#### Art. 14 bis

##### 1) Recupero del patrimonio storico rurale.

Riguarda in particolare tutti gli edifici del territorio comunale costruiti prima degli anni 1892-1895 che fanno parte del patrimonio storico rurale (case rurali, ville, palazzi padronali etc.).

Questi edifici sono stati individuati con apposito censimento sulle planimetrie storiche e successiva verifica puntuale per accertare la eventuale trasformazione della tipologia originaria.

Detti edifici sono stati ritenuti ancora rappresentativi sia per le loro particolari caratteristiche sia strutturali che per il contesto storico, morfologico-ambientale di cui fanno parte, e pertanto beni da salvaguardare.

Questi edifici sono stati individuati e rappresentati sulle planimetrie di piano Tav. 3.1 - 3.2.

Tutti gli edifici individuati dovranno essere catalogati a cura dell'Amministrazione Comunale entro un anno dall'entrata in vigore delle presenti norme secondo le seguenti classi:

a) Edifici di valore inseriti in zone di tutela di cui agli artt. 33-34-35.1-35.2-36-37-38-39.

In queste zone sugli edifici sono consentiti solo in interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed interventi di risanamento conservativo.

Detti interventi se eseguiti su immobili vincolati ai sensi della Legge 1089/39 e 1497/39 sono assoggettati a provvedimento abilitativo espresso;

b) Edifici di valore non inseriti in zone di tutela di cui agli artt. 33-34-35.1-35.2-36-37-38-39.

In queste zone gli interventi sugli edifici individuati oltre a quelli citati al punto 1) possono riguardare anche la realizzazione di manufatti agricoli con una volumetria massima di 100 mc. purché separati dall'edificio principale e comunque previa realizzazione delle opere di risanamento dell'edificio principale.

Il manufatto di cui trattasi deve essere realizzato con materiali omogenei a quelli usati per l'edificio da conservare.

c) Edifici di non particolare valore.

Su questi edifici valgono le prescrizioni relative alla zona urbanistica di appartenenza.

Fino alla realizzazione della catalogazione di cui sopra l'Ufficio Tecnico comunale dovrà valutare la classe di appartenenza degli edifici, di cui sarà richiesta la concessione edilizia, secondo i seguenti elementi: data, sito, tipologia, materiali, elementi decorativi, annessi rustici.

Gli interessati dovranno allegare al progetto un'idonea documentazione fotografica e grafica dell'immobile e della zona circostante con particolare attenzione agli elementi decorativi interni ed esterni e delle specie floristiche circostanti.

## 2) Risanamento conservativo.

Sono interventi di risanamento conservativo quelli rivolti a recuperare l'organismo edilizio, consentendone una parziale trasformazione, senza però aumento di Su, al fine di rendere possibili destinazioni d'uso compatibili.

Sono pertanto di risanamento i seguenti interventi:

- consolidamento statico e nuovo intervento strutturale esteso alle parti dell'edificio che ne presentino necessità. In tal caso è consentito l'utilizzo di tecnologie costruttive attuali;
- restauro e ripristino delle coperture, dei fronti esterni ed interni;
- recupero degli ambienti interni, con la valorizzazione delle finestre, della linea di gronda e del numero dei piani;
- inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari richiesti dalle esigenze dell'uso;
- ampliamenti o diminuzioni delle dimensioni delle unità immobiliari nell'ambito della costruzione, mediante l'accorpamento totale o parziale

di unità contigue;

- suddivisioni di unità immobiliari realizzate senza alterazioni del complessivo assetto tipologico.

Tali interventi possono modificare il numero delle unità immobiliari e la loro superficie.

## Art. 15 - Tutela e sviluppo del verde urbano

### 1) *Tutela delle aree verdi esistenti*

Gli alberi di alto fusto e le aree verdi esistenti devono essere rigorosamente conservati. Pertanto si vieta di:

- utilizzare aree destinate a verde per depositi di materiale di alcun tipo, per attività industriale o artigianale, e per edilizia in genere;
- rendere impermeabili, con pavimentazioni o altre opere edilizie, i terreni occupati dalle aree verdi e dalle alberature, nonché inquinare con scarichi o discariche.

Inoltre in tutti i progetti presentati per la concessione, gli alberi e gli arbusti esistenti dovranno essere rilevati ed indicati su apposita planimetria.

I progetti dovranno essere studiati in maniera da rispettare le piante esistenti, avendo particolare cura di non offendere gli apparati radicali.

L'abbattimento degli alberi di alto fusto può essere consentito solo in caso di pubblica utilità. In tal caso dovrà essere effettuato il reimpianto di almeno pari numero di alberi in area prossima, all'interno dello stesso lotto, con piante della stessa specie se autoctone e di dimensioni il più possibile simili.

Gli alberi abusivamente abbattuti dovranno essere sostituiti da altrettanti esemplari posti nelle precedenti aree di pertinenza.

Gli interventi nei parchi e giardini che rivestono significato storico, architettonico e ambientale, devono tendere al rispetto e al ripristino delle originarie caratteristiche.

### 2) *Norme per la creazione di parchi, giardini e alberature*

Negli insediamenti urbani, con particolare riguardo alle zone residenziali e di uso pubblico, deve essere curato in particolar modo il verde.

La scelta delle specie vegetali arboree e arbustive da impiegare nei nuovi impianti o in sostituzione di esemplari danneggiati, deve essere fatta tenendo conto delle specie incluse nell'elenco allegato.

Sulle aree delle zone per insediamenti a prevalenza residenziale e delle zone pubbliche e di interesse generale, dovranno essere poste a dimora all'atto della costruzione e in forma definitiva (cioè sostituendo quelle piantate e poi decedute), nuovi alberi di alto fusto nella misura di almeno una pianta ogni 150 mq. di superficie fondiaria, oltre ad essenze

arbustacee nella misura minime di 2 gruppi ogni 100 mq. di superficie fondiaria.

Parte integrante di ogni progetto edilizio sarà il progetto dettagliato delle sistemazioni degli spazi verdi.

L'uso delle alberature e siepi è indispensabile al fine di isolare strade, edifici e costruzioni in genere, e per delimitare percorsi pedonali e ciclabili.

### *3) Regole di progettazione*

I nuovi impianti verdi dovranno essere disposti in modo da creare delle macchie omogenee e armoniche di verde. A questo fine è necessaria una accurata scelta delle specie dominanti che dovranno essere selezionate preferibilmente tra quelle autoctone più adatte.

Nella fase di progettazione è necessaria la scelta di un motivo dominante che si ripeterà, al quale la scelta degli altri elementi, tutti idealmente collegati fra loro, sarà subordinata.

Al momento dell'impianto si deve tener conto della forma e dei volumi che assumeranno le piante crescendo, quindi distanziarle in maniera adeguata.

I giardini delle abitazioni costituiscono il cosiddetto verde di vicinato, riservato agli occupanti le abitazioni stesse. Questi giardini devono integrarsi con i giardini vicini, con il verde stradale, con il verde di quartiere e con la vegetazione autoctona della zona.

Bisogna creare un insieme unico, omogeneo, sia per specie impiegate sia recinzioni e separazioni.

Art. 16 - Cave e Miniere.

Le opere di attivazione, trasformazione e adeguamento degli impianti volti ad attività estrattive dovranno essere disciplinate ai sensi degli artt. 11 e seg. della Legge Regionale n. 25 del 30/4/80 e delle disposizioni di cui all'art. 50 del P.P.A.R.



**Art. 17 - Licenze o concessioni in contrasto con il Piano.**

Le licenze o le concessioni in contrasto con le previsioni del Piano decadono al momento della pubblicazione del decreto di approvazione del Piano stesso sul Bollettino della Regione Marche, salvo che i lavori siano stati iniziati alla data di approvazione e vengano completati entro il termine di 3 anni dalla data di inizio.

Per tali licenze o concessioni saranno prese in considerazione solo varianti non sostanziali attinenti all'estetica, le sistemazioni esterne e le destinazioni d'uso, purché le varianti stesse non comportino modifiche alla volumetria licenziata.

Art. 18 - Divisione del territorio comunale in zone.

Il territorio comunale è suddiviso in zone urbanistiche, come risulta dalle tavole del Piano, sulle quali si applicano in generale le presenti norme e in particolare le norme precisate agli articoli successivi.

Le zone urbanistiche sono così sintetizzate:

- 1) Zone pubbliche e di interesse generale.
  - a) zone per servizi pubblici e di interesse comune;
  - b) zone per servizi di interesse generale;
  - c) zone destinate alla viabilità.
- 2) Zone per insediamenti a prevalenza residenziale.
- 3) Zone produttive.
  - a) zone miste artigianali ed industriali;
  - b) zone industriali.
- 4) Zone agricole.
- 5) Zone di interesse ambientale, botanico, geo-morfologico, storico e archeologico.

## Art.19 - Zone per servizi pubblici e di interesse comune.

Sono suddivise in: zone per l'istruzione, zone per le attrezzature civili e religiose di interesse comune, zone a verde naturale o sportivo, zone per parcheggi.

Le aree non edificate, né destinate a parcheggi o passaggi, saranno sistemate a verde nei modi e nelle misure previste dall'art. 15 delle presenti norme.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto previo studio unitario dell'organizzazione delle aree, da effettuarsi da parte dell'Amministrazione Comunale.

### 1) Zone per l'istruzione, I.

Sono destinate alle seguenti attrezzature; asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di utilizzazione fondiaria  $U_f=0,45$  mq/mq;
- b) Parcheggi =  $1/6$  mq/mq Su.

### 2) Zone per attrezzature di interesse comune AC

Sono destinate alle seguenti attrezzature: partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali, religiose, ricreative, turistico-ricettive, direzionali e commerciali (esclusivamente per la distribuzione al dettaglio).

La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla pubblica amministrazione, ad esclusione delle attrezzature ricreative, turistico-ricettive, religiose, direzionali e commerciali. Per queste ultime destinazioni è ammessa la concessione a Coop.ve, enti o privati che, costruendo l'edificio a proprie spese su area pubblica e progetto conforme alle esigenze comunali, assumono la gestione del servizio, rispettandone i fini sociali, garantendo il controllo pubblico sul servizio ed un limitato uso dei locali da parte del Comune.

In sede di convenzione può essere inoltre concessa per le medesime destinazioni d'uso la costruzione su area di proprietà del concessionario a condizione che ciò sia stato autorizzato da apposita delibera approvata dal Consiglio Comunale previa verifica del rispetto degli standards urbanistici di cui al D.M. 2/4/1968 n. 1444.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) Indice di utilizzazione fondiaria,  $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$ ;
- b) Altezza massima,  $H = 10,50 \text{ ml.}$  (ad esclusione dei campanili);
- c) Parcheggi =  $1/4 \text{ mq/mq Su.}$

### 3) Zone a verde naturale e attrezzato, VA.

Sono destinate a parchi naturali e ad aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti. Possono essere realizzate unicamente costruzioni in precario ad uso di bar.

Gli edifici esistenti, compresi in tali aree, dovranno essere demoliti o riutilizzati come servizi complementari al verde attrezzato.

### 4) Zone a verde sportivo, VS.

Sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti immersi nel verde, che deve occupare almeno il 30% della intera area. È ammessa la concessione a cooperative, enti o privati che, costruendo gli impianti a proprie spese su area pubblica e progetto conforme alle esigenze comunali, assumono la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, garantendo il controllo pubblico sul servizio ed un limitato uso degli impianti da parte del Comune.

In sede di convenzione può essere inoltre concessa la costruzione su area di proprietà del concessionario a condizione che ciò sia stato autorizzato da apposita delibera approvata dal Consiglio Comunale previa verifica del rispetto degli standards urbanistici di cui al D.M. 2/4/1968, n. 1444.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) Indice di fabbricabilità fondiaria  $I_f = 0,30 \text{ mc/mq}$ ;
- b) Parcheggi =  $1/10 \text{ mq/mq Sf.}$

## Art. 20 - Zone per servizi di interesse generale.

Sono suddivise in: zone per attrezzature pubbliche di interesse generale; zone per attrezzature sociali al servizio dell'industria; zone cimiteriali.

Le aree non edificate, né destinate a parcheggi o passaggi, saranno sistemate a verde nei modi previsti dall'art.15 delle presenti norme e nella misura possibile.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto.

### 1) Zone per attrezzature pubbliche di interesse generale, (AG.)

Sono le zone destinate ad attrezzature per l'istruzione superiore dell'obbligo ed attrezzature sanitarie ed ospedaliere, attrezzature militari e per la protezione e l'ordine pubblico (Pubblica Sicurezza, Carabinieri, Guardia di Finanza, Vigili del Fuoco, ecc.), per il trasporto pubblico.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) Indice di utilizzazione fondiaria:  $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$ ;
- b) Parcheggio:  $1 \text{ mq}/5 \text{ mq}$  di Su.

### 2) Zone per attrezzature sociali al servizio dell'industria, (AP.)

Sono destinate a mense e centri sanitari, assistenziali e sindacali, poste al servizio degli impianti produttivi.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri.

- a) Indice di utilizzazione fondiaria:  $U_f = 0.60 \text{ mq/mq}$ ;
- b) Altezza massima:  $H = 7.50 \text{ ml}$ ;
- c) Parcheggio:  $1 \text{ mq}/5 \text{ mq}$  di Su.

### 3) Zone cimiteriali, (At.)

Sono destinate alle attrezzature cimiteriali. Di esse non fanno parte le relative zone di rispetto, che sono indicate nelle tavole di piano, per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) Parcheggio =  $1/10 \text{ mq/mq}$  Sf.

### Art. 21 - Zone attrezzate per il tempo libero.

Sono destinate all'uso del tempo libero in aree verdi moderatamente attrezzate.

Il progetto per l'intervento edilizio diretto riguarderà per intero ogni singola area individuata della zonizzazione.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: attrezzature sportive coperte e scoperte, campeggi, attrezzature per il gioco dei bambini, quali giostre, altalene, campi robinson, attrezzature per la sosta ed il ristoro, quali panchine e tavoli all'aperto, viabilità pedonale ciclabile e motorizzata, parcheggi, con esclusione di edifici ad uso residenziale.

La realizzazione di tali attrezzature, spetta alla pubblica amministrazione; è ammessa la concessione a cooperative, enti o privati che, costruendo l'edificio su progetto conforme alle esigenze comunali, assumono con apposita convenzione la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, garantendo il controllo pubblico sul servizio.

Per tutte le destinazioni è prescritta la sistemazione di una superficie pari almeno al 50% della superficie di intervento a bosco, prato o giardino utilizzando le speci vegetali compatibili con le caratteristiche dell'ambiente naturale locale.

La scelta delle essenze, delle alberature e degli arbusti deve essere fatta in base a quelle allegate alle presenti norme. Ogni deroga dovrà comunque essere opportunamente motivata.

Per quanto non precisato si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) Indice di utilizzazione territoriale:  $U_t = 0,04 \text{ mq/mq}$ ;
- b) Altezza massima:  $H = 3,50 \text{ ml}$ ;
- c) Parcheggi =  $1/5 \text{ mq/mq SU}$ .

Per campeggi si applicano i seguenti parametri:

- a) superficie minima di intervento:  $S_m = 10.000 \text{ mlq}$ ;
- b) parcheggi: 1 mq ogni 50 mq.

Per i soli impianti sportivi coperti si applicano i seguenti indici:

- a) Indice di utilizzazione fondiaria e territoriale  $U_f = 0,1 \text{ mq/mq}$   $U_t = 0,1 \text{ mq/mq}$ ;
- b) Altezza massima  $h = 7 \text{ m}$ .

## Art. 22 - Zone destinate alla viabilità.

Sono destinate alla conservazione, all'ampliamento e alla creazione ex novo di spazi per la circolazione dinamica e statica.

Esse indicano la zona riservata alla viabilità e ai parcheggi.

Per le strade nuove non esistenti al momento dell'adozione del Piano, il tracciato individuato nelle planimetrie ha valore indicativo ed è ammessa, in sede di progettazione esecutiva, una modifica della giacitura della linea di mezzzeria fino ad un massimo di ml 15 su entrambi i lati senza che ciò costituisca variante al Piano. In tal caso, per le zone edificabili, la volumetria deve essere computata sull'area individuata dalla planimetrie del piano.

Nelle zone urbane, le costruzioni marginali dovranno osservare le distanze minime dal limite di zona prescritta all'art. 5, salvo nei casi in cui le planimetrie del Piano individuano il limite della fascia di rispetto.

Nelle zone extraurbane debbono essere rispettate le distanze minime secondo quanto prescritto nella seguente classificazione delle sedi viarie:

1) Viabilità attrezzata territoriale di funzione prevalentemente intercomunale; è accessibile attraverso gli svincoli canalizzati indicati nelle tavole di Piano Regolatore Generale o attraverso eventuali nuovi accessi, pure canalizzati, purché distanti non meno di ml 500 dagli accessi preesistenti e da quelli previsti dal Piano Regolatore Generale; le costruzioni marginali dovranno osservare la distanza dal limite di zona di ml 40.000.

2) Strade primarie con funzione prevalentemente di connessione con la viabilità intercomunale: sono accessibili in qualunque punto esclusivamente da altre strade mediante normali immisioni con l'obbligo di dare precedenza; le costruzioni marginali dovranno osservare la distanza minima dai limiti di zona come previsto dal D.M. 2/4/68.

3) Strade secondarie con funzione di distribuzione capillare: sono accessibili in qualunque punto anche da singoli edifici, mediante normali immisioni.

All'interno delle zone che il Piano prevede di realizzare per l'intervento urbanistico preventivo, le strade secondarie disegnate in planimetria hanno valore indicativo per il tracciato, ma vincolante per i caratteri urbanistici (strade o località da collegare, fondo cieco, ecc.).

Le zone dei parcheggi pubblici, individuate con la lettera P nelle planimetrie e con apposito contorno, sono destinate alla soddisfazione del fabbisogno arretrato e futuro di parcheggi, ai sensi del D.M. 2/4/1968.

I parcheggi pubblici saranno realizzati al livello stradale, come pure a più piani sotto il livello stradale saranno messe a dimora le piante di alto fusto nella misura di 1 pianta ogni 100 mq di parcheggio.

All'interno delle zone destinate alla viabilità potranno realizzarsi ampliamenti delle strade esistenti, sedi indipendenti per il traffico pedonale, impianti di verde di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, linee elettriche, metanodotti, ecc.), aree di parcheggio con relativi servizi quali stazioni di servizio autoveicoli e rifornimento carburanti.

In queste zone il Piano si attua per intervento diretto.

Qualora le opere di viabilità rientrino tra gli "interventi di rilevante trasformazione del territorio" di cui all'art. 47 del P.P.A.R. esse devono essere sottoposte a verifica di compatibilità paesistico-ambientale ai sensi dell'art. 63/bis dello stesso P.P.A.R.



Art. 23 - Zona del centro storico.

Ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione di cui alla Legge 28/1/1977, queste zone sono assimilate alle zone omogenee A di cui al D.M. 2/4/1968.

In tale zona, il Piano si attua sulla base di Piano Particolareggiato esecutivo approvato ai sensi della Legge Regionale n. 19 del 16/5/1979 e successive modificazioni, ovvero attraverso i piani di recupero di cui alla Legge 5/8/1978, n. 457.

**Art. 24 - Zone residenziali esistenti e di completamento.**

Ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione di cui alla Legge 28/1/1977, queste zone sono assimilate alle zone omogenee B di cui al D.M. 2/4/1980 sono le zone a prevalenza residenziale esistenti o in via di completamento.

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza;
- b) servizi sociali di proprietà pubblica;
- c) associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose;
- d) alberghi, pensioni, ristoranti, bar, locali di divertimento;
- e) istituzioni pubbliche statali e rappresentative;
- f) attrezzature a carattere religioso;
- g) artigianato, con esclusione delle lavorazioni nocive inquinanti o comunque incompatibili con la residenza;
- h) commercio al dettaglio;
- i) teatri e cinematografi;
- l) uffici pubblici e privati, studi professionali, per una superficie utile comunque non superiore al 40% di quella totale dell'edificio.

Queste zone individuate nelle tavole del P.R.G. sono le seguenti:

o **1) Zone del vecchio nucleo.**

In tali zone del Piano si attua sulla base di un Piano Particolareggiato di iniziativa comunale esteso nell'intera zona, ovvero attraverso i piani di recupero di cui alla Legge 5/8/1978, n. 457. Si applicano i seguenti parametri:

- limiti di densità edilizia, di altezza, di distanza di cui al D.M. 2/4/1968, n. 1444.

**2) Zone di ristrutturazione.**

In assenza del Piano Urbanistico preventivo si applicano i seguenti parametri:

- a) indice di fabbricabilità fondiaria (If): 3 mc/mq;
- b) altezza max (H) non superiore agli edifici preesistenti e circostanti;
- c) parcheggi e autorimesse: 1 mq/10 mc di Su;
- d) distanza dal confine pari ad  $1/2 H$  del fabbricato con un minimo di ml. 5.00.

Previa approvazione di un Piano Urbanistico preventivo esteso a un intero comparto delimitato da zone di altra destinazione si applicano i seguenti parametri:

- a) indice di utilizzazione territor. (Ut): 1.5 mq/mq;
- b) indice di fabbricabilità fondiaria (If): 4.5 mc/mq;
- c) altezza max (H): 11.50 ml;
- d) parcheggi e autorimesse: 1 mq/10 mq. Su di cui il 70% in parcheggi di uso pubblico ai margini di ciascun edificio.

o (3.1) Zone di completamento.

In tale zona il Piano si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti parametri:

- a) indice di utilizzazione fondiaria (UF) : 0.80 mq/mq;
- b) indice di fabbricabilità fondiaria (If): 2,40 mc/mq;
- c) altezza max (H): ~~11.50 ml~~; 10.50
- d) parcheggi ed autorimesse: 1 mq/10 mq. Su di cui il 30% in parcheggi di uso pubblico ai margini di ciascun edificio.

3.2) Zone di completamento e tutela.

Sono zone che per la loro localizzazione sono inserite in un contesto di particolare valore paesaggistico-ambientale e richiedono interventi di limitato impatto ambientale. In queste zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti parametri:

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione è consentito un ampliamento fino al 10% della superficie utile con un rapporto di copertura Rc massimo 0,30 mq/mq ed una altezza massima (H) pari all'esistente e comunque mai superiore a quella degli edifici circostanti.

Per nuove costruzioni su lotti liberi si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,60 mq/mq;
- b) indice di fabbricabilità fondiaria (If): 1,80 mc/mq;
- c) altezza max. (H) non superiore agli edifici circostanti; 10.50
- d) parcheggi ed autorimesse: 1 mq/10 mq su di cui il 30% in parcheggi di uso pubblico ai margini di ciascun edificio.

### Art. 25 - Zone residenziali di espansione.

Sono le zone in prevalenza residenziali in cui vengono concentrate le volumetrie dei nuovi insediamenti.

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza;
- b) alberghi e pensioni;
- c) commercio al dettaglio;
- e) ristoranti, bar, locali di divertimento;
- f) artigianato, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
- h) uffici pubblici o privati, studi professionali, per una superficie utile comunque non superiore al 30% degli edifici.

Per queste zone il P.R.G. individua nelle planimetrie in scala 1:2000 le aree edificabili, la viabilità interna principale, le aree per servizi.

Nelle zone residenziali di espansione il Piano si attua per intervento urbanistico preventivo. Nel caso di intervento ad iniziativa comunale, ai sensi dell'art. 9, la superficie minima di intervento viene stabilita dall'Amministrazione Comunale.

Nel caso di intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata ai fini della presentazione di un Piano di Lottizzazione convenzionata la superficie minima di intervento è quella compresa nel perimetro che individua le zone di espansione.

L'Amministrazione Comunale può consentire la presentazione del P.I.c. per aree non estese alla intera superficie minima di intervento, comunque non inferiori a 1 ha, compatte e chiaramente separabili, ovvero superfici minori qualora esse si riferiscano ad aree interamente circondate da strade esistenti o previste nelle planimetrie del piano e zone ad altre destinazioni.

All'interno del perimetro che delimita tali zone sono individuate la viabilità principale, le aree di concentrazione della edificazione, le aree inedificabili pubbliche e private.

Ad eccezione della viabilità, per cui si applica quanto stabilito nell'art. 22 delle presenti N.T. con lo strumento urbanistico preventivo potrà essere variata la ubicazione e la conformazione delle altre destinazioni di zona purché ciò non comporti un'aumento delle aree di concentrazione della edificazione. Gli indici territoriali e la rispondenza al D.M. 2/4/

1968 sono verificati sull'intera superficie perimetrata.

Ai fini della determinazione degli oneri di cui alla Legge n. 10 del 28/1/1977, queste zone sono assimilate alle zone omogenee C di cui al D.M. 2/4/1968.

Tali zone si suddividono in :

1.1) Zone residenziali di espansione.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di utilizzazione territoriale Ut 0.5 mq/mq;
- b) indice di fabbricabilità territoriale It 1.5 mc/mq;
- c) indice di utilizzazione fondiaria Uf 0.8 mq/mq;
- d) indice di fabbricabilità fondiaria If 2.4 mc/mq;
- e) altezza max (H): 11.50 ml;
- × f) parcheggi ed autorimesse: 1 mq/4 mq su di cui il 30% per parcheggi di uso pubblico.

1.2) Zone residenziali di espansione e di tutela.

La loro localizzazione in zone di crinali ai margini dell'insediamento urbano consolidato richiedono interventi di limitato impatto ambientale.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di utilizzazione territoriale (Ut): 0,40 mq/mq;
- b) indice di fabbricabilità territoriale (It): 1,20 mq/mq; *mc/mq*
- c) indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,60 mq/mq;
- d) indice di fabbricabilità fondiaria (If): 1,80 mc/mq;
- e) altezza massima (H): 7,50 ml.

2) Zone residenziali di espansione speciale.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di fabbricabilità territoriale (It): 1.5 mc/mq;
- b) indice di fabbricabilità fondiaria max (If): 2 mc/mq;
- c) altezza max (H): ml 11.50; *19.80*
- d) parcheggi ed autorimesse: 1 mq/3mq di Su, di cui il 30% in parcheggi di uso pubblico ai margini dell'edificio.

×3) Zone di espansione speciale turistica e di tutela.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di fabbricabilità territoriale (It): 0,75 mc/mq;

- b) indice di utilizzazione territoriale (Ut): 0,25 mq/mq;
- c) indice di utilizzazione fondiaria (If): 0,30 mq/mq;
- d) indice di fabbricabilità fondiaria (If): 0,90 mc/mq;
- e) altezza massima (H): 7,00 ml;
- f) rapporto di copertura Rc massimo: 0,25 mq/mq.

L'intervento urbanistico preventivo dovrà prevedere tra l'altro un piano del verde che si basi sulle essenze, alberature, e arbusti scelti tra quelli dell'allegato elenco delle essenze vegetali (allegato A).

Per l'approvazione del Piano Urbanistico Preventivo è richiesta la Verifica di compatibilità ambientale ai sensi dell'art. 63 bis del P.P.A.R.

## Art. 26 - Zone miste artigianali e industriali.

Ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di cui alla Legge n. 10 del 28/1/1977, queste zone sono assimilate agli insediamenti artigianali di cui alla tabella "H" del Regolamento n. 6 del 23/7/1977 della Regione Marche.

È destinata ad edifici ed attrezzature per l'attività industriale, artigianale e commerciale.

È consentita inoltre l'installazione di laboratori di ricerca e di analisi.

Sono escluse le residenze con l'eccezione di un solo alloggio per impianto ad uso del titolare o del custode per una superficie utile massima di mq ~~200~~ 25

Sono inoltre esclusi gli insediamenti di industrie nocive di qualsiasi genere e natura, le industrie pesanti o tali da richiedere l'installazione di impianti che potrebbero alterare le caratteristiche paesaggistiche delle zone interessate.

Sono vietati gli scarichi di fognatura e canali senza preventiva depurazione secondo le disposizioni impartite di volta in volta dall'Ufficiale sanitario in relazione alla composizione chimica e organica delle acque stesse, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico sanitari vigenti.

È consentita l'installazione di magazzini, depositi, silos, rimesse, uffici e mostre solo se in rapporto con attività di produzione presenti nella zona.

### 1) Zone miste artigianali e industriali di completamento.

Su tali aree è consentito l'intervento edilizio diretto regolato dall'art. 11 delle presenti norme.

Si applicano i seguenti parametri urbanistici:

- Superficie fondiaria Sf massima mq. 7000;
- Rapporto di copertura Rc massimo 0.50 mq/mq;
- Indice di utilizzazione fondiaria Uf 0.50 mq/mq;
- Indice di utilizzazione territor. Ut 0.45 mq/mq;
- Altezza massima: H = m 12.50;
- Distanze: per le distanze tra i fabbricati e dal nastro stradale valgono le prescrizioni dell'art. 5 delle presenti norme. La superficie residenziale, eventualmente annessa agli edifici per l'attività artigianale non potrà

superare il 30% della superficie utile complessiva.

#### 2.1) Zone miste artigianali e industriali di espansione.

Su tali aree è obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo su una superficie minima di intervento di mq 18.000.

Per queste zone, le aree individuate nelle planimetrie del P.R.G. possono essere utilizzate interamente come superficie fondiaria; in tal caso il rispetto delle quantità minime di cui al D.M. 2/4/1968 può essere ottenuto includendo nell'intervento le aree confinanti destinate ad attività collettive, verde pubblico e parcheggi.

Si applicano i seguenti parametri urbanistici:

- Superficie fondiaria Sf massima mq. 7000;
- Rapporto di copertura Rc massimo 0.50 mq/mq;
- Indice di utilizzazione fondiaria Uf 0.50 mq/mq;
- Indice di utilizzazione territor. Ut 0.45 mq/mq;
- Altezza massima: H = m ~~12.50~~ 10.00
- Distanze: per le distanze tra i fabbricati e dal nastro stradale valgono le prescrizioni dell'art.5 delle presenti norme.

La superficie residenziale, eventualmente annessa agli edifici per l'attività artigianale non potrà superare il 30% della superficie utile complessiva.

#### 2.2) Zone miste artigianali ed industriali di espansione e di tutela.

Su tali aree è obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo su una superficie minima di intervento di mq. 18.000. Per queste zone, le aree individuate nelle planimetrie del P.R.G. possono essere utilizzate interamente come superfici fondiarie: in tal caso il rispetto delle quantità minime di cui al D.M. 2/4/1988 può essere ottenuto includendo nell'intervento le aree confinanti destinate ad attività collettive, verde pubblico e parcheggi.

L'approvazione del piano urbanistico preventivo richiede la verifica di compatibilità paesistico-ambientale, di cui all'art. 63 bis del P.P.A.R.

Si applicano i seguenti parametri urbanistici:

- a) superficie fondiaria massima (Sf): 7.000 mq;
- b) rapporto di copertura Rc massimo: 0,45 mq/mq;
- c) indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,45 mq/mq;
- d) indice di utilizzazione territoriale (Ut): 0,40 mq/mq;
- e) altezza massima (H): 10,00 ml; 7.00



f) distanze: per le distanze tra i fabbricati e dal nastro stradale valgono le prescrizioni dell'art. 5 delle presenti norme.

La superficie residenziale, eventualmente annessa agli edifici per l'attività artigianale non potrà superare il 30% della superficie utile complessiva.

## Art. 27 - Zone industriali.

Ai fini della determinazione degli oneri di cui alla Legge n. 10 del 28/1/1977, queste zone sono assimilate agli insediamenti industriali di cui alla tabella "H", del Regolamento n. 6 del 23/7/1977 della Regione Marche.

Sono destinate ad edifici ed attrezzature per l'attività industriale, artigianale e commerciale.

È consentita inoltre l'installazione di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, silos, rimesse, uffici e mostre connessi all'attività di produzione industriale.

Sono escluse le residenze con l'eccezione di un solo alloggio per impianto ad uso custode. *Se non è > 100 q*

Sono esclusi gli insediamenti di industrie nocive di qualsiasi genere e natura.

Sono vietati gli scarichi di fognatura e canali senza preventiva depurazione secondo le disposizioni impartite di volta in volta dallo Ufficiale sanitario in relazione alla composizione chimica e organica delle acque stesse, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico sanitari vigenti.

### 1.1) Zone industriali di completamento.

Su tali aree è consentito l'intervento edilizio diretto regolato dall'art. 11 delle presenti norme.

Si applicano i seguenti parametri urbanistici:

- |  |   |
|--|---|
| - Rapporto di copertura                | massimo 0.35 mq/mq  |
| - Indice di utilizzazione territor. Ut | massimo 0.40 mq/mq  |
| - Indice di utilizzazione fondiaria Uf | massimo 0.45 mq/mq  |
| - Altezza                              | massima H = 15 m.   |
| - Distanze                             | È prescritta una distanza minima dai confini del lotto pari a m. 7.50. Per le distanze dai fabbricati e dal nastro stradale valgono le prescrizioni dell'art. 5 delle presenti norme. |

### 1.2) Zone industriali di completamento e di tutela

Zone marginali al contesto urbano inserite in ambienti che per particolari valori paesaggistico-ambientali richiedono interventi di limitato impatto ambientale.

Si applicano i seguenti parametri urbanistici:

- |  |   |
|--|---|
| - Rapporto di copertura Rc             | massimo <del>0,30</del> <sup>0,40</sup> mq/mq;  |
| - Indice di utilizzazione territor. Ut | 0,35 mq/mq;   |
| - Indice di utilizzazione fondiaria Uf | 0,40 mq/mq;   |
| - Altezza                              | massima (H) <del>10,00</del> <sup>7,50</sup> ml;  |
| - Distanze                             | È prescritta una distanza minima dai confini del lotto pari a m. 7,50. Per la distanza dai fabbricati e dal nastro stradale valgono le prescrizioni dell'art. 5 delle presenti norme. |

### 2.1) Zone industriali di espansione.

Su tali aree è obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo su una superficie minima di mq. 60.000 secondo le prescrizioni dell'art. 8 delle presenti norme.

Per queste zone le aree individuate nelle planimetrie del P.R.G. possono essere utilizzate intermente come superfici fondiarie. In tal caso il rispetto delle quantità minime di cui D.L. 2/4/1968 può essere ottenuto includendo nel piano di lottizzazione le aree confinanti destinate ad attrezzature sociali ad servizio dell'industria, verde pubblico e parcheggi.

Si applicano i seguenti parametri urbanistici:

- |  |   |
|--|---|
| - Rapporto di copertura                | massimo <del>0,35</del> <sup>0,45</sup> mq/mq   |
| - Indice di utilizzazione territor. Ut | massimo 0.40 mq/mq  |
| - Indice di utilizzazione fondiaria Uf | massimo 0.45 mq/mq  |
| - Altezza                              | massima H = <del>15</del> <sup>10,50</sup> m.   |
| - Distanze                             | È prescritta una distanza minima dai confini del lotto pari a m. 7.50. Per le distanze dai fabbricati e dal nastro stradale valgono le prescri- |

zioni dell'art. 5 delle presenti norme.

## 2.2) Zone industriali di espansione e di tutela

Zone inserite in un contesto relativamente compromesso da un punto di vista ambientale. Su tali aree è obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo su una superficie minima di mq. 30.000 secondo le prescrizioni dell'art. 8 delle presenti norme. Per queste zone le aree individuate nelle planimetrie del P.R.G. possono essere utilizzate interamente come superfici fondiarie: in tal caso il rispetto delle quantità minime di cui D. L. 2/4/1968 può essere ottenuto includendo nel piano di lottizzazione le aree confinanti destinate ad attrezzature sociali al servizio dell'industria, verde pubblico e parcheggi.

Per l'approvazione del piano urbanistico preventivo è richiesta la Valutazione di Impatto Ambientale.

Si applicano i seguenti indici e parametri :

- |  |   |
|--|---|
| - Rapporto di copertura                | massimo <del>0.30</del> <sup>0.40</sup> mq/mq   |
| - Indice di utilizzazione territor. Ut | massimo 0.35 mq/mq  |
| - Indice di utilizzazione fondiaria Uf | massimo 0.40 mq/mq  |
| - Altezza                              | massima H = 10,00 ml. / 5   |
| - Distanze                             | È prescritta una distanza minima dai confini del lotto pari a m. 7.50. Per le distanze dai fabbricati e dal nastro stradale valgono le prescrizioni dell'art. 5 delle presenti norme. |

Per queste zone le aree individuate nelle planimetrie del P.R.G. possono essere utilizzate interamente come superfici fondiarie. In tal caso il rispetto delle quantità minime di cui D.L. 2/4/1968 può essere ottenuto includendo nel piano di lottizzazione le aree confinanti destinate ad attrezzature sociali ad servizio dell'industria, verde pubblico e parcheggi.

Art. 28 - Zone produttive esistenti.

1) Le planimetrie di piano individuano gli edifici esistenti e le relative aree destinati ad attività produttive, industriali, artigianali, commerciali e turistiche alberghiere e di ristoranti, ubicati al di fuori dei perimetri delle aree urbane.

Sono previsti i seguenti interventi:

a) mediante intervento diretto è consentito il ripristino e l'ampliamento con aumento del volume non superiore al 20% di quello esistente al momento della Variante n. 1 al P.R.G. e nel rispetto dei parametri sotto riportati.

È consentita solo la ricostruzione previa demolizione delle strutture in ferro o a carattere provvisorio;

b) mediante intervento urbanistico preventivo sono consentiti unicamente ampliamenti ed integrazioni delle unità produttive esistenti in relazione a comprovate esigenze aziendali;

Parametri:

Intervento edilizio diretto o mediante intervento urbanistico preventivo:

Per le destinazioni industriali, artigianali e commerciali:

- a) Superficie massima di intervento 20.000 mq;
- b) Rapporto di copertura massimo: 0.35 mq/mq;
- c) Indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$ : 0.45 mq/mq;
- d) Altezza massima  $H = 15$  ml;
- e) Distanze minime:
  - dai fabbricati e dai confini pari o maggiori alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di ml. 5.
  - dalle strade vale il D.M. 2/4/68.

Per le destinazioni a carattere turistico-ricreativo (attrezzature ricettive, ristoranti, esercizi e locali pubblici) non è obbligatoria l'unica soluzione architettonica.

Parametri:

- a) Rapporto di copertura massimo: 0.20 mq/mq;
- b) Indice di utilizzazione fondiaria: 0.15 mq/mq;
- c) Altezza massima (H): ml. 8.00;

d) Distanze minime come al precedente punto e).

2) Zone produttive e di tutela.

Le planimetrie di piano individuano gli edifici esistenti e le relative aree destinate ad attività produttive, industriali, artigianali, commerciali, turistiche alberghiere e di ristorazione, ubicati al di fuori dei perimetri delle aree urbane, ma inseriti in un contesto paesaggistico ambientale di rilevante valore.

Sono previsti i seguenti interventi:

Mediante intervento edilizio diretto è consentito il ripristino e l'ampiamiento con un aumento "una tantum" del volume non superiore al 10% dell'esistente.

L'altezza massima ammissibile è pari all'esistente.

Ogni concessione edilizia è subordinata alla demolizione delle strutture in precario e delle superfetazioni, che non vanno comunque conteggiate, anche se condonate, nel calcolo del volume esistente.

Art. 29 - Zone produttive del centro urbano.

Ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di cui alla Legge n. 10 del 29/1/1977, queste zone sono assimilate agli insediamenti artigianali di cui alla tabella "H" del Regolamento n. 6 del 23/7/1977 della Regione Marche.

Sono in prevalenza le zone occupate dagli edifici industriali e artigianali del centro urbano e dei centri frazionali, per i quali il P.R.G. prevede la permanenza in loco.

Sono consentite le destinazioni di cui al precedente art. 26, oltre a quelle previste per le zone AC di cui all'art. 19.2.

Sono ammesse le trasformazioni e gli ampliamenti dei manufatti edilizi esistenti rese necessarie al fine di migliorare le condizioni igieniche degli impianti e l'organizzazione della produzione, nonché la costruzione di nuovi fabbricati.

In caso di intervento edilizio diretto si applicano i seguenti parametri:

- a) Indice di fabbricabilità fondiaria massima  $I_f = 3 \text{ mc/mq}$ ;
- b) Indice di utilizzazione fondiaria  $U_t = 1 \text{ mq/mq}$ ;
- c) Altezza massima per gli ampliamenti pari a quella degli edifici esistenti, per nuove costruzioni  $h = 6 \text{ m}$ .

In caso di intervento urbanistico preventivo, esteso all'area compresa entro i confini di zona si applicano i seguenti parametri:

- a) Indice di fabbricabilità territoriale  $I_t = 5.5 \text{ m}$ ;
- b) Indice di fabbricabilità fondiaria massima  $I_f = \text{mc/mq}$ ;
- c) Indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 2 \text{ mq/mq}$ ;
- d) Altezza massima per ampliamenti pari a quella degli edifici esistenti;
- e) Incremento volumetrico per nuove costruzioni  $h = 6 \text{ ml}$ . non superiore al 30%.

NO

### Art. 30 - Zone espositive commerciali.

Ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di cui alla Legge n. 10 del 28/1/1977 queste zone sono assimilate agli insediamenti direzionali e commerciali di cui alla Tabella F. del regolamento n. 6 del 23/7/1977 della Regione Marche.

Sono comprese nelle zone omogenee D così definite dal D.M. 2/4/1968 n. 1444.

Sono le zone destinate ad edifici ed attrezzature per l'attività commerciale all'ingrosso e al minuto, espositive, mostre, supermercati.

È consentita inoltre l'installazione di attività artigianali ed uffici al servizio delle produzioni commercializzate.

Sono escluse le residenze con l'eccezione di un solo alloggio per unità ad uso del titolare o del custode con una superficie massima di mq. 95.

In questa zona il P.R.G. si attua mediante intervento urbanistico preventivo ai sensi dell'art. 8 delle presenti N.T.

Si applicano i seguenti parametri urbanistici:

- Superficie minima di intervento: = mq. 20.000;

- Superficie fondiaria minima: = mq. 2.000;

- Rapporto di copertura massimo: = mq. 0.35;

- Indice di utilizz. territoriale massimo = Ut 0.40;

- Indice di utilizz. fondiaria massimo = Uf 0.45;

- Altezza massima: = ml. 10.50;

- Parcheggi interni ed esterni al lotto minimo come prescritto dal D.M. 2/4/68 n. 1444.

- Distanze: -è prescritta una distanza minima dai confini del lotto pari a m. 7.50;

- dalle strade in base al D.M. 2/4/68 n. 1444.



**Art. 31 - Zone di tutela assoluta dell'abitato.**

Zone di notevole interesse ambientale adiacenti ad insediamenti urbani consolidati la cui tutela assoluta concorre al mantenimento del rapporto storico morfologico tra la zona urbana e quella agricola. In queste zone non sono consentite nuove costruzioni ma solo la ristrutturazione di quelle esistenti.

### Art. 32 - Zone agricole normali.

Ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di cui alla Legge n. 10 del 28/1/1977, queste zone sono assimilate alle zone omogenee E di cui al D.M. 2/4/1968.

Sono destinate all'esercizio dell'agricoltura, intesa non soltanto come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario, dell'equilibrio ecologico e naturale.

In queste zone le nuove costruzioni e le ristrutturazioni comportanti incremento volumetrico sono consentite esclusivamente per abitazioni o attrezzature necessarie alle attività di cui sopra e precisamente:

- a) abitazioni per diretti manuali coltivatori della terrae imprenditori agricoli a titolo principale.
- b) stalle, porcilaie, edifici per alloggiamenti;
- c) silos, serbatoi idrici, magazzini per i prodotti del suolo, ricovero per macchine agricole, essicatoi;
- d) abitazioni padronali limitatamente alla superficie utile esistente alla data dell'adozione del P.R.G.

Le costruzioni degli accessori e delle pertinenze agricole di cui ai precedenti punti b) e c):

- a) dovranno avere superficie coperta proporzionata alle esigenze dell'azienda;
  - b) le costruzioni dovranno essere separate dal fabbricato adibito ad abitazione; in caso diverso debbono rientrare nella cubatura massima ammessa per il fabbricato adibito ad abitazione;
  - c) le costruzioni dovranno essere realizzate su un solo piano e rispettare l'altezza massima di ml. 6.00 misurata secondo le prescrizioni delle presenti norme (esclusi i silos ed altre strutture richieste da particolari esigenze tecniche);
  - d) la distanza dai confini è stabilita in ml. 20.00, mentre la distanza dal fabbricato di abitazione è stabilita ml. 10 escluso il caso di stalle o ricoveri animali per cui è prevista una distanza minima di ml. 30.00.
- In queste zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto. Per le

nuove costruzioni e le ristrutturazioni comportanti incrementi volumetrici superiori al 20%, le concessioni possono essere ottenute unicamente dai proprietari coltivatori diretti, dagli imprenditori agricoli a titolo principale, concedenti o conduttori di licenza, nonché dagli affittuari e dai mezzadri che, ai sensi delle leggi vigenti, hanno rispettivamente acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario della esecuzione delle opere oggetto della licenza stessa.

In questi casi il rilascio della concessione è subordinato alla trascrizione nei Registri Immobiliari, dell'impegno a rispettare la destinazione d'uso stabilita nella concessione stessa.

Nel caso che il concessionario non sia in possesso dei requisiti sopradescritti è consentita la ristrutturazione o la demolizione e la ricostruzione in loco senza aumento delle volumetrie esistenti e delle altezze.

Per le nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

a) indice di utilizzazione fondiaria:

- per le abitazioni, servizi ed accessori in unico corpo di fabbrica fino ad un massimo di mc. 1.000  $I_f = 0.03$  mc/mq;
- ulteriore volumetria per servizi ed accessori distaccati dal corpo di fabbrica (abitazione)  $I_f = 0.03$  mc/mq;
- per costruzioni adibite alla lavorazione o trasformazione di prodotti agricoli del fondo o allevamenti  $I_f = 0.1$  mc/mq.

- b) distanze:
- tra edifici = 40 ml.
  - dal confine = 20 ml.
  - tra abitazioni ed accessori = 10 ml.
  - dalle strade secondo il D.M. 2/4/68.

c) altezza massima abitazioni  $h \leq 7,50$  ml.

Art. 33 - Zone dei parchi extraurbani (Selva di Castelfidardo).

Sono destinate alla conservazione dell'ambiente naturale e sottoposte ad un vincolo di tutela integrale.

L'utilizzazione dell'area e la gestione pubblica può prevedere anche l'acquisto parziale del parco che dovrà essere sottoposto ad uno specifico Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.

In questa area deve essere evitata ogni modificazione dell'ambiente fisico che non sia finalizzata agli obiettivi di tutela della vegetazione.

*Interventi sugli edifici esistenti.*

Sono previsti interventi sugli edifici esistenti oltre che di manutenzione ordinaria anche di ristrutturazione edilizia.

Le sole case coloniche non sottoposte a vincoli, specificatamente individuate sulle tavole n. 3.1-3.2, potranno essere demolite e ricostruite, con la stessa volumetria ed altezza, nella stessa area di sedime.

*Interventi sull'ambiente.*

Interventi vietati:

- Apertura di strade e piste di qualsiasi tipo;
- Introduzione di specie non autoctone;
- Asportazione o danneggiamento delle specie vegetali autoctone;
- Pascolamento del bestiame nel bosco;
- Attività che in qualche misura alterino la composizione floristica;
- Opere di qualsiasi tipo nei territori limitrofi, che possono compromettere il mantenimento del bosco.

Interventi consentiti:

- Manutenzione dei sentieri esistenti.

Interventi di recupero proposti:

- Espansione del bosco con ricostituzione delle conosciute forestali sulle superfici adiacenti, abbandonate dalle pratiche agricole.

L'area è individuata dal P.P.A.R. per la costituzione di una Riserva Naturale Regionale e pertanto la Regione dovrà emanare norme specifiche riguardanti gli indirizzi di tutela e valorizzazione di questa

parte del territorio, nonché l'organismo preposto alla sua gestione, a norma dell'art. 54 del P.P.A.R.

Art. 34 - Zone per la tutela dei corsi d'acqua.

Riguardano zone comprendenti corsi d'acqua rappresentati dal reticolo idrografico dei bacini imbriferi, composti dai fiumi, torrenti e loro fascia di rispetto.

Sono destinate alla salvaguardia dei corsi d'acqua e alla conservazione della vegetazione ripariale; tali aree sono sottoposte ad un vincolo di tutela integrale.

*Interventi sugli edifici esistenti.*

Sono previsti interventi sugli edifici esistenti oltre che di manutenzione ordinaria anche di ristrutturazione edilizia.

Le sole case coloniche non sottoposte a vincoli, specificatamente individuate ai sensi dell'art./14 bis sulla tavola n. 3.1-3.2, potranno essere demolite e ricostruite, con la stessa volumetria ed altezza, nella stessa area di sedime.

*Interventi sull'ambiente.*

Interventi vietati:

- Qualunque trasformazione all'interno delle sponde o del piede d'argine per una fascia contigua di 10 ml;
- Arature profonde;
- Immissione dei rifiuti non depurati;
- 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;
- Distruzione o danneggiamento delle specie vegetali autoctone;
- Introduzione di specie estranee al tipo di ambiente vegetale;
- Captazione di congrui quantitativi di acqua che comprometterebbe il mantenimento della vegetazione ripariale.

Interventi consentiti:

- Interventi volti al disinquinamento ed al miglioramento della vegetazione ripariale;
- Miglioramento del regime idrico limitatamente alla pulizia del letto fluviale;

- Manutenzione delle infrastrutture idrauliche e delle opere di attraversamento;

- Manutenzione dei sentieri esistenti.

Interventi di recupero proposti:

- Ricostruzione della vegetazione ripariale tramite piantumazione di specie autoctone nel rispetto della successione naturale ed in base a quelle previste nell'allegato A.

### Art. 35 - Zone per la tutela dei crinali principali e secondari.

Queste zone sono rappresentate dalla linea degli spartiacque dei bacini idrografici principali e secondari. Tali aree sono sottoposte ad un vincolo di tutela orientata in quanto concorrono al mantenimento del sistema morfologico e quindi alla valorizzazione dei caratteri ambientali e paesistici.

#### *Interventi sull'ambiente.*

Interventi vietati:

- abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente;
- l'inizio di nuove attività estrattive;
- la realizzazione di discariche e di depositi di materiali non agricoli;
- sono vietati 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.

#### *Interventi sugli edifici esistenti nei crinali principali.*

In queste zone sono previsti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento igienico sanitario su tutti gli edifici;
- per le sole case coloniche, non vincolate ai sensi dell'art. 14 bis, è prevista la possibilità di demolizione e ricostruzione in loco con un aumento della volumetria esistente pari al 10% ed una altezza massima di 7,00 ml.;
- per i soli edifici vincolati ai sensi dell'art. 14/bis delle presenti norme è prevista oltre alla possibilità dell'adeguamento alle norme igienico sanitarie (con l'eliminazione di eventuali superfetazioni) la possibilità della costruzione di manufatti adibiti al deposito macchinari e/o attrezzi con le seguenti caratteristiche:
  - altezza massima 5 ml.
  - superficie utile massima 30 ml.
  - copertura a capanna in coppi
  - il manufatto dovrà essere realizzato o in legno o in muratura
  - distanza minima dall'edificio principale pari a 15 ml.

*Interventi sugli edifici esistenti nei crinali secondari.*

In queste zone sono previsti gli stessi interventi e le stesse norme del comma precedente salvo che nel caso di demolizione e ricostruzione, in cui si può arrivare ad un aumento della superficie utile pari al 20%.



Art. 36 - Zone dei versanti di tutela paesaggistico ambientale.

Zone dei versanti caratterizzati da alti valori ambientali e paesaggistici che il piano intende salvaguardare.

In queste zone si prevede la tutela della morfologia del suolo, dei corsi d'acqua e della vegetazione.

*Interventi sull'ambiente.*

Sono ammesse, previa autorizzazione, tutti gli interventi volti a rafforzare la tutela dell'ambiente.

La manutenzione del patrimonio arboreo dovrà essere rivolto alla sostituzione e/o alla rotazione delle essenze tipiche in considerazione della loro vita media e dell'età alla quale possono essere considerate adulte.

La potatura delle essenze dovrà essere effettuata solo in caso di grave ingombro spaziale. È obbligatorio il mantenimento e la piantumazione delle specie arboree contenute nell'elenco dell'allegato A.

*Interventi sugli edifici esistenti.*

In queste zone sono previsti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento igienico sanitario su tutti gli edifici;

- per le sole case coloniche, non vincolate ai sensi dell'art. 14 bis, è prevista la possibilità di demolizione e ricostruzione in loco con un aumento della volumetria esistente pari al 10% ed una altezza massima di 7,00 ml;

- per i soli edifici vincolati ai sensi dell'art. 14 bis delle presenti norme è prevista oltre alla possibilità dell'adeguamento alle norme igienico sanitarie (con l'eliminazione di eventuali superfetazioni) la possibilità della costruzione di manufatti adibiti al deposito macchinari e/o attrezzi con le seguenti caratteristiche:

altezza massima 5 ml

superficie utile massima 30 ml

copertura a capanna in coppi

il manufatto dovrà essere realizzato o in legno e in muratura

distanza minima dall'edificio principale pari a 15 ml.

Art. 37 - Zone dei versanti di tutela paesaggistico ambientale con emergenze botanico-vegetazionali.

Zone caratterizzate da elevati valori naturalistici, ambientali e paesaggistici.

La vegetazione: alberi, arbusti, filari di viti ed ulivi contribuiscono alla caratterizzazione del paesaggio agrario ed alla sua valorizzazione. Queste zone sono sottoposte a tutela integrale.

*Interventi sull'ambiente.*

Interventi vietati:

- Introduzione di specie non autoctone;
- Asportazione o danneggiamento delle specie vegetali autoctone;
- La realizzazione di discariche e di depositi di materiale non agricoli;
- 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;
- La realizzazione di discariche e di depositi di materiale non agricolo.

*Interventi sugli edifici esistenti.*

Manutenzione straordinaria ed adeguamento alle norme igienico sanitarie.

Art. 38 - Zone agricole con emergenze botanico-vegetazionali.

Zone caratterizzate da varie categorie botanico vegetazionali (boschi con vegetazione naturale, vegetazione ripariale, vegetazione dei greti, etc.) tipiche dell'ambiente agricolo.

*Interventi sull'ambiente.*

Interventi vietati:

- Introduzione di specie non autoctone;
- Asportazione o danneggiamento delle specie vegetali autoctone;
- La realizzazione di discariche e di depositi di materiale non agricoli;
- 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;

- La realizzazione di discariche e di depositi di materiale non agricolo.

Interventi consentiti:

- Sono previsti solo interventi volti al miglioramento dell'ambiente naturale.

*Interventi sugli edifici esistenti.*

- Manutenzione straordinaria ed adeguamento alle norme igienico sanitarie. Risanamento conservativo (art. 14.bis 2)

OK (non modifica)

#### Art. 39 - Zone di interesse archeologico.

1) *Aree archeologiche identificate in base ai vincoli previsti dalla legge 1089/39.*

In queste zone, fermo restando le eventuali disposizioni più restrittive disposte dalla Soprintendenza Archeologica, si applica la tutela integrale di cui agli artt. 26 e 27 del P.P.A.R. È ammessa l'ordinaria utilizzazione agricola dei terreni, salvo che ogni scavo o aratura dei terreni di profondità superiore a cm. 50 deve essere autorizzato dalla Soprintendenza Archeologica.

2) *Aree di interesse archeologico.*

In queste zone sono stati effettuati importanti rinvenimenti archeologici, senza peraltro che sia stata definita l'estensione dei relativi contesti.

L'eventuale concessione per qualunque tipo di opera che modifichi lo stato attuale deve essere subordinata alla presentazione del relativo progetto alla Soprintendenza Archeologica, alla quale deve essere comunicato con congruo anticipo l'inizio dei lavori.

Variazioni parziali o totali del progetto potranno essere richieste dalla Soprintendenza Archeologica anche nel corso dei lavori sulla base di eventuali rinvenimenti.

3) *Aree con segnalazione di ritrovamenti archeologici.*

In queste zone sono stati effettuati ritrovamenti archeologici nel passato e in tempi recenti, per i quali non è possibile precisare l'esatta ubicazione ed estensione.

Eventuali movimenti di terra devono essere preventivamente comunicati alla Soprintendenza Archeologica che, nel caso di ritrovamenti archeologici, potrà richiedere variazioni parziali o totali delle opere progettate.

La presente norma si riferisce ad un ambito di m. 100 intorno al simbolo rappresentato nelle planimetrie di Piano.

4) *Aree con elementi della centuriazione romana.*

Sono le aree in cui l'organizzazione delle colture agricole e del territorio conserva elementi della centuriazione relativa alle tracce della

maglia poderale stabilita dagli insediamenti coloniali romani.

In attesa che adeguate indagini identifichino con esattezza gli elementi fisici riconducibili alla struttura centuriata e che vengano di conseguenza emanate le specifiche normative, è fatto divieto di alterare i segni visibili della struttura centuriata e ogni intervento di tipo infrastrutturale deve essere coerente con l'organizzazione di tale struttura.

Sulle planimetrie di Piano sono riportati alcuni dei suddetti segni visibili (strade, argini, etc.). Qualunque eventuale modifica di essi e dei manufatti che su di essi insistono deve essere preventivamente autorizzata dalla Soprintendenza Archeologica, la quale deve essere altresì informata degli eventuali ritrovamenti archeologici, previa immediata interruzione dei lavori.

#### Art. 40 - Aree di interesse geologico-geomorfologico

il P.R.G. individua nell'area di M.te S. Pellegrino, un'area definita di particolare interesse geologico-geomorfologico e per la quale è da prevedersi una tutela integrale. La perimetrazione di tale area è riportata nella Tav. 3.2.

In tale zona è vietata qualsiasi trasformazione antropica ad eccezione di interventi finalizzati al recupero di aree degradate, di interventi migliorativi o di ripristino di condizioni naturali e delle sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, da realizzarsi in conformità con quanto previsto dall'art. 34.

## Art. 41 - Norme geologiche.

### 1) - Banca dati geologici

Il P.R.G. riconosce l'importanza della creazione di una banca dati geologici da realizzarsi presso gli uffici dell'Amministrazione Comunale in cui sono contenute tutte le conoscenze di carattere geologico, geognostico, idrogeologico, geotecnico, geofisico e sismologico derivanti da indagini condotte sul territorio comunale continuamente aggiornate sulla base dei dati provenienti da indagini successive.

### 2. - Interventi sul territorio

2.1 Il processo di recupero e riqualificazione di aree nel centro storico e nei centri frazionali, nonché interventi di trasformazione su vaste aree, devono essere corredati da indagini volte alla valutazione dei seguenti elementi:

- a) pericolosità geologiche;
- b) vulnerabilità degli ambienti insediati e di futuro insediamento;
- c) vulnerabilità della rete infrastrutturale e delle risorse territoriali (paesaggio, ambienti naturali, acque, etc.);
- d) rischio geologico.

2.2 Pericolosità geologica. Con tale termine si intende l'identificazione qualitativa, sulla base di indagini geologiche e geomorfologiche a scala adeguata e comunque non inferiore alla scala 1:5.000, di aree omogenee in cui possono verificarsi fenomeni naturali od indotti quali movimenti gravitativi, erosioni concentrate, esondazioni, etc.

L'identificazione di tali pericolosità deve essere valutata mediante la realizzazione dei seguenti elaborati:

a) Carta geologica su base litostratigrafica a scala adeguata e comunque non inferiore alla scala 1:5.000. In tale carta devono essere cartografati tutti i litotipi del substrato presenti, i depositi continentali e gli elementi strutturali.

b) Carta geomorfologica a scala adeguata e comunque non inferiore alla scala 1:5000. In tale carta devono essere cartografati tutti i processi e le forme che caratterizzano un'area e ne condizionano l'evoluzione. In particolare devono essere cartografati forme e processi di origine strutturale, forme e processi dovuti all'azione della gravità, forme e processi dovuti all'azione delle acque correnti superficiali, all'azione del mare ad all'azione antropica. Deve essere inoltre valutata la tendenza evolutiva dei processi morfogenetici.

c) Carta idrogeologica a scala adeguata. In tale carta devono essere sintetizzati i caratteri idrogeologici macroscopici dei litotipi presenti, deve essere segnalata la presenza di falde idriche sotterranee anche se a carattere stagionale, devono essere cartografate sorgenti e punti d'acqua e valutata la qualità delle acque.

2.3. La vulnerabilità. Con tale termine si intende l'attitudine dell'ambiente naturale e/o antropizzato e delle sue risorse a sopportare senza alterazioni, fenomeni naturali o indotti per effetto delle trasformazioni antropiche. La valutazione della vulnerabilità comporta pertanto una precisa conoscenza dei parametri geologico-tecnici, geotecnici, idrogeologici delle aree già insediate o di futuro insediamento. Per gli ambienti insediati deve essere inoltre valutata la vulnerabilità degli edifici e della rete infrastrutturale in relazione a movimenti gravitativi, all'esondazione, etc.

2.4. - Rischio geologico. Con tale termine si intende il danno socio-economico dovuto all'effetto che un fenomeno naturale può provocare sull'ambiente antropizzato o viceversa il danno dovuto al degrado dell'ambiente naturale e delle sue risorse, in connessione con l'attività antropica. Per rischio geologico si deve pertanto intendere il risultato combinato della pericolosità geologica, della vulnerabilità e del valore.



### 3. - Aree di nuovo insediamento o di completamento.

Nelle aree di nuovo insediamento, in quelle interessate dalle nuove infrastrutture a rete, nelle aree di completamento, previste dal P.R.G. gli studi geologici, oltre a quanto già previsto dalle vigenti norme di legge 4D.M. 21/1/81, Circolare Regione Marche n° 10 del 10/11/87, D.M. 11/3/88) dovranno comprendere le seguenti indagini:

a) Indagine geologica su base litostratigrafica a scala adeguata e comunque non inferiore alla scala 1:2.000 sull'area oggetto di trasformazione e su quelle limitrofe per un intorno geologicamente e geomorfologicamente significativo. Sull'elaborato cartografico relativo saranno cartografati tutti i litotipi del substrato e dei depositi continentali e gli elementi strutturali.

b) Indagine geomorfologica a scala adeguata e comunque non inferiore alla scala 1:2000 sull'area oggetto di trasformazione e su quelle limitrofe per un intorno geologicamente e geomorfologicamente significativo. Devono essere cartografati tutte le forme e processi morfogenetici. Sull'elaborato cartografico relativo dovranno essere riportati i probabili spessori delle coltri eluvio-colluviali presenti e valutate le tendenze evolutive dei processi e delle forme riconosciute. Dovranno essere inoltre riportati gli effetti superficiali di deformazione riscontrabili sugli edifici e manufatti presenti (lesioni, cedimenti, traslazioni, etc.).

c) Indagini geognostiche e geofisiche per la caratterizzazione dei terreni, dello spessore delle coltri, per la valutazione della risposta sismica locale.

d) Prove geotecniche di laboratorio condotte su campioni rappresentativi dei litotipo presenti.

e) Verifiche di stabilità dei versanti in relazione agli interventi previsti.

f) Nei versanti caratterizzati da particolari condizioni geomorfologiche (presenza di movimenti gravitativi antichi-inattivi, di coltri eluvio-colluviali di considerevole spessore, dovranno essere verificati sperimentali-

mente attraverso interventi di monitoraggio superficiale e/o sotterraneo, la presenza di deformazioni e movimenti non desumibili dalle indagini geologico-geomorfologiche di superficie. Tali indagini dovranno essere condotte per periodi di tempo significativi.

g) Devono essere valutate le caratteristiche idrogeologiche (precipitazioni meteoriche, deflussi, infiltrazioni) in un'area significativa (bacino idrografico) al fine di acquisire i dati necessari alla progettazione e realizzazione di opere di regimazione delle acque superficiali. Valutati i livelli piezometrici delle acque sotterranee.

h) Qualora nelle aree di completamento siano presenti movimenti gravitativi si dovrà procedere ad opere di bonifica e sistemazione dell'area ed all'installazione di idonei sistemi di monitoraggio dei movimenti che consentano adeguate misure di protezione civile.

i) Nelle aree interessate da acquiferi di subalveo, dovranno essere condotte indagini idrogeologiche specifiche finalizzate alla acquisizione degli elementi conoscitivi necessari per la valutazione delle condizioni di vulnerabilità dell'acquifero nonché le eventuali zone di protezione degli impianti di captazione ad uso idropotabile qualora esistenti.

Tutte le indagini sopraelencate dovranno essere corredate da elaborati cartografici in scala e numero sufficienti a definire lo studio e da una esauriente relazione tecnica. Le eventuali prove sperimentali saranno accompagnate da certificati in cui siano chiaramente specificate le modalità esecutive, gli eventuali grafici ed i risultati conseguiti.

#### 4. - Infrastrutture a rete

Le infrastrutture a rete devono essere corredate dalle indagini di cui agli artt. 41.2, 41.3. Tali indagini non dovranno essere limitate alle sole zone oggetto dell'intervento ma essere estese per un intorno geologicamente e geomorfologicamente significativo. I risultati di tali indagini devono essere corredate da elaborati grafici in scala adeguata e comunque non inferiore alla scala 1:2.000.

Qualora in tali aree siano presenti movimenti gravitativi si dovrà

procedere ad opere di bonifica e sistemazione dell'area ed all'installazione di idonei sistemi di monitoraggio dei movimenti che consentano adeguate misure di protezione civile.

#### 5. - Aree interessate da movimenti gravitativi in atto.

Nelle aree che, sulla base delle indagini di cui agli artt. 41.2, 41.3 risultino ad elevato rischio geologico da frana, è vietata l'edificabilità.

Nelle aree già insediate ed interessate da movimenti gravitativi dovranno essere condotte le indagini di cui agli artt. 41.2, 41.3 per la precisa valutazione del rischio da frana. Sulla base dei risultati ottenuti dovranno essere realizzati gli interventi di bonifica e sistemazione, corredati, quando necessario, da idonei sistemi di monitoraggio per il controllo dei movimenti che consentano adeguate misure di protezione civile.

Nelle aree a rischio da frana interessate da infrastrutture a rete già esistenti, ed in particolare da quelle viarie dovranno essere condotte indagini di cui agli artt. 41.2, 41.3 per una precisa valutazione del rischio geologico da frana e per una esatta definizione degli interventi di bonifica e sistemazione.

#### 6. - Categorie del sistema geologico-geomorfologico

Il P.R.G. riconosce le seguenti categorie geologico-geomorfologiche da sottoporre a tutela per la conservazione degli elementi di particolare rilevanza del paesaggio, degli ambienti naturali, per la difesa del suolo e la protezione delle risorse naturali. Tali categorie sono:

##### 6.1. - Corsi d'acqua

Nelle trasformazioni del territorio a seguito di nuovi insediamenti, di interventi di completamento e di infrastrutture, sono vietati:

a) l'intubazione dei corsi d'acqua esistenti, salvo casi particolari, comunque per tratti limitati e di volta in volta valutati dopo aver acquisito, con specifiche indagini, i dati relativi alle portate ed alle condizioni idrauliche, idrologiche e geomorfologiche dei corsi d'acqua in questione;

b) l'immissione negli elementi del reticolo idrografico di qualsiasi portata, letto e natura dell'alveo e del subalveo, di acque di qualsiasi origine, a meno che non siano opportunamente e preventivamente depurate;

c) qualsiasi trasformazione o manomissione, all'interno delle sponde e del piede d'argine e per una fascia contigua di m 10, salvo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idrico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e delle opere di attraversamento esistenti che comunque dovranno essere corredate delle indagini di cui agli artt. 41.2, 41.3.

Nelle aree di pertinenza del corso d'acqua (fondi vallivi) sono vietati:

d) lo scolo ed il ruscellamento di acque di lavaggio di qualsiasi genere a meno di preventiva depurazione, salvo immissione in rete fognaria apposita;

e) la discarica nel suolo e nel sottosuolo di rifiuti liquidi, solidi o di sostanze di altro genere con la sola eccezione agronomica di letame e delle sostanze ad uso agronomico consentite dalle attuali disposizioni di legge;

f) il lagunaggio di liquami prodotti da allevamenti zootecnici se non impermeabilizzati;

g) l'escavazione di pozzi, se non autorizzati dalle pubbliche autorità competenti;

h) la realizzazione e l'esercizio di discariche per lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere e provenienza ad esclusione delle discariche per lo smaltimento di inerti e materiali di risulta (laterizi, etc.);

i) l'aratura profonda all'intorno di una fascia di m 5 a partire dal margine della vegetazione riparia esistente (per margine si intende la proiezione della chioma).

La realizzazione di opere di difesa dall'erosione fluviale e dalle esondazioni deve essere condotta rispettando le norme di indirizzo generale di cui agli artt. 41.2, 41.3.

Debbono comunque essere adottate, quando possibile, difese che non alterino la morfologia dei corsi d'acqua (ad es. argini in terra, piantumazione degli argini etc.).

Il recupero delle aree degradate connesse con attività di cava pregresse, devono essere assoggettate ad interventi di ripristino o recupero ambientali, tali da non causare inquinamento delle falde di subalveo o modificarne i caratteri idrodinamici.

#### 6.2. - Crinali

I crinali costituiscono parte della linea degli spartiacque principali e secondari. Le trasformazioni previste dovranno tener conto di quanto previsto dagli artt. 41.2, 41.3 e corredate dalle indagini di cui agli artt. 41.2, 41.3.

#### 6.3 - Versanti

I versanti sono scompresi dalla linea del crinale e da un fondovalle. Le trasformazioni antropiche dei versanti per usi insediativi, infrastrutturali e per attività connesse con l'agricoltura, devono essere corredate dalle indagini di cui agli artt. 41.2, 41.3, 41.4.

In particolare dovranno essere evitati sbancamenti e riporti che alterino gli equilibri naturali del versante, garantito il naturale deflusso delle acque superficiali.

Nei versanti in cui siano presenti infrastrutture od insediamenti, sono vietati interventi e/o trasformazioni che alterino il regolare deflusso delle acque.

**Art. 42 - Attrezzature commerciali.**

La realizzazione di attrezzature commerciali nel territorio comunale è disciplinata in via transitoria, secondo le indicazioni formulate per le singole zone delle presenti norme, fino all'approvazione del Piano di sviluppo e di adeguamento della rete di vendita, previsto dalla Legge 11/6/1971, n. 426 e successive modificazioni.

Art. 43 - Adeguamento della disciplina urbanistico-edilizia.

Ogni disposizione e norma della disciplina urbanistico-edilizia vigente ed in particolare del Regolamento edilizio, che risulti in contrasto con il P.r.g., espresso negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione, è sostituita con quanto previsto dalle tavole e dalle norme di P.R.G.

Nel periodo di salvaguardia, disposizioni e norme in contrasto con il P.R.G. adottato, sono sospese in attesa dell'approvazione di quest'ultimo.

## ALLEGATO A

### SPECIE AUTOCTONE E NATURALIZZATE

#### ALBERI

albero di Giuda (*Cercis siliquastrum*)  
acero campestre (*Acer campestre*)  
acero minore (*Acer mospessulanum*)  
acero napoletano (*Acer obtusatum*)  
agrifoglio (*Ilex aquifolium*)  
alloro (*Laurus nobilis*)  
bagolaro (*Celtis australis*)  
carpino bianco (*Carpinus betulus*)  
carpino nero (*Ostrya carpinifolia*)  
castagno (*Castanea sativa*)  
cerro (*Quercus cerris*)  
ciliegio (*Prunus avium*)  
frassino (*Fraxinus excelsior*)  
frassino meridionale (*Fraxinus oxycarpa*)  
farnia (*Quercus robur*)  
leccio (*Quercus ilex*)  
maggiociondolo (*Laburnum anagyroides*)  
olmo (*Ulmus minor*)  
olmo liscio (*Ulmus laevis*)  
ontano nero (*Alnus glutinosa*)  
orniello (*Fraxinus ornus*)  
pioppo bianco (*Populus alba*)  
pioppo nero (*Populus nigra*)  
pioppo tremulo (*Populus tremula*)  
roverella (*Quercus pubescens*)  
rovere (*Quercus petraea*)  
salice bianco (*Salix alba*)  
sorbo domestico (*Sorbus domestica*)  
sorbo selvatico (*Sorbus torminalis*)



tiglio comune (*Tilia platyphyllos*)  
tiglio riccio (*Tilia cordata*)

#### ARBUSTI

agazzino (*Pyracantha coccinea*)  
alaterno (*Rhamnus alaternus*)  
biancospino (*Crataegus monogyna*), (*Crataegus oxycantha*)  
berretta da prete (*Euonymus europaeus*)  
bosso (*Buxus sempervirens*)  
carpino orientale (*Carpinus orientalis*)  
caprifoglio comune (*Lonicera caprifolium*)  
caprifoglio etrusco (*Lonicera etrusca*)  
caprifoglio peloso (*Lonicera xylosteum*)  
corbezzolo (*Arbutus unedo*)  
corniolo (*Cornus mas*)  
edera (*Hedera helix*)  
emero (*Coronilla emerus*)  
ginepro comune (*Juniperus communis*)  
ginepro rosso (*Juniperus oxycedrus*)  
ginestra (*Spartium junceum*)  
fillirea (*Phyllirea angustifolia*)  
lauro alloro (*Laurus nobilis*)  
leccio (*Quercus ilex*)  
ligustro (*Ligustrum vulgare*)  
lentaggine (*Viburnum tinus*)  
nocciolo (*Corylus avellana*)  
prugnolo selvatico (*Prunus spinosa*)  
rosa selvatica (*Rosa canina*)  
rosa di S. Giovanni (*Rosa sempervirens*)  
salice rosso (*Salix eleagnos*)  
salice di ripa (*Salix eleagnos*)  
salice da ceste (*Salix triandra*)  
sanguinella (*Cornus sanguinea*)  
spino gatto (*Paliurus spina-christi*)  
stracciabrache (*Smilax aspera*)