

COMUNE DI CASTELFIDARDO

- Provincia di Ancona -

VARIANTE AL PIANO REGOLATORE COMUNALE

TESTO COORDINATO N.T.A.

VARIANTE 65/96
95/96

P.R.G. VIGENTE

VARIANTE ADOTTATA

Art. 1 - Elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale.

Art. 1 - Elementi costitutivi della Variante al Piano Regolatore Generale.

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

1. La *VARIANTE al P.R.G.* è costituita dai seguenti elaborati:

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

- *Norme Tecniche di Attuazione;*
- *Schedatura degli edifici nelle "Zone produttive del Centro Urbano" (art. 29 N.T.A.);*
- *Tav. 3/1 - Zonizzazione Scala 1:5.000*
- *Tav. 3/2 - Zonizzazione Scala 1:5.000*
- *Tav. 4/1 - Zonizzazione Scala 1:2.000*
- *Tav. 4/2 - Zonizzazione Scala 1:2.000*
- *Tav. 4/3 - Zonizzazione Scala 1:2.000*
- *Tav. 4/4 - Zonizzazione Scala 1:2.000*
- *Tav. 4/5 - Zonizzazione Scala 1:2.000*
- *Tav. 4/6 - Zonizzazione Scala 1:2.000*
- *Tav. 4/7 - Zonizzazione Scala 1:2.000*
- *Tav. 4/8 - Zonizzazione Scala 1:2.000*
- *Tav. 4/9 - Zonizzazione Scala 1:2.000*
- *Tav. 5/1 - Ambienti di tutela del P.P.A.R. modificati*
Scala 1:5.000
- *Tav. 5/2 - Ambienti di tutela del P.P.A.R. modificati*
Scala 1:5.000

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 riportato con segno continuo sottile.

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

2. Sono elementi della *VARIANTE al P.R.G.*:

- *Relazione*
- *Analisi geologica-geomorfologica*
- *Tav. 1/1 - Carta della nuova edificazione 1988-1995*
- *Tav. 1/2 - Carta della nuova edificazione 1988-1995* *scala 1:5.000*
- *Tav. 2/1 - Sintesi delle modifiche* *scala 1:5.000*
- *Tav. 2/2 - Sintesi delle modifiche* *scala 1:5.000*

Art. 2 - Valore prescrittivo degli elementi costitutivi

Hanno valore prescrittivo i seguenti elaborati:

- *le N.T.A. - Norme Tecniche di Attuazione;*
- *la "Schedatura degli edifici nelle zone produttive del centro urbano" che è da intendersi come elaborato integrativo delle N.T.A.;*
- *le Tavv. 3/1, 3/2, 4/1, 4/2, 4/3, 4/4, 4/5, 4/6, 4/7, 4/8, 4/9.*

Le Tavv. 5/1 e 5/2, collegate con le N.T.A. del P.P.A.R. approvato con Delibera Amministrativa n° 197 del 3/11/1989, i cui contenuti sono interamente recepiti e specificati nelle N.T.A. della presente variante, esplicano la loro efficacia normativa nei confronti di ulteriori, eventuali, Varianti.

Nei casi in cui si riscontri una non corrispondenza fra i vari elaborati della variante, le prescrizioni delle presenti norme prevalgono sugli elaborati grafici.

Nel caso di non corrispondenza fra elaborati grafici in scala diversa, prevalgono le tavole in scala maggiore (1:2.000).

Nel caso di non coincidenza tra norme più generali e norme specifiche, ovvero tra indici numerici riferiti a superfici territoriali e indici numerici riferiti a singoli lotti, si applica comunque la disposizione più restrittiva.

Art. 3 - Contenuti e campo di applicazione della Variante

Il presente strumento urbanistico è stato elaborato ai sensi della Legge 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni, e secondo le norme Regionali contenute nella L. R. 5/8/92 n° 34 e nelle N.T.A. del P.P.A.R. approvato con Delibera Amm.va n° 197 del 3/11/1989.

Esso integra e modifica il P.R.G. Vigente, la cui ultima Variante è stata approvata con Delibera G.R. n° 2312 del 24/12/1993, e deve ritenersi adeguato al P.P.A.R. ai sensi dell'art. 27 bis delle relative N.T.A..

In particolare, le Tavv. 3/1, 3/2, 4/1, 4/2, 4/3, 4/4, 4/5, 4/6, 4/7, 4/8, 4/9 sostituiscono le corrispondenti tavole del Vigente P.R.G.; le presenti N.T.A. integrano, sostituiscono o sopprimono, nei singoli punti indicati, le corrispondenti N.T.A. del Vigente P.R.G. secondo quanto specificato nei successivi

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 5/08/1978 n° 457, la disciplina urbanistica del territorio comunale viene regolata dalle planimetrie di Pino, dalle presenti norme, sostitutive, per quanto difforni, del vigente Regolamento Edilizio e dalle disposizioni di altre Leggi e Regolamenti vigenti in materia.

articoli.

L'Amministrazione Comunale provvede alla redazione di un testo coordinato delle N.T.A. che tenga conto delle modifiche apportate alle precedenti norme con la presente VARIANTE; le variazioni conseguenti nella numerazione progressiva degli articoli del testo coordinato non costituiranno ulteriore variante.

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 componenti 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, etc.).

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 di 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

Art. 4 - Parametri urbanistici ed edilizi

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 prima e la superficie per opere di urbanizzazione secondaria.

~~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".~~

Nelle zone residenziali di espansione (art. 27) la superficie fondiaria complessiva (somma delle superfici dei lotti edificabili) all'interno del comparto di intervento non può essere superiore a quella delle "aree di concentrazione dell'edificazione" così come sono rappresentate nelle planimetrie del Piano

3 - S.m. = Superficie minima di intervento.

Le norme specificano per alcune zone la dimensione minima di superficie richiesta perché siano consentiti gli interventi, siano essi gli interventi edilizi diretti ovvero gli interventi urbanistici preventivi.

Per questi ultimi la superficie minima di intervento può essere stabilita parametricamente, ovvero, come avviene nella maggior parte dei casi, viene direttamente rappresentata nelle planimetrie di Piano: in questo caso la definizione planimetrica prevale su quella parametrica; essa prende il nome di "Comparto di intervento" e non può essere ulteriormente suddivisa.

Le aree a destinazione per servizi ed attrezzature che sono individuate nelle planimetrie di Piano all'interno dei perimetri dei comparti di intervento, concorrono al soddisfacimento del fabbisogno di superfici per spazi pubblici di cui al D.M. 2/4/1968; esse dovranno essere integrate con altre qualora la loro somma all'interno di ciascun comparto non raggiunga la dotazione minima stabilita nel citato D.M. e sue modificazioni ed integrazioni.

Ai "comparti d'intervento" individuati nelle planimetrie di Piano si applica la norma di cui all'art 32 della L.R. 34/92 relativa ai comparti edificatori.

4. S_u = Superfici utile.

E' la somma delle superfici lorde di ciascun piano dell'edificio comprese entro il perimetro esterno delle murature, includendo "bow window" scale, ballatoi di accesso, vani ascensori, cavedi per impianti tecnici, nonché il sottotetto qualora abitabile o utilizzabile (come definito all'art. 13, comma 1, lettera f del R.E.C. adeguato al R.E.T.).

Non contribuiscono al calcolo della S_u :

- i piani completamente interrati (come definiti all'art. 13, comma 1, lettera u del R.E.C. adeguato al R.E.T.);
- i porticati pubblici o di uso pubblico;
- i volumi tecnici emergenti dalla copertura piana o dalle falde del tetto, destinati ad extracorsa degli ascensori, scale di accesso alla copertura, locali strettamente necessari per impianti, serbatoi, vasi di espansione o canne fumarie;
- scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, nonché qualsiasi rampa esterna di scala non coperta, terrazze e logge aperte.

Per gli edifici esistenti intersecati dai limiti di zona o dai limiti di superfici minime di intervento, la superficie utile si ricava nei modi indicati per tutti i piani.

5 - S_c = Superficie coperta.

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

6 - R_c = Rapporto di copertura.

Rappresenta il rapporto tra la superficie coperta di un fabbricato (S_c) e la superficie fondiaria (S_f).

7 - I_t = Indice di fabbricabilità territoriale.

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

8 - I_f = 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 delle fronti.

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

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

piano corrispondente all'andamento naturale del terreno, comunque antecedente l'intervento da autorizzare.

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

La linea di copertura è definita nel caso di copertura piana, dall'intersezione della parete del prospetto con il piano corrispondente all'estradosso del solaio di copertura; nel caso di copertura a falde, dall'intersezione della parete di prospetto col piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura purchè il colmo non superi di ml. 1,80 l'altezza così misurata:

Qualora la linea di colmo corrispondente alla falda superi per più di ml. 1,80 l'intersezione della parete di prospetto con il piano

dell'estradosso della falda, la linea di copertura coincide con la linea di colmo e, pertanto, l'altezza della fronte va misurata alla linea di colmo.

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 terreno a sistemazione definitiva.

La misura dell'altezza non tiene conto del vano scala, dell'ascensore e di canne fumarie, né delle maggiorazioni corrispondenti a bocche di lupo o agli accessi esterni, carrabili e pedonali, al piano seminterrato, purchè gli accessi stessi, realizzati in trincea rispetto alla linea di terra, non siano di larghezza superiore a m. 3.

12 Bis - H = Altezza massima degli edifici.

Si intende l'altezza massima fra quelle delle varie parti di prospetto misurate come il precedente punto 12.

Nel caso di prospetti in cui siano presenti falde inclinate di tetti (a capanna, sfalsati o ad unico spiovente) per altezza massima si considera quella corrispondente all'intersezione delle pareti di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura purchè il colmo non superi di ml. 1,80 l'altezza così misurata; in caso diverso, l'altezza massima va misurata alla linea di colmo (v. figura 1, 2, 3, 4,).

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

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

13 - Rapporto fra indici di fabbricabilità e di utilizzo.

Per le nuove costruzioni residenziali gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione 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

profilo naturale del terreno, comunque antecedente l'intervento da autorizzare

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 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

Art. 5 - Distanze dai confini

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 distanza 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.~~

Per il distacco dai confini si applica la definizione contenuta nell'art. 13, punto p) del R.E.T. emanato con D.P.G.R. n° 23 del 14/9/1989.

Nel caso di edificazione sotterranea deve essere rispettata la distanza minima di ml. 5 dai limiti delle aree a destinazione pubblica o per servizi individuate dal Piano e dai confini di proprietà qualora non sia intercorso accordo con i proprietari confinanti.

Art. 6 - Strumenti di attuazione

Il P.R.G. si attua attraverso interventi urbanistici preventivi ed attraverso interventi edilizi diretti.

I Piani urbanistici preventivi sono quelli di cui all'art. 4, comma 1 ed al Titolo IV della L.R. 34/92; essi sono di iniziativa pubblica o privata alle condizioni stabilite dalle leggi che ne regolamentano i procedimenti di attuazione e l'efficacia, e sono obbligatori soltanto in determinate zone del territorio comunale individuate nelle planimetrie e nelle presenti norme; in generale, esse richiedono una progettazione urbanistica di dettaglio, intermedia fra il P.R.G. ed il progetto edilizio.

Nelle zone in cui il P.R.G. prevede l'intervento urbanistico preventivo e che non sono sottoposte a piano di iniziativa comunale, la proprietà elabora i piani attuativi di iniziativa privata.

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

Anche nelle zone in cui è previsto l'intervento urbanistico preventivo, successivamente a questo è obbligatorio l'intervento edilizio diretto.

Ogni intervento edilizio diretto è subordinato al rilascio di uno degli specifici strumenti dell'attuazione diretta, secondo quanto stabilito dalla normativa statale e regionale vigente.

Gli artt. 7, 8, 9, 10, e 11 delle N.T.A. del P.R.G. sono soppressi.

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 28/01/1977 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 di 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 assimilabili 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 (P.L.C.) per una superficie minima di intervento determinata secondo le modalità di cui alle presenti norme.~~

~~I P.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 tre 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 28/01/1977, n° 10 e successive modificazioni.~~

Art. 12 - Utilizzazione degli indici.

L'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità o di utilizzazione corrispondenti ad una

12

Art. ~~12~~ - Potenzialità edificatoria

La potenzialità edificatoria delle aree viene stabilita nelle norme contenute nei successivi articoli attraverso gli indici numerici di cui all'art. 4. Nei casi in cui vi sia discordanza tra le norme, ovvero vi sia discordanza tra indici fondiari ed indici territoriali, prevale la norma più restrittiva.

Negli interventi urbanistici preventivi, quando non sia diversamente stabilito dalla norma specifica, la Superficie territoriale - a cui si applica l'U.T. (indice di utilizzazione territoriale) nonché il calcolo della dotazione minima di spazi pubblici di cui al D.M. 2/4/1968 e successive modificazioni ed integrazioni - è tutta quella compresa nei limiti del "comparto di intervento" di cui al punto 3 dell'art. 4, così come rappresentati nelle planimetrie di Piano.

determinata superficie, esclude ogni successiva richiesta di altre concessioni sulle superficie 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, sanitari, assistenziali, religiose, ricreative, i mercati, 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 primaria e secondaria è determinata con apposita deliberazione del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 5 della Legge 28/01/1977, n° 10, e delle disposizioni regionali vigenti.

Art. 13 - Opere ed oneri di urbanizzazione

Nelle aree destinate a "Zone miste artigianali ed industriali di completamento" (art. 26) ed a "Zone industriali di completamento" (art., 27 .1.1), contrassegnate con asterisco nelle Tavv. 4/5 e 4/8, l'incidenza degli oneri di

urbanizzazione primaria e secondaria dovrà essere determinata, con specifica deliberazione del Consiglio Comunale, in modo da tener conto delle maggiori spese che dovranno essere sostenute per l'acquisizione e la sistemazione delle aree destinate al soddisfacimento degli standards di legge in sostituzione di quelle in precedenza destinate a questo scopo.

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 di intonaci, di rivestimento, di coperture, di porticati, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni, di giardini ed aree verdi etc.) necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente urbano.

Art. - 14 bis - 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 individuati sulle planimetrie di piano Tav. 3.1 - 3.2.

Questi edifici sono stati individuati con apposito censimento sulle planimetrie storiche e successiva verifica puntuale per accertare la eventuale trasformazione della tipologia originaria: essi sono stati ritenuti ancora rappresentativi sia per le loro particolari caratteristiche strutturali che per il contesto storico, morfologico-ambientale di cui fanno parte, e pertanto sono beni da salvaguardare.

Gli edifici e manufatti storici extra-urbani si suddividono nelle seguenti classi:

a) edifici di valore inseriti in zone di tutela di cui agli artt. 31- 33 - 34 - 37 - 38 - 40.

In queste zone sugli edifici individuati come edifici di valore sono consentiti solo interventi

14 bis
Art. 9 - Fabbricati rurali storici

di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo. Detti interventi se eseguiti su immobili vincolati ai sensi della Legge 1089/39 e 1497/39 sono assoggettati a provvedimento abilitativo espresso. Nelle zone di tutela di cui agli artt. 35, 36 e 39 valgono le norme definite nei suddetti articoli.

b) Edifici di valore non inseriti in zone di tutela di cui agli artt. 31 - 33 - 34 - 35.1 - 35.2 - 36 - 37 - 38 - 39 - 40.

In queste zone gli interventi sugli edifici individuati come edifici di valore, oltre a quelli citati al punto a), possono riguardare anche la realizzazione nelle loro vicinanze di manufatti agricoli, qualora ricorrano le condizioni per il rilascio delle concessioni di cui al comma 1.b dell'art. 13 della L.R. 13/90, con una volumetria massima di 100 mc. purchè ubicati ad almeno 50 ml. 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.

2) Risanamento conservativo.

Sono intervenuti di risanamento conservativo quelli rivolti a recuperare l'organismo edilizio, consentendone una parziale trasformazione, senza però aumento di Su, al fine di rendere possibile 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;
- ampliamento o diminuzione delle dimensioni delle unità immobiliari nell'ambito della

**MODIFICHE DERIVANTE DALLE
OSSERVAZIONI ACCOLTE**

costruzione, mediante l'accorpamento totale o parziale di unità contigue;

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

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

Ai fabbricati rurali soggetti al "Piano Particolareggiato dei Fabbricati Rurali Storici" approvato con Delibera C.C. n° ____ del _____, individuati graficamente con un cerchio nelle Tavv. 3.1 e 3.2 del P.R.G., indipendentemente dalla disciplina specifica delle zone nelle quali sono ubicati, si applica la disciplina definita nel suddetto P.P. (e sue eventuali Varianti) attraverso le schede specifiche e le relative N.T.A..

All'edificio dell'ex Villa Gentilucci, individuata con un cerchio nella Tav. 4.3, ed ai fabbricati annessi compresi nell'area destinata a "Zona a verde privato di tutela" sono ammessi soltanto gli interventi di cui ai punti a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5/8/1978 n° 457.

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

Nell'edificio della Villa Paolo individuato con un cerchio nella tav. 3.1 sono ammessi soltanto gli interventi di cui all'art. 31 della Legge 5/08/1978 n° 457.

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 due 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 costruzione 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 materia adeguata.

I giardini delle abitazioni costituiscono il cosiddetto verde di vicinato, riservato agli occupati 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 seguenti della Legge Regionale n° 25 del 30/04/1980 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 decadano 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 tre 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, purchè le varianti stesse non comportino modifiche alla volumetria licenziata.

Art. 18 - Divisione del territorio comunale in zone.

Il territorio comunale 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:

**MODIFICHE DERIVANTE DALLE
OSSERVAZIONI ACCOLTE**

- 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, geomorfologico, storico e archeologico.

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

Sono suddivise in: zone per l'istruzione, zone per l'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 nella misura prevista 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 $UF=0,45$ 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

Art. 10 - Zone per attrezzature di interesse comune AC.

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

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 di 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. 2/04/1968 n. 1444.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) Indice di utilizzazione fondiaria, $UF = 0,60$ mq/mq;
- b) Altezza massima, $H = 10,50$ ml. (ad esclusione dei campanili);
- c) Parcheggio = $1/4$ mq/mq SU.

3. Zone a verde naturale ed attrezzato VA.

Sono destinate a parchi naturali ed 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.

Previa deliberazione del C.C. è ammessa anche la destinazione a stazione di servizio autoveicoli e rifornimento carburanti; in questo caso si applicano i seguenti indici:

- a) *Indice di fabbricabilità fondiaria I_f max = $0,3$ mc/mq;*
- b) *Rapporto di copertura $R_c = 30\%$;*
- c) *Altezza massima $H =$ ml. 3.*

Art. 11 Zone a verde naturale ed attrezzato VA

Previa deliberazione del C.C. di approvazione del progetto è ammessa la destinazione a parcheggi pubblici a livello stradale, con esclusione di parcheggi sotterranei.

Previa deliberazione del C.C. è ammessa anche la destinazione a stazione di servizio autoveicoli e rifornimento carburanti; in questo si applicano i seguenti indici:

- a) *Indice di fabbricabilità fondiaria I_f max =*

- 0,3 mc/mq.;
- b) Rapporto di copertura $R_c = 30\%$;
- c) Altezza massima $H = ml. 3$.

A. Zone a verde sportivo VS.

Sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti immersi nel verde, che deve occupare almeno il 30% dell'intera area.

E' 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 tramite concessione amministrativa.

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 $I_f = 0,30$ mc/mq;
- b) parcheggi = 1/10 mq/mq. Sf.

Art. 20 - Zone per i 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, etc.) per il trasporto pubblico.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) Indice di utilizzazione fondiaria: $U_f = 0,60$ mq/mq;
- b) Parcheggio: 1mq/5mq 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: $U_f = 0,60$ mq/mq;
- b) Altezza massima: $H = 7,50$ ml;
- c) Parcheggio: 1mq/5mq di Su e, comunque in conformità ai contenuti della Legge 122/89 e R.E.T. in materia di parcheggi.

~~Art. 12 - Zone per attrezzature al servizio dell'industria AP.~~

Previa deliberazione del C.C. di approvazione del progetto è ammessa anche la destinazione a verde naturale ed attrezzato, nel rispetto delle norme di cui al precedente art. 19.3, ovvero a parcheggi pubblici.

Previa deliberazione del C.C. è ammessa, infine, anche la destinazione a stazione di servizio autoveicoli e rifornimento carburanti; in questo caso la realizzazione - con apposita convenzione - può essere affidata a privati su area di proprietà e si applicano i seguenti indici:

- a) Indice di fabbricabilità fondiaria $I_f \max = 0,3$ mc/mq;*
- b) Rapporto di copertura $R_c = 30\%$;*
- c) Altezza massima $H = ml 3$.*

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 = $1/10$ 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 specie 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 allegare 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: $U_t = 0,04$ mq/mq;

b) altezza massima: $H = 3,50$ ml;

c) parcheggi = $1/5$ mq/mq SU.

Per campeggi si applicano i seguenti parametri:

a) superfici minima di intervento: $S_m = 10.000$ mq;

b) parcheggi: 1 mq. 50 mq..

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

a) indice di utilizzazione fondiaria e territoriale $U_f = 0.1$ mq/mq $U_t = 0.1$ mq/mq;

b) altezza massima: $h = 7$ ml.

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 mezz'aria 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 planimetria 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.

E' accessibile attraverso gli svincoli canalizzati indicati nelle tavole del Piano Regolatore Generale o attraverso eventuali nuovi accessi, pure canalizzati, purchè 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 immissioni con l'obbligo di dare precedenza; le costruzioni marginali dovranno osservare la distanza minima dai limiti di zona come previsto dal D.M. 2/04/1968.

3. Strade secondarie con funzione di distribuzione capillare.

Sono accessibili in qualunque punto anche da singoli edifici, mediante normali immissioni.

Art. 13 - Zone destinate alla viabilità

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, etc.).

Le zone dei parcheggi pubblici, individuate con la lettera 'P' nella planimetria e con apposito contorno, sono destinate alla soddisfazione del fabbisogno arretrato e futuro di parcheggi, ai sensi del D.M. 2/04/1968.

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 una 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, etc.), 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

Le aree destinate alla viabilità sulle quali insistono stazioni di servizio autoveicoli e di rifornimento carburanti non sono predisposte per l'esproprio, non essendo, di norma, di competenza della Pubblica Amministrazione la realizzazione di tali attrezzature; in questo caso si applicano i seguenti indici:

a) Indice di fabbricabilità fondiaria IF max = 0,3 mc/mq;

b) Rapporto di copertura Rc = 30% ;

c) Altezza massima H = ml. 3.

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 28/01/1977, queste zone

sono assimilate alle zone omogenee B di cui al D.M. 2/04/1980 sono le zone a prevalenza residenziali 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:

1.) Zone del vecchio nucleo.

In tali zone il 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 5/08/1978 n° 457. Si applicano i seguenti parametri:

- limiti di densità edilizia, di altezza, di distanza di cui al D.M. 2/04/1968, n° 1444.

Art. 14 Zone residenziali esistenti

ad eccezione delle "Zone del vecchio nucleo" (vedi successivo punto 1) che sono assimilate alle zone omogenee A.

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: 1mq/10mq. di Su;
- d) distanza dal confine pari ad $\frac{1}{2}$ H del fabbricato con un minimo di 5,00 ml..

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

~~a) indice di utilizzazione territoriale (Ut): 1,5 mq/mq;~~

~~b) indice di fabbricabilità fondiaria (If): 4,5 mc/mq;~~

~~e) 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.

a) indice di utilizzazione territoriale (Ut) \leq Ut esistente;

b) indice di utilizzazione fondiaria (Uf) \leq Uf esistente;

c) altezza massima (H) non superiore agli edifici esistenti e circostanti;

Sono prescritti, comunque, interventi di tipo conservativo di cui ai punti a), b), c), e d) dell'art. 31 della L. 5/8/1978 n° 457 (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione con esclusione della demolizione-ricostruzione), negli edifici contrassegnati con asterisco nelle planimetrie di Piano.

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): 10,50 ml. e, comunque secondo i contenuti dell'art. 8 del D.M. 2/04/1968 n° 1444;

d) parcheggi ed autorimesse: 1 mq/10mq. Su di cui il 30% in parcheggi di uso pubblico ai margini di ciascun edificio e nel rispetto della Legge 122/89; l'uso pubblico dei parcheggi non esime il beneficiario della concessione dalla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria come previsto dalla legislazione vigente in materia.

Nelle zone di cui al presente comma la distanza

MODIFICHE DERIVANTE DALLE OSSERVAZIONI ACCOLTE

minima dai confini dovrà essere $\geq \frac{1}{2} H_f$ (altezza delle fronti più vicine degli edifici) e, comunque, non inferiore a ml. 5.

Nelle aree su cui insistono alla data di adozione della presente Variante, edifici destinati ad attrezzature ricettive, qualora tale destinazione sia confermata, si applicano i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza di cui al D.M. 2/4/1968 n° 1444.

Per interventi su lotti unitari di dimensione superiore a mq. 2.500 si richiede, comunque, il Piano Urbanistico Preventivo. Al fine del rispetto delle quantità minime di spazi pubblici tali interventi sono assimilati agli interventi nelle zone omogenee C del D.M. 1444/1968.

Per interventi su lotti unitari di dimensione superiori a mq. 2.500 si richiede, comunque, il Piano Urbanistico Preventivo. Al fine del rispetto delle quantità minime di spazi pubblici tali interventi sono assimilati agli interventi nelle zone omogenee B del D.M. 1444/68.

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) 10,50 e, comunque, secondo i contenuti dell'art. 8 del D.M. 2/4/1968 n° 1444;

parcheggi ed autorimesse: 1 mq/10mq. Su di cui il 30% in parcheggi di uso pubblico ai margini di ciascun edificio e nel rispetto della Legge 122/89; l'uso pubblico dei parcheggi non esime il beneficiario della concessione dalla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria come previsto dalla legislazione vigente in materia.

Nelle zone di cui al presente comma la distanza minima dai confini dovrà essere $\geq \frac{1}{2} H_f$ (altezza delle fronti più vicine degli edifici) e, comunque, non inferiore a ml. 5.

4.) Zone di completamento speciale.

Sono le zone già interessate da interventi urbanistici preventivi in gran parte già urbanizzate o per le quali esiste impegno per eseguire le opere di urbanizzazione.

In queste zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti parametri:

- a) indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,7 mq/mq;
- b) indice di fabbricabilità fondiaria (If): 2mc/mq;
- c) altezza max (H): 10,50;
- d) parcheggi 1 mq ogni 3 mq. di superficie utile di cui il 30% in parcheggi di uso pubblico ai margini dell'edificio.

All'interno del perimetro che delimita tali zone sono individuate la viabilità principale e le altre destinazioni di zona: con lo strumento urbanistico preventivo potranno essere apportate modifiche che non comportino aumenti delle volumetrie già approvate.

5.) Zone a verde privato di tutela.

E' imposto il mantenimento del verde naturale esistente e sono vietati nuovi insediamenti.

Ad eccezione degli edifici di interesse storico è consentita, oltre alla ristrutturazione, la ricostruzione in loco, previa demolizione, dei rimanenti con una superficie aumentata del 10%.

Per gli edifici residenziali è consentito un ampliamento sino al 10% della superficie utile.

In queste zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto.

Nel caso della ricostruzione si applicano i seguenti parametri:

- a) altezza massima (H): non superiore agli edifici preesistenti;
- b) parcheggi e autorimesse: 1 mq/5mq Su di cui il 30% per parcheggi di uso pubblico ai margini di ciascun edificio;
- c) distanze: - dai confini pari o maggiori alla metà dell'altezza con un minimo di ml. 5,0;
- dalle strade D.L. 2/4/1968 n° 1444.

Art. 25 - Zone residenziali di espansione.

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

25
Art. 15 - Zone residenziali di espansione

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;
- g) servizi sociali di proprietà pubblica.

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 di 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.l.e. per aree non estese all'intera superficie minima di intervento, comunque non inferiore ad 1 ha, compatte e chiaramente separabili, ovvero superfici minori qualora esse si riferiscano ad aree interamente circondate da strade esistenti o previste nelle planimetrie di Piano e zone ad altre destinazioni.~~

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

Ad eccezione della viabilità, per cui si applica quanto stabilito nell'art. 22 delle presenti N.T.A., con lo strumento urbanistico preventivo potrà

Nelle zone residenziali di espansione, escluse le lottizzazioni interamente completate per le quali sono ammessi gli interventi edilizi diretti fermi restando gli indici ed i parametri definiti nel presente articolo, il Piano si attua per intervento urbanistico preventivo. Nel caso di intervento ad iniziativa comunale la superficie minima di intervento viene stabilita dall'amministrazione Comunale.

i comparti di intervento di cui al punto 3 dell'art. 4, così come rappresentati nelle planimetrie di Piano.

essere variate l'ubicazione e la conformazione delle altre destinazioni di zona purchè ciò non comporti un'aumento delle aree di concentrazione della edificazione; gli indici territoriali e la rispondenza al D.M. 2/04/1968 sono verificati sull'intera superficie perimetrata.

Ai fini della determinazione degli oneri di cui alla Legge n° 10 del 28/01/1977, queste zone sono assimilate alle zone omogenee C di cui al D.M. 2/04/1968.

Per tutte queste zone la distanza minima dal confine dovrà essere $\geq 1/2 H_f$ (altezze delle fronti più vicine degli edifici) e, comunque, non inferiore a ml. 5. Il calcolo delle superfici da destinare ai parcheggi dovrà essere comunque, conforme al D.M. 2/4/1968, alla Legge 122/89 ed al R.E.C. adeguato al R.E.T..

Tali zone si suddividono in:

1.1 - Zone residenziali di espansione.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di utilizzazione territoriale U_t 0.5 mq/mq;
- b) indice di fabbricabilità territoriale I_t 1.5 mc/mq;
- c) indice di utilizzazione fondiaria U_f 0.8 mq/mq;
- d) indice di fabbricabilità fondiaria I_f 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 zona 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 (U_t): 0.40 mq/mq;
- b) indice di fabbricabilità territoriale (I_t): 1,20 mc/mq;
- c) indice di utilizzazione fondiaria (U_f): 0,60 mq/mq;
- d) indice di fabbricabilità fondiaria (I_f): 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 (I_t): 1.5

- mc/mq;
b) indice di fabbricabilità fondiaria max (If): 2 mc/mq;
c) altezza max (H): ml 10,50;
d) parcheggi ed autorimesse: 1 mq/3 mq. di Su, di cui il 30% in parcheggi di uso pubblico.

3) Zone di espansione speciale turistica e di tutela.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di utilizzazione territoriale (Ut): 0,25 mq/mq;
b) indice di fabbricabilità territoriale (It): 0,75 mc/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 delle N.T.A. del P.P.A.R..

Art. 26 - Zone miste artigianali ed industriali.

Ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di cui alla Legge n° 10 del 28/01/1977, queste zone sono assimilate agli insediamenti artigianali di cui alla tabella "H" del Regolamento n° 6 del 23/07/1977 della Regione Marche.

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

E' 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 massima utile netta non superiore a 95 mq..

Sono, inoltre esclusi, gli insediamenti di industrie nocive di qualsiasi genere e natura, le industrie

26

Art. 16 - Zone miste artigianali e industriali

MODIFICHE DERIVANTE DALLE OSSERVAZIONI ACCOLTE

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 ed organica delle acque stesse, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti sanitari vigenti.

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

Per i silos, a modifica delle prescrizioni di zona, è consentito l'altezza massima $H=20$ ml.

Inoltre, a modifica delle prescrizioni di zona, è consentita un'altezza massima H fino a ml. 15, limitatamente alle parti di edificio in cui sono alloggiati impianti per i quali è adeguatamente documentata la necessità di altezze superiori a quelle stabilite.

1. Zone miste artigianali ed industriali di completamento.

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

Si applicano i seguenti parametri urbanistici:

- a) superficie fondiaria massima: $S_f = \text{mq. } 7.000$;
- b) rapporto di copertura massimo: $R_c = 0.50$ mq/mq;
- c) indice di utilizzazione territoriale: $U_t = 0.45$ mq/mq;
- d) indice di utilizzazione fondiaria: $U_f = 0.50$ mq/mq;
- e) altezza massima: $H = \text{ml. } 10.00$;
- f) distanze:

- per le distanze tra i fabbricati e dalle strade 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 ed industriali di espansione.

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

Per gli edifici residenziali esistenti è consentito il mantenimento della destinazione residenziale; in questo caso ad essi si applica la norma dell'art. 24.5 (verde privato di tutela) e la loro superficie utile (esistente ed eventuali incrementi) va detratta dalla potenzialità edificatoria complessiva delle aree su cui insistono.

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. 2/04/1968 può essere ottenuto includendo nell'intervento le aree confinanti destinate ad attività collettive, verde pubblico e parcheggi.

Si applicano i seguenti parametri urbanistici:

- a) distanze: superficie fondiaria massima: $S_f =$ mq. 7.000;
- b) rapporto di copertura massimo: $R_c = 0.50$ mq/mq;
- c) indice di utilizzazione territoriale: $U_t = 0.45$ mq/mq;
- d) indice di utilizzazione fondiaria: $U_f = 0.50$ mq/mq;
- e) altezza massima: $H = 10,00$ ml;
- f) distanze:
 - per le distanze tra i fabbricati e dalle strade 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. Sulla base del disposto della deliberazione G.R. n° 532/93 il rispetto della Superficie minima non è richiesto per l'area oggetto dell'osservazione n° 92.

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. 2/04/1968 può essere ottenuto includendo nell'intervento le aree confinanti destinate ad attività collettive, verde pubblico e parcheggi.

Si applicano i seguenti parametri urbanistici:

- a) superficie fondiaria massima: $S_f =$ mq. 7.000;
- b) rapporto di copertura massimo: $R_c = 0.45$ mq/mq;
- c) indice di utilizzazione territoriale: $U_t = 0.40$ mq/mq;
- d) indice di utilizzazione fondiaria: $U_f = 0.45$ mq/mq;
- e) altezza massima: $H = 7.50$ ml;

MODIFICHE DERIVANTE DALLE
OSSERVAZIONI ACCOLTE

f) distanze:

- per le distanze tra i fabbricati e dalle strade 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 28/01/1977, queste zone sono assimilate agli insediamenti industriali di cui alla tabella "H" del Regolamento n° 6 del 23/07/1977 della Regione Marche.

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

E' 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 del custode per una superficie massima utile netta non superiore a 95 mq.

Sono inoltre 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 dall'ufficiale Sanitario in relazione alla composizione chimica ed 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:

- a) rapporto di copertura massimo: $R_c = 0.45$ mq/mq;
- b) indice di utilizzazione territoriale: $U_t = 0.40$ mq/mq;

27

Art. 27 - Zone industriali

Per i silos, a modifica delle prescrizioni di zona, è consentita l'altezza massima $H = 20$ ml.

A modifica delle prescrizioni di zona, è consentita un'altezza massima H fino a ml. 15, limitatamente alle parti di edificio in cui sono alloggiati impianti per i quali è adeguatamente documentata la necessità di altezze superiori a quelle stabilite.

Per gli edifici residenziali esistenti è consentito il mantenimento della destinazione residenziale; in questo caso ad essi si applica la norma dell'art. 24.5 (verde privato di tutela) e la loro superficie utile (esistente ed eventuali incrementi) va detratta dalla potenzialità edificatoria complessiva delle aree su cui insistono.

- c) indice di utilizzazione fondiaria: $U_f = 0.45$ mq/mq;
- d) altezza massima: $H = 10,00$ ml.;
- e) distanze:
 - è prescritta una distanza minima dai confini del lotto pari a ml. 7.50;
 - per le distanze tra i fabbricati e dalle strade valgono le prescrizioni dell'art. 5 delle presenti norme.

1.2 - Zone industriali di completamento e tutela.

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

Si applicano i seguenti parametri urbanistici:

- a) rapporto di copertura massimo: $R_c =$ massimo 0.40 mq/mq;
- b) indice di utilizzazione territoriale: $U_t = 0.35$ mq/mq;
- c) indice di utilizzazione fondiaria: $U_f = 0.40$ mq/mq;
- d) altezza massima: $H = 7.50$ ml.;
- f) distanze:
 - è prescritta una distanza minima dai confini del lotto pari a mt. 7.50;
 - per le distanze tra i fabbricati e dalle strade valgono le prescrizioni dell'art. 5 delle presente norme.

2.1 - Zone industriali di espansione.

Su tali aree è obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo su una superficie minima di intervento di mq. 60.000.

Per queste zone, le aree individuate nella 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. 2/04/1968 può essere ottenuto includendo nell'intervento le aree confinanti destinate ad attività collettive, verde pubblico e parcheggi.

Si applicano i seguenti parametri urbanistici:

- a) rapporto di copertura massimo: $R_c =$ massimo 0.45 mq/mq;
- b) indice di utilizzazione territoriale: $U_t = 0.40$ mq/mq;
- c) indice di utilizzazione fondiaria: $U_f = 0.45$ mq/mq;
- d) altezza massima: $H = 10,00$ ml.;
- e) distanze:

- è prescritta una distanza minima dai confini del lotto pari a mt. 7.50;
- per le distanze tra i fabbricati e dalle strade valgono le prescrizioni dell'art. 5 delle presenti norme.

2.2 - Zone industriali di espansione e di tutela.

Sono 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 al D.L. 2/04/1968 può essere ottenuto includendo nell'intervento le aree confinanti destinate ad attività collettive, verde pubblico e parcheggi.

Per l'approvazione del Piano Urbanistico preventivo è richiesta la V.I.A. - Valutazione di Impatto Ambientale.

Si applicano i seguenti parametri urbanistici:

- a) rapporto di copertura massimo: $R_c = 0.40$ mq/mq;
- b) indice di utilizzazione territoriale: $U_t = 0.35$ mq/mq;
- c) indice di utilizzazione fondiaria: $U_f = 0.40$ mq/mq;
- d) altezza massima: $H = 7.50$ ml.;
- f) distanze:
 - è prescritta una distanza minima dai confini del lotto pari a mt. 7.50;
 - per le distanze tra i fabbricati e dalle strade valgono le prescrizioni dell'art. 5 delle presenti norme.

In base al disposto della deliberazione G.R. 532/93, il rispetto della Superficie minima di intervento non è richiesto per le aree oggetto dell'osservazione n° 11 e della nota n° 3186 del 18/2/1992 del Comune di Castelfidardo.

Art. 28 - Zone produttive esistenti.

- 1) Le planimetrie di piano individuano gli edifici esistenti e le relative aree destinate 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.

E' 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: $R_c = 0.45$ mq/mq;

c) indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0.45$ mq/mq;

d) altezza massima: $H = 10$ 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 D.M. 2/04/1968.

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

a) rapporto di copertura massimo: $R_c = 0.20$ mq/mq;

b) indice di utilizzazione fondiaria: $U_f = 0.15$ mq/mq;

c) altezza massima: $H = 8.00$ ml.;

d) distanze minime: come al precedente punto e).

2) Zone produttive esistenti 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'ampliamento con un aumento "una Tantum" del volume non superiore al 10% dell'esistenza.

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 $I_f = 3$ me/mq;~~
- b) ~~indice di utilizzazione fondiaria $U_t = 1$ mq/mq;~~
- e) ~~altezza massima per gli ampliamenti pari a quella degli edifici esistenti, per nuove costruzioni $h = 6$ mt.~~

~~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 $I_t = 5.5$ m.;~~
- b) ~~indice di fabbricabilità fondiaria massima $I_f =$ me/mq;~~
- e) ~~indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 2$ mq/mq;~~

29

Art. 18 - Zone produttive del centro urbano

per le quali il P.R.G. consente la permanenza in loco.

Sono ammessi soltanto interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione senza cambio di destinazione.

Altri tipi di intervento ed interventi con cambio di destinazione sono ammessi soltanto nel rispetto delle Norme tecniche contenute nell'apposita Scheda, compresa nella "Schedatura degli edifici nelle zone produttive del centro urbano" allegata alle presenti N.T.A., di cui costituisce parte integrante.

In questo caso sono anche ammesse le destinazioni, ivi comprese le attrezzature scolastiche, di cui al precedente art. 24 ed è previsto l'intervento edilizio diretto se la superficie compresa nei confini di zona non è maggiore di mq. 3.000 e l'intervento urbanistico preventivo in tutti gli altri casi.

Per le destinazioni diverse da quelle produttive, l'incidenza degli oneri sarà determinata in relazione al tipo di destinazione e non può essere inferiore a quella prevista per le zone B del D.M. 1444/68.

- d) altezza massima per ampliamenti pari a quella degli edifici esistenti;
- e) incremento volumetrico per nuove costruzioni h=6 ml. non superiore al 30%.

Nei casi di interventi - anche parziali - di demolizione-ricostruzione con cambio di destinazione, ai fini della determinazione delle quantità minime di spazi pubblici stabilite dal D.M. 1444/68 queste zone sono assimilate alle zone C del Decreto, con le seguenti integrazioni per quanto riguarda i parcheggi di uso pubblico:

- per il commercio al dettaglio (esercizi con S.u. complessiva minore di 500 mq.): 30 mq./100 mq. Su.;
- per pubblici esercizi, sedi istituzionali e amministrative, attrezzature per lo spettacolo, esercizi commerciali con Su maggiore di 500 mq.: 40 mq/100 mq. Su;
- per uffici e studi professionali: 20 mq/100 mq. Su.

E' ammessa la possibilità di reperire le suddette quantità di spazi pubblici o di uso pubblico anche in altre aree - anche con diversa destinazione - limitrofe ovvero ubicate a distanze non superiori a 200 ml., qualora si proceda con un Piano di Recupero unitario che le comprenda tutte.

Art. 30 - Zone espositive commerciali.

Ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di cui alla Legge n° 10 del 28/01/ 1977 queste zone sono assimilate agli insediamenti direzionali e commerciali di cui alla Tabella F. del regolamento n° 6 del 23/07/1977 della Regione Marche.

Sono comprese nelle zone omogenee D così definite dal D.M. 2/04/1968 n° 1444.

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

E' 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;

MODIFICHE DERIVANTE DALLE OSSERVAZIONI ACCOLTE

Nei casi di interventi - anche parziali - di demolizione-ricostruzione con cambio di destinazione, ai fini della determinazione delle quantità minime degli spazi pubblici stabilite dal D.M. 1444/68, queste zone sono assimilate alle zone B del Decreto, con le seguenti integrazioni per quanto riguarda i parcheggi di uso pubblico:

- per il commercio al dettaglio (esercizi con S.U. complessiva minore di 250 mq.): 20 mq/100 mq. S.U.;
- per pubblici esercizi, sedi istituzionali e amministrative, attrezzature per lo spettacolo, esercizi commerciali con S.U. maggiore di 250 mq.: 25mq/100 mq. S.U.;
- per uffici e studi professionali: 15 mq/100 mq. S.U..

- Rapporto di copertura massimo: = mq. 0.35;
- Indice di utilizzazione territoriale massimo: = Ut 0,40;
- Indice di utilizzazione fondiaria massimo: = Uf 0,45;
- Altezza massima: = ml. 10.50;
- Parcheggi interni ed esterni al lotto minimo come prescritto dal D.M. 2/4/1968 n° 1444.
- Distanze: è prescritta una distanza minima dai confini del lotto pari a m. 7.50;
- dalle strade in base al D.M. 2/4/1968 n° 1444.

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

Zone di notevole interesse ambientale adiacenti ed insediamenti urbani consolidati la cui tutela assoluta concorre al mantenimento del rapporto storico morfologico tra le 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.

Viene sostituito dagli artt. da 1 a 14 della Legge Regionale 8/03/1990 n° 13.

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'utilizzo dell'area e la gestione pubblica può

³²
Art. 19 - Zone agricole normali

In queste zone è ammessa la realizzazione, da parte dell'Amministrazione Comunale, di un "cimitero per cani".

Negli interventi di ristrutturazione, ampliamento, demolizione con ricostruzione e nuove edificazione, la progettazione dovrà rapportarsi con i caratteri tipologici e morfologici dell'edilizia rurale e storica; in particolare sono esclusi i balconi, gli infissi in alluminio anodizzato, i cornicioni sporgenti per oltre 40 cm., gli intonaci plastici, le mensole e le recinzioni in cemento prefabbricato, etc..

³³
Art. 20 - Zone dei Parchi extraurbani (Selva di Castelfidardo)

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 di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Le sole case coloniche non sottoposte a vincoli, specificatamente individuate ai sensi dell'art. 14 bis 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 possano 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..

Non sono ammesse nuove costruzioni ed ampliamenti di quelli esistenti.

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 ed alla conservazione della vegetazione ripariale; tali aree sono sottoposte ad un vincolo di tutela integrale.

Interventi sugli edifici esistenti.

Sono previsti gli interventi sugli edifici esistenti di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Le sole case coloniche non sottoposte a vincoli specificatamente individuate ai sensi dell'art. 14bis sulla tavola n° 3.1 - 3.2 potranno essere demolite e ricostruite con la stessa volumetria ed altezza nella stessa area di sedime, ad eccezione della casa oggetto dell'osservazione n° 83 per la quale la deliberazione G.R. n° 532/93 ammette la possibilità di ampliamento fino al 20% della superficie utile esistente, possibilità comunque subordinata all'esistenza delle condizioni per il rilascio delle concessioni di cui al comma 1.a dell'art. 13 della L.R. 13/90

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 profili 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

Art. 21 - Zone per la tutela dei corsi d'acqua.

Non sono ammesse nuove costruzioni ed ampliamenti di quelle esistenti .

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".

Ai fini dell'utilizzazione per il tempo dell'ambiente fluviale, previa approvazione di piani urbanistici preventivi estesi ad aree di dimensioni significative, potranno essere realizzati sistemi di sentieri per attività escursionistiche, attrezzatura per la sosta ed il ristoro, quali panchine e tavoli all'aperto, attrezzature per il gioco dei bambini e per la ginnastica all'aperto e percorsi ciclabili.

35

Art. 35 - Zone di 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.

Art. 22 - Zone per la tutela dei crinali principali e secondari.

Sono consentiti - alle condizioni e secondo le modalità definite dalle norme di cui agli artt. 2, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14 della L.R.13/90 - anche gli interventi di nuova edificazione su area libera.

Non è ammessa la costruzione di una seconda casa colonica qualora sia subordinata alla destinazione di quella esistente ad annesso agricolo.

E' ammessa la realizzazione di edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale purchè parzialmente interrati, e comunque con H max (calcolata come da art. 4.12) non superiore a ml. 3,5.

Sono vietati i silos e depositi agricoli di rilevanti

**MODIFICHE DERIVANTE DALLE
OSSERVAZIONI ACCOLTE**

e attrezzature per il tempo libero e per le attività sportive all'aperto, senza nuove edificazioni e senza movimenti di terra rilevanti.

dimensioni (SUL superiore a mq. 200 ed H max superiore a ml. 3,5), le costruzioni di tipo agro-industriale da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione dei prodotti agricoli.

Negli interventi di ristrutturazione, ampliamento, demolizione con ricostruzioni e nuova edificazione, la progettazione dovrà rapportarsi con i caratteri tipologici e morfologici dell'edilizia rurale e storica; in particolare, sono esclusi i balconi, gli infissi in alluminio anodizzato, i cornicioni sporgenti per oltre 40 cm., gli intonaci plastici, le mensole e le recinzioni in cemento prefabbricato, etc..

E' vietata la posizione ai lati delle strade di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura, con la sola eccezione della segnaletica stradale e di quella turistica di modeste dimensioni.

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 salve che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale.

1. Interventi sugli edifici esistenti nei crinali principali.

In queste zone sono previsti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento igienico sanitario su tutti gli edifici;
- per le sole case coloniche, non vincolate ai sensi dell'art. 14 bis, come edifici di valore, è prevista la possibilità di demolizione e ricostruzione in loco con un aumento della volumetria esistente pari al 10% ed una altezza massima di ml. 7.00 (possibilità comunque subordinata all'esistenza delle condizioni per il rilascio delle concessioni di cui al comma 1.a dell'art. 13 della L.R. 13/90);
- per gli edifici vincolati ai sensi dell'art. 14/bis come edifici di valore, è prevista oltre alla

**MODIFICHE DERIVANTE DALLE
OSSERVAZIONI ACCOLTE**

possibilità di adeguamento alle norme igienico-sanitarie (con l'eliminazione di eventuali superfetazioni) e qualora ricorrano le condizioni per il rilascio delle concessioni di cui al comma 1.b dell'art. 13 della L.R. 13/90, la possibilità della costruzione nelle loro vicinanze di manufatti adibiti al deposito di macchinari e/o attrezzi agricoli con le seguenti caratteristiche:

- altezza massima: $H = 5$ ml;
- superficie utile massima $S_u = 30$ mq.;
- copertura a capanna in coppi;
- il manufatto dovrà essere realizzato in legno o in muratura;
- distanza minima dell'edificio principale pari a 50 ml..

2. 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%, sempre che si verifichino le condizioni per il rilascio delle concessioni di cui al comma 1.a dell'art. 13 della L.R. 13/90.

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

Zone dei versanti caratterizzati ad 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.

36
Art. 23 - Zone dei versanti di tutela paesaggistico ambientale.

Sono consentiti - alle condizioni e secondo le modalità definite dalle norme di cui agli artt. 2, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14 della L.R. 13/90 - anche gli interventi di nuova edificazione su area libera.

Non è ammessa la costruzione di una seconda casa colonica qualora sia subordinata alla destinazione di quella esistente ad annesso agricolo.

E' ammessa la realizzazione di edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale purchè parzialmente interrati, e comunque con H max (calcolata come da art. 4.12) non superiore a ml. 3,5.

E' ammessa la realizzazione di edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale e per allevamenti comunque esistenti all'entrata in vigore delle presenti norme purchè parzialmente interrati, e comunque con H max (calcolata come da art. 4.12) non superiore a ml. 3,5.

Sono vietati i silos e depositi agricoli di rilevanti dimensioni (SUL superiore a mq. 200 ed H max superiore a ml. 3,5), le costruzioni di tipo agro-industriale da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione dei prodotti agricoli.

Negli interventi di ristrutturazione, ampliamento, demolizione con ricostruzioni e nuova edificazione, la progettazione dovrà rapportarsi con i caratteri tipologici e morfologici dell'edilizia rurale e storica; in particolare, sono esclusi i balconi, gli infissi in alluminio anodizzato, i cornicioni sporgenti per oltre 40 cm., gli intonaci plastici, le mensole e le recinzioni in cemento prefabbricato, etc..

E' vietata la posizione ai lati delle strade di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura, con la sola eccezione della segnaletica stradale e di quella turistica di modeste dimensioni.

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. E' 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, restauro e risanamento igienico sanitario su tutti gli edifici;
- per le sole case coloniche, non vincolate ai sensi dell'art. 14 bis, come edifici di valore, 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, (possibilità comunque subordinata all'esistenza delle condizioni per il rilascio delle concessioni di cui al comma 1.a dell'art. 13 della L.R. 13/90);

- per gli edifici vincolati ai sensi dell'art 14 bis come edifici di valore, è prevista oltre alla possibilità dell'adeguamento alle norme igienico sanitarie (con l'eliminazione di eventuali superfetazioni) e qualora ricorrano le condizioni per il rilascio delle concessioni di cui al comma 1.b dell'art. 13 della L.R. 13/90, la possibilità della costruzione nelle loro vicinanze di manufatti adibiti al deposito di macchinari e/o attrezzi agricoli con le seguenti caratteristiche:
 - altezza massima $H = 5$ ml.
 - superficie utile massima $S_u = 30$ mq.
 - copertura a capanna in coppi;
 - il manufatto dovrà essere realizzato in legno o in muratura;
 - distanza minima dell'edificio principale pari a 50 ml..

Art. 37 - Zone dei versanti di tutela paesaggistico ambientale con emergenza botanico-vegetazionale.

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 materiali 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.

Interventi sugli edifici esistenti.

In queste zone sono previsti:

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

37

Art. 24 - Zone dei versanti di tutela paesaggistico ambientale con emergenza botanico-vegetazionale.

Non sono ammesse nuove costruzioni ed ampliamenti di quelli esistenti.

38

Art. 38 - Zone agricole con emergenza botanico vegetazionale.

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;
- Esportazione o danneggiamento delle specie vegetali autoctone;
- La realizzazione di discariche e di depositi di materiali 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.

Interventi consentiti:

- sono previsti solo interventi al miglioramento dell'ambiente naturale.

Interventi sugli edifici esistenti.

In queste zone sono previsti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento igienico-sanitario e risanamento conservativo (art. 14 bis 2) su tutti gli edifici.

39

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.. E' ammessa l'ordinaria utilizzazione agricola dei terreni, salvo che ogni scavo o aratura dei terreni di profondità superiore a cm. 50 deve essere autorizzata dalla Soprintendenza Archeologica.

2. *Aree di interesse archeologico.*

In queste zone sono stati effettuati importanti rinvenimenti archeologici, senza peraltro che sia

Art. 25 - Zone agricole con emergenza botanico vegetazionale.

Non sono ammesse nuove costruzioni ed ampliamenti di quelli esistenti.

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 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 mt. 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 Monte San 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 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.~~

Art. 26 - Norme geologiche generali

Tutti gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica nel territorio comunale debbono essere preceduti da indagini volte ad accertarne la fattibilità geologica e geomorfologica, in accordo con quanto previsto dalle vigenti norme di legge (D.M. 11/3/1988, Circolari Regione Marche n° 10 del 10/11/1987, n° 14 e n° 15 del 28/8/1990 e successive integrazioni e modificazioni).

In generale, esse dovranno essere comprensive di:

- Indagine geologica, su base litostratigrafica a scala adeguata (almeno 1:2000) sull'area oggetto di trasformazione e su quelle limitrofe per un intorno significativo.*
- Indagine geomorfologica a scala adeguata (almeno 1:2000) sull'area oggetto di trasformazione e su quelle limitrofe per un intorno significativo, nella quale siano riportati tutte le forme ed i processi morfogenetici con le rispettive tendenze evolutive, i probabili spessori delle coltri eluvio-colluviali presenti, gli effetti superficiali di deformazione riscontrabili sugli edifici e manufatti esistenti.*

41
elementi stralciati / novità introdotte
||

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 ed 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 ed all'adozione 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

- *Indagini geognostiche e/o geofisiche sulla caratterizzazione dei terreni, sullo spessore delle coltri, sulla risposta sismica locale.*

- *Prove geotecniche di laboratorio condotte su campioni rappresentativi dei litotipi presenti.*

- *Verifiche di stabilità dei versanti.*

- *Studi idrogeologici (precipitazioni meteoriche, deflussi, infiltrazioni) nel bacino idrografico per la previsione e progettazione esatta di opere di drenaggio superficiale e l'analisi dei livelli piezometrici delle acque sotterranee.*

- *Indagini idrogeologiche specifiche, per gli interventi localizzati in aree interessate da acquiferi di sub-alveo, (in particolare nelle aree a destinazione industriale ed artigianale di Cerretano-Sud e di Acquaviva) finalizzate all'acquisizione degli elementi conoscitivi necessari per la valutazione delle condizioni di vulnerabilità dell'acquifero, nonché per la protezione di eventuali impianti di captazione ad uso idropotabile esistenti o di nuova realizzazione.*

Tutti gli studi suddetti dovranno essere corredati di elaborati cartografici in scala e numero sufficienti, nonché da relazioni tecniche in cui siano chiaramente specificate le modalità esecutive ed i risultati ottenuti.

movimenti gravitativi, all'esondazione, etc..

2.4 Rischio geologico.

Con tale termine si intende il danno socioeconomico 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 4 D.M. 21/1/1981, Circolare Regione Marche n° 10 del 10/11/1987, D.M. 11/3/1988 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 1:2.000 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 litotipi 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 considerevoli spessore, dovranno essere verificati sperimentalmente attraverso interventi di monitoraggio superficiale e/o sotterraneo, la presenza di deformazione 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 sufficiente 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 ~~interno~~ geologicamente e geomorfologicamente significativo. I risultati di tali indagini devono essere corredati 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 movimento gravitativi in atto.~~

Nelle aree che, sulla base delle indagini di cui agli artt. 41.2, 41.3 risultano 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;

e) 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 pertinenze 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'interno di una fascia di mt. 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 interra, piantumazione degli argini etc.).~~

~~Il recupero delle aree degradate connesse con attività di cava pregresse, devono essere assoggettate ad interventi di ripristino o recupero ambientale, 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 compresi 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. Nei versanti in cui siano presenti infrastrutture o insediamenti, sono vietati incrementi 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.


Art. 27 - Facoltà di deroga

Sono consentite deroghe alle prescrizioni del P.R.G. nei limiti previsti dalla legislazione statale e regionale vigente.