

# COMUNE DI CASTELFIDARDO

PROVINCIA DI ANCONA



APPROVATO con delibera/e C.C.

nn. ....136.....

del 21.11.2005.....

Il Presidente Il Segretario



## PIANO REGOLATORE GENERALE Norme Tecniche Attuazione

adeguate al parere favorevole  
con rilievi della Provincia di Ancona  
di cui alla Delibera Giunta Provinciale n.475 del 21.11.05

il Sindaco

il Segretario

**PUBBLICATO AL B.U.R.  
IL 19/01/2006**

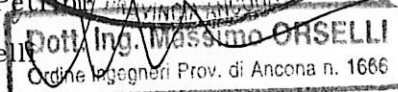
data :  
Dicembre 2005

PROGETTISTI:

Dott. Arch. Nazzareno Petrucci

Dott. Ing. Massimo Orselli

Dott. Arch. Roberto Panariello



CONSULENTE BOTANICO:

Dott. Giovanni Morelli

CONSULENTE GEOLOGICO:

Dott. Geol. Mengoni Stefano

INDAGINE STORICA

Dott. Arch. Cardoni Lauretta





**COMUNE DI  
CASTELFIDARDO**  
PROVINCIA DI ANCONA

**PIANO  
REGOLATORE  
GENERALE  
2004**

approvazione del PRG in adeguamento  
al parere favorevole con rilievi della  
Giunta Provinciale di cui alla DGP n.475 del 21/11/05

**NORME  
TECNICHE  
ATTUAZIONE  
DICEMBRE 2005**

**SOMMARIO**

<b>TITOLO 1 LA STRUTTURA GENERALE.....</b>	<b>5</b>
<b>CAPO 1.1 DOCUMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO.....</b>	<b>5</b>
ART.1 OGGETTO E VALORE CONFORMATIVO.....	5
ART.2 ELABORATI COSTITUTIVI.....	6
<b>CAPO 1.2 PARTIZIONE E CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO.....</b>	<b>6</b>
ART.3 ZONE URBANISTICHE.....	6
ART.4 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE.....	7
ART.5 AMBITI DELLE RISORSE TERRITORIALI.....	7
ART.6 VINCOLI EX-LEGE.....	7
<b>CAPO 1.3 GLOSSARIO.....</b>	<b>7</b>
ART.7 INDICI E PARAMETRI.....	9
ART.8 FUNZIONI TERRITORIALI, CLASSI E DESTINAZIONI D'USO .....	14
ART.9 CATEGORIE D'INTERVENTO.....	14
<b>TITOLO 2 LA GESTIONE URBANISTICA DEL TERRITORIO.....</b>	<b>15</b>
<b>CAPO 2.1 TERRITORIO EXTRAURBANO .....</b>	<b>15</b>
ART.10 E ZONE AD ATTIVITÀ AGRICOLA PRODUTTIVA.....	15
ART.11 E.1 AREE BOSCADE.....	15
ART.12 E.2 ELEMENTI DIFFUSI DEL PAESAGGIO AGRARIO O NATURALE DI RILEVANTE VALORE PAESISTICO-AMBIENTALE .....	15
ART.13 E.3 PAESAGGIO AGRARIO DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE.....	16
<b>CAPO 2.2 TERRITORIO URBANO .....</b>	<b>17</b>
ART.14 A.1 CENTRO STORICO ORIGINARIO .....	17
ART.15 A.2 NUCLEO STORICO CONSOLIDATO .....	18
ART.16 A.3 TESSUTO EDILIZIO DI INTERESSE STORICO.....	18
ART.17 B.1 TESSUTO RESIDENZIALE CON IMPIANTO URBANISTICO INCOMPLETO.....	18
ART.18 B.2 TESSUTO RESIDENZIALE CON IMPIANTO URBANISTICO CONCLUSO .....	19
ART. 19 B.3 AREE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE, IN CONTESTI A VALENZA AMBIENTALE.....	20
ART. 20 B.4 NUCLEI RESIDENZIALI DEL TERRITORIO-EXTRAURBANO.....	21
ART. 21 VP INSEDIAMENTO CON VERDE PRIVATO.....	22
ART. 22 C.1 NUOVI INSEDIAMENTI, A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE, IN AMPLIAMENTO AI TESSUTI ESISTENTI .....	22
ART.23 C.2 NUOVI INSEDIAMENTI, A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE, A DEFINIZIONE DEI MARGINI EDIFICATI.....	23
ART.24 C.3 NUOVI INSEDIAMENTI, A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE, IN CONTESTI A VALENZA AMBIENTALE.....	23
ART.24 BIS C.3 NUOVI INSEDIAMENTI, A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE, IN CONTESTI A VALENZA AMBIENTALE – COMPARTO <i>MERLI</i> .....	25
ART.25 C.4 AREE, A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE, CON PIANI ATTUATIVI GIÀ AVVIATI .....	29
ART.26 D.U ZONE DI ORIGINE PRODUTTIVA DEL CENTRO URBANO.....	29
ART. 27 D.A. ZONE PER ATTREZZATURE DI SERVIZIO ALLE AREE PRODUTTIVE.....	30
ART.28 D.1 ZONE, A PREVALENTE FUNZIONE PRODUTTIVA, COMMERCIALE E SERVIZI, DI ESPANSIONE .....	30
ART.29 D.2 ZONE, A PREVALENTE FUNZIONE PRODUTTIVA, COMMERCIALE E SERVIZI, AD AMPLIAMENTO DI AREE ESISTENTI .....	31



ART.30 D.3 ZONE, A PREVALENTE FUNZIONE PRODUTTIVA, COMMERCIALE E SERVIZI, DI COMPLETAMENTO .....	32
ART.31 D.4 AREE, A PREVALENTE FUNZIONE PRODUTTIVA, COMMERCIALE E SERVIZI, CON PIANI ATTUATIVI GIÀ AVVIATI .....	33
ART.33 D.T.2 ZONE DELLE STRUTTURE TURISTICO-RICETTIVE.....	34
ART.33 BIS D.T.3 ZONE DELLE STRUTTURE TURISTICO-RICETTIVE – VILLA GENTILUCCI.....	35
<b>CAPO 2.3 ATTREZZATURE ED INFRASTRUTTURE .....</b>	<b>36</b>
ART.34 F <sub>AC</sub> ATTREZZATURE A VALENZA COMUNALE/INTERCOMUNALE .....	36
ART.35 F <sub>AC1</sub> ISTRUZIONE SUPERIORE .....	36
ART.36 F <sub>AC2</sub> ATTREZZATURE SANITARIE.....	37
ART.37 F <sub>AC3</sub> ATTREZZATURE CULTURALI E RICREATIVE .....	37
ART.38 F <sub>AC4</sub> AREE VERDI IN AMBITO URBANO .....	38
ART.39 F <sub>AC5</sub> ATTREZZATURE CIVICHE .....	39
ART.40 F <sub>AC6</sub> IMPIANTI SPORTIVI.....	39
ART.41 F <sub>AC7</sub> AREE CIMITERIALI .....	40
ART.42 F <sub>AC8</sub> PROTEZIONE CIVILE E STANZIALITÀ TEMPORANEE.....	40
ART.43 F <sub>AP</sub> ATTREZZATURE DI PROSSIMITÀ .....	41
ART.44 F <sub>AP1</sub> AREE ED ATTREZZATURE PER LA SOSTA.....	41
ART.45 F <sub>AP2</sub> ZONE DELLE ATTREZZATURE PREVALENTEMENTE EDIFICATE.....	41
ART.46 F <sub>AP3</sub> ISTRUZIONE .....	42
ART.47 F <sub>AP4</sub> AREE ATTREZZATE PER IL GIOCO E LO SPORT - GIARDINI ED ORTI URBANI .....	42
ART.48 F <sub>1</sub> INFRASTRUTTURE.....	43
ART.49 F <sub>11</sub> INFRASTRUTTURE VIARIE.....	43
ART.50 F <sub>12</sub> IMPIANTI E RETI .....	43

**TITOLO 3 LE RISORSE DEL TERRITORIO .....** **44**

<b>CAPO 3.1 CONNESSIONE TRA NORME URBANISTICHE E NORME DEGLI AMBITI DI TUTELA DELLE RISORSE .....</b>	<b>44</b>
ART. 51 CONNESSIONE TRA NORME URBANISTICHE E NORME DI INDIRIZZO DEGLI AMBITI DI TUTELA .....	44
<b>CAPO 3.2 GLI AMBITI DI TUTELA DELLE RISORSE.....</b>	<b>44</b>
ART. 52 QUALIFICA DELLE TUTELE .....	44
ART.53 AREE BOSCADE .....	45
ART.54 SELVA DI CASTELFIDARDO .....	45
ART.55 ELEMENTI DIFFUSI DEL PAESAGGIO (AGRARIO O NATURALE).....	45
ART.56 FASCE DELLA CONTINUITÀ NATURALISTICA .....	46
ART.57 UNITÀ DI PAESAGGIO D'INTERESSE STORICO-AMBIENTALE.....	47
ART.58 AREE CON ASSETTO DEL PAESAGGIO TRASFORMABILE .....	48
ART.59 AREA DI MONTE SAN PELLEGRINO.....	48
ART.60 AREE ARCHEOLOGICHE.....	48
ART.61 AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO .....	49
ART.62 EDIFICI E MANUFATTI STORICI .....	49
<b>CAPO 3.3 I VINCOLI EX-LEGE E LE ZONE DI RISPETTO .....</b>	<b>50</b>
ART. 63 VINCOLI PAESISTICO-AMBIENTALI .....	50
ART. 64 VINCOLO IDROGEOLOGICO.....	50
ART. 65 AMBITI PER LE OPERE DI CAPTAZIONE.....	50
ART. 66 LE DISTANZE DI RISPETTO .....	50

**TITOLO 4 L'ATTUAZIONE DEL PIANO .....** **52**

<b>CAPO 4.1 L'ATTUAZIONE DIRETTA .....</b>	<b>52</b>
ART.67 DISCIPLINA DEGLI ATTI AUTORIZZATIVI .....	52
ART.68 PROGETTO PRELIMINARE .....	52
ART.69 COMPATIBILITÀ AMBIENTALE.....	52
<b>CAPO 4.2 L'ATTUAZIONE INDIRETTA.....</b>	<b>53</b>
ART.70 AMBITI SOGGETTI A PIANI ATTUATIVI.....	53
ART. 71 QUALIFICAZIONE DEGLI STRUMENTI DI ATTUAZIONE .....	53
ART.72 GLI STANDARDS.....	53
ART. 73 INDIRIZZI PER LA REDAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI .....	54
ART. 74 LA PROGRAMMAZIONE PLURIENNALE .....	56
<b><u>TITOLO 5. NORME FINALI E DI COLLEGAMENTO.....</u></b>	<b><u>57</u></b>
<b>CAPO 5.1 NORME FINALI .....</b>	<b>57</b>
ART.75 PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA .....	57
ART.76 I REGOLAMENTI COMUNALI CONNESSI AL PRG .....	57
ART.77 VARIANTI AL PRG DI COMPETENZA COMUNALE .....	57
ART.78 ONERI .....	58
ART.79 MANUFATTI ESISTENTI NON CONFORMI AL PRG .....	58
ART.79 BIS OPERE REGOLARIZZATE CON SANATORIA EDILIZIA .....	58
<b>CAPO 5.2 NORME DI COLLEGAMENTO CON LA NORMATIVA PREVIGENTE.....</b>	<b>58</b>
ART.80 ZONE PRODUTTIVE DEL CENTRO URBANO (PREVIGENTE ART.29) .....	58
ART.81 FABBRICATI RURALI STORICI (PREVIGENTE ART.14 BIS) .....	59
ART.82 OPERE ED ONERI DI URBANIZZAZIONE (PREVIGENTE ART. 13).....	60
<b>CAPO 5.3 NORME DI COLLEGAMENTO CON IL PAI.....</b>	<b>60</b>
ART.83 DISPOSIZIONI PER LE INDAGINI GEOLOGICHE .....	60

## **TITOLO 1 LA STRUTTURA GENERALE**

### **capo 1.1 documenti costitutivi del Piano**

#### **Art.1 oggetto e valore conformativo**

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione e gli elaborati di cui al successivo art. 2 costituiscono il Piano Regolatore Generale, valido per l'intero territorio comunale.

Il Piano è redatto ai sensi della l. n.1150/1942 e successive modifiche ed integrazioni, nonché della l.r. n.34/1992 e successive modifiche.

Il Piano è conforme agli indirizzi, alle direttive ed alle prescrizioni del Piano paesistico ambientale regionale *PPAR*, approvato dal Consiglio regionale con Del.Amm. n°197/1989, del Piano di inquadramento territoriale *PIT*, approvato dalla Giunta regionale con DGR n°3096/1998, e del Piano territoriale di coordinamento PTC, adozione definitiva del Consiglio Provinciale con Del. n°23/2002. Il Piano è altresì adeguato alle disposizioni della l.r. 26/90 *Norme ed indirizzi per il settore del commercio* e successive modificazioni.

Le disposizioni del Piano, comunque, non prefigurano la natura del regime, pubblico o privato, dei suoli e/o degli edifici; il regime pubblico, dei suoli e/o degli edifici, è individuato e precisato dall'Amministrazione comunale con specifici provvedimenti previsti dalle vigenti leggi.

#### **Art.2 elaborati costitutivi**

Il Piano è costituito da elaborati ricognitivi, strutturali e programmatici.

Gli elaborati strutturali di progetto del Piano sono sottoposti al parere di conformità della Provincia.

Gli elaborati programmatici, che precisano gli elementi per la gestione del Piano, gli orientamenti e le scelte per la progettazione dei singoli piani attuativi e/o dei piani e dei programmi di settore, sono adottati ed approvati dal Consiglio Comunale.

Di seguito viene specificata la valenza degli elaborati ai fini del regime giuridico dei suoli:

Elaborati ricognitivi: documenti d'analisi

Elaborati strutturali: documenti prescrittivi per il regime giuridico dei suoli

Elaborati programmatici: documenti ordinatori

#### Elaborati ricognitivi

- ⇒ B1 Analisi botanico-vegetazionale.
- ⇒ G1<sup>a</sup> Analisi geotematica - Carta geologica, geomorfologica, idrogeologica.
- ⇒ G2<sup>a</sup> Sintesi geotematica - Carta delle unità litotecniche e delle pericolosità sismiche locali.
- ⇒ G3<sup>a</sup> Sintesi geotematica - Carta delle pericolosità geologiche, delle vocazionalità e della vulnerabilità delle risorse idriche di subalveo.

#### Elaborati strutturali

- ⇒ Norme tecniche di attuazione:
- ⇒ Tav.1 nord Sistema delle risorse territoriali ed ambiti definitivi – scala 1:5.000;
- ⇒ Tav.1 sud Sistema delle risorse territoriali ed ambiti definitivi – scala 1:5.000;
- ⇒ Tav.2 nord Sistema dei vincoli operanti per legge – scala 1:5.000;
- ⇒ Tav.2 sud Sistema dei vincoli operanti per legge – scala 1:5.000;
- ⇒ Tav.3 nord Edifici e manufatti storici;
- ⇒ Tav.3 sud Edifici e manufatti storici.
- ⇒ Tav.4 Articolazione del territorio (urbano ed extraurbano, zone territoriali omogenee) – scala 1:10.000;
- ⇒ Tav.5 nord Zone urbanistiche del territorio extraurbano - scala 1:5.000;
- ⇒ Tav.5 sud Zone urbanistiche del territorio extraurbano – scala 1:5.000;
- ⇒ Tav.6.1 / 6.8 Zone urbanistiche del territorio urbano – scala 1:2.000;

Elaborati programmatici

- ⇒ Relazione
- ⇒ Tav.7 Progetto del sistema infrastrutturale della mobilità - scala 1:10000;
- ⇒ Tav.8 Progetto di sistema delle risorse storico-ambientali - scala 1:10000

**capo 1.2 partizione e classificazione del territorio**

**Art.3 zone urbanistiche**

L'intero territorio comunale è articolato in zone urbanistiche.  
L'esito normativo degli articoli riguardanti le zone urbanistiche, rientranti nel titolo 2 *la gestione urbanistica del territorio*, ricomprende anche gli aspetti di tutela e gestione del territorio a valenza ambientale, in riferimento alle categorie individuate nel successivo titolo 3 *le risorse del territorio*, fatte salve le disposizioni derivanti dal capo 3.3 *i vincoli ex-lege e le zone di rispetto*.

**Art.4 zone territoriali omogenee**

Il Piano, ai sensi di legge, in relazione al DM 1444/68 ed alla l.r. 34/92 e successive modificazioni, individua le seguenti corrispondenze tra le zone urbanistiche e le zone territoriali omogenee.

<i>Zone urbanistiche</i>	<i>Zona territoriale omogenea di appartenenza</i>
A.1 Centro storico originario	A
A.2 Nucleo storico consolidato	A
A.3 Tessuto edilizio di interesse storico	A
B.1 Tessuto residenziale con impianto urbanistico incompleto	B
B.2 Tessuto residenziale con impianto urbanistico concluso	B
B.3 Aree di completamento residenziale, in contesti a valenza ambientale	B
B.4 Nuclei residenziali del territorio extraurbano	E
VP Insediamento con verde privato	B
C.1 Nuovi insediamenti, a prevalente funzione residenziale, in ampliamento ai tessuti esistenti	C
C.2 Nuovi insediamenti, a prevalente funzione residenziale, a definizione dei margini edificati	C
C.3 Nuovi insediamenti, a prevalente funzione residenziale, in contesti a valenza ambientale	C
C.4 Aree, a prevalente funzione residenziale, con Piani Attuativi già avviati	B
D.u Zone di origine produttiva del centro urbano	B
D.a Zone per attrezzature di servizio alle aree produttive	D
D.1 Zone, a prevalente funzione produttiva, commerciale e servizi, di espansione	D
D.2 Zone, a prevalente funzione produttiva, commerciale e servizi, ad ampliamento di aree esistenti	D
D.3 Zone, a prevalente funzione produttiva, commerciale e servizi, di completamento	D
D.4 Aree, a prevalente funzione produttiva, commerciale e servizi con Piani Attuativi già avviati	D
D.t.2 Zone delle strutture turistico-ricettive	D
D.t.3 Zone delle strutture turistico-ricettive – Villa Gentilucci	D
E Zone ad attività agricola produttiva	E
E.1 Aree boscate	E
E.2 Elementi diffusi del paesaggio agrario o naturale	E
E.3 Paesaggio agrario di interesse storico ambientale	E
F <sub>AC</sub> attrezzature a valenza comunale/intercomunale	
F <sub>AC1</sub> Istruzione superiore	F

F <sub>AC2</sub> Attrezzature sanitarie	F
F <sub>AC3</sub> Attrezzature culturali e ricreative	F
F <sub>AC4</sub> Aree verdi in ambito urbano	F
F <sub>AC5</sub> Attrezzature civiche	F
F <sub>AC6</sub> Impianti sportivi	F
F <sub>AC7</sub> Aree cimiteriali	F
F <sub>AC8</sub> Protezione civile e stanzialità temporanee	F
F <sub>AP</sub> attrezzature di prossimità	
F <sub>AP1</sub> aree ed attrezzature per la sosta	F
F <sub>AP2</sub> zone delle attrezzature prevalentemente edificate	F
F <sub>AP3</sub> Istruzione	F
F <sub>AP4</sub> aree attrezzate per il gioco e lo sport - giardini ed orti urbani	
F <sub>I</sub> infrastrutture	
F <sub>I1</sub> infrastrutture viarie	F
F <sub>I2</sub> impianti e reti	F

### Art.5 ambiti delle risorse territoriali

Il territorio comunale è articolato, ai sensi del titolo 3 *le risorse del territorio*, in ambiti i cui esiti normativi sono comunque ricompresi nel corpo normativo dell'azzonamento urbanistico (titolo 2 *la gestione urbanistica del territorio*).

### Art.6 vincoli ex-lege

I vincoli e le distanze di rispetto (v. capo 3.3 delle presenti norme) derivanti ed operanti in virtù di leggi nazionali e regionali sono invece sovrapposti alle zone urbanistiche, limitandone pertanto il relativo regime giuridico.

### capo 1.3 glossario

### Art.7 indici e parametri

Il Piano utilizza grandezze, indici e parametri urbanistico-edilizi, le cui definizioni sono formulate e precisate nel REC. Ad integrazione di tale impostazione normativa, formulata ai sensi delle disposizioni vigenti, si vedano anche gli aspetti integrativi delineati nel presente articolo;

#### GRANDEZZE, INDICI E PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI:

- St - Superficie territoriale
- Sf - Superficie fondiaria
- Sc - Superficie coperta
- Sul - Superficie utile lorda
- Sua - Superficie utile abitabile
- V - Volume
- Vc - Volume complessivo
- H max - Altezza massima dell'edificio
- De - Distanza tra gli edifici
- Df - Distanza tra pareti finestrate
- Dc - Distanza dai confini
- Ds - Distanza dalle strade
- Ut - Indice di utilizzazione territoriale
- Uf - Indice di utilizzazione fondiaria
- It - Indice di fabbricabilità territoriale
- If - Indice di fabbricabilità fondiaria
- Ic - Indice di copertura



PARAMETRI NON CONTENUTI NEL REC:

- Ps - Indice di permeabilità dei suoli (Ps = sup. permeabile / sup. territoriale)  
 Pi - Indice di piantumazione (Pi = sup. piantumata / sup. territoriale).

PRASSI EDILIZIA CONSOLIDATA DAL PRECEDENTE PIANO PREVIGENTE:

Nelle presenti NTA, per continuità con la prassi edilizia consolidata dal precedente Piano previgente, vengono implementati elementi dei previgenti artt.4 e 5.

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 piana stradale o il piano del marciapiede o il 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 profilo naturale del terreno, comunque antecedente l'intervento da autorizzare.*

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.*

*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.*

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 larghezza superiore a ml. 15.00.

*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.*

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

### **Art.8 funzioni territoriali, classi e destinazioni d'uso**

Nel rispetto delle disposizioni del DM 1444/68 relative agli usi ammessi nelle zone territoriali omogenee, il Piano:

- ⇒ individua le funzioni territoriali delle singole zone urbanistiche nel successivo titolo 2 delle presenti NTA
- ⇒ individua le categorie d'uso degli immobili e dei suoli, specificando eventualmente le categorie prevalenti e quelle complementari (categorie complementari da intendersi quindi compatibili con la categoria prevalente, la quale determina comunque la funzione territoriale dell'area, di cui al punto precedente). Nelle presenti NTA, tranne che in casi specifici, non vengono fissate soglie quantitative di SUL tra le categorie complementari e prevalenti; queste ultime debbono comunque rappresentare la quantità maggiore e configurare la funzione territoriale dell'azonamento. Eventuali soglie percentuali quantitative potranno essere fissate nei piani attuativi delle aree a trasformazione indiretta.
- ⇒ esemplifica le principali destinazione d'uso ricomprese nelle più ampie categorie d'uso. Le singole destinazioni d'uso, negli ambiti ad attuazione indiretta, possono essere rettificare in sede di Piano Attuativo, utilizzando le destinazioni individuabili nelle categorie d'uso già comunque previste nell'azonamento. Ciò non costituisce Variante al Piano.

### **8.1 - ELENCAZIONE DELLE CATEGORIE D'USO ED ESEMPLIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO**

#### **Usi insediativi (edifici e relative aree di pertinenza):**

##### **Categoria d'uso R - Residenze**

- r1 - abitazione civile (compresi uffici e studi privati di piccola entità, siti all'interno di unità immobiliari destinate a residenza e comunicanti con essa, senza ingresso indipendente e ad uso esclusivo di uno o più componenti del nucleo familiare)
- r2 - abitazione collettiva (residenze sociali e assistite)

##### **Categoria d'uso C - Commercio**

- c4 - magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi per attività commerciali; inoltre sono ricompresi in c4 le attività artigianali di servizio a basso concorso di pubblico (parrucchiere, centri estetici, solarium, ecc...)
- c5 - mercati di zona
- c7 - attrezzature ristorative e ricettive (ristoranti, alberghi, ecc...)
- EdV - esercizi commerciali di vicinato con superficie di vendita fino a 250 mq
- M1/A - media struttura inferiore di vendita / settore alimentare o misto, con superficie di vendita tra 251 e 900 mq

- M1/E - media struttura inferiore di vendita / settore non alimentare, con superficie di vendita tra 251 e 900 mq  
 M2/A - media struttura superiore di vendita / settore alimentare o misto, con superficie di vendita tra 901 e 2500 mq  
 M2/E - media struttura superiore di vendita / settore non alimentare, con superficie di vendita tra 901 e 2500 mq  
 G1/A - grande struttura inferiore di vendita / settore alimentare o misto, con superficie di vendita tra 2501 e 6000 mq  
 G1/E - grande struttura inferiore di vendita / settore non alimentare, con superficie di vendita tra 2501 e 6000 mq  
 G2/A - grande struttura superiore di vendita / settore alimentare o misto, con superficie di vendita oltre i 6000 mq  
 G2/E - grande struttura superiore di vendita / settore non alimentare, con superficie di vendita oltre i 6000 mq

*Nota 1:* la **possibilità** di insediare destinazioni d'uso di tipo G1 e G2 laddove previste dalle presenti Norme, è comunque **subordinata** alla congruità rispetto alle disposizioni dettate dagli strumenti sovraordinati e dalla legislazione regionale di settore.

*Nota 2:* per superficie di vendita si intende la sola area destinata alla vendita; non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

In riferimento agli usi appartenenti alla Categoria d'uso C – Commercio, la tabella che segue indica la rispettiva possibilità di localizzazione della struttura in base alla zona territoriale omogenea. Tale indicazione tabellare ha valore normativo al pari delle norme di cui al successivo titolo 2 *la gestione urbanistica del territorio*.

Possibilità <b>prescrittiva</b> di localizzazione della struttura in base alla zona territoriale omogenea						
zona omogenea	A	B	C	D	E	F
tipo struttura						
EdV	SI	SI	SI	SI	<del>SI</del>	SI
M1/A	SI	SI	SI	SI	<del>SI</del>	<del>SI</del>
M1/E	SI	SI	SI	SI	<del>SI</del>	<del>SI</del>
M2/A	SI	SI	SI	SI	<del>SI</del>	<del>SI</del>
M2/E	SI	SI	SI	SI	<del>SI</del>	<del>SI</del>
G1/A	NO	NO	SI	SI	<del>SI</del>	<del>SI</del>
G1/E	NO	NO	SI	SI	<del>SI</del>	<del>SI</del>
G2/A	NO	NO	SI	SI	<del>SI</del>	<del>SI</del>
G2/E	NO	NO	SI	SI	<del>SI</del>	<del>SI</del>

**Categoria d'uso S - Servizi di uso pubblico e di interesse collettivo**

- s1 - sanità  
 s2 - istruzione inferiore  
 s3 - istruzione superiore  
 s4 - sport  
 s5 - ricreativo culturale a basso concorso di pubblico (palestre private, sale gioco, musei...)  
 s6 - ricreativo culturale ad alto concorso di pubblico (cinema, teatri, discoteche ...)  
 s7 - culto  
 s8 - impianti militari e caserme  
 s9 - sedi istituzionali ed amministrative comunali  
 s10 - servizi civici



**Categoria d'uso AS - Attività produttiva di servizio**

- as1 - uffici e studi professionali (distinti da quelli descritti e ricompresi in r1), agenzie, centro di elaborazione dati, ecc...
- as2 - attività terziarie ad alto concorso di pubblico (banche, servizio per industria e ricerca...)
- as3 - attività di servizio ed assistenza tecnica
- as4 - attività fieristica ed espositiva
- as5 - autorimesse per parcheggio pubblico a pagamento

**Categoria d'uso AP - Attività produttiva industriale**

- ai1 - attività di produzione industriale
- ai2 - magazzinaggio e deposito per attività industriale
- ai3 - magazzinaggio, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli
- ai4 - attrezzature di servizio alle aree produttive, piattaforme logistiche

**specifiche per la categoria AP:**

- ⇒ Gli eventuali nuovi insediamenti di attività definite *insalubri* nel DM 05/09/1994, in riferimento all'art.216 del testo unico delle leggi sanitarie, sono ricomprese nella categoria AP.
- ⇒ Nella categoria AP, previa apposita Deliberazione del Consiglio Comunale, sono ammesse anche le industrie a rischio di incidente rilevante (DPR 175/88 e successive modificazioni ed integrazioni).
- ⇒ Nelle destinazioni d'uso della categoria AP può essere ricompresa la residenza di custodia (*alloggio del custode*) che non potrà superare il 35% della SUL d'intervento e comunque non dovrà avere una SUA superiore a mq.95. Per ciascun insediamento produttivo potrà essere realizzato un unico alloggio.
- ⇒ Nelle destinazioni d'uso della categoria AP è consentita la possibilità di installare tettoie per una superficie massima pari al 15% della SUL ammessa, in adiacenza ai manufatti insediati e senza che ciò costituisca cubatura ai fini delle potenzialità edificatorie.

**Categoria d'uso AA - Attività produttiva artigianale**

- aa1 - artigianato compatibile con la residenza e relativo magazzinaggio (laboratori, artigianato di servizio a basso concorso di pubblico)
- aa2 - artigianato incompatibile con la residenza per fattori ambientali e relativo magazzinaggio e deposito (falegnameria, elettrauto, ...)

**Categoria d'uso AG - Attività agricola e zootecnica**

- ag1 - magazzinaggio e deposito per attività agricole e ricovero animali
- ag2 - impianti ed attrezzature per l'allevamento industriale degli animali (stalle, silos, ecc.)
- ag3 - serre
- ag4 - impianti e attrezzature per attività produttive di carattere agricolo ( frantoi, cantine,...)
- ag5 - impianti ed attrezzature per agriturismo (ai sensi della l.r. 3/2002)
- ag6 - abitazione rurale (ai sensi della l.r. 13/1990)

**Usi di Servizio (impianti ed attrezzature):**

**Categoria AI - Impianti di servizio (impianti ed attrezzature)**

- t1 - trasformazione e distribuzione energia elettrica
- t2 - impianti, attrezzature e rete distribuzione gas
- t3 - impianti ed infrastrutture di trasporto delle comunicazioni e delle informazioni
- t4 - impianti ed infrastrutture di trattamento e trasporto dell'acqua
- t5 - impianti ed attrezzature per lo smaltimento dei rifiuti
- t6 - impianti ed attrezzature tecnologiche varie

**Usi del suolo non insediativi:**

**Categoria d'uso SA - Spazi aperti ad uso ricreativo zonale e di servizio**

- z1 - attività ricreativo-culturali, con relativi impianti ed attrezzature a basso concorso di pubblico
- z2 - attività ricreativo-culturali, con relativi impianti ed attrezzature ad alto concorso di pubblico
- z3 - protezione civile, stanzialità temporanee (nomadi, circhi, fiere, ...)
- z4 - spazi per parcheggi di superficie
- z5 - spazi aperti per mercati, manifestazioni,...

**Categoria d'uso AV - Aree a dominante verde**

- v1 - spazi aperti ad uso prevalentemente sportivo
- v2 - spazi aggregativi (piazze a funzione pedonale....)
- v3 - giardini e parchi attrezzati
- v4 - orti urbani
- v5 - boschi urbani

**Categorie d'uso AD - sfruttamento delle superfici (depositi,...)**

- d1 - attività di magazzinaggio a cielo aperto con relativi impianti ed attrezzature (materiale per edilizia, esposizioni all'aperto)
- d2 - autodemolizioni
- d3 - stazioni di autoservizio / rifornimento carburante
- d4 - vivaismo

**Categorie d'uso US - connesse all'utilizzo delle risorse del suolo**

- g1 - usi produttivi agricoli - coltivazioni (seminativo industriale)
- g2 - usi produttivi agricoli - coltivazioni legnose
- g3 - usi produttivi agricoli - coltivazioni ortofrutticole
- g4 - usi produttivi agricoli di supporto (lagoni di accumulo, sbancamenti e reinterri....)
- g6 - pastorizia
- g7 - silvicoltura
- g\* - *per gli usi connessi allo sfruttamento del suolo non contemplati nell'elenco occorre riferirsi alla lr 13/90 ed alle altre discipline specifiche dettate dai Regolamenti Comunali e dalla normativa regionale in riferimento all'uso del suolo (attività estrattive, ecc..).*

**Categorie d'uso UNC – uso non classificato**

Rientrano in questa categoria tutte le destinazioni che non sono classificate nei punti precedenti; il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, con atto dirigenziale, ricondurrà i casi UNC, per caratteristiche intrinseche, alle destinazioni d'uso codificate.

**8.2 CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO E MUTAMENTO D'USO**

Si intende per *cambio di destinazione d'uso* il passaggio dall'una all'altra delle categorie d'uso sopra elencate. Laddove la categoria non sia prevista per quella specifica zona dal Piano, tale cambio è ammesso con procedura di Variante.

Non costituisce cambio di destinazione d'uso ma unicamente *mutamento d'uso*, una variazione che interviene nell'ambito della medesima categoria e che non comporti incrementi nella dotazione degli standards pubblici. Il *mutamento d'uso* è sempre ammesso, senza che ciò costituisca variante di Piano, sempre nel rispetto di eventuali specifiche disposizioni di legge e/o di specifici regolamenti di settore (igienici, ambientali, ecc ...). In relazione al mutamento d'uso, per gli aspetti relativi al rapporto con le categorie di intervento, con la natura dell'atto autorizzativo ed infine con

l'onerosità o meno del mutamento si faccia riferimento ad apposito Regolamento Comunale o, in subordine, al REC ed alle vigenti disposizioni di legge.

Il ricorso alla Variante approvabile in via definitiva dal Consiglio Comunale è possibile nei limiti formulati all'art.15 comma 5 della LR 34/92 e successive modificazioni.

### 8.3 DOTAZIONE DI ATTREZZATURE PER LA SOSTA (PRIVATE DI USO PUBBLICO)

Per alcuni specifici usi sono stabilite le quantità minime di aree per la sosta, dotazioni private ma d'uso pubblico, che dovranno essere garantite per l'insediamento dei suddetti specifici usi.

Dotazioni minime di parcheggi di pertinenza (in mq per mq di sup. di vendita)				
tipologia	zona A	zona B	zona C	zona D
EdV	0	0	0	0
M1/A	0	0,8	0,8	0,8
M1/E	0	0,8	0,8	0,8
M2/A	0	1,5	1,5	1,5
M2/E	0	1,0	1,0	1,0
G1/A			2,5	2,5
G1/E			2,0	2,0
G2/A			3,0	3,0
G2/E			2,5	2,5

Le aree destinate ai parcheggi dovranno essere in diretta contiguità fisica e funzionale con le rispettive strutture commerciali. Le dotazioni per la sosta a servizio degli usi sopra riportati, sono parcheggi privati di uso pubblico (la cui gestione e manutenzione è a totale carico del privato), su suolo privato o pubblico, e come tali devono risultare facilmente accessibili e/o adiacenti agli assi viari. Debbono essere individuati univocamente negli elaborati del Piano Attuativo e/o del permesso di costruire. La loro funzione è legata esclusivamente alle attività che si svolgono all'interno dell'area di intervento alla quale la dotazione di parcheggio è connessa.

I parcheggi possono essere individuati:

- ⇒ su aree private (anche con titolarità diversa da quella della struttura commerciale di riferimento), ad uso pubblico, ed appositamente individuate in sede di atto autorizzativo (concessione, ecc ...) con atto d'obbligo;
- ⇒ su aree pubbliche (non destinate ad attrezzature per la dotazione di standard urbanistici) con cessione del diritto di superficie al privato, attraverso la stipula di apposita convenzione che stabilisca la gestione privata dei parcheggi ed il corrispettivo da versare al Comune per l'uso di superficie. Anche in questo caso, successivamente alla stipula della convenzione, tali aree saranno poi individuate nell'atto autorizzativo (concessione, ecc ...)

Negli atti sopracitati dovrà essere garantita la connessione pertinenziale di queste aree con gli usi specifici per i quali si devono reperire le suddette aree. Le superfici per la sosta dovranno essere dotate di apposita segnaletica verticale ed orizzontale e corredate di idonea pavimentazione.

Nel caso in cui venga dimostrata l'impossibilità o la non congruenza con le previsioni di PRG di un'individuazione delle previste superfici a parcheggio, tali superfici potranno essere individuate ed autorizzate in zone limitrofe, con atto specifico dell'Amministrazione Comunale.

Per tutti gli usi commerciali, qualora siano da insediare in zona A (ai sensi e nei limiti stabiliti all'art.9 della LR.26/99), non sono previste dotazioni specifiche nella tabella. Per tali interventi si farà riferimento a quanto previsto nello specifico Piano Attuativo del Centro Storico.

Per quanto non specificato si faccia riferimento all'art.7 della lr 26/99 e successive modificazioni.

### 8.4 USI COMPATIBILI, ANALOGHI ED ASSIMILABILI

La determinazione della compatibilità delle funzioni artigianali nelle zone residenziali, laddove previste come funzioni complementari, spetta al Tecnico Responsabile del Servizio competente, sentita la Commissione Edilizia e le competenti autorità sanitarie.

Per gli usi non compresi nel precedente elenco si procederà per analogia. La determinazione degli usi assimilabili per analogia spetta al Tecnico Responsabile del Servizio competente, sentita la Commissione Edilizia.

Nelle zone urbanistiche in cui il Piano consente l'uso EdV, a detto uso sono assimilabili anche i laboratori artigiani di piccole dimensioni (max 150 mq. di SUA) in cui la funzione di vendita al minuto risulti essere essenziale allo svolgimento dell'attività artigianale stessa. Esempi:

- ⇒ Attività per la cura della persona: barbieri, parrucchiere, estetisti ed assimilabili.
- ⇒ Attività di trasformazione di generi alimentari: panifici, pizzerie, pasticcerie, rosticcerie, gelaterie, pasta fresca ed assimilabili.
- ⇒ Artigianato artistico: gioiellerie, lavorazione cuoio e pelli, ceramisti, fiorai, tappezzeri, corniciai, calzolai, abbigliamento su misura ed assimilabili.

#### **Art.9 categorie d'intervento**

Il Piano prevede per gli interventi relativi agli edifici, agli impianti, alle infrastrutture ed alle aree le seguenti categorie, le cui definizioni ed i corrispondenti atti tecnico-amministrativi abilitanti sono contenuti e precisati nel Rec e nelle vigenti disposizioni di legge.

- MO - Manutenzione ordinaria
- MS - Manutenzione straordinaria
- MI - Modifiche interne
- R - Restauro
- RC - Risanamento conservativo
- RE - Ristrutturazione edilizia
- DR - Demolizione e ricostruzione
- D - Demolizione
- NE - Nuova edificazione
- RU - Ristrutturazione urbanistica

## **TITOLO 2 LA GESTIONE URBANISTICA DEL TERRITORIO**

### **capo 2.1 territorio extraurbano**

Nelle zone urbanistiche ricomprese nel territorio extraurbano (zone E ed E.n) non è consentito l'insediamento di attività definite *insalubri* nel DM 05/09/1994, in riferimento all'art.216 del testo unico delle leggi sanitarie (tali attività, nel presente Piano, sono ricomprese nella categoria AP).

### **Art.10 E Zone ad attività agricola produttiva**

Sono le aree del territorio extraurbano in cui si rilevano le caratteristiche delle zone destinate ad uso agricolo, gestite in maniera intensiva o con metodi e/o colture di recente introduzione.

In queste zone si applica la normativa regionale sul territorio agricolo [l.r. 13/90 *Norme edilizie per il territorio agricolo*, sue successive modificazioni nonché norme regionali collegate (disciplina del turismo rurale, ecc...)]; il subentro di nuove normative regionali in materia non costituisce variante di Piano e trova immediata applicazione nella disciplina normativa delle presenti NTA.

*Categorie d'uso ammesse: US; AG; t3; R* (sulla categoria R sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'articolo 31 l.n.457/78, inoltre sono consentiti il cambio d'uso ed il frazionamento).

### **Art.11 E.1 Aree boscate**

Sono le aree del territorio comunale in cui prevale la naturalità dei suoli o consolidati processi di rinaturalizzazione. In questi ambiti del territorio extraurbano sono consentiti esclusivamente interventi finalizzati alla conservazione ed alla ulteriore qualificazione dell'assetto attuale.

Nelle zone E1 sono pertanto permessi gli interventi di conservazione, di consolidamento e di ripristino delle condizioni paesaggistiche ed ambientali per le quali si è stabilita la *tutela integrale*.

*Categorie d'uso ammesse:* per gli edifici esistenti di categoria d'uso **R** sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'articolo 31 l.n.457/78.

### **Art.12 E.2 Elementi diffusi del paesaggio agrario o naturale di rilevante valore paesistico-ambientale**

Le categorie costitutive che, in prevalenza, configurano queste zone sono le seguenti:

- ✓ Corsi d'acqua
- ✓ Elementi diffusi del paesaggio agrario
- ✓ Versanti acclivi

In queste zone si applica la normativa regionale sul territorio agricolo [l.r. 13/90 *Norme edilizie per il territorio agricolo*, sue successive modificazioni nonché norme regionali collegate (disciplina del turismo rurale, ecc...)]; il subentro di nuove normative regionali in materia non costituisce variante di Piano e trova immediata applicazione nella disciplina normativa delle presenti NTA.

Alla disciplina sopra citata si applicano, comunque, le seguenti limitazioni, dettate dalla *tutela integrale*.

#### *Corsi d'acqua*

Sono vietati gli interventi edilizi, nonché qualsiasi impedimento al deflusso delle acque, i riporti e i movimenti di terreno che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo degli alvei, salvo le opere relative ai progetti di recupero e ripristino delle ottimali condizioni idrauliche.

All'interno degli ambiti sono vietate le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra, fatta eccezione per le opere attinenti al regime idraulico, per le derivazioni e le captazioni d'acqua, per il trattamento delle acque reflue nonché per le opere necessarie all'attraversamento sia viario che impiantistico.



All'interno degli ambiti non sono ammessi i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale. Nella fascia di mt.10, a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine, è vietata l'aratura di profondità superiore a cm 50. All'interno del corpo idrico è vietata qualunque trasformazione, manomissione, immissione dei reflui non depurati, salvo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione delle opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche. I lavori di pulizia fluviale (eliminazione di piante ed arbusti, di depositi fangosi e l'eventuale riprofilatura dell'alveo) possono essere eseguiti solo nei casi di documentata e grave ostruzione dell'alveo al deflusso delle acque e comunque senza alterare l'ambiente fluviale qualora vi siano insediate specie faunistiche e/o botaniche protette o di evidente valore paesaggistico.

Per i corsi d'acqua è fissata una zona di rispetto inedificabile, coincidente con l'ambito, dove sono ammessi esclusivamente interventi di recupero ambientale, nonché l'esercizio delle attività agro-silvo-pastorali, le opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche e i lagoni di accumulo a fini irrigui.

#### *Elementi diffusi del paesaggio agrario*

Si intendono per elementi diffusi del paesaggio agrario:

- ⇒ querce isolate, querce a gruppi sparsi e le altre specie protette dalla legislazione regionale vigente;
- ⇒ individui appartenenti a specie arboree di particolare interesse paesaggistico, in particolare Roverelle, in gruppo o in filare;
- ⇒ alberature stradali;
- ⇒ alberature e siepi poderali, di confine o legate ad elementi di sgrondo delle acque (si definisce siepe qualunque formazione vegetale arbustiva ed arboreo-arbustiva di flora autoctona e naturalizzata composta sia da uno che da più filari);
- ⇒ vegetazione ripariale;

Per i suddetti elementi diffusi è stabilita la *tutela integrale* resa concreta attraverso il divieto di distruzione o manomissione degli elementi stessi, salvo l'ordinaria manutenzione e fermo restando il disposto della L.R. 10 gennaio 1987, n. 8 e della L.R. 13 marzo 1985, n. 7 e successive modificazioni.

#### *Versanti acclivi*

Sulle aree di versante, aventi pendenza assoluta superiore al 30% ed individuate dal Piano vige la *tutela integrale*; sono vietati gli interventi edilizi, nonché qualsiasi impedimento al deflusso delle acque, i riporti e i movimenti di terreno che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo le opere relative ai progetti di recupero ambientale.

*Categorie d'uso ammesse:* **US** e **AG** con le limitazioni di cui sopra; per gli edifici esistenti di categoria d'uso **R** sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'articolo 31 l.n.457/78.

### **Art.13 E.3 Paesaggio agrario di interesse storico ambientale**

Le categorie costitutive che, in prevalenza, configurano queste zone sono le seguenti:

- ✓ Paesaggio agrario di interesse storico-ambientale
- ✓ Nuclei storici e bacini spaziali di percezione
- ✓ Crinali
- ✓ Fasce della continuità naturalistica laddove non coincidenti con gli ambiti dei corsi d'acqua.

In queste zone si applica la normativa regionale sul territorio agricolo [l.r. 13/90 *Norme edilizie per il territorio agricolo*, sue successive modificazioni nonché norme regionali collegate (disciplina del

turismo rurale, ecc...]); il subentro di nuove normative regionali in materia non costituisce variante di Piano e trova immediata applicazione nella disciplina normativa delle presenti NTA.

Alla disciplina sopra citata si applicano, comunque, le limitazioni di seguito elencate, in relazione alla tutela orientata che vige su queste aree.

In relazione all'art. 3 della l.r. 13/90, non sono consentiti gli interventi di seguito elencati:

- ⇒ I seguenti e specifici interventi edificatori di nuovo insediamento, relativi alle attrezzature:
  - silos, ad eccezione di quelli aventi altezza massima pari alle strutture aziendali esistenti nel fondo al momento dell'adozione del Piano, da realizzarsi, comunque, con trattamenti delle superfici a vista idonei all'inserimento paesistico;
  - lagoni di accumulo, anche per la raccolta dei liquami di origine zootecnica; gli stessi sono invece consentiti nel caso in cui le Autorità Sanitarie competenti, sulla base delle normative vigenti, ne facciano esplicita richiesta;
  - serre;
  - edifici per industrie forestali;
- ⇒ l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente ivi comprese le testimonianze di particolari tecniche agricolo-produttive e storiche, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale; resta salvo quanto regolamentato dalle LL.RR. n. 8/87 e n. 34/87 e successive integrazioni e modificazioni, nonché dalle normative silvicolturali vigenti;
- ⇒ l'inizio delle nuove attività estrattive;
- ⇒ la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi compresi nei recuperi ambientali;
- ⇒ i movimenti di terra, che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale;
- ⇒ le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra, fatte salve le opere attinenti al regime idraulico, le derivazioni e captazioni d'acqua, il trattamento delle acque reflue nonché le opere necessarie all'attraversamento sia viarie che impiantistiche;

Sono fatte salve le opere relative ai progetti di recupero ambientale.

*Categorie d'uso ammesse:* **US** e **AG** con le limitazioni di cui sopra; **t3**; **R** (sulla categoria R sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'articolo 31 l.n.457/78, inoltre sono consentiti il cambio d'uso ed il frazionamento).

## capo 2.2 territorio urbano

### **Art.14 A.1 Centro storico originario**

categoria d'uso prevalente / funzione territoriale	
categoria o destinazione d'uso complementari	
Modalità d'attuazione	
categorie d'intervento in caso d'attuazione diretta	
grandezze, indici e parametri urbanistico-edilizi	
parametri aggiuntivi rispetto al REC	
standards urbanistici	
prescrizione e note particolari	<p>Nell'azonamento A1 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (Piano Particolareggiato del Centro Storico approvato con Delibera C.C. n°75 del 15/06/2000) nonché del Piano del Colore (approvato con Delibera C.C. n°51 del 20/04/1999).</p> <p>Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui ai punti a), b) e c) dell'art.31 L.N.457/78.</p>

**Art.15 A.2 Nucleo storico consolidato**

categoria d'uso prevalente / funzione territoriale	/
categoria o destinazione d'uso complementari	
modalità d'attuazione	
categorie d'intervento in caso d'attuazione diretta	
grandezze, indici e parametri urbanistico-edilizi	
parametri aggiuntivi rispetto al REC	
standards urbanistici	
prescrizione e note particolari	<p>In parte dell'azonamento A2 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (Piano Particolareggiato di Recupero <i>Le Cascine</i> approvato con Delibera C.C. n°118 del 27/11/2002).</p> <p>Nella parte di azionamento priva di Piano Particolareggiato e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui ai punti <i>a), b) e c)</i> dell'art.31 L.N.457/78, il frazionamento ed il cambio d'uso di unità immobiliari; gli stessi interventi saranno consentiti, sul territorio interessato, alla scadenza del P.P. <i>Le Cascine</i> e fino alla vigenza di un nuovo P.P.</p>

**Art.16 A.3 Tessuto edilizio di interesse storico**

categoria d'uso prevalente / funzione territoriale	R
categoria o destinazione d'uso complementari	EdV; c4; c7; s9; s10
modalità d'attuazione	Indiretta
categorie d'intervento in caso d'attuazione diretta	Sono consentiti solo gli interventi di cui ai punti <i>a), b) e c)</i> dell'art.31 L.N.457/78, il frazionamento ed il cambio d'uso di unità immobiliari.
grandezze, indici e parametri urbanistico-edilizi	Ai sensi dell'art.7 DM1444/68
parametri aggiuntivi rispetto al REC	#
standards urbanistici	Ai sensi dell'art.7 DM1444/68
prescrizione e note particolari	#

**Art.17 B.1 Tessuto residenziale con impianto urbanistico incompleto**

categoria d'uso prevalente / funzione territoriale	R
categoria o destinazione d'uso complementari	C; s2; s5;s10; AS; aal; t6
modalità d'attuazione	Diretta
categorie d'intervento	<p>MO - Manutenzione ordinaria</p> <p>MS - Manutenzione straordinaria</p> <p>MI - Modifiche interne</p> <p>R - Restauro</p> <p>RC - Risanamento conservativo</p> <p>RE - Ristrutturazione edilizia</p> <p>DR - Demolizione e ricostruzione</p>



	D - Demolizione NE - Nuova edificazione
grandezze, indici e parametri urbanistico-edilizi	H max = 10,5 m If = 2,4 mc/mq Dc = 5,0 m Ds = allineamento esistente, con un minimo di 5 m, fatte salve diverse disposizioni in relazione alla strada
parametri aggiuntivi rispetto al REC	#
standards urbanistici - prescrizione e note particolari	<b>Aree per la sosta autoveicoli:</b> 1 mq ogni 10 mq di Superficie Utile (v. art.72 NTA), di cui il 30% in parcheggi di uso pubblico, ai margini di ciascun edificio e nel rispetto della l.n. 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. Le aree destinate ai parcheggi di uso pubblico dovranno essere in diretta contiguità fisica e funzionale con il manufatto oggetto della concessione. Queste dotazioni per la sosta a servizio della residenza, sono parcheggi privati di uso pubblico (la cui gestione e manutenzione è a totale carico del privato), su suolo privato, e come tali devono risultare facilmente accessibili e/o adiacenti agli assi viari. I parcheggi possono essere individuati su aree private (anche con titolarità diversa da quella del richiedente), ad uso pubblico, ed appositamente individuate in sede d'atto autorizzativo (concessione, ecc ...) con atto d'obbligo. Le superfici per la sosta dovranno essere dotate di apposita segnaletica verticale ed orizzontale e corredate di idonea pavimentazione.

**Art.18 B.2 Tessuto residenziale con impianto urbanistico concluso**

categoria d'uso prevalente / funzione territoriale	R
categoria o destinazione d'uso complementari	C; s2; s5;s10; AS; aa1; t6
modalità d'attuazione	Diretta
categorie d'intervento	MO - Manutenzione ordinaria MS - Manutenzione straordinaria MI - Modifiche interne R - Restauro RC - Risanamento conservativo RE - Ristrutturazione edilizia DR - Demolizione e ricostruzione D - Demolizione NE - Nuova edificazione
grandezze, indici e parametri urbanistico-edilizi	H max = 10.5 m If = 2,0 mc/mq Dc = 5,0 m Ds = allineamento esistente, con un minimo di 5 m, fatte salve diverse disposizioni in relazione alla strada
parametri aggiuntivi rispetto al REC	#
standards urbanistici - prescrizione e note	<b>Aree per la sosta autoveicoli:</b> 1 mq ogni 10 mq di Superficie Utile

particolari	(v. art.72 NTA), di cui il 30% in parcheggi di uso pubblico, ai margini di ciascun edificio e nel rispetto della l.n. 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. Le aree destinate ai parcheggi di uso pubblico dovranno essere in diretta contiguità fisica e funzionale con il manufatto oggetto della concessione. Queste dotazioni per la sosta a servizio della residenza, sono parcheggi privati di uso pubblico (la cui gestione e manutenzione è a totale carico del privato), su suolo privato, e come tali devono risultare facilmente accessibili e/o adiacenti agli assi viari. I parcheggi possono essere individuati su aree private (anche con titolarità diversa da quella del richiedente), ad uso pubblico, ed appositamente individuate in sede d'atto autorizzativo (concessione, ecc ...) con atto d'obbligo. Le superfici per la sosta dovranno essere dotate di apposita segnaletica verticale ed orizzontale e corredate di idonea pavimentazione.
-------------	--

**Art. 19 B.3 Aree di completamento residenziale, in contesti a valenza ambientale**

categoria d'uso prevalente / funzione territoriale	R
categoria o destinazione d'uso complementari	C; aal
modalità d'attuazione	Diretta
categorie d'intervento	MO - Manutenzione ordinaria MS - Manutenzione straordinaria MI - Modifiche interne R - Restauro RC - Risanamento conservativo RE - Ristrutturazione edilizia DR - Demolizione e ricostruzione D - Demolizione NE - Nuova edificazione
grandezze, indici e parametri urbanistico-edilizi	H max = 7.5 m If = 1.8 mc/mq Ic = 0.30 mq/mq Dc = 5.0 m Ds = allineamento esistente, con un minimo di 5 m. fatte salve diverse disposizioni in relazione alla strada
parametri aggiuntivi rispetto al REC	Ps = 25 % Sf Pi = 10% Sf
prescrizione e note particolari	Sull'area indicata in cartografia con B3 <sub>PAI</sub> vige la prevalenza delle disposizioni normative del PAI per qualsiasi intervento di trasformazione dei suoli.  Il sito <i>Ex galvanica Nobili</i> , ubicato in località Figuretta -Via Montessori-, contraddistinto al Catasto Urbano al Foglio 27, mappale 335 sub 3 (C3) mappale 335 sub 4 (A2) mappale 336 (C6) mappale 835 (C3)

	<p>mappale 836 (C3)                  mappale 834 (corte comune ai precedenti mappali),                  ed individuato nella cartografia di piano con un apposito perimetro (linea continua rossa), è inserito nell'ANAGRAFE REGIONALE DEI SITI DA BONIFICARE (Decreto del Dirigente del Servizio Tutela e Risanamento Ambientale n°18 del 23/01/03, pubblicato sul BUR Marche n°23 del 20/03/03).</p>
standards urbanistici - prescrizione e note particolari	<p><b>Aree per la sosta autoveicoli:</b> 1 mq ogni 10 mq di Superficie Utile (v. art.72 NTA), di cui il 30% in parcheggi di uso pubblico, ai margini di ciascun edificio e nel rispetto della l.n. 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. Le aree destinate ai parcheggi di uso pubblico dovranno essere in diretta contiguità fisica e funzionale con il manufatto oggetto della concessione. Queste dotazioni per la sosta a servizio della residenza, sono parcheggi privati di uso pubblico (la cui gestione e manutenzione è a totale carico del privato), su suolo privato, e come tali devono risultare facilmente accessibili e/o adiacenti agli assi viari. I parcheggi possono essere individuati su aree private (anche con titolarità diversa da quella del richiedente), ad uso pubblico, ed appositamente individuate in sede d'atto autorizzativo (concessione, ecc ...) con atto d'obbligo. Le superfici per la sosta dovranno essere dotate di apposita segnaletica verticale ed orizzontale e corredate di idonea pavimentazione.</p>

**Art. 20 B.4 Nuclei residenziali del territorio extraurbano**

Categoria d'uso prevalente / funzione territoriale	R
Categoria o destinazione d'uso complementari	c7; aa1: t6
modalità d'attuazione	Diretta
Categorie d'intervento in caso d'attuazione diretta	MO - Manutenzione ordinaria MS - Manutenzione straordinaria MI - Modifiche interne R - Restauro RC - Risanamento conservativo RE - Ristrutturazione edilizia DR - Demolizione e ricostruzione D - Demolizione NE - Nuova edificazione
grandezze, indici e parametri urbanistico-edilizi	SUL = SUL esistente + 20% SUL esistente H max = 7,5 m I <sub>c</sub> = 0,35 mq/mq D <sub>c</sub> = 5,0 m D <sub>s</sub> = allineamento esistente, con un minimo di 5 m, fatte salve diverse disposizioni in relazione alla strada
parametri aggiuntivi rispetto al REC	P <sub>s</sub> = 25 % S <sub>f</sub> P <sub>i</sub> = 10% S <sub>f</sub>
standards urbanistici	dotazioni di parcheggi e/o altre attrezzature standard

	secondo le disposizioni di legge
prescrizione e note particolari	L'utilizzazione dell'ampliamento del 20% della S.U.L. potrà essere realizzata "una tantum" nell'arco di validità del Piano Regolatore adottato. Non sono da conteggiare, per il computo della S.U.L. esistente, le superfici delle opere regolarizzate in seguito al rilascio di sanatoria edilizia (opere oggetto di condono edilizio).

**Art. 21 VP Insediamiento con verde privato**

categoria d'uso prevalente / funzione territoriale	R
categoria o destinazione d'uso complementari	t6
modalità d'attuazione	diretta
categorie d'intervento	MO - Manutenzione ordinaria MS - Manutenzione straordinaria MI - Modifiche interne R - Restauro RC - Risanamento conservativo RE - Ristrutturazione edilizia
grandezze, indici e parametri urbanistico-edilizi	H = esistente V = esistente SC = esistente IC = esistente
parametri aggiuntivi rispetto al REC	Ps = 50 % Sf Pi = 25 % Sf
standards urbanistici	#
prescrizione e note particolari	Ogni intervento di cui sopra sarà possibile nei limiti delle prescrizioni stabilite dalle specifiche normative regionali e/o nazionali.

**Art. 22 C.1 Nuovi insediamenti, a prevalente funzione residenziale, in ampliamento ai tessuti esistenti**

categoria d'uso prevalente / funzione territoriale	R
categoria o destinazione d'uso complementari	c4; c7; EdV; s4; s5; s10; as1; as3; aal; z1; z4; AV; t1; t6
modalità d'attuazione	Indiretta
categorie d'intervento in caso d'attuazione diretta	MO - Manutenzione ordinaria MS - Manutenzione straordinaria MI - Modifiche interne R - Restauro RC - Risanamento conservativo
Grandezze, indici e parametri urbanistico-edilizi	It = 1,50 mc/mq If = 2,20 mc/mq H max = 10,50 m Dc = 5 m

	Ds = 7.5 m, fatte salve diverse disposizioni in relazione alla strada De = 10 m min.
parametri aggiuntivi rispetto al REC	Ps = 25% St Pi = 5% St
standards urbanistici	ai sensi dell'art.72 delle presenti NTA
prescrizione e note particolari	#

**Art.23 C.2 Nuovi insediamenti, a prevalente funzione residenziale, a definizione dei margini edificati**

categoria d'uso prevalente / funzione territoriale	R
categoria o destinazione d'uso complementari	c4; c7; EdV; s4; s5; s10; as1; as3; aa1; z1; z4; AV; t1; t6
modalità d'attuazione	Indiretta
categorie d'intervento in caso d'attuazione diretta	MO - Manutenzione ordinaria MS - Manutenzione straordinaria MI - Modifiche interne R - Restauro RC - Risanamento conservativo
Grandezze, indici e parametri urbanistico-edilizi	It = 1,20 mc/mq If = 1,80 mc/mq H max = 7,50 m De = 5 m Ds = 7,5 m, fatte salve diverse disposizioni in relazione alla strada De = 10 m min.
parametri aggiuntivi rispetto al REC	Ps = 25% St Pi = 5% St
standards urbanistici	ai sensi dell'art.72 delle presenti NTA
prescrizione e note particolari	Per il comparto C2 a Nord di Via Torres dovranno essere eseguite le seguenti prescrizioni: - in sede di Piano Attuativo dovranno essere effettuate le dovute verifiche documentali in relazione alle segnalazioni di ritrovamenti archeologici; - all'avvio dei lavori dovrà essere interessata la competente Soprintendenza Archeologica.

**Art.24 C.3 Nuovi insediamenti, a prevalente funzione residenziale, in contesti a valenza ambientale**

categoria d'uso prevalente / funzione territoriale	R
categoria o destinazione d'uso complementari	c4; c7; EdV; s4; s5; s10; as1; as3; aa1; z1; z4; AV; t1; t6

modalità d'attuazione		Indiretta	
categorie d'intervento in caso d'attuazione diretta		MO - Manutenzione ordinaria MS - Manutenzione straordinaria MI - Modifiche interne R - Restauro RC - Risanamento conservativo	
Grandezze, indici e parametri urbanistico-edilizi.  PER L'APPLICAZIONE DEI PARAMETRI SI VEDA QUANTO PREVISTO NELLE PRESCRIZIONI E NOTE PARTICOLARI	PARAMETRI ORDINARI		PARAMETRI PREMIALI PER PROGETTI D'EDILIZIA ECOSOSTENIBILE E BIOCLIMATICA
	It = 0,75 mc/mq If = 1,30 mc/mq Ic = 0,35 mq/mq H max = 7,50 m Dc = 5 m Ds = 7,5 m. fatte salve diverse disposizioni in relazione alla strada De = 10 m.	It = 0,90 mc/mq If = 1,6 mc/mq Ic = 0,40 mq/mq H max = 7,50 m Dc = 5 m Ds = 7,5 m. fatte salve diverse disposizioni in relazione alla strada De = 10 m.	
parametri aggiuntivi rispetto al REC	Ps = 35% St Pi = 10% St		
standards urbanistici	ai sensi dell'art.72 delle presenti NTA		
prescrizione e note particolari	<p>Nella zona C3, oggetto della presente scheda, si applicano, di norma, i <u>parametri ordinari</u>.</p> <p>Per poter utilizzare i <u>parametri premiali</u> si devono prefigurare le seguenti condizioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. vigenza del regolamento comunale: <i>Regolamento sugli incentivi ai progetti d'edilizia ecosostenibile e bioclimatica</i>.</li> <li>2. il Piano Attuativo dovrà essere già corredato di progetto edilizio, il cui livello necessario di definizione (preliminare, definitivo, esecutivo) sarà stabilito nel <i>Regolamento</i> di cui al punto precedente.</li> <li>3. Il progetto di cui al punto 2 dovrà prevedere una edilizia ecosostenibile e bioclimatica, i cui requisiti saranno definiti nel <i>Regolamento</i> di cui sopra.</li> <li>4. La validazione del progetto redatto con i criteri d'edilizia ecosostenibile e bioclimatica dovrà essere CERTIFICATA da apposito Ente, Organismo od Istituto accreditato nel <i>Regolamento</i>.</li> <li>5. Al momento del rilascio dell'atto autorizzativo alla realizzazione (concessione, ecc...) dovrà essere ratificata, da parte dell'UTC comunale, la validazione di cui al precedente punto 4.</li> <li>6. Il <i>Regolamento</i> stabilirà quali meccanismi e procedimenti saranno necessari per la vigilanza sulla realizzazione in conformità al progetto validato come ecosostenibile e bioclimatico. Inoltre il <i>Regolamento</i> definirà la necessità di eventuali certificazioni da concedere a lavori ultimati, preventivamente al rilascio dell'abitabilità.</li> </ol>		



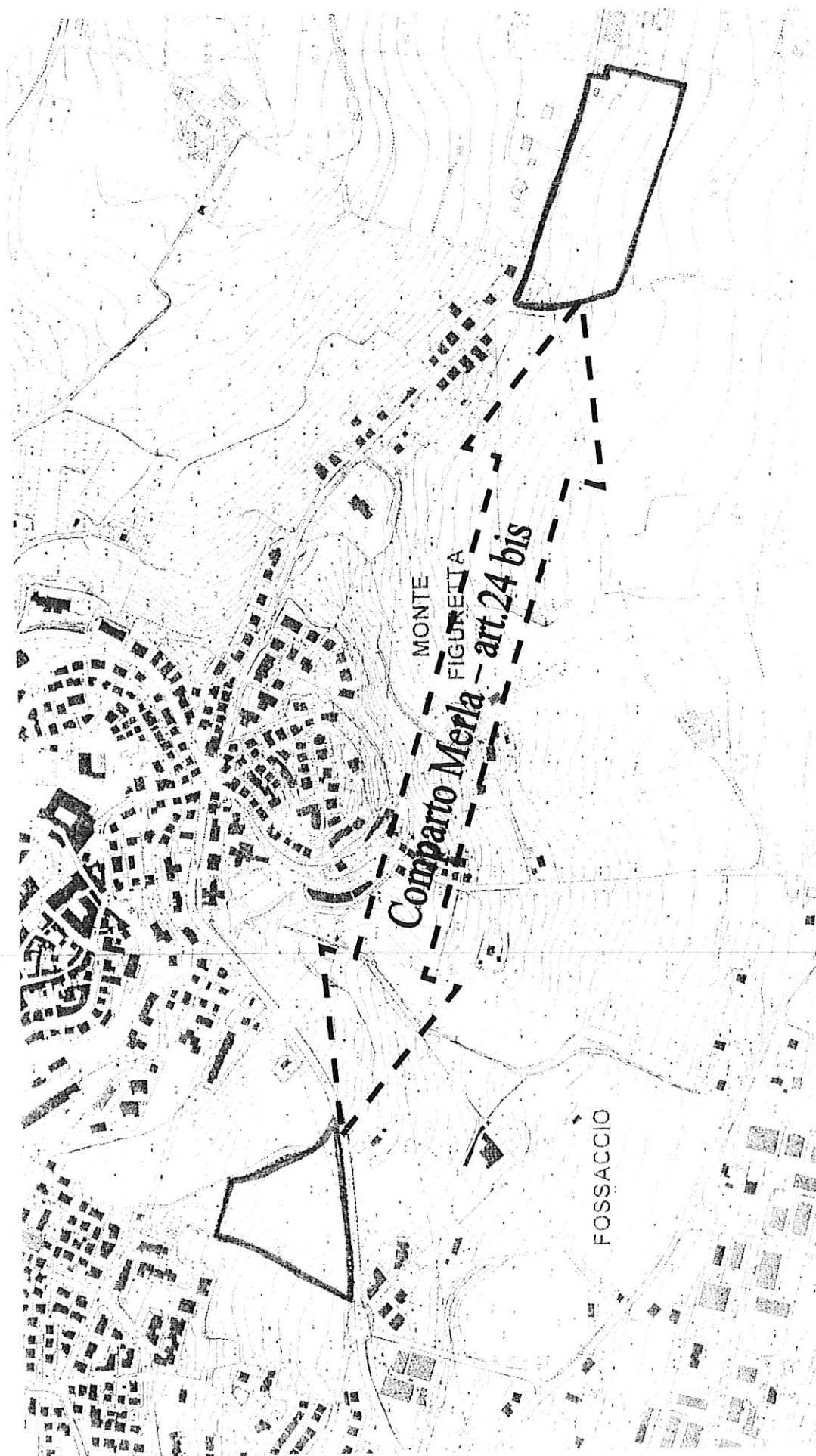
**Art.24 bis C.3 Nuovi insediamenti, a prevalente funzione residenziale, in contesti a valenza ambientale – Comparto Merla**

funzione territoriale	La redazione del Piano Attuativo s'intende estesa all'intero <i>Ambito</i> del <i>comparto</i> "Merla" individuato in più aree non contigue tra loro; il <i>comparto</i> è individuato con la logica dello sviluppo unitario e razionale di una parte del territorio, che contempli la trasformazione dei suoli privati unitamente al necessario reperimento di aree pubbliche di rilevanza strategica per un corretto e razionale sviluppo degli insediamenti pubblici; pertanto il <i>comparto</i> "Merla" è organizzato in aree articolate, non contigue o prossime tra loro.
categorie d'uso	Le categorie rispettivamente previste dai singoli azzonamenti del comparto <i>Merla</i> , sono quelle di seguito elencate e prevalgono su quanto indicato nei rispettivi articoli delle presenti NTA 24 (C3), 28 (D1), 46 (F <sub>AP3</sub> ): <b>C3:</b> R <b>D1:</b> M1/A (SUL max=900 mq); c4 (SUL max=600 mq); AS. <b>F<sub>AP3</sub>:</b> s2 Anche le quantità delle SUL sopra indicate debbono trovare puntuale e perentoria applicazione nel Piano Attuativo.
categoria o destinazione d'uso complementari	<b>C3:</b> c4; c7; EdV; s4; s5; s10; as1; as3; aa1; z1; z4; AV; t1;t6. <b>D1:</b> c7; s5; as1; as2; as3; aa1; t1; t6.
modalità d'attuazione	<b>Indiretta.</b> - Il <u>Piano Attuativo</u> , nell'obbligatorio documento di <u>Convenzione</u> <b>dovrà prevedere obbligatoriamente la cessione, a titolo gratuito, al Comune della zona F<sub>AP3</sub>, in aggiunta a quelle già previste e contemplate ai sensi del successivo art. 72 <i>gli standards</i>.</b> - Il <u>Piano Attuativo</u> dovrà essere obbligatoriamente <u>approvato in maniera unitaria ed esteso all'intero comparto</u> ; non valgono, infatti, su questo comparto le possibilità di deroga, previste al successivo art.70, in relazione alla facoltà del Consiglio Comunale di definire subcomparti per la redazione dei Piani Attuativi, non necessariamente estesi all'intero <i>Ambito</i> del <i>comparto</i> così come individuato dal Piano. - Il <u>Piano Attuativo</u> dovrà essere obbligatoriamente <u>approvato</u> con uno studio di verifica di inserimento paesaggistico delle opere, che accerti un'adeguata configurazione del progetto, in coerenza con i valori paesaggistici espressi dall'area.
categorie d'intervento in caso d'attuazione diretta	MO - Manutenzione ordinaria MS - Manutenzione straordinaria MI - Modifiche interne R - Restauro RC - Risanamento conservativo

<p>Grandezze, indici e parametri urbanistico-edilizi per la zona <b>C3</b></p> <p>PER L'APPLICAZIONE DEI PARAMETRI SI VEDA QUANTO PREVISTO NELLE PRESCRIZIONI E NOTE PARTICOLARI</p>	<p><b>PARAMETRI ORDINARI</b></p> <p>It = 0,75 mc/mq                  If = 1,30 mc/mq                  Ic = 0,35 mq/mq                  H max = 7,50 m                  Dc = 5 m                  Ds = 7,5 m. fatte salve diverse disposizioni in relazione alla strada                  De = 10 m.</p>	<p><b>PARAMETRI PREMIALI PER PROGETTI D'EDILIZIA ECOSOSTENIBILE E BIOCLIMATICA</b></p> <p>It = 0,90 mc/mq                  If = 1,6 mc/mq                  Ic = 0,40 mq/mq                  H max = 7,50 m                  Dc = 5 m                  Ds = 7,5 m. fatte salve diverse disposizioni in relazione alla strada                  De = 10 m.</p>
<p>prescrizione e note particolari per l'applicazione <b>PARAMETRI PREMIALI PER PROGETTI D'EDILIZIA ECOSOSTENIBILE E BIOCLIMATICA</b> nella zona <b>C3</b></p>	<p>Nella zona C3, oggetto della presente scheda, si applicano, di norma, i parametri ordinari.</p> <p>Per poter utilizzare i <u>parametri premiali</u> si devono prefigurare le seguenti condizioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. vigenza del regolamento comunale: <i>Regolamento sugli incentivi ai progetti d'edilizia ecosostenibile e bioclimatica.</i></li> <li>2. il Piano Attuativo dovrà essere già corredato di progetto edilizio, il cui livello necessario di definizione (preliminare, definitivo, esecutivo) sarà stabilito nel <i>Regolamento</i> di cui al punto precedente.</li> <li>3. Il progetto di cui al punto 2 dovrà prevedere una edilizia ecosostenibile e bioclimatica, i cui requisiti saranno definiti nel <i>Regolamento</i> di cui sopra.</li> <li>4. La validazione del progetto redatto con i criteri d'edilizia ecosostenibile e bioclimatica dovrà essere CERTIFICATA da apposito Ente, Organismo od Istituto accreditato nel <i>Regolamento</i>.</li> <li>5. Al momento del rilascio dell'atto autorizzativo alla realizzazione (concessione, ecc...) dovrà essere ratificata, da parte dell'UTC comunale, la validazione di cui al precedente punto 4.</li> <li>6. Il <i>Regolamento</i> stabilirà quali meccanismi e procedimenti saranno necessari per la vigilanza sulla realizzazione in conformità al progetto validato come ecosostenibile e bioclimatico. Inoltre il <i>Regolamento</i> definirà la necessità di eventuali certificazioni da concedere a lavori ultimati, preventivamente al rilascio dell'abitabilità.</li> </ol>	
<p>Grandezze, indici e parametri urbanistico-edilizi per la zona <b>D1</b></p>	<p><b>D1:</b></p> <p>Ut = 0,45 mq/mq                  Uf = 0,50 mq/mq                  Ic = 0,45 mq/m                  H max = 10,00 m                  De = 15 m                  Dc = 7,5 m                  Ds = 7,5 m, fatte salve diverse disposizioni in relazione alla strada</p>	
<p>Grandezze, indici e parametri urbanistico-edilizi per la zona <b>FAP3</b></p>	<p><b>FAP3:</b></p> <p>H max = 7,5 m                  Uf = 0,50 mq/mq                  Dc = 5 m</p>	



	Ds = 5 m, fatte salve diverse disposizioni in relazione alla strada
Parametri aggiuntivi rispetto al REC	<p><b>C3:</b>  Ps - Indice di permeabilità dei suoli= 35% St  (sup. permeabile/sup. territoriale)  Pi - Indice di piantumazione= 10% St  (sup. piantumata/sup. territoriale)</p> <p><b>D1:</b>  Ps - Indice di permeabilità dei suoli= 10% St  (sup. permeabile/sup. territoriale)  Pi - Indice di piantumazione= 10% St  (sup. piantumata/sup. territoriale)</p> <p><b>F<sub>AP3</sub>:</b>  Ps = 35% Sf  Pi = 10% Sf</p>
Standards urbanistici	v. art.72
prescrizione e note particolari	<p>⇒ Per gli usi stabiliti in questa zona non vige il mutamento d'uso di cui all'art.8.2; qualsiasi modifica agli usi costituisce variante al Piano.</p> <p>⇒ Il Piano attuativo dovrà obbligatoriamente prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Tipi edilizi prescrittivi</li> <li>✓ La manutenzione delle urbanizzazioni a carico dei titolari delle strutture edificate (da definire in convenzione)</li> </ul>



**Art.25 C.4 Aree, a prevalente funzione residenziale, con Piani Attuativi già avviati**

categoria d'uso prevalente / funzione territoriale	/
categoria o destinazione d'uso complementari	
modalità d'attuazione: <b>diretta</b>	
categorie d'intervento in caso d'attuazione diretta	
Grandezze, indici e parametri urbanistico-edilizi	
parametri aggiuntivi rispetto al REC	
standards urbanistici	
prescrizione e note particolari	<p>Negli azionamenti C4 sono vigenti le norme del relativo Piano Attuativo.</p> <p>Alla scadenza del Piano Attuativo e fino alla vigenza di un nuovo P.A., sono consentiti solo gli interventi conformi alle disposizioni del Piano Attuativo, con gli stessi diritti edificatori acquisiti con il Piano Attuativo medesimo, nonché gli interventi di manutenzione straordinaria.</p>

**Art.26 D.u Zone di origine produttiva del centro urbano**

categoria d'uso prevalente / funzione territoriale	/
categoria o destinazione d'uso complementari	
modalità d'attuazione	
categorie d'intervento in caso d'attuazione diretta	
Grandezze, indici e parametri urbanistico-edilizi	
parametri aggiuntivi rispetto al REC	
Standards urbanistici	
prescrizione e note particolari	

**art. 27 D.a. Zone per attrezzature di servizio alle aree produttive**

categoria d'uso prevalente / funzione territoriale	ai4
categoria o destinazione d'uso complementari	s10; AI
modalità d'attuazione	diretta
Grandezze, indici e parametri urbanistico-edilizi	H max = 7,50 m Dc = 5 m Ds = 5 m fatte salve diverse disposizioni in relazione alla strada If = 1,8 mc/mq
Standards urbanistici	v. art.72
prescrizione e note particolari	#

**Art.28 D.1 Zone, a prevalente funzione produttiva, commerciale e servizi, di espansione**

categoria d'uso prevalente / funzione territoriale	AP; C; AS; AD
categoria o destinazione d'uso complementari	aa2; m; c7; s5; t1; t6
modalità d'attuazione	Indiretta
categorie d'intervento in caso d'attuazione diretta	MO - Manutenzione ordinaria MS - Manutenzione straordinaria MI - Modifiche interne R - Restauro RC - Risanamento conservativo RE - Ristrutturazione edilizia
Grandezze, indici e parametri urbanistico-edilizi	Ut = 0,45 mq/mq Uf = 0,50 mq/mq Ic = 0,45 mq/mq H max = 10,00 m De = 15 m Dc = 7,5 m Ds = 7,5 m fatte salve diverse disposizioni in relazione alla strada
parametri aggiuntivi rispetto al REC	Ps = 10 % Pi = #
Standards urbanistici	v. art.72
prescrizione e note particolari	Il Piano Attuativo relativo alla zona D1 ubicata in <i>Contrada Campograsso</i> (collocata a SE delle zone D1 del <i>Cerretano</i> oggetto dell'attuazione del PRUSST <i>Area Urbana di Ancona</i> , ai sensi del Protocollo di intesa

	<p>siglato il 28/01//03 dal Comune, dalla Provincia e dalla ZIPA) potrà essere avviato solo dopo l'approvazione dei Piani Attuativi relativi alle D1 del <i>Cerretano</i> di cui all'intesa PRUSST.</p> <p>Per i silos, a modifica delle prescrizioni di zona, è consentito l'altezza massima H= 20 ml.</p> <p>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.</p> <p>Per gli edifici residenziali esistenti è consentito il mantenimento della destinazione residenziale, in questo caso ad essi si applica la norma dell'art.20 B4 <i>nuclei residenziali del territorio extraurbano</i> e la loro superficie utile (esistente più eventuali ulteriori potenzialità edificatorie) va detratta dalla potenzialità edificatoria complessiva delle aree su cui insistono.</p> <p>Per gli edifici artigianali/industriali esistenti è consentito il mantenimento della destinazione artigianale/industriale, in questo caso ad essi si applica la norma dell'art.30 D3 <i>zone, a prevalente funzione produttiva, commerciale e servizi, di completamento</i> e la loro superficie utile (esistente più eventuali ulteriori potenzialità edificatorie) va detratta dalla potenzialità edificatoria complessiva delle aree su cui insistono.</p>
--	---

**Art.29 D.2 Zone, a prevalente funzione produttiva, commerciale e servizi, ad ampliamento di aree esistenti**

categoria d'uso prevalente / funzione territoriale	AP; C; AS; AD
categoria o destinazione d'uso complementari	aa2; m1; c7; s5; t1; t6
modalità d'attuazione	Indiretta
categorie d'intervento in caso d'attuazione diretta	MO - Manutenzione ordinaria MS - Manutenzione straordinaria MI - Modifiche interne R - Restauro RC - Risanamento conservativo RE - Ristrutturazione edilizia
Grandezze, indici e parametri urbanistico-edilizi	Ut = 0,40 mq/mq Uf = 0,45 mq/mq Ic = 0,45 mq/mq H max = 10,00 m De = 15 m Dc = 7,5 m Ds = 7,5 m, fatte salve diverse disposizioni in

	relazione alla strada
parametri aggiuntivi rispetto al REC	Ps = 10 % Pi = #
Standards urbanistici	v. art.72
prescrizione e note particolari	<p>Per i silos, a modifica delle prescrizioni di zona, è consentito l'altezza massima H= 20 ml.</p> <p>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.</p> <p>Per gli edifici residenziali esistenti è consentito il mantenimento della destinazione residenziale, in questo caso ad essi si applica la norma dell'art.20 B4 <i>nuclei residenziali del territorio extraurbano</i> e la loro superficie utile (esistente più eventuali ulteriori potenzialità edificatorie) va detratta dalla potenzialità edificatoria complessiva delle aree su cui insistono.</p> <p>Per gli edifici artigianali/industriali esistenti è consentito il mantenimento della destinazione artigianale/industriale, in questo caso ad essi si applica la norma dell'art.30 D3 <i>zone, a prevalente funzione produttiva, commerciale e servizi, di completamento</i> e la loro superficie utile (esistente più eventuali ulteriori potenzialità edificatorie) va detratta dalla potenzialità edificatoria complessiva delle aree su cui insistono.</p> <p>Per l'attuazione dell'area D2 indicata in cartografia con <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">D2</span> si rimanda alle disposizioni di cui all'art. 83 delle presenti NTA</p>

**Art.30 D.3 Zone, a prevalente funzione produttiva, commerciale e servizi, di completamento**

categoria d'uso prevalente / funzione territoriale	AP; C; AS; AD
categoria o destinazione d'uso complementari	aa2; m1; c7; s5; t1; t6
modalità d'attuazione	Diretta
Grandezze, indici e parametri urbanistico-edilizi	<p>Uf = 0.50 mq/mq</p> <p>Ic = 0.45 mq/mq</p> <p>H max = 10.00 m</p> <p>De = 15 m</p> <p>Dc = 7.5 m</p> <p>Ds = 7.5 m, fatte salve diverse disposizioni in relazione alla strada</p>
parametri aggiuntivi rispetto al REC	Ps = 10 % Pi = #



Standards urbanistici	v. art.72
prescrizione e note particolari	<p><b>A)</b> Per l'area D3 identificata con la lettera "A" si attuano le seguenti disposizioni:  V = pari all'esistente  H max = H esistente  Sup. di sedime dei manufatti = sui sedimi già occupati.  Per l'attuazione di questa area <b>D3A</b> si rimanda alle disposizioni di cui all'art. 83 delle presenti NTA</p> <p><b>B)</b> Per le aree D3 identificate con la lettera "B" si attuano le seguenti disposizioni:  Le potenzialità edificatorie, consentite dai parametri D3, eventualmente ancora non utilizzate, sono consentite, in attuazione diretta, dai soli intestatari delle particelle catastali interessate (risultanti dalle visure alla data di approvazione del Piano).  Sull'area indicata in cartografia con D3<sub>PAI</sub> vige la prevalenza delle disposizioni normative del PAI per qualsiasi intervento di trasformazione dei suoli.</p> <p><b>C)</b> Per l'area D3 identificata con la lettera "C" si attuano le seguenti disposizioni:  Ut = 1,00 mq/mq <b>in attuazione indiretta</b>, tramite Piano di Recupero  Per l'attuazione di questa area <b>D3C</b> si rimanda alle disposizioni di cui all'art. 83 delle presenti NTA</p> <p>Per i silos, a modifica delle prescrizioni di zona, è consentito l'altezza massima H= 20 ml.</p> <p>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.</p> <p>Per gli edifici residenziali esistenti è consentito il mantenimento della destinazione residenziale, in questo caso ad essi si applica la norma dell'art.20 B4 (nuclei residenziali del territorio extraurbano) e la loro superficie utile (esistente ed eventuali incrementi) va detratta dalla potenzialità edificatoria complessiva delle aree su cui insistono.</p>

**Art.31 D.4 Aree, a prevalente funzione produttiva, commerciale e servizi, con Piani Attuativi già avviati**

categoria d'uso prevalente / funzione territoriale	
categoria o destinazione d'uso complementari	

modalità d'attuazione: diretta	/
categorie d'intervento in caso d'attuazione diretta	
Grandezze, indici e parametri urbanistico-edilizi	
Parametri aggiuntivi rispetto al REC	
Standards urbanistici	
prescrizione e note particolari	<p>Negli azionamenti D4 sono vigenti le norme del relativo Piano Attuativo.</p> <p>Alla scadenza del Piano Attuativo e fino alla vigenza di un nuovo P.A., sono consentiti solo gli interventi conformi alle disposizioni del Piano Attuativo, con gli stessi diritti edificatori acquisiti con il Piano Attuativo medesimo, nonché gli interventi di manutenzione straordinaria.</p> <p>Per i silos, a modifica delle prescrizioni di zona, è consentito l'altezza massima H= 20 ml.</p> <p>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.</p> <p>Per gli edifici residenziali esistenti è consentito il mantenimento della destinazione residenziale, in questo caso ad essi si applica la norma dell'art.20 B4 (nuclei residenziali del territorio extraurbano) e la loro superficie utile (esistente ed eventuali incrementi) va detratta dalla potenzialità edificatoria complessiva delle aree su cui insistono.</p>

**Art.33 D.t.2 Zone delle strutture turistico-ricettive**

categoria d'uso prevalente / funzione territoriale	c7 attrezzature ristorative e ricettive; s6 ricreativo culturale ad alto concorso di pubblico
categoria o destinazione d'uso complementari	z4 spazi per parcheggi di superficie v1 spazi aperti ad uso prevalentemente sportivo; s4 sport; s5 ricreativo culturale a basso concorso di pubblico ag5 impianti ed attrezzature per agriturismo; t1 trasformazione e distribuzione energia elettrica t6 impianti ed attrezzature tecnologiche varie
modalità d'attuazione	diretta
grandezze, indici e parametri urbanistico-edilizi	Uf = 0,60 mq/mq Ic = 0,45 mq/mq



	H max = 12 m Dc = 7,5 m Ds = 7,5 m, fatte salve diverse disposizioni in relazione alla strada
parametri aggiuntivi rispetto al REC	#
standards urbanistici	v. art.72
prescrizione e note particolari	#

**Art.33 bis D.t.3 Zone delle strutture turistico-ricettive – Villa Gentilucci**

categoria d'uso prevalente / funzione territoriale	c7 attrezzature ristorative e ricettive
categoria o destinazione d'uso complementari	Nessuna destinazione d'uso complementare
modalità d'attuazione	<b>Indiretta</b> , con possibilità di nuova edificazione ed obbligo di intervento unitario sull'intera zona D.t.3, nonché realizzazione unitaria delle opere previste nel progetto complessivo. Il Piano Attuativo dovrà osservare i vincoli esistenti sull'immobile e gli obblighi contemplati nelle <i>prescrizioni e note particolari</i> inserite nel presente articolo
categorie d'intervento in caso d'attuazione diretta	MO - Manutenzione ordinaria MS - Manutenzione straordinaria MI - Modifiche interne R - Restauro RC - Risanamento conservativo Il permesso di costruire dovrà verificare i vincoli esistenti sull'immobile e gli obblighi contemplati nelle <i>prescrizioni e note particolari</i> inserite nel presente articolo
Grandezze, indici e parametri urbanistico-edilizi	It - Indice di fabbricabilità territoriale= 0,6 mc/mq Ic - Indice di copertura= 0,50 mq/mq H max = 4,00 m. L'altezza massima dei volumi realizzati ex-novo, anche seminterrati, non dovrà comunque superare la quota attuale di campagna dell'ingresso di Villa Gentilucci. Dc - Distanza dai confini= 10 m Ds - Distanza dalle strade= 10 m, fatte salve diverse disposizioni in relazione alla strada
Parametri aggiuntivi rispetto al REC	Ps - Indice di permeabilità dei suoli= 50% St (sup. permeabile/sup. territoriale) Pi - Indice di piantumazione= 30% St (sup. piantumata/sup. territoriale)

Standards urbanistici	v. art.72
prescrizione e note particolari	<p>⇒ Nel Piano Attuativo dovranno essere verificate tutte le compatibilità dell'intervento con il manufatto esistente.</p> <p>⇒ Per gli usi stabiliti in questa zona non vige il mutamento d'uso di cui all'art.8.2; qualsiasi modifica agli usi costituisce variante al Piano.</p> <p>⇒ Per questa zona vi è l'obbligo dell'intervento unitario nonché della realizzazione unitaria di tutte le opere previste nel progetto di Piano Attuativo.</p> <p>⇒ Il Piano attuativo dovrà obbligatoriamente contenere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Il progetto preliminare degli interventi edilizi</li> <li>✓ Uno studio di inserimento ambientale degli interventi</li> <li>✓ La quantificazione ed opportuna identificazione dei parcheggi necessari al buon funzionamento dell'attività ristorativa, senza che la stessa interferisca con le aree di sosta pubbliche prossime alla Villa.</li> </ul>

### capo 2.3 attrezzature ed infrastrutture

#### **Art.34 F<sub>AC</sub> attrezzature a valenza comunale/intercomunale**

Le attrezzature e le aree individuate in quest'articolo sono quelle il cui bacino d'utenza è relativo all'intero territorio comunale o addirittura sovracomunale.

Tutte le dotazioni F<sub>AC</sub> possono essere variate, nella loro destinazione specifica (F<sub>AC1</sub>, F<sub>AC2</sub>, ecc..), confermando però i perimetri individuati dal Piano: ciò costituisce variante al Piano di competenza comunale ai sensi del successivo art.77 delle presenti NTA.

*Interpretazione autentica sulla gestione normativa delle zone F, specificatamente in relazione all'iniziativa privata sulle attrezzature a valenza comunale/intercomunale:*

*Per le zone F<sub>AC3</sub>, F<sub>AC4</sub> (per le sole attrezzature di bar/ristoro ed eventuali attrezzature per una migliore fruizione pubblica delle aree verdi), F<sub>AC5</sub>, F<sub>AC6</sub>, in caso di attuazione privata di quanto previsto nelle rispettive norme (artt. 37, 38, 39, 40), dovrà essere preventivamente approvata una Convenzione attraverso la quale siano definiti gli obblighi che si assume l'attuatore privato nei confronti dell'Amministrazione Pubblica ed i relativi archi temporali di validità, in coerenza con le finalità di soddisfacimento delle esigenze collettive, così come individuate per le rispettive zone F.*

#### **Art.35 F<sub>AC1</sub> Istruzione superiore**

Descrizione:	istituti di istruzione superiore
modalità d'attuazione:	diretta
grandezze, indici e parametri urbanistico-edilizi:	H max = 10,5 m Uf = 0,45 mq/mq Dc = 5 m

	Ds = 5 m, fatte salve diverse disposizioni in relazione alla strada
parametri aggiuntivi rispetto al REC:	Ps = 35% Sf Pi = 10% Sf
prescrizione e note particolari:	#
Concorre al soddisfacimento degli standards di cui alle leggi nazionali e regionali (si/no):	si
Natura dell'area/attrezzatura, con finalità di soddisfacimento delle esigenze collettive (pubblica/privata):	pubblica

### Art.36 F<sub>AC2</sub> Attrezzature sanitarie

Descrizione:	attrezzature socio-sanitarie di rete e distrettuali
modalità d'attuazione:	diretta
grandezze, indici e parametri urbanistico-edilizi:	H max = 10,5 m Uf = 0,60 mq/mq Dc = 5 m Ds = 5 m, fatte salve diverse disposizioni in relazione alla strada
parametri aggiuntivi rispetto al REC:	Ps = 20% Sf Pi = 10% Sf
prescrizione e note particolari:	#
Concorre al soddisfacimento degli standards di cui alle leggi nazionali e regionali (si/no):	si
Natura dell'area/attrezzatura, con finalità di soddisfacimento delle esigenze collettive (pubblica/privata):	pubblica

### Art.37 F<sub>AC3</sub> Attrezzature culturali e ricreative

Descrizione:	Attrezzature culturali e ricreative
categoria d'uso prevalente:	s6 - categoria d'uso ricreativo-culturale ad alto concorso di pubblico z3 - protezione civile, stanzialità temporanee (nomadi, circhi, fiere, ...)
modalità d'attuazione:	diretta
grandezze, indici e parametri urbanistico-edilizi:	Uf = 0,60 mq/mq H max = 10,50 m Dc = 5 m Ds = 5 m, fatte salve diverse disposizioni in relazione alla strada
parametri aggiuntivi rispetto al REC:	Ps = 20% Sf Pi = 10% Sf
prescrizione e note particolari:	in caso di area/attrezzatura privata ad

	uso pubblico, il permesso di costruire dovrà verificare/garantire la sussistenza di idonee aree per la sosta
Concorre al soddisfacimento degli standards di cui alle leggi nazionali e regionali (si/no):	si
Natura dell'area/attrezzatura, con finalità di soddisfacimento delle esigenze collettive (pubblica/privata):	pubblica o privata

**Art.38 F<sub>AC4</sub> Aree verdi in ambito urbano**

Descrizione:	aree verdi attrezzate
categoria d'uso prevalente:	v3; v4; v5; z3
destinazione d'uso complementari:	Attraverso una convenzione con il Comune, possono essere realizzate strutture, anche stabili, da adibire a bar/ristoro, delle dimensioni massime pari a 100 mq lordi, comprensivi dei servizi igienici, con altezza massima di 4.5 m. Potrà essere realizzata una sola struttura per ciascun azzonamento. Dc = 5 m Ds = 5 m, fatte salve diverse disposizioni in relazione alla strada
modalità d'attuazione:	diretta
prescrizione e note particolari:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Nella zona F<sub>AC4</sub> riconosciuta come area archeologica, ubicata in prossimità del campo sportivo, vige la tutela integrale, ai sensi del successivo art.60.</li> <li>2. In caso di area/attrezzatura privata ad uso pubblico, il permesso di costruire dovrà verificare/garantire la sussistenza di idonee aree per la sosta.</li> <li>3. Sino al momento dell'attuazione delle attrezzature pubbliche previste sulle zone Fac4 è consentito il mantenimento degli impianti a serra esistenti alla data di adozione del Piano, senza possibilità di ampliamenti.</li> </ol>
Concorre al soddisfacimento degli standards di cui alle leggi nazionali e regionali (si/no):	si
Natura dell'area, con finalità di soddisfacimento delle esigenze collettive (pubblica/privata):	pubblica (con possibilità di strutture private – v.sopra).

**Art.39 F<sub>AC5</sub> Attrezzature civiche**

Descrizione:	Attrezzature civiche (culto, caserme, sedi istituzionali ed amministrative pubbliche, servizi civici)
categoria d'uso:	s7; s8; s9; s10; z3
modalità d'attuazione:	diretta
grandezze, indici e parametri urbanistico-edilizi:	H max = 10,50 m (esclusi i campanili) Uf = 0,60 mq/mq Dc = 5 m Ds = 5 m, fatte salve diverse disposizioni in relazione alla strada
parametri aggiuntivi rispetto al REC:	Ps = 20% Sf Pi = 10% Sf
prescrizione e note particolari:	in caso di area/attrezzatura privata ad uso pubblico, il permesso di costruire dovrà verificare/garantire la sussistenza di idonee aree per la sosta
Concorre al soddisfacimento degli standards di cui alle leggi nazionali e regionali (si/no):	si
Natura dell'area, con finalità di soddisfacimento delle esigenze collettive (pubblica/privata):	pubblica o privata

**Art.40 F<sub>AC6</sub> Impianti sportivi**

Descrizione:	aree ed attrezzature per lo sport. comprese manifestazioni sportive con presenza di pubblico
categoria d'uso prevalente:	s4; v1
modalità d'attuazione:	diretta
grandezze, indici e parametri urbanistico-edilizi:	H max = 10,00 m Uf = 0,60 mq/mq Dc = 5 m Ds = 5 m, fatte salve diverse disposizioni in relazione alla strada Ic = 0,5 mq/mq
parametri aggiuntivi rispetto al REC:	Ps = 30% Sf Pi = 20% Sf
prescrizione e note particolari:	In caso di area/attrezzatura privata ad uso pubblico, il permesso di costruire dovrà verificare/garantire la sussistenza di idonee aree per la sosta.  In caso di area/attrezzatura privata ad uso pubblico, in relazione alla specifica funzione territoriale attribuita alle zone Fac6, ma nei limiti delle norme vigenti

	<p>sulle funzioni da attribuire alle zone individuate come attrezzature di pubblico interesse, sono consentiti gli usi c4, c7 e EdV purchè realizzati nelle volumetrie esistenti al momento dell'adozione del Piano e nei limiti delle leggi di settore. L'introduzione di questi usi non dovrà pregiudicare la funzione territoriale prevalente dell'azonamento (attività sportive); nell'istruire l'eventuale procedimento autorizzatorio, compete agli Uffici Comunali la valutazione di tale aspetto.</p> <p>Per la zona F<sub>AC6</sub> Impianti sportivi ubicata in Contrada Fossaccio è prevista la seguente limitazione: l'edificazione consentita dovrà essere contenuta entro i limiti di inedificabilità riportati in cartografia.</p>
Concorre al soddisfacimento degli standards di cui alle leggi nazionali e regionali (si/no):	si
Natura dell'area, con finalità di soddisfacimento delle esigenze collettive (pubblica/privata):	pubblica o privata

**Art.41 F<sub>AC7</sub> Aree cimiteriali**

modalità d'attuazione:	Diretta, previa predisposizione e vigenza del piano regolatore cimiteriale. La c.d. parte <i>storica</i> del Cimitero è sottoposta al Piano di Recupero specifico, adottato con D.C.C. n°71 del 24/06/04
categorie d'intervento in caso d'attuazione diretta:	manutenzione ordinaria e straordinaria
grandezze, indici, parametri, standards urbanistico-edilizi:	ai sensi del DPR 285 del 10/09/90
prescrizione e note particolari:	il/i progetto/i di ampliamento delle aree esistenti o di impianto ex-novo dovrà/anno verificare e garantire la sussistenza di idonee aree per la sosta
Concorre al soddisfacimento degli standards di cui alle leggi nazionali e regionali (si/no):	si

**Art.42 F<sub>AC8</sub> Protezione civile e stanzialità temporanee**

Descrizione:	z3 - protezione civile, stanzialità temporanee (nomadi, circhi, fiere, ...)
modalità d'attuazione:	indiretta
categorie d'intervento in caso d'attuazione diretta:	manutenzione ordinaria e straordinaria
grandezze, indici e parametri urbanistico-edilizi:	da definirsi in sede di piano attuativo
prescrizione e note particolari:	#



Concorre al soddisfacimento degli standards di cui alle leggi nazionali e regionali (si/no):	si
Natura dell'area, con finalità di soddisfacimento delle esigenze collettive (pubblica/privata):	pubblica

#### Art.43 F<sub>AP</sub> attrezzature di prossimità

Le attrezzature/aree individuate in quest'articolo sono quelle il cui bacino d'utenza è limitato alla breve distanza dall'attrezzatura stessa.

Tutte le dotazioni F<sub>AP</sub> possono essere variate, nella loro destinazione specifica (F<sub>AP1</sub>, F<sub>AP2</sub>, ecc..), confermando però i perimetri individuati dal Piano: ciò costituisce variante al Piano di competenza comunale ai sensi del successivo art.77 delle presenti NTA.

*Interpretazione autentica sulla gestione normativa delle zone F, specificatamente in relazione all'iniziativa privata sulle attrezzature di prossimità:*

*Per la zona F<sub>AP2</sub>, in caso di attuazione privata di quanto previsto nella norma (art.45), dovrà essere preventivamente approvata una Convenzione attraverso la quale siano definiti gli obblighi che si assume l'attuatore privato nei confronti dell'Amministrazione Pubblica ed i relativi archi temporali di validità, in coerenza con le finalità di soddisfacimento delle esigenze collettive, così come individuate nella norma.*

#### Art.44 F<sub>AP1</sub> aree ed attrezzature per la sosta

Descrizione:	Aree ed attrezzature per parcheggi pubblici (con eventuale uso per protezione civile e stanzialità temporanee)
modalità d'attuazione:	diretta
parametri aggiuntivi rispetto al REC:	Pi = 5% dell'area
prescrizione e note particolari:	Non sono assimilabili alle F <sub>AP1</sub> i parcheggi pertinenziali privati ad uso pubblico di cui alla l.n. 1150/42 art.41 sexies
Concorre al soddisfacimento degli standards di cui alle leggi nazionali e regionali (si/no):	si
Natura dell'area, con finalità di soddisfacimento delle esigenze collettive (pubblica/privata):	pubblica

#### Art.45 F<sub>AP2</sub> zone delle attrezzature prevalentemente edificate

Descrizione:	attrezzature prevalentemente edificate di uso pubblico con bacino di utenza ridotto
categoria d'uso prevalente:	s4 – sport s5 - ricreativo culturale a basso concorso di pubblico s10 - servizi civici
modalità d'attuazione:	diretta
grandezze, indici e parametri urbanistico-edilizi:	H max = 8,00 m Uf = 0,50 mq/mq

	Dc = 5 m Ds = 5 m, fatte salve diverse disposizioni in relazione alla strada
parametri aggiuntivi rispetto al REC:	Ps = 30% Sf Pi = 20% Sf
prescrizione e note particolari:	in caso di area/attrezzatura privata ad uso pubblico, il permesso di costruire dovrà verificare/garantire la sussistenza di idonee aree per la sosta
Concorre al soddisfacimento degli standards di cui alle leggi nazionali e regionali (si/no):	si
Natura dell'area, con finalità di soddisfacimento delle esigenze collettive (pubblica/privata):	pubblica o privata

#### Art.46 F<sub>AP3</sub> istruzione

Descrizione:	istituti di istruzione inferiore
categoria d'uso	s2
modalità d'attuazione:	diretta
grandezze, indici e parametri urbanistico-edilizi:	H max = 7,5 m Uf = 0,5 mq/mq Dc = 5 m Ds = 5 m, fatte salve diverse disposizioni in relazione alla strada
parametri aggiuntivi rispetto al REC:	Ps = 35% Sf Pi = 10% Sf
prescrizione e note particolari:	#
Concorre al soddisfacimento degli standards di cui alle leggi nazionali e regionali (si/no):	si
Natura dell'area, con finalità di soddisfacimento delle esigenze collettive (pubblica/privata):	pubblica

#### Art.47 F<sub>AP4</sub> aree attrezzate per il gioco e lo sport - giardini ed orti urbani

Descrizione:	giardini attrezzati di quartiere
categoria d'uso prevalente:	v1, v2, v3, v4; z3
modalità d'attuazione:	diretta
grandezze, indici e parametri urbanistico-edilizi:	#
parametri aggiuntivi rispetto al REC:	Ps = 50% Sf Pi = 25% Sf
prescrizione e note particolari:	#

Concorre al soddisfacimento degli standards di cui alle leggi nazionali e regionali (si/no):	si
Natura dell'area, con finalità di soddisfacimento delle esigenze collettive (pubblica/privata):	pubblica

#### **Art.48 F<sub>1</sub> infrastrutture**

Le attrezzature/aree individuate in quest'articolo sono quelle che costituiscono la viabilità e gli impianti tecnologici per la produzione, distribuzione, accumulo, trasformazione di energia elettrica, gas, acqua, telecomunicazioni, rifiuti, ecc.

#### **Art.49 F<sub>11</sub> infrastrutture viarie**

L'azzonamento individua le sedi viarie e le relative opere d'arte. Le aree sono destinate alla viabilità esistente, all'ampliamento e alla creazione ex-novo di elementi per la circolazione.

Per le strade nuove non esistenti al momento dell'adozione del Piano, il tracciato individuato nelle planimetrie ha valore prescrittivo nell'impianto generale ma indicativo rispetto alla definizione esecutiva; sono infatti ammesse, in sede di progettazione esecutiva, modifiche dei tracciati fino ad un massimo di ml. 20 su entrambi i lati senza che ciò costituisca variante al Piano; sono analogamente ammesse modifiche di ml. 20 rispetto alle geometrie individuate per le rotatorie. Per i tracciati indicati in cartografia con un tratteggio è consentita, in sede di progettazione ed approvazione dei Piani Attuativi, il loro spostamento senza limitazioni purchè all'interno dell'area oggetto di Piano Attuativo, ferme restando le rotatorie.

Le variazioni dei tracciati viari di progetto comportano la conseguente variazione delle superfici fondiarie o territoriali degli ambiti di intervento ad essi correlati.

La variazione sostanziale dei tracciati stradali rispetto alle tavole, comportando la verifica dei progetti di sistema del PRG (verde, mobilità e servizi), può essere perseguita attraverso una Variante di cui all'art.15, comma 5, della LR 34/92 (approvazione di competenza del Consiglio Comunale), nei limiti di quanto stabilito nel comma stesso.

Per le distanze di rispetto si faccia riferimento al relativo articolo delle presenti NTA di cui al successivo capo 3.3.

#### **Art.50 F<sub>12</sub> impianti e reti**

L'azzonamento individua le aree destinate ad impianti e reti relativi alla produzione, captazione e distribuzione d'acqua, metano, rifiuti, energia elettrica, telecomunicazioni.

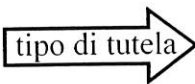
## TITOLO 3 LE RISORSE DEL TERRITORIO

### capo 3.1 connessione tra norme urbanistiche e norme degli ambiti di tutela delle risorse

#### **art. 51 connessione tra norme urbanistiche e norme di indirizzo degli ambiti di tutela**

La tabella che segue definisce la corrispondenza tra le norme di indirizzo degli ambiti di tutela delle risorse con le norme, prescrittive, urbanistiche. Il livello di tutela, che nelle norme di indirizzo serve per definire ogni variazione successiva del regime dei suoli e dei manufatti definito nel presente Piano, trova applicazione prescrittiva nel titolo 2 delle presenti NTA.

TABELLA DI CONNESSIONE TRA NORME URBANISTICHE E NORME DI INDIRIZZO DEGLI AMBITI DI TUTELA DELLE RISORSE

titolo 3 NTA <i>le risorse del territorio</i>	 tipo di tutela	titolo 2 NTA <i>la gestione urbanistica del territorio</i>
Art.53 Aree boscate	<i>tutela integrale,</i>	E1
Art.54 Selva di Castelfidardo	<i>tutela integrale.</i>	E1
Art.55 Elementi diffusi del paesaggio (agrario o naturale) ✓ Corsi d'acqua ✓ Elementi diffusi del paesaggio agrario ✓ Versanti acclivi	<i>tutela integrale</i>	E2
Art.56 Fasce della continuità naturalistica	<i>tutela orientata</i>	E3
Art.57 Unità di paesaggio d'interesse storico-ambientale ✓ Paesaggio agrario di interesse storico-ambientale ✓ Nuclei storici e bacini spaziali di percezione ✓ Crinali	<i>tutela orientata</i>	E3
Art.58 Aree con assetto del paesaggio trasformabile	nessun indirizzo di tutela	E
Art.59 Area di Monte San Pellegrino	<i>tutela integrale/orientata</i>	D.t.1
Art.60 Aree archeologiche	<i>tutela integrale.</i>	F <sub>AC4</sub>
Art.61 Aree di interesse archeologico	<i>tutela orientata</i>	E3
Art.62 Edifici e manufatti storici	si veda l'art.81 <i>fabbricati rurali storici.</i>	

### capo 3.2 gli ambiti di tutela delle risorse

#### **art. 52 qualifica delle tutele**

La *tutela orientata* riconosce l'ammissibilità di trasformazioni con modalità d'intervento compatibili con gli elementi paesistici ambientali del contesto.

La *tutela integrale* consente esclusivamente interventi di conservazione, consolidamento, ripristino delle condizioni ambientali protette nonché ammette quelli di trasformazione volti alla riqualificazione dell'immagine e delle specifiche condizioni d'uso della risorsa considerata, valorizzandone potenzialità e peculiarità.

### **Art.53 Aree boscate**

Le aree boscate sono sottoposte alla *tutela integrale*, salvo che per le strutture realizzate in funzione della gestione delle aree boscate e delle opere di difesa del suolo, che comunque devono essere compatibili con l'equilibrio paesistico-ambientale.

Sono vietate le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra, salvo, per le opere attinenti al regime idraulico, le opere di derivazione e captazione d'acqua per uso privato non commerciale e le opere per il trattamento delle acque reflue.

Le aree boscate non possono essere ridotte di superficie. Pertanto all'interno di dette aree sono vietati la sostituzione dei boschi con altre colture ed il dissodamento, salvo interventi tendenti a ripristinare la vegetazione autoctona. Nelle aree boscate è vietato l'allevamento zootecnico di tipo intensivo.

Sono ammesse le normali pratiche silvicolturali che devono essere improntate a criteri naturalistici quali: il divieto di taglio a raso nei boschi d'alto fusto, favorire le specie spontanee nei boschi ad alto fusto, promuovere iniziative per la conversione ad alto fusto del ceduo trentennale; tali pratiche non devono ostacolare la sosta e la presenza delle specie faunistiche autoctone.

La scelta tra gli interventi volti a favorire il consolidamento delle formazioni boschive e quelle tendenti a contenerne l'avanzamento per consentire la permanenza e lo sviluppo delle coperture prative, dovrà essere compiuta zona per zona, sulla base di valutazioni degli equilibri ecosistemici e dei rapporti tra grado di naturalità e livelli di biodiversità.

### **Art.54 Selva di Castelfidardo**

L'area è sottoposta a *tutela integrale*.

Ogni progetto che incida sull'area individuata come SIC, Siti di Importanza Comunitaria ai sensi della DGR1709 del 30/06/97, dovrà contenere tra gli elaborati:

- ⇒ descrizione delle caratteristiche tecniche e fisiche del progetto, delle attività necessarie alla realizzazione dell'opera e delle motivazioni che ne rendono necessaria la realizzazione della stessa;
- ⇒ localizzazione dell'area interessata dall'intervento, comprensiva dell'area occupata durante la fase di realizzazione;
- ⇒ analisi dello stato di conservazione e degli eventuali livelli di criticità degli habitat e delle specie presenti nell'area SIC;
- ⇒ valutazione quali-quantitativa degli impatti indotti dalla realizzazione dell'intervento;
- ⇒ individuazione delle misure progettuali e dei provvedimenti di carattere gestionale che si ritiene opportuno adottare per contenere l'impatto sull'ambiente naturale, sia in fase di realizzazione che di esercizio, con particolare riferimento alla conservazione degli habitat e delle specie presenti nell'area SIC.

#### Le proposte del PTC

Per la Selva di Castelfidardo è opportuno, non appena maturino le condizioni, l'inserimento nel Parco del Conero (si veda la delimitazione, estesa al Monte San Pellegrino ed all'area della battaglia, riportata nella Tav.III/1 del PTC, che ha valore indicativo)

### **Art.55 Elementi diffusi del paesaggio (agrario o naturale)**

#### Corsi d'acqua

I corsi d'acqua sono rappresentati dal reticolo idrografico dei bacini imbriferi, composto da fiumi, torrenti, sorgenti e foci, laghi artificiali, esclusi i lagoni d'accumulo a servizio delle aziende agricole, i fossi intubati, i laghi di cave, nonché i canali artificiali.

All'interno degli ambiti delineati dal Piano per i corsi d'acqua si applica la *tutela integrale*.



All'interno degli ambiti sono vietate le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra, fatta eccezione per le opere attinenti al regime idraulico, per le derivazioni e le captazioni d'acqua, per il trattamento delle acque reflue nonché per le opere necessarie all'attraversamento sia viario che impiantistico.

All'interno degli ambiti non sono ammessi i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale. Nella fascia di mt.10, a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine, è vietata l'aratura di profondità superiore a cm 50. All'interno del corpo idrico è vietata qualunque trasformazione, manomissione, immissione dei reflui non depurati, salvo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione delle opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche. I lavori di pulizia fluviale (eliminazione di piante ed arbusti, di depositi fangosi e l'eventuale riprofilatura dell'alveo) possono essere eseguiti solo nei casi di documentata e grave ostruzione dell'alveo al deflusso delle acque e comunque senza alterare l'ambiente fluviale qualora vi siano insediate specie faunistiche e/o botaniche protette o di evidente valore paesaggistico.

Per i corsi d'acqua, nei tratti esterni alle aree urbanizzate, è fissata una zona di rispetto inedificabile coincidente con l'ambito, dove sono ammessi esclusivamente interventi di recupero ambientale, nonché l'esercizio delle attività agro-silvo-pastorali, le opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche e i lagoni di accumulo a fini irrigui.

#### Elementi diffusi del paesaggio agrario

Si intendono per elementi diffusi del paesaggio agrario:

- ⇒ querce isolate, querce a gruppi sparsi e le altre specie protette dalla legislazione regionale vigente;
- ⇒ individui appartenenti a specie arboree di particolare interesse paesaggistico, in particolare Roverelle, in gruppo o in filare;
- ⇒ alberature stradali;
- ⇒ alberature e siepi poderali, di confine o legate ad elementi di sgrondo delle acque;
- ⇒ vegetazione ripariale;

Si definisce siepe qualunque formazione vegetale arbustiva ed arboreo-arbustiva di flora autoctona e naturalizzata composta sia da uno che da più filari.

Per i suddetti elementi diffusi è stabilita la *tutela integrale* concretizzata nel divieto di distruzione o manomissione degli elementi stessi, salvo l'ordinaria manutenzione e fermo restando il disposto della L.R. 10 gennaio 1987, n. 8 e della L.R. 13 marzo 1985, n. 7 e successive modificazioni.

#### Versanti acclivi

Sulle aree di versante, aventi pendenza assoluta superiore al 30% ed individuate dal Piano vige la *tutela integrale*; sono vietati gli interventi edilizi, nonché qualsiasi impedimento al deflusso delle acque, i riporti e i movimenti di terreno che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo le opere relative ai progetti di recupero ambientale.

#### **Art.56 fasce della continuità naturalistica**

##### Fasce della continuità naturalistica – pianure e terrazzi alluvionali

In questi ambiti opera la *tutela orientata*, laddove questi aree non coincidono con gli ambiti dei corsi d'acqua, dove invece si applica la tutela integrale.

In queste aree dovranno essere incentivate, per quanto riguarda gli aspetti più specificatamente insediativi, le azioni di riqualificazione dei nuclei insediativi sorti in maniera irrazionale. Saranno da evitare le previsioni di nuove consistenti aree di espansione residenziale e dovranno essere valutate con attenzione le previsioni di nuovi insediamenti industriali; le eventuali quote edificatorie



da destinare ad attività produttive e servizi dovranno essere frazionate ed utilizzate per completare e riqualificare le aree esistenti

Nelle porzioni di territorio, ricompresi in questi ambiti, rientranti nelle *fasce della continuità naturalistica* individuate dal PTC, debbono essere evitati interventi edificatori ex-novo e, laddove possibile, anche gli attraversamenti da parte di linee infrastrutturali. In queste aree è fondamentale la riorganizzazione della rete costituita dal sistema degli elementi diffusi del paesaggio agrario; per questo gli interventi per il recupero ed il ripristino degli elementi vegetali diffusi hanno carattere prioritario. Sono comunque da consentire gli interventi specifici per l'esercizio dell'attività agricola, fatta eccezione per gli allevamenti zootecnici di tipo industriale, i lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami, insediamenti per la lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e forestali.

### **Art.57 Unità di paesaggio d'interesse storico-ambientale**

#### Paesaggio agrario di interesse storico-ambientale

Sono le aree in cui è possibile riscontrare la permanenza di elementi e tracce dei modi tradizionali di coltivazione unitamente a diffusi manufatti agricoli e vegetazione abbondante, anche spontanea.

All'interno di queste aree vige la *tutela orientata* e non sono ammessi:

- ⇒ l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente ivi comprese le testimonianze di particolari tecniche agricolo-produttive e storiche, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale; resta salvo quanto regolamentato dalle LL.RR. n. 8/87 e n. 34/87 e successive integrazioni e modificazioni, nonché dalle normative silvicolturali vigenti;
- ⇒ l'inizio delle nuove attività estrattive;
- ⇒ la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli;
- ⇒ i movimenti di terra, che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale;
- ⇒ la demolizione dei manufatti agricoli che costituiscono bene culturale ai sensi dell'articolo 15, punti 3 e 5 delle NTA/PPAR, individuati sulla base della cartografia IGM 1892-95, salvo verifica puntuale del bene, del suo attuale carattere extraurbano e della sua persistenza.

#### Nuclei storici e bacini spaziali di percezione

I nuclei storici sono quelli individuati nelle tavole di Piano come zone A ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444. In riferimento alla risorsa costituita dall'insediamento storico, il Piano individua ambiti definiti in base a specifici bacini spaziali di percezione visiva; la risorsa viene così ad essere costituita complessivamente dall'insediamento storico e dal suo bacino spaziale di percezione.

Nelle aree interne all'ambito ed appartenenti alle zone A di cui sopra, sono consentiti esclusivamente gli interventi, di cui all'articolo 31 della legge 457/78. Nei casi di ristrutturazione urbanistica, di cui alla lettera e) del suddetto articolo, gli interventi previsti non dovranno comunque alterare il profilo altimetrico, determinato dagli edifici di margine del centro storico.

All'interno del più complessivo ambito di tutela vige la *tutela orientata* e non sono ammesse:

- ⇒ le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra, fatte salve le opere attinenti al regime idraulico, le derivazioni e captazioni d'acqua, il trattamento delle acque reflue nonché le opere necessarie all'attraversamento sia viarie che impiantistiche;
- ⇒ i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale.

#### Crinali

All'interno di tali ambiti vige la *tutela orientata*; non sono consentiti:

- ⇒ gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
- ⇒ i silos e depositi agricoli di rilevante entità;
- ⇒ gli edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale;

⇒ depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi compresi nei recuperi ambientali;  
Sono fatte salve le opere relative ai progetti di recupero ambientale.

#### **Art.58 Aree con assetto del paesaggio trasformabile**

Sono gli ambiti i cui suoli sono destinati ad uso agricolo, gestito in maniera intensiva e con metodi e/o colture di recente introduzione; in questi ambiti non sono rilevabili complessivamente particolari qualità paesistico-ambientali se non quelle diffuse.

In queste aree deve essere utilizzata una politica di tutela in rapporto agli effettivi valori ed ai caratteri specifici delle singole categorie di beni, promuovendo la conferma dell'assetto attuale ove sufficientemente qualificato o ammettendo trasformazioni che siano compatibili con l'attuale configurazione paesistico-ambientale o che ne determinino il ripristino e l'ulteriore qualificazione.

#### **Art.59 Area di Monte San Pellegrino**

##### Emergenze geologiche

Rispetto a tale specifica emergenza si applica la *tutela integrale*.

Nell'ambito dei progetti di recupero ambientale devono essere salvaguardate aree campione delle singolarità geologiche emerse: stratificazioni tipiche, forme strutturali, fossili e simili, comunque nel rispetto delle direttive di cui alla normativa di settore. Gli interventi di recupero dell'area caratterizzata dalle emergenze di cui al presente articolo, devono essere assoggettate ai criteri di cui all'articolo 9 delle NTA/PPAR.

##### Le proposte del PTC per l'ambito complessivo

Area progetto Ancona Sud – Il Parco del Conero

L'ambito complessivo di Monte San Pellegrino rientra tra le ipotizzate *porte del Parco*.

*“...Le tre porte hanno in comune, oltre al fatto di trovarsi ai margini del Parco del Conero, nelle intersezioni della direttrice longitudinale di valle con strade di penetrazione verso il Parco e la costa, anche il fatto di essere sedi, in atto o potenziali, di alcune attrezzature che le caratterizzano per funzioni specifiche: si tratta ...di attrezzature ricettive per quella in territorio di Castelfidardo (Monte S.Pellegrino). Le porte sono il tramite attraverso cui il turismo costiero e naturalistico dell'area del Conero si integra, arricchendolo, con il sistema di funzioni che connotano l'area-progetto...”*

.....  
*Nello schema viene anche proposto l'ampliamento dei confini del Parco del Conero fino a comprendere la Selva di Castelfidardo ed il Monte S.Pellegrino...nell'ampliamento verrebbe compresa anche l'area legata alla memoria storica della battaglia di Castelfidardo...”*

#### **Art.60 Aree archeologiche**

Gli ambiti individuati dal Piano

⇒ come aree archeologiche identificate in base ai vincoli imposti dalla legge

⇒ come altre aree archeologiche di rilevante interesse

sono oggetto di *tutela integrale*.

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

### **Art.61 Aree di interesse archeologico**

#### Aree di interesse archeologico.

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

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

#### 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. 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.

In tali aree, sulle quali:

- ⇒ l'organizzazione delle colture agricole e del territorio conserva elementi della centuriazione relativa alle tracce della maglia poderale stabilita dagli insediamenti coloniali romani,
  - ⇒ si riscontrano i segni visibili originati da strade consolari romane
  - ⇒ sono individuabili le aree con segnalazione di ritrovamenti archeologici
- vige la *tutela orientata*.

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.

È ammessa l'ordinaria utilizzazione agricola dei terreni, eccetto ogni scavo o aratura dei terreni di profondità maggiore di cm. 50 che deve essere autorizzato dalla Soprintendenza archeologica; è ammessa inoltre ogni attività inerente allo studio e alla valorizzazione delle presenze archeologiche. All'interno degli ambiti e in corrispondenza degli elementi e dei segni visibili della struttura centuriata non sono ammesse le opere di mobilità e gli impianti tecnologici nonché qualsiasi movimento di terra che alteri in modo sostanziale o stabilmente il profilo del terreno, salvo per le opere relative ad interventi di recupero ambientale.

Inoltre nelle aree centuriate come sopra indicate non sono ammessi l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale. Resta salvo quanto regolamentato dalle LL.RR. 8/87 e 34/87 e successive integrazioni e modificazioni, nonché dalle normative silvo-culturali vigenti. Non è inoltre ammessa la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli.

### **Art.62 Edifici e manufatti storici**

Gli edifici e manufatti storici extraurbani sono individuati dal Piano. Sono inoltre oggetto di *tutela orientata*, i ponti, le fontane rurali, le edicole votive e simili, aventi interesse storico-culturale e ambientale.

Per la gestione dei manufatti individuati dal Piano si veda l'art.81 *fabbricati rurali storici*.

### **capo 3.3 i vincoli ex-lege e le zone di rispetto**

#### **art. 63 vincoli paesistico-ambientali**

Le porzioni di territorio in cui si applicano i vincoli paesistico ambientali di limitazione all'uso dei suoli e degli immobili, ancorché privati, ai sensi del D.Lgs. 42/04 *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, sono individuate nella Tav.2.

#### **art. 64 vincolo idrogeologico**

Le porzioni di territorio in cui si applica il vincolo idrogeologico di limitazione all'uso dei suoli, ai sensi del RDL 3267/1923 *Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani*, sono individuate nella Tav.2

#### **art. 65 ambiti per le opere di captazione**

Ai sensi del DPR 236/1988, concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano, l'ambito di rispetto è costituito dalla porzione di territorio, circostante l'opera di captazione da sottoporre a tutela, per un raggio di 200 m.

In particolare nell'ambito di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- m) pozzi perdenti;
- n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Per gli insediamenti o le attività di cui sopra preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

#### **art. 66 le distanze di rispetto**

Le porzioni di territorio in cui sussistono limitazioni all'uso dei suoli e degli immobili, ancorché privati, in relazione agli elementi di seguito indicati, sono individuate tramite le rispettive normative di riferimento e/o nelle Tavv. 5 e 6.

⇒ rispetto delle strade (D.I.1404/1968, L.N.729/1961, D.lgs.285/92, D.P.R.495/1992 e sue successive modificazioni);

- ⇒ rispetto ferroviario (D.P.R. 753/90);
- ⇒ perimetro di rispetto degli elettrodotti (D.P.C.M. del 23/04/1992);
- ⇒ perimetro di rispetto metanodotti (D.M. del 24/11/1984);
- ⇒ rispetto cimiteriale (R.D. n.1265/1934 e T.u. leggi sanitarie).



## **TITOLO 4 L'ATTUAZIONE DEL PIANO**

L'attuazione delle trasformazioni previste dal PRG può avvenire tramite:

- ⇒ attuazione diretta;
- ⇒ attuazione diretta con progetto preliminare;
- ⇒ attuazione indiretta.

### **capo 4.1 l'attuazione diretta**

#### **art.67 Disciplina degli atti autorizzativi**

La disciplina degli atti autorizzativi inerenti agli interventi diretti fa riferimento alla normativa nazionale e regionale vigente e, per quanto di pertinenza, al REC vigente. Le relative variazioni non costituiscono variante al PRG.

#### **Art.68 Progetto preliminare**

In taluni casi particolari, i Servizi Tecnici comunali, possono richiedere che l'istanza autorizzativa (permesso di costruire, ecc...) sia preceduta da un *Progetto Preliminare* atto a prefigurare i requisiti di natura progettuale o di natura contrattuale. La disciplina per cui è possibile/necessario attivare la procedura, i contenuti, i requisiti, la procedura amm.va per la presentazione del suddetto Progetto Preliminare è regolata con apposito atto emanato dall'Amministrazione Comunale, con natura regolamentare di compendio al REC vigente.

#### **Art.69 Compatibilità ambientale**

Il presente PRG, in conformità agli indirizzi ed alle direttive connesse al PPAR, stabilisce che, in relazione ai valori ed alle risorse ambientali presenti in alcune aree, gli interventi di trasformazione, in attuazione diretta, ivi ricadenti siano ammissibili subordinatamente ad una verifica di compatibilità ambientale. Tale verifica (disciplinata dal medesimo atto inerente il Progetto Preliminare, emanato dall'Amministrazione Comunale, con natura regolamentare di compendio al REC vigente), qualora l'intervento in progetto risulti sostenibile sotto il profilo ambientale, deve avere un esito formale che porti all'emanazione di una *dichiarazione di compatibilità ambientale* di cui all'art.63 ter delle NTA/PPAR comma 3 (competenza dell'Amministrazione Comunale).

Tale procedura, in riferimento agli aspetti tecnici, deve essere supportata da uno studio, riferito ed inquadrato in un idoneo contesto rispetto all'opera in progetto, che dimostri la sostenibilità ambientale dell'intervento; sempre in relazione al PPAR, una prima griglia di riferimento per lo studio può essere costituita dall'art.63 bis - Verifica di compatibilità paesistico-ambientale.

La procedura comunale sopra individuata non è né complementare né sostitutiva del procedimento tecnico-amministrativo previsto all'art. 63 ter NTA/PPAR comma 2, per il quale, infatti, la *dichiarazione di compatibilità ambientale* per le *opere di rilevante trasformazione del territorio* (interventi di cui alla circolare Regione Marche n° 14 del 16/08/89) è di competenza della Giunta Regionale.

La procedura comunale, altresì, non è né complementare né sostitutiva della disciplina di VIA, Valutazione d'Impatto Ambientale, a cui sono sottoposti determinati interventi di trasformazione in base alle vigenti disposizioni normative nazionali e regionali.



## **capo 4.2 l'attuazione indiretta**

### **art.70 Ambiti soggetti a piani attuativi**

Il PRG individua le zone urbanistiche, o l'accorpamento delle stesse, la cui trasformazione avviene tramite attuazione indiretta, subordinata all'approvazione di un Piano urbanistico Attuativo; tali *comparti* negli elaborati grafici sono indicati come *Ambiti di progetto soggetti a piani attuativi*.

Specifiche per l'attuazione dei *comparti*:

- ⇒ La redazione dei Piani Attuativi s'intende estesa all'intero *Ambito* del *comparto*, individuato con apposita delimitazione negli elaborati grafici di Piano. E' facoltà del Consiglio Comunale definire subcomparti per la redazione dei Piani Attuativi, non necessariamente estesi all'intero *Ambito* del *comparto* così come individuato dal Piano.
- ⇒ Il Piano specifica i casi in cui vi è l'obbligo dell'approvazione unitaria del Piano Attuativo, relativo all'intero *comparto*.
- ⇒ Il Piano specifica i casi in cui vi è l'obbligo dell'attuazione unitaria degli interventi previsti dal Piano Attuativo.
- ⇒ Il *comparto* è individuato con la logica dello sviluppo unitario e razionale di una parte del territorio che contempra la trasformazione dei suoli privati unitamente al necessario reperimento di aree pubbliche di rilevanza strategica; pertanto il medesimo *comparto* dell' *Ambito di progetto soggetto a piano attuativo* può essere, nel presente Piano, organizzato anche in aree articolate, non contigue o prossime tra loro.
- ⇒ In ciascun *comparto*, almeno il 10% della potenzialità edificatoria deve essere destinata ad edilizia convenzionata, ai sensi della legislazione vigente (artt. 17 e 18 del *TESTO UNICO DELL'EDILIZIA*, DPR 380/01 e ss.mm.); tale obbligo va specificato nella Convenzione annessa al relativo Piano Attuativo.

### **art. 71 qualificazione degli strumenti di attuazione**

I piani attuativi sono quelli previsti dalle leggi nazionali e dalla LR 34/92 (art. 20 *Piano Attuativo dei Servizi* nonché gli articoli del TITOLO IV *Strumenti urbanistici attuativi*). Le caratteristiche dei suddetti piani nonché le procedure per le relative approvazioni sono quindi quelle previste dalle vigenti leggi nazionali e regionali. Il tipo di strumento viene definito nelle Deliberazioni di adozione dei Piani stessi.

### **art.72 gli standards**

Negli strumenti urbanistici attuativi riguardanti zone di nuovo insediamento, ai sensi della normativa nazionale e regionale, deve essere previsto e garantito un quadro complessivo di attrezzature e di impianti di interesse generale, così come di seguito descritto ai punti 72.1 e 72.2.

Si specifica che le accezioni "edifici o impianti di pubblico interesse" vanno interpretate secondo i criteri appresso indicati.

- ✓ Sono edifici ed impianti pubblici quelli appartenenti ad enti pubblici e destinati a finalità di carattere pubblico: ad es. le sedi dei Ministeri, Regioni, Comuni, le caserme, le scuole, gli ospedali, i musei, le chiese, i mercati, le università ecc.
- ✓ Per edifici ed impianti di interesse pubblico debbono intendersi quelli che, indipendentemente dalla qualità dei soggetti che li realizzano - enti pubblici o privati - siano destinati a finalità di carattere generale, sotto l'aspetto economico, culturale, industriale, igienico, religioso ecc.: es. conventi, poliambulatori, alberghi, biblioteche, teatri, ecc.

Va precisato che tali edifici ed impianti possono ottenere eventuali deroghe sempre che ricorrano le altre condizioni richieste dalle specifiche norme che costituiscono la fonte dei poteri di deroga.

Restano salve le norme speciali che prevedono la concessione di deroghe, come ad esempio quelle in materia di altezza degli alberghi e di edilizia antisismica.

Gli standards, così come individuati e definiti nella loro forma e quantità dal Piano Attuativo, dovranno essere ceduti, a titolo gratuito, al Comune; ciò fatte salve diverse determinazioni contenute nel Piano Attuativo. In tal senso, per attuare la c.d. *monetizzazione* degli standards si dovrà predisporre apposito regolamento approvato dal C.C.

#### 72.1 STANDARDS PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Per gli insediamenti residenziali debbono essere fissate dotazioni in misura tale da assicurare per ogni abitante da insediare la dotazione minima, inderogabile, di mq. 21 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.

Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:

- a) mq. 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- b) mq. 2 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;
- c) mq. 12 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade (almeno 3 mq non vanno computati nelle aree destinate ad attrezzature sportive).
- d) mq. 2,50 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dalla 122/90); tali aree - in casi speciali - potranno essere distribuite su diversi livelli.

Ai fini dell'osservanza dei rapporti suindicati nella formazione degli strumenti urbanistici, si assume che, salvo diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente 25 mq. di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc. vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq. (pari a circa 20 mc. vuoto per pieno) per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.).

#### 72.2 STANDARDS PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Per gli insediamenti produttivi debbono essere fissate dotazioni in misura tale da assicurare:

- a) nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone omogenee D, la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti;
- b) nei nuovi insediamenti di carattere direzionale, a 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli previsti all'art.41 sexies della legge 1150/42); tale quantità, per le zone omogenee A e B è ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative;
- c) nei nuovi insediamenti di carattere commerciale si faccia riferimento a quanto prescritto all'art.8.3

### **art. 73 indirizzi per la redazione dei piani attuativi**

Gli elementi che seguono intendono delineare una prima griglia di riferimento per la stesura dei piani attuativi, affinché gli stessi configurino uno sviluppo e consolidamento sostenibile del territorio, a livello locale.

La progettazione dei piani attuativi, in relazione ai diversi aspetti di seguito indicati, dovrà:

#### *l'acqua*

- ⇒ facilitare l'infiltrazione dell'acqua piovana nel terreno ed assicurare la massima quantità di superfici permeabili;

- ⇒ suggerire soluzioni per raccogliere, conservare e riutilizzare l'acqua piovana;
- ⇒ proporre l'utilizzo di materiali porosi per pavimentare le aree pedonali, le strade, ecc..;
- ⇒ valorizzare i corsi d'acqua come elementi del territorio e non come ostacoli all'uso del suolo;

#### *l'aria ed il rumore*

- ⇒ sviluppare le aree piantumate;
- ⇒ utilizzare ampiamente l'insediamenti di filari arborei come protezione dal rumore;
- ⇒ ridurre la propagazione acustica modellando il terreno, mettendo a dimora siepi, costruendo barriere antirumore;
- ⇒ promuovere l'utilizzo di materiali fonoassorbenti;

#### *il suolo ed il territorio*

- ⇒ mantenere, ove possibile, le caratteristiche geomorfologiche esistenti e consolidate;
- ⇒ ridurre l'utilizzo del territorio non ancora urbanizzato;
- ⇒ evitare le zonizzazioni urbanistiche monofunzionali;
- ⇒ utilizzare pavimentazioni permeabili;
- ⇒ assicurare la massima permeabilità anche per l'aria;

#### *gli elementi naturali*

- ⇒ identificare ed utilizzare nella progettazione tutti gli elementi naturali presenti nell'area o comunque tutti quelli che possono contribuire a creare un ambiente gradevole e diversificato, reintegrando ognuno di questi elementi all'interno dello schema di progetto;
- ⇒ privilegiare specie arboree autoctone ..... prevedere la messa a dimora di nuove alberi, considerando spazio sufficiente per la loro crescita e per lo sviluppo delle radici;
- ⇒ prevedere nel progetto percorsi (anche esclusivamente ciclopedonali) che dagli spazi insediativi consentano di raggiungere o approssimarsi con facilità agli spazi rurali/naturali;
- ⇒ promuovere l'utilizzo di tetti verdi;
- ⇒ prevedere superfici d'acqua all'interno dei contesti insediativi

#### *i trasporti e l'accessibilità*

- ⇒ utilizzare modalità insediative che riducano gli spostamenti e favoriscano l'utilizzo di trasporti pubblici;
- ⇒ evitare di localizzare funzioni generatrici di mobilità troppo fuori dai centri abitati;
- ⇒ distinguere nettamente negli insediamenti gli spazi pedonali da quelli carrabili;
- ⇒ pianificare lo schema di piano riducendo all'essenziale la previsione di nuove strade;
- ⇒ prevedere percorsi/percorrenze ciclopedonali;
- ⇒ progettare l'impianto urbanistico prevedendo l'accesso regolamentato per i mezzi che movimentano merci;
- ⇒ prevedere nelle nuove zone insediative ubicate ai margini del centro urbano aree destinate ai parcheggi scambiatori privato/pubblico;

#### *l'energia*

- ⇒ applicare gli standards per l'orientamento degli edifici, per l'illuminazione dei locali, per l'utilizzo dei materiali e del verde per l'ombreggiamento;
- ⇒ progettare i nuovi edifici orientandoli in modo da consentire una buona illuminazione e buon soleggiamento;
- ⇒ considerare la possibilità di utilizzare sistemi locali di teleriscaldamento;
- ⇒ considerare la possibilità di utilizzare o prevedere pannelli solari (oltre che nei tetti anche in eventuali barriere antirumore previste nel progetto);
- ⇒ progettare le aree verdi dell'insediamento in modo che agevolino il miglioramento del microclima;

*i rifiuti*

- ⇒ prevedere nella progettazione aree attrezzate per la raccolta (anche differenziata) dei rifiuti; promuovere la cultura dell'isola ecologica progettando le suddette aree in modo che risultino gradevoli, ben accessibili e sicure.

*la qualità della vita*

- ⇒ tenere in considerazione nella progettazione tipologica le forme e le strutture tipiche, come elementi identificabili che mantengono la continuità e l'identità di ogni zona;
- ⇒ evitare eccessive eterogeneità nelle forme e nelle strutture, ricercando soluzioni chiare e semplici;
- ⇒ progettare agevolando l'idea di quartiere, di unità di vicinato senza perdere la connessione con l'identità locale;
- ⇒ progettare le aree residenziali con corti interne che sviluppino la sicurezza e l'appartenenza; queste corti non dovranno essere accessibili alle auto;
- ⇒ progettare i luoghi collettivi in maniera che non siano solo aree verdi ma spazi per il gioco e la socializzazione.

**art. 74 la programmazione pluriennale**

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di programmare temporalmente e coordinare le trasformazioni previste dal PRG mediante la predisposizione di specifici atti amministrativi (in correlazione con il Programma Triennale dei Lavori Pubblici di cui all'art. 4 della LN 415/98 e successive modificazioni ed integrazioni). Tali atti sono approvati dal Consiglio Comunale con le relative procedure di legge. Il riferimento alla l.r.34/92 è costituito dal titolo VI PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE.

## **TITOLO 5. NORME FINALI E DI COLLEGAMENTO**

### **capo 5.1 norme finali**

#### **art.75 permesso di costruire in deroga**

E' prevista la facoltà di rilasciare il permesso di costruire in deroga alle previsioni di PRG, ai sensi dell'art.14 del *TESTO UNICO DELL'EDILIZIA*, DPR 380/01 e ss.mm.

#### **art.76 i regolamenti comunali connessi al PRG**

L'elenco che segue definisce i regolamenti comunali connessi alla gestione urbanistica del territorio. Per ciascuno sono specificati gli atti di approvazione e la vigenza. L'implementazione e/o la rettifica del seguente elenco non costituisce variante al PRG.

<i>oggetto</i>	<i>atto di approvazione</i>	<i>regime</i>
Regolamento edilizio	DGR n°1532 del 19/04/93 Del. C.C. n°66 del 25/06/02	vigente
Regolamento sugli incentivi ai progetti d'edilizia ecosostenibile e bioclimatica (artt. 24 e 24 bis delle NTA)		non vigente
Regolamento sui progetti preliminari e sulla compatibilità ambientale (artt. 68 e 69)		non vigente
Regolamento per la monetizzazione degli standards (art. 72 delle NTA)		non vigente
Regolamento per il contributo di costruzione (art. 8.2 delle NTA)	Del. C.C. n°82 del 20/07/04	vigente
Regolamento in materia d'impianti fissi di radiocomunicazione al fine della tutela ambientale e sanitaria		non vigente
Regolamento per la tutela dell'ambiente esterno e dell'ambiente abitativo dall'inquinamento acustico		non vigente
Regolamento sulla conduzione dei terreni agricoli		non vigente
Regolamento sulla gestione del verde naturale e del paesaggio agrario		non vigente

#### **art.77 varianti al PRG di competenza comunale**

Ai sensi dell'art.15 comma5, è previsto che le varianti al PRG che non incidano sul dimensionamento globale, che non comportino modificazioni alle classi d'uso delle zone urbanistiche, alle norme tecniche di attuazione del piano, alla distribuzione dei carichi insediativi ed alla dotazione degli standards di cui al DM 1444/1968, siano approvate in via definitiva dal consiglio comunale. Anche la variazione dell'articolazione di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi (sempre nel rispetto delle quantità previste in riferimento ai rapporti tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi con gli spazi pubblici, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n.765), costituisce variante al PRG approvate in via definitiva dal consiglio comunale.



**art.78 oneri**

Per gli aspetti relativi al rapporto tra le categorie di intervento e la natura dell'atto autorizzativo con gli oneri dovuti, si faccia riferimento al REC, ai regolamenti connessi ed alle disposizioni di legge regionale e nazionale.

**art.79 manufatti esistenti non conformi al PRG**

Sui manufatti esistenti, in cui le categorie e destinazioni d'uso non sono conformi al PRG vigente, sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

**art.79 bis opere regolarizzate con sanatoria edilizia**

Negli azionamenti urbanistici rientranti nelle zone omogenee B, C, e D i manufatti regolarizzati a seguito del rilascio di sanatoria edilizia (opere oggetto di condono edilizio) potranno essere demoliti e ricostruiti, con pari superficie o volumetria, in un unico corpo di fabbrica (ovvero annesso ad un nuovo fabbricato o in ampliamento) purché rispettino i parametri urbanistico-edilizi dell'azionamento.

**capo 5.2 norme di collegamento con la normativa previgente**

**art.80 zone produttive del centro urbano (previgente art.29)**

Nelle presenti NTA viene implementata la "Schedatura degli edifici nelle zone produttive del centro urbano" nonché quanto stabilito a tal proposito nell'art.29 delle norme previgenti.

Inoltre vengono implementate nella suddetta *schedatura*, facente parte integrante del Piano, due schede relative a manufatti a carattere produttivo, ubicati in area extraurbana (ubicazione catastale foglio 15, mappali 26 e 155); tali schede assumono la denominazione "*Schedatura degli edifici produttivi del territorio extraurbano*".

*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 le quali il P.R.G. consente 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 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.*

*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..

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.81 fabbricati rurali storici (previgente art.14 bis)**

L'articolo interessa 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 manufatti sono individuati sulle planimetrie di Piano.

Gli edifici sono stati individuati con apposito censimento sulle planimetrie storiche e successiva verifica puntuale per accertare l'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 rilevante interesse.**

In queste zone sugli edifici individuati come edifici di valore sono consentiti solo interventi 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 rilevante interesse.**

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 norme relative alla zona urbanistica di appartenenza.

#### 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 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° 52 del 13/03/95, individuati graficamente con un cerchio nelle tavole di PRG., indipendentemente dalla disciplina specifica delle zone nelle quali sono ubicati, si applica la disciplina definita nel suddetto P.P. attraverso le schede specifiche e le relative N.T.A..*

*Nell'edificio di Villa Gentilucci, ed ai fabbricati annessi sono ammessi soltanto gli interventi di cui ai punti a), b) e c) dell'art. 31 della L.5/8/1978 n° 457.*

*Nell'edificio di Villa Paolo sono ammessi soltanto gli interventi di cui all'art. 31 della Legge 5/08/1978 n° 457.*

### **art.82 opere ed oneri di urbanizzazione (previgente art. 13)**

*Nelle aree D, contrassegnate con asterisco, 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.*

## **capo 5.3 norme di collegamento con il PAI**

### **art.83 Disposizioni per le indagini geologiche**

Le discipline inerenti la difesa del suolo hanno valore propedeutico e l'attuazione degli interventi previsti è subordinati agli esiti degli studi geologici ai diversi livelli di conoscenza territoriale che evidenzino la compatibilità delle trasformazioni con le condizioni geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche, indicanti tutti gli eventuali accorgimenti tesi a mitigarne il grado di pericolosità, di rischio geologico e di vulnerabilità.

Le trasformazioni territoriali inoltre, dovranno essere conformi alle norme previste dal PAI approvato con D.C.R. 116/04 (Suppl.5 B.U.R. 15 del 13/02/04), che congiuntamente ai successivi indirizzi, costituiscono la disciplina in materia di difesa del suolo.

Le norme a carattere geologico di seguito riportate sono articolate in:

#### **NORME DI TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE:**

Tutela delle acque sotterranee.

Esecuzione di pozzi di captazione delle acque sotterranee

#### **NORME PER LA REDAZIONE DELLE ANALISI GEOLOGICHE**

Norme generali

Norme particolari per le aree a diversa pericolosità geologica di cui alle TAVV.G3n

### **83.1 NORME DI TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE**

#### **83.1.1 Tutela delle acque sotterranee**

I pozzi esistenti utilizzati per la captazione delle acque a diversi scopi ed i pozzi in disuso, non provvisti di efficaci protezioni, devono essere dotati di adeguate opere per la chiusura della bocca pozzo. In mancanza, è fatto obbligo al proprietario di provvedere alla chiusura del pozzo con

materiale inerte di cava o con materiale argilloso proveniente da sbancamenti o scavi, purché esso sia esente da terreni agrari o vegetali o in ogni modo privo di terreni organici o inquinanti.

Nel rispetto della vigente normativa in materia, i sistemi di smaltimento delle acque reflue sul suolo, in aree non asservite da pubbliche fognature, dovranno essere autorizzati previa presentazione di una relazione tecnica contenente l'analisi dello stato fisico dei terreni interessati nonché dalla profondità delle falde idriche anche a carattere stagionale.

Nelle aree con corpi idrici vulnerabili di cui alle Tavv. G3n (aree di fondovalle alluvionale) oggetto di trasformazioni antropiche, dovranno essere adottati idonei accorgimenti tecnici al fine di tutelare tali risorse.

Il recupero ambientale e/o funzionale delle aree con elevata compromissione (ex -discariche, ex -cave) avverrà previa presentazione di progetti finalizzati alla tutela dei suoli e delle risorse idriche.

### **83.1.2 Esecuzione di pozzi di captazione delle acque sotterranee**

La concessione alla realizzazione di pozzi è vincolata alla presentazione di una relazione idrogeologica, estesa ad un'area idrogeologicamente significativa, in cui risultino chiaramente definite le caratteristiche dell'acquifero, le condizioni di alimentazione e circolazione e la qualità delle acque sotterranee. Il progetto di captazione deve inoltre illustrare, in modo esaustivo, le modalità costruttive del pozzo, possibilmente la portata massima emungibile, le opere di protezione dai fenomeni di inquinamento e la eventuale zona di tutela del pozzo per la prevenzione dall'inquinamento delle acque sotterranee.

E' obbligatoria la copertura del pozzo con idonei coperchi e/o inferriate dotati di serrature e di sopraelevare l'imboccatura al di sopra del piano campagna per almeno 1 mt. al fine di evitare interventi incidentali e/o infiltrazioni indesiderate.

## **83.2 NORME PER LA REDAZIONE DELLE ANALISI GEOLOGICHE**

### **83.2.1 Norme generali**

Al fine di un corretto uso del suolo e della definizione degli elementi condizionanti le opere e gli interventi, gli studi geologici e geotecnici, dovranno:

- essere effettuati per ogni intervento che comporti trasformazione del territorio, nonché per le reti tecnologiche ed infrastrutturali, prima del rilascio della concessione edilizia, e condotti in osservanza delle vigenti normative nazionali e regionali, nonché allinearsi agli standard di qualità più avanzati. Costituisce valido riferimento, tecnico e normativo, le "Raccomandazioni per la redazione delle indagini e studi geologici-geotecnici – Rapporto geologico-geotecnico -" (Ordine dei Geologi della Regione Marche - Giugno 1997);
- considerare le risposte sismiche locali dei terreni interessati dagli interventi, con valutazioni approfondite a corredo del singolo intervento in osservanza delle vigenti normative in materia;
- essere estese per un intorno geologicamente significativo, che permetta una precisa definizione delle condizioni geologiche geomorfologiche, idrogeologiche dell'area, soprattutto nel caso in cui si rilevino caratteri di pericolosità, di rischio e di vulnerabilità, tangibili o potenziali, evidenziando che la trasformazione, non produrrà alterazione delle condizioni di stabilità dell'area né turbamento al regime idrico, ovvero sia migliorativa;
- caratterizzare gli aspetti litostratigrafici e litotecnici possibilmente con introspezioni geologiche dirette (sondaggi geognostici, prove geotecniche in sito) e/o indirette (prospezioni geofisiche) nelle quantità necessarie per valutare correttamente le geometrie e gli assetti strutturali delle coltri di copertura, delle coltri alterate e/o detensionate e del substrato inalterato, nonché la circolazione idrica sotterranea anche se a carattere stagionale;

- definire le proprietà fisico – meccaniche dei litotipi con prove geotecniche in sito e/o di laboratorio;
- effettuare verifiche di stabilità del versante in condizioni sismiche, ante e post – operam, con i più avanzati metodi di analisi;
- definire i criteri di intervento e le eventuali misure di presidio necessarie, intervenendo sulle cause predisponenti e/o direttamente sui fenomeni franosi al fine di prevenire la loro riattivazione o evoluzioni di versante, mediante interventi di stabilizzazione strutturali e non strutturali;
- illustrare compiutamente i mezzi ed i metodi di indagine adottati, i risultati conseguiti, nonché le prescrizioni per gli interventi in progetto ed i criteri di intervento. La relazione, oltre ad esporre lo stato delle conoscenze relativo alla problematica da affrontare per quel determinato sito (con dati bibliografici, notizie storiche, precedenti indagini geologiche), sarà corredata con planimetrie di progetto recanti la trasposizione passiva del PAI, con apposita cartografia geotematica in scala adeguata (carte geologiche geomorfologiche e delle pericolosità geologiche) finalizzate alla definizione delle problematiche dell'instabilità dei versanti, della dinamica fluviale e della amplificazione sismica locale, condizionanti la trasformabilità. Andranno allegati inoltre, elaborati grafici e tabulati di calcolo ed i rapporti delle prove sperimentali saranno accompagnati da certificati in cui siano specificate le modalità esecutive.

### **83.2.2 Norme particolari per le trasformazioni in aree a diversa pericolosità geologica di cui alle TAVV.G.3<sup>n</sup>**

#### *a. AREE A BASSA PERICOLOSITÀ GEOLOGICA (AMBITI B1)*

Nelle aree a bassa pericolosità individuate nell'elaborato di sintesi geotematica G.3<sup>n</sup> - "CARTA DELLE PERICOLOSITÀ GEOLOGICHE DELLE VOCAZIONALITÀ E DELLE VULNERABILITÀ DELLE RISORSE IDRICHE DI SUBALVEO" - alla lettera B1, le trasformazioni sono condizionate dai caratteri idrogeologici, dalle caratteristiche stratimetriche e stratigrafiche delle formazioni e delle coltri di copertura, dalle caratteristiche geotecniche dei litotipi, dai criteri di intervento e dalla tipologia dei manufatti. Per tali aree dovranno essere condotti studi di settore così come previsti nel precedente art. 81.2.1.

#### *b. AREE A MODERATA PERICOLOSITÀ GEOLOGICA (AMBITI A1, A2, A3, D)*

Nelle aree a moderata pericolosità individuate nell'elaborato di sintesi geotematica G.3<sup>n</sup> - "CARTA DELLE PERICOLOSITÀ GEOLOGICHE DELLE VOCAZIONALITÀ E DELLE VULNERABILITÀ DELLE RISORSE IDRICHE DI SUBALVEO" - alle lettere A1, A2, A3 e D, le trasformazioni sono condizionate dall'acclività, dall'assetto morfologico e strutturale (fratturazione, giacitura del substrato sfavorevole agli effetti della stabilità, ecc.), dai caratteri idrogeologici (escursioni dei livelli idrici, pressioni interstiziali, ecc.) dalle caratteristiche stratimetriche e geotecniche dei litotipi (spessori delle coltri di copertura e dei litotipi a facies alterata nonché parametri geomeccanici e grado di decadimento fisico e meccanico dei litotipi, ecc.), dalla tipologia dei manufatti e dai criteri di intervento.

Per tali aree dovranno essere condotti studi di settore così come previsti dalle precedenti norme di cui all'art. 81.2.1. In particolare le analisi di settore dovranno definire lo schema della circolazione idrica superficiale e sotterranea, anche se a carattere stagionale, nonché individuare le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee occorrenti, finalizzate alla stabilità del versante a lungo termine.



c. AREE A MEDIA PERICOLOSITÀ GEOLOGICA (AMBITI “E1” - “E2”) corrispondenti alla classe P2 del PAI.

Appartengono a questa categoria le aree interessate, da deformazioni lente (o plastiche) o fenomeni di dissesto non ben definibili su base geomorfologica, da frane di colamento, scorrimento e complesse che sulla base delle attuali conoscenze possono considerarsi allo stato di quiescenza (corrispondenti alla classe di pericolosità P2 del PAI).

Sulla base dell'attuale quadro conoscitivo, sono consentiti gli usi del suolo le opere e le trasformazioni previste dal PAI approvato per le aree corrispondenti ai livelli di pericolosità P2;

Nelle aree a media pericolosità individuate nell'elaborato di sintesi geotematica G.3n - “CARTA DELLE PERICOLOSITÀ GEOLOGICHE DELLE VOCAZIONALITÀ E DELLE VULNERABILITÀ DELLE RISORSE IDRICHE DI SUBALVEO” - alle lettere E1 - E2, le trasformazioni sono condizionate dall'acclività del versante, dai caratteri tipologici morfoevolutivi (stato di attività, ecc.) e geometrici del movimento gravitativo, dalle caratteristiche morfometriche (dimensioni del dissesto e masse coinvolte), dai caratteri morfologici strutturali (ad es. giacitura substrato sfavorevole agli effetti della stabilità, tettonica, fratturazione, ecc.) ed idrogeologici (escursioni dei livelli idrici, pressioni interstiziali, ecc.), dalle caratteristiche stratimetriche e geotecniche dei litotipi (spessori delle coltri di copertura e dei litotipi a facies alterata nonché parametri geomeccanici e grado di decadimento fisico e meccanico dei litotipi, ecc.), nonché dalle problematiche connesse alla regimazione delle acque superficiali e sotterranee .

Per tali aree dovranno essere condotti studi di settore così come previsti dalle precedenti norme di cui al capo 81.2.1. In particolare dovranno essere condotte indagini geologiche e geotecniche che evidenzino la compatibilità delle trasformazioni con le condizioni di stabilità dell'area e con il drenaggio delle acque sotterranee e dovrà essere dimostrato chiaramente che la trasformazione, non produrrà alterazioni alle condizioni di stabilità dell'area ne turbamento al regime idrico superficiale e sotterraneo, ovvero sia migliorativa.

Nella relazione geologica e in quella progettuale dovranno essere forniti tutti gli elementi necessari per una valutazione delle implicazioni indotte dall'opera sulle condizioni di stabilità dei versanti e sulle alterazioni dei caratteri morfologici, idrologici e idrogeologici prodotte dall'opera stessa.

Sono da prevedersi inoltre specifici approfondimenti tematici con:

- Analisi geologiche condotte in osservanza del comma 81.2.1, estese ad un intorno geologicamente significativo del versante, comunque sufficientemente estese da permettere una precisa definizione dei caratteri fisici complessivi del versante;
  - Accertamento, mediante monitoraggio strumentale (del suolo, delle acque sotterranee e/o delle strutture presenti) per un tempo ritenuto significativo e/o dati bibliografici e/o testimonianze dirette o notizie storiche (di accertata attendibilità), o altro metodo ritenuto idoneo, per la definizione dell'effettivo stato di quiescenza (o di attività);
  - La definizione di modelli teorici, per l'individuazione dei fattori di innesco o di evoluzione del fenomeno temuto verso una fase parossistica. I modelli verificati in back-analysis dovranno riprodurre realisticamente escursioni della falda idrica e/o altre condizioni critiche rilevabili o ritenute probabili a lungo termine, e ciò per la definizione delle eventuali misure di mitigazione del rischio necessarie da adottare agli effetti della stabilità;
- La definizione dei criteri di intervento e delle misure di presidio necessarie alla mitigazione del rischio di frana, intervenendo sulle cause predisponenti e/o direttamente sui fenomeni franosi al fine di prevenire l'evoluzione del dissesto o la loro riattivazione, mediante interventi di stabilizzazione strutturali e non strutturali

d. AREE AD ELEVATA PERICOLOSITÀ GEOLOGICA (AMBITI “E3” – “E4”), corrispondenti alle classi P3 del PAI

Appartengono a questa categoria le aree interessate da frane di colamento, scorrimento e complesse attive (E3), le aree interessate da frane di colamento, scorrimento e complesse allo stato quiescente con indizi e/o testimonianze di riattivazioni recenti e le aree oggetto di bonifica e consolidamento (E4), corrispondenti alla classe di pericolosità P3 del PAI.

Nelle aree ad elevata pericolosità individuate nell'elaborato di sintesi geotematica G.3<sup>n</sup> - "CARTA DELLE PERICOLOSITÀ GEOLOGICHE DELLE VOCAZIONALITÀ E DELLE VULNERABILITÀ DELLE RISORSE IDRICHE DI SUBALVEO" - alle lettere "E3" ed "E4", le trasformazioni sono condizionate dall'acclività del versante, dai caratteri tipologici morfoevolutivi (stato di attività, ecc.) e geometrici del movimento gravitativo, dalle caratteristiche morfometriche (dimensioni del dissesto e masse coinvolte), dai caratteri morfologici strutturali (ad es. giacitura substrato sfavorevole agli effetti della stabilità, tettonica, fratturazione, ecc.) ed idrogeologici (escursioni dei livelli idrici, pressioni interstiziali, ecc.), dalle caratteristiche stratimetriche e geotecniche dei litotipi (spessori delle coltri di copertura e dei litotipi a facies alterata nonché parametri geomeccanici e grado di decadimento fisico e meccanico dei litotipi, ecc.), nonché dalle problematiche connesse alla regimazione delle acque superficiali e sotterranee.

Sulla base dell'attuale quadro conoscitivo, modificabile a seguito di ulteriori approfondimenti tematici, sono consentiti gli usi del suolo, le opere e gli interventi previsti dal PAI relativi alle aree con pericolosità di tipo P3.

Il ridimensionamento qualitativo - quantitativo dell'ambito in dissesto potrà essere modificato in relazione

- a nuove evidenze scientifiche e a studi geologici approfonditi, da condursi con i medesimi criteri di cui al precedente comma C;
- ad una diversa classificazione della tipologia e dello stato di attività del fenomeno franoso dimostrato mediante monitoraggio strumentale (del suolo, delle acque sotterranee e/o delle strutture presenti) per un tempo ritenuto significativo e/o da dati bibliografici e/o testimonianze dirette o notizie storiche (di accertata attendibilità), o altro metodo ritenuto idoneo, per la definizione dell'effettivo stato di attività (o di quiescenza);
- a seguito della realizzazione degli interventi per la mitigazione del rischio, che dimostrino nel tempo la loro efficacia;
- a determinazioni regolamentari successive.

*e. Aree potenzialmente interessate da fenomeni di esondazione e morfologicamente depresse in pianura alluvionale (Ambiti "R1", "R2", "R3", "R4", "B2" )*

Nelle aree individuate nell'elaborato di sintesi geotematica G.3n - "CARTA DELLE PERICOLOSITÀ GEOLOGICHE DELLE VOCAZIONALITÀ E DELLE VULNERABILITÀ DELLE RISORSE IDRICHE DI SUBALVEO" - alle lettere "R1", "R2", "R3", "R4", "B2", le trasformazioni sono condizionate dalle problematiche idrauliche ed idrogeologiche, legate al potenziale rischio di esondabilità dei corsi d'acqua, alla presenza di falda idrica superficiale, alla regimazione delle acque (zone acquitrinose con ristagni idrici), alle caratteristiche stratimetriche e stratigrafiche delle formazioni e delle coltri di copertura oltre che alle caratteristiche geotecniche (parametri fisici e meccanici dei litotipi solitamente scadenti) ed infine dai criteri di intervento e dalla tipologia dei manufatti.

Le fasce di territorio potenzialmente inondabili individuate con criteri storici e geomorfologici nelle Tavv. G.3n, costituiscono l'ambito di riferimento naturale per il deflusso delle piene ed ha la funzione del contenimento e della laminazione naturale delle piene nonché la funzione della salvaguardia della qualità ambientale dei corsi d'acqua. La delimitazione dell'ambito inondabile può essere modificato in relazione all'evoluzione del quadro conoscitivo, nonché a seguito della realizzazione degli interventi per la mitigazione del rischio.

Le aree oggetto di interventi di trasformazione, sono subordinate alla presentazione di analisi esaustive di tutti gli argomenti necessari alla definizione del rischio idraulico e idrogeologico. La



cartografia da allegare, dovrà analizzare le caratteristiche della dinamica fluviale attuale e passata e possibilmente la tendenza evolutiva, nonché valutare gli ambiti a differente rischio di esondazione, le opere ed i manufatti incompatibili in caso di piena.

Queste analisi devono essere estese ad un'area di pertinenza fluviale morfologicamente significativa e comunque sufficientemente ampia da permettere una valida progettazione finalizzata alla riduzione del rischio di esondazione e conseguentemente alla compatibilità idraulica e geomorfologica delle trasformazioni richieste.

Per tali ambiti comunque, si applicano le norme e gli indirizzi del PAI approvato con DCR 116/04 (Suppl. n.5 BUR 15 del 13/02/04) relative alle aree a rischio di inondazione.

COMUNE DI CASTELFIDARDO – PRG 2004 – Norme Tecniche di Attuazione  
***Schedatura degli edifici produttivi del territorio extraurbano***

Nelle presenti NTA, all'art.81, viene implementata la "Schedatura degli edifici nelle zone produttive del centro urbano" nonché quanto stabilito a tal proposito nell'art.29 delle norme previgenti. Inoltre vengono implementate nella suddetta *schedatura*, facente parte integrante del Piano, due schede relative a manufatti a carattere produttivo, ubicati in area extraurbana (ubicazione catastale foglio 15, mappali 26 e 155); tali schede assumono la denominazione di

***"Schedatura degli edifici produttivi del territorio extraurbano":***

<b>SCHEDA 1</b>	<b><i>Schedatura degli edifici produttivi del territorio extraurbano</i></b>
Ubicazione	Via della Battaglia
Riferimenti catastali	Foglio 15 <b>mappale 26</b>
Posizione	Sul versante che dalla strada di crinale della Selva scende verso sud
Tipologia edilizia	Capannone che non riveste alcun interesse storico-architettonico
Prescrizioni normative	E' ammessa la demolizione/ricostruzione del manufatto sull'area di sedime che può essere spostata di m. 5 verso nord e di m. 5 verso ovest, con cambio di destinazione d'uso a Residenza. SUL max = 250 mq H max = 3,60 m
Note	#

<b>SCHEDA 2</b>	<b><i>Schedatura degli edifici produttivi del territorio extraurbano</i></b>
Ubicazione	Via della Battaglia
Riferimenti catastali	Foglio 15 <b>mappale 155</b>
Posizione	Sul versante che dalla strada di crinale della Selva scende verso sud
Tipologia edilizia	Capannone che non riveste alcun interesse storico-architettonico
Prescrizioni normative	E' ammessa la demolizione/ricostruzione del manufatto sull'area di sedime attuale, con cambio di destinazione d'uso a Residenza. SUL max = SUL esistente H max = H esistente
Note	#

