

# INDICE

## **TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

### **CONTENUTI, OBIETTIVI E CRITERI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE**

- Art. 1 - Oggetto, obiettivi
- Art. 2 -Elementi costitutivi del P.R.G.
- Art. 3 -Definizioni
- Art. 4 -Usi

## **TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO**

### **LA STRUTTURA DEL P.R.G.**

- Art. 5 - Modalità di attuazione del P.R.G.

### **CRITERI E REQUISITI GENERALI DEGLI INTERVENTI**

- Art. 6 - Condizioni di urbanizzazione e condizioni ambientali
- Art. 7 - Accessibilità e sicurezza
- Art. 8 - Modalità di trasformazione fisica del suolo

### **STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI**

- Art. 9 - Definizione e tipologia degli strumenti
- Art. 10 - Piani di lottizzazione
- Art. 11 - Piani di recupero di iniziativa privata
- Art. 12 - stralciato
- Art. 13 - Modalità di attuazione delle aree di espansione
- Art. 14 - Convenzionamento: definizione, obiettivi, contenuti

### **CRITERI E MODALITA' DI INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO**

- Art. 15 - Intervento edilizio diretto
- Art. 16 - stralciato
- Art. 17 - Opere ed oneri di urbanizzazione
- Art. 18 - Parcheggi
- Art. 19 - stralciato
- Art. 20 - Categorie di intervento: definizioni

## **TITOLO III - REGOLE DI TRASFORMAZIONE: CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE, CRITERI E PARAMETRI DI INTERVENTO**

### **A - INSEDIAMENTI STORICI**

- Art. 21 - Definizione di insediamenti storici
- Art. 22 - Zone omogenee degli insediamenti storici - Definizione e individuazione cartografica
- Art. 23 - Modalità di intervento nelle zone storiche
- Art. 24 - Edifici e complessi di interesse storico-architettoniche o ambientale diffusi: definizione, classificazione, e modalità di intervento

### **B - ZONE MISTE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

- Art. 25 - Definizione, obiettivi del P.R.G.
- Art. 26 - Zone B1 sature di completamento
- Art. 26 bis - Zone B1 sature di completamento individuate negli elaborati con il simbolo \* (asterisco)

- Art. 27 - Zone B2 di completamento
- Art. 28 - stralciato
- Art. 29 - stralciato
- Art. 30 - stralciato
- Art. 30/a - Zone B5 di completamento
- Art. 30/a bis - Zone B1 sature di completamento B5 individuate negli elaborati con il simbolo \* (asterisco)
- Art. 30/a ter - Verifica esistenza opere di urbanizzazione
- Art. 30/a quater – Divieto di edificazione nelle zone B – aree con pendenza superiore al 30%

### **C - ZONE DI ESPANSIONE**

- Art. 31 - Zone C1 di espansione
- Art. 32 - stralciato

### **D - ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ED ECONOMICHE**

- Art. 33 - Zone D per attività produttive ed economiche
- Art. 34 - Attività produttive: usi principali, associati, complementari e compatibili
- Art. 35 - Zone per attività produttive: modalità di intervento
- Art. 36 - Zone D1 produttive esistenti/di completamento
- Art. 36 bis - Verifica compatibilità degli interventi con il P.A.I.
- Art. 36 ter - Zone D1 produttive esistenti/di completamento individuate negli elaborati con il simbolo \* (asterisco)
- Art. 37 - Zone D2 lotti produttivi
- Art. 38 - stralciato
- Art. 39 - stralciato
- Art. 40 - stralciato
- Art. 41 - stralciato

### **E - ZONE AGRICOLE**

- Art. 42 - Contenuti
- Art. 43 - Norme generali sulle zone agricole e definizioni
- Art. 44 - stralciato
- Art. 45 - stralciato
- Art. 46 - Relazione sugli affetti ambientali
- Art. 47 - Zone E agricole
- Art. 48 - Zone E2 agricole di contatto con gli spazi urbani
- Art. 49 - stralciato
- Art. 50 - Ambiti agricoli collinari di interesse storico, ambientale e paesaggistico
- Art. 51 - Attività agricola e zootecnica e tutela delle acque

### **F - ZONE PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE O I INTERESSE PUBBLICO**

- Art. 52 - Definizioni, generalità
- Art. 53 - Area di rispetto cimiteriale
- Art. 54 - Attrezzature di interesse comune
- Art. 55 - Verde urbano, sport, spettacolo
- Art. 56 - Impianti e attrezzature pubbliche per lo sport
- Art. 56 bis - Zona F impianti e attrezzature pubbliche per lo sport, ubicata a sud del Centro Storico individuata negli elaborati con il simbolo \* (asterisco)
- Art. 57 - Parcheggi ad uso pubblico
- Art. 58 - Verde privato

## **TITOLO IV - PAESAGGIO E AMBIENTE**

Art. 59 - Attuazione del P.P.A.R. e tutela ambientale del territorio: aspetti generali

Art. 60 - Applicazione del P.P.A.R.: aspetti generali: tutela integrale

### **PRESCRIZIONI GEOLOGICO - GEOTECNICHE**

Art. 61 - Condizioni di intervento valide su tutto il territorio comunale

Art. 62 - Consolidamento e bonifica dei terreni

Art. 63 - Infrastrutture a rete

Art. 64 - Tutela delle risorse idriche

Art. 65 - Condizioni di intervento nelle aree oggetto di trasformazione urbanistica

Art. 66 - Condizioni di intervento nelle aree a rischio sismico

Art. 67 - Corsi d'acqua

Art. 68 - Crinali

Art. 69 - Ambiti del paesaggio agrario di interesse storico, paesaggistico e ambientale

Art. 70 - Tutela della zone boscate, delle cortine arboree, dei filari e delle siepi

Art. 71 - Tutela delle alberature e del verde urbano

Art. 72 - Prescrizioni per le aree a parcheggio pubblico

Art. 73 - Verifiche di compatibilità paesaggistica e ambientale e studi di impatto ambientale

### **TUTELA DELLE ACQUE**

Art. 74 - Finalità generali

Art. 75 - Efficienza e manutenzione della rete fognante

Art. 76 - Versanti

Art. 76 bis - Vulcanello di fango

Art. 76 ter - Aree calanchive

## **TITOLO V - PRESCRIZIONI PARTICOLARI, NORME TRANSITORIE E FINALI**

Art. 77 - Fasce di rispetto e aree di protezione

Art. 78 - Prescrizioni di carattere edilizio

Art. 79 - Facoltà di deroga

Art. 80 - Norme finali

## **TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI, CONTENUTI, OBIETTIVI E CRITERI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE**

### **Art. 1 - Oggetto, obiettivi**

1 - Il Piano Regolatore Generale, redatto, ai sensi dell'art. 27 bis delle Norme Tecniche di Attuazione, in adeguamento al P.P.A.R. della Regione Marche, definisce la disciplina urbanistica del territorio comunale ai sensi della L.n.1150/1942 della L.R.n.34/1992 e delle altre Leggi nazionali e regionali in materia. Le sue previsioni si applicano all'intero territorio comunale, e sebbene siano dimensionate per un arco temporale di anni dieci, hanno validità giuridica a tempo indeterminato.

### **Art. 2 -Elementi costitutivi del P.R.G.**

1 - Gli elaborati costituenti il P.R.G. sono quelli indicati nella delibera di Consiglio Comunale n. 03/2012, adeguati secondo le prescrizioni contenute nella Delibera di Giunta Provinciale n. 234 del 12.11.2013.

### **Art. 3 -Definizioni**

Per l'applicazione delle presenti Norme, valgono le seguenti definizioni:

#### **a) Superficie territoriale (ST)**

È l'area complessiva interessata da un intervento urbanistico attuativo, comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e le aree destinate all'edificazione.

#### **b) Superficie fondiaria (SF)**

È l'area destinata all'edificazione, che risulta dalla ST sottraendo le superficie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### **c) Superficie utile lorda (SUL)**

È la somma delle superfici lorde di ciascun piano dell'edificio, comprese entro il perimetro esterno delle murature, includendo "bow window", scale e ballatoi di accesso, vani ascensori, cavedi per impianti tecnici, nonché il sottotetto qualora abitabile o utilizzabile (come indicato alla successiva lettera t).

Contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda, con una quota pari al 50% della loro entità, i porticati di uso condominiale ed il piano seminterrato (come definito alla successiva lettera u).

Non contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda:

- i piani completamente interrati (come definiti alla successiva lettera u);
- i porticati pubblici o d'uso pubblico;
- i volumi tecnici emergenti dalla copertura piana o dalle falde del tetto, destinati ad extracorsa degli ascensori, scale di accesso alla copertura, locali strettamente necessari per impianti, serbatoi, vasi di espansione o canne fumarie;
- scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, nonché qualsiasi rampa esterna di scala non coperta, terrazze e logge aperte.

#### **d) Volume (V)**

È la somma dei prodotti della superficie lorda di ciascun piano per l'altezza dello stesso piano, misurata tra le quote di calpestio del piano stesso e del piano superiore.

Per l'ultimo piano, l'altezza è quella compresa tra la quota di calpestio e l'intradosso del solaio piano o, per coperture a falde, l'altezza media dell'intradosso relativa alla superficie lorda computata.

#### **e) Indice di fabbricabilità territoriale (IT)**

È il rapporto tra il volume (V) massimo realizzabile in una determinata zona e la superficie territoriale (ST) della zona stessa.

#### **f) Indice di utilizzazione territoriale (UT)**

È il rapporto tra la superficie utile lorda (SUL) massima realizzabile in una determinata zona e la superficie territoriale (ST) della zona stessa.

#### **g) Indice di fabbricabilità fondiaria (IF)**

È il rapporto tra il volume (V) e la superficie fondiaria (SF).

#### **h) Indice di utilizzazione fondiaria (UF)**

È il rapporto tra la superficie utile lorda (SUL) e la superficie fondiaria (SF).

**i) Superficie coperta (SC)**

È la proiezione orizzontale delle superfici lorde fuori terra.

**l) Indice di copertura (IC)**

È il rapporto tra la superficie coperta (SC) e la superficie fondiaria (SF).

**m) Altezza delle fronti (H)**

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

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

La linea di copertura è definita, nel caso di copertura piana, dall'intersezione della parete del prospetto con il piano corrispondente allo estradosso del solaio di copertura; nel caso di copertura a falde, dall'intersezione della parete di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura.

Salvo diversa specifica prescrizione dei singoli strumenti urbanistici, la misura dell'altezza non tiene conto del vano scala, dell'ascensore e di canne fumarie, né delle maggiorazioni corrispondenti a bocche di lupo o agli accessi esterni, carrabili e pedonali, al piano seminterrato, purché gli accessi stessi, realizzati in trincea rispetto alla linea di terra, non siano di larghezza superiore a m. 3.

**n) Altezza massima degli edifici (H MAX)**

È la massima tra le altezze delle diverse parti di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurate come alla precedente lettera m).

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 purché il colmo non superi di ml. 1,80 l'altezza così misurata; in caso diverso l'altezza massima va misurata alla linea di colmo (v. figure 1, 2, 3 e 4).

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

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

Figure 1-7 relative all'art.13 del regolamento edilizio tipo pubblicato nel B.U.R. Marche n. 100 bis del 14.9.89 così come corretto dal B.U.R. Marche n. 108 del 5.10.89

**o) Distacco tra gli edifici (DF)**

È la distanza (minima) tra le pareti antistanti gli edifici, o corpi di fabbrica degli stessi, salvo le pareti prospettanti sugli spazi interni di cui alla successiva lettera r), misurata nei punti di massima sporgenza.

Due pareti si intendono prospicienti quando l'angolo formato dal prolungamento delle stesse è inferiore ai 70 gradi sessagesimali e la sovrapposizione è superiore a 1/4 della distanza minima tra le pareti stesse.

Per gli edifici gradonati la distanza viene misurata in corrispondenza di ogni arretramento.

**p) Distacco dai confini (DC)**

È la distanza tra la proiezione verticale della parete dell'edificio e la linea di confine, misurata nel punto di massima sporgenza.

Si intende come confine, oltre che la linea di separazione delle diverse proprietà esistenti o la linea che definisce i diversi lotti o comparti dei piani attuativi, anche la linea di delimitazione di aree pubbliche per servizi o attrezzature individuata negli strumenti urbanistici.

**q) Distanza dalle strade (DS)**

È la distanza tra la proiezione verticale della parete dell'edificio ed il ciglio della sede stradale, comprensiva di marciapiede e delle aree pubbliche di parcheggio e di arredo stradale.

**r) Spazi interni agli edifici**

Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4

del perimetro, così suddivise:

- patio, si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m. 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4,00;
- cortile, si intende per cortile lo spazio interno di cui al successivo articolo 81, comma 1;
- chiostrina, si intende per chiostrina lo spazio interno di cui al successivo articolo 81, comma 3.

#### **s) Numero dei piani**

È il numero dei piani fuori terra, compreso l'ultimo eventuale piano in arretramento ed escluso il piano seminterrato anche se abitabile o agibile.

#### **t) Piano sottotetto abitabile o utilizzabile**

Si intende per piano sottotetto quello compreso tra il solaio piano di copertura dell'ultimo piano e le falde del tetto.

Il piano sottotetto è da considerare abitabile ove pur non risultando destinato ad abitazione presenti un'altezza sufficiente per ottenere l'abitabilità, ai sensi del D.M. 5 luglio 1975, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 18 luglio 1975, n. 190. Il piano sottotetto è da considerare utilizzabile (e quindi da conteggiare come superficie utile lorda) quando l'altezza netta interna misurata dal piano del pavimento alla linea di colmo o comunque nel punto più alto, all'intradosso del solaio, è superiore a ml.1,50.

#### **u) Piano interrato e piano seminterrato**

Si definisce piano seminterrato il piano sito al piede dell'edificio e parzialmente interrato, quando la superficie delle pareti perimetrali comprese al di sotto della linea di terra è superiore al 50 % della superficie totale delle stesse pareti perimetrali.

Si definisce piano interrato il piano sito al piede dell'edificio quando le pareti perimetrali sono completamente comprese entro la linea di terra, salvo le porzioni strettamente necessarie per bocche di lupo, accessi, carrabili e pedonali, purché realizzati in trincea rispetto alla linea di terra.

Nel caso di edifici di volumetria particolare, sia per le dimensioni che per la posizione su terreni in forte pendenza e per l'articolazione volumetrica nell'attacco a terra, ai fini dell'individuazione delle parti interrate e seminterrate si dovrà scomporre il piano in porzioni rispettivamente da considerare fuori terra, seminterrate e interrate (v. figura 8).

Figura 8 relativa all'art.13 del regolamento edilizio tipo pubblicato nel B.U.R. Marche n. 100 bis del 14.9.89

#### **v) Superficie utile abitabile o utilizzabile (SUA)**

È la superficie di pavimento degli alloggi o dei locali ad altra destinazione, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

#### **z) Superficie complessiva (SC)**

La superficie complessiva è costituita dalla somma della superficie utile abitabile e dal 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori (Snr), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre ( $Sc = Su + 60\% Snr$ ).

Le superfici per servizi ed accessori riguardano:

- 1) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
- 2) autorimesse singole e collettive;
- 3) androni di ingresso e porticati liberi;
- 4) logge e balconi.

I porticati di cui al numero 3) sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora gli strumenti urbanistici ne prescrivano l'uso pubblico.

#### **aa) Fronte dell'edificio**

Si intende il tratto visibile, da un punto di vista ortogonale, di un edificio indipendentemente dall'andamento planimetrico delle pareti che lo delimitano, e, quindi, la fronte viene calcolata secondo la distanza in metri tra due punti estremi dell'intero prospetto.

#### **bb) Fabbricato o edificio**

Si intende qualsiasi costruzione coperta, comunque infissa al suolo con le più svariate tecnologie, isolata da vie e spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri maestri che si elevano, senza soluzioni di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via e abbia una o più scale autonome.

Per fabbricato residenziale si intende quel fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente o prevalentemente ad abitazione; per fabbricato non residenziale si intende quel fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente o prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale.

#### **cc) Ampliamento**

Si intende l'ulteriore costruzione in senso orizzontale o verticale di abitazioni o di vani in un fabbricato già esistente.

#### **dd) Abitazione, stanza, vano**

1) Per abitazione (appartamento, alloggio) si intende un insieme di vani o anche un solo vano utile, destinato all'abitare per famiglia, che disponga di un ingresso indipendente sulla strada o su pianerottolo, cortile, terrazza;

2) per vano si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno o vetro), anche se qualcuna non raggiunge il soffitto. La parte interrotta da notevole apertura (arco e simili) deve considerarsi come divisorio di due vani, salvo che uno di essi, per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro;

3) per stanza (vano utile) si intende il vano compreso nell'abitazione, che abbia luce ed aria dirette ed un'ampiezza sufficiente a contenere almeno un letto (camere da letto, sale da pranzo, studi, salotti, ecc.), nonché la cucina ed i vani ricavati dalle soffitte, quando abbiano i requisiti di cui sopra;

4) per vani accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni destinati ai disimpegni, bagni, anticamere, corridoi, ecc., nonché la cucina quando manchi di uno dei requisiti sopracitati per essere considerata stanza.

#### **Art. 4 -Usi**

1 - Le zone di cui al presente PRG possono contenere una o più di una delle funzioni sotto elencate, nei termini e limitazioni proprie delle norme specifiche.

2 - Dette funzioni si distinguono in **principali**, e affini o omogenee dette **associate** oppure **complementari** quelle necessarie allo svolgimento delle funzioni principali.

3 - Le **funzioni complementari** possono essere incluse, per quantità non superiori al 20% della funzione principale negli insediamenti storici (zone A), nelle zone agricole (E) e ~~nelle zone per servizi (F)~~; al 30% della funzione principale nelle zone residenziali consolidate (B), e al 40% della funzione principale nelle zone per attività produttive (D).

#### **1. RESIDENZA**

##### **Spazi per funzioni principali:**

. Abitazioni monofamiliari e plurifamiliari, compresi spazi di pertinenza delle abitazioni (soffitte, cantine, autorimesse, ecc.), e attrezzature di uso comune (sale condominiali, ecc.)

##### **Spazi per funzioni associate:**

- . Abitazioni per custodi e altre abitazioni di servizio
- . Commercio al minuto
- . Attrezzature sociali e culturali
- . Attrezzature sanitarie e assistenziali
- . Artigianato di servizio
- . Spazi pubblici a giardino, verde attrezzato di interesse locale.

##### **Spazi per funzioni complementari:**

. Servizi connessi agli spazi abitativi collettivi (gioco e soggiorno comune, servizi sanitari e assistenziali, ecc.)

- Asili nido e Scuole materne

## **2. ATTREZZATURE E SERVIZI DI BASE**

### **Spazi per funzioni principali:**

- . Asili nido, scuole materne ed elementari
  - . Attrezzature culturali e sociali
  - . Servizi cimiteriali
  - . Attrezzature sanitarie ed assistenziali
  - . Attrezzature religiose
- . Spazi pubblici a giardino, verde urbano attrezzato
- . Impianti ed attrezzature pubbliche per lo sport, il gioco e lo spettacolo
- . Attrezzature private per il tempo libero, lo sport e lo spettacolo
- . Parcheggi di uso pubblico di interesse locale
- . Infrastrutture tecnologiche di interesse locale

### **Spazi per funzioni associate:**

- . Servizi amministrativi e servizi pubblici generali di interesse locale
- . Spazi per attività commerciali al dettaglio;
- . Pubblici esercizi (bar, ristorazione)
- . Abitazioni monofamiliari e plurifamiliari, compresi spazi di pertinenza delle abitazioni

### **Spazi per funzioni complementari:**

- . Abitazioni per custodi e altre abitazioni di servizio
- . Artigianato di servizio alla persona.

## **3. TERZIARIO DIFFUSO NON COMMERCIALE - stralciato**

## **4. ATTIVITÀ COMMERCIALI - stralciato**

## **5. ATTIVITÀ PRODUTTIVE**

### **Spazi per funzioni principali:**

- . Attività industriali e artigianato di produzione;
- . Sedi di artigianato di servizio alla produzione,

### **Spazi per funzioni associate:**

- . Laboratori di ricerca e prova sui materiali e sui prodotti
- . Servizi tecnici e informatici connessi con l'attività produttiva;

### **Spazi per funzioni complementari:**

- . Abitazioni per custodi e altre abitazioni di servizio
- . Spazi per attività commerciali al dettaglio;
- . Depositi e magazzini funzionali alle attività principali.
- . Artigianato di servizio all'impresa.

## **6. ATTIVITÀ AGRICOLE**

### **Spazi per funzioni principali:**

- . Abitazioni monofamiliari e plurifamiliari, compresi spazi di pertinenza delle abitazioni (soffitte, cantine, autorimesse, ecc.), e attrezzature di uso comune (sale condominiali, ecc.)
- . Spazi funzionali alle attività di produzione delle aziende agricole e alla lavorazione, conservazione e trasformazione di prodotti agricoli
- . Serre e coltivazioni industriali, attività di florovivaismo
- . Strutture per allevamenti zootecnici

### **Spazi per funzioni associate:**

- . Strutture per l'ospitalità turistica (aziende agrituristiche)

### **Spazi per funzioni complementari:**

- . Depositi e magazzini funzionali alle attività principali.



## **TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO / LA STRUTTURA DEL P.R.G.**

### **Art. 5 - Modalità di attuazione del PRG**

1 - Il P.R.G. si attua attraverso strumenti urbanistici attuativi e interventi edilizi diretti, secondo le prescrizioni della Legislazione vigente.

### **CRITERI E REQUISITI GENERALI DEGLI INTERVENTI**

#### **Art. 6 - Condizioni di urbanizzazione e condizioni ambientali**

1 - Ogni intervento edilizio ed urbanistico sul territorio è subordinato alla puntuale preventiva verifica dell'esistenza delle condizioni di urbanizzazione ed ambientali richieste dalla legislazione statale e regionale vigente e dalle prescrizioni stesse del P.R.G.

2 - In particolare, in assenza di adeguate opere di urbanizzazione primaria, è da escludere la possibilità di attuare gli interventi edilizi previsti dal P.R.G., a cui si potrà dar corso solo contestualmente alla realizzazione di tali opere, alle quali i soggetti interessati concorreranno, nelle forme previste dallo Strumento Urbanistico Generale, in misura congrua all'entità degli interventi.

#### **Art. 7 - Accessibilità e sicurezza**

1 - Ai sensi e per gli effetti delle disposizioni normative nazionali e regionali in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, (L. 30.3.1971 n. 118 e D.P.R. 27.4.1978 n. 384; L. 9.1.1989 n. 13 e D.M. LL.PP. 14.6.1989 n. 236; D.P.R. 24.7.1996 n. 503) in ogni intervento di trasformazione dell'esistente o di nuova realizzazione di opere si dovranno prevedere soluzioni progettuali idonee a rendere accessibili gli spazi esterni e quelli edificati anche a persone con ridotte capacità motorie o sensoriali, ad anziani e all'infanzia.

2 - L'Amministrazione Comunale, nell'ambito dell'attuazione del PRG, promuove la riqualificazione dell'ambiente in relazione a tutti i soggetti di cui al comma precedente, attraverso la redazione di piani di adeguamento degli spazi esterni, la creazione di reti di percorsi accessibili, e l'adeguamento degli edifici e degli spazi esterni di uso pubblico.

#### **Art. 8 - Modalità di trasformazione fisica del suolo**

1 - Gli interventi edilizi e, in generale, tutti gli interventi di trasformazione di cui all'art. 1 della L. 10/77 dovranno ridurre al minimo le alterazioni del profilo naturale del terreno preesistente all'intervento.

2 - La quota di progetto del terreno (quota altimetrica media ponderata del terreno riferita all'intera area del lotto) non dovrà pertanto generalmente differire di oltre ml 1.00 rispetto a quella preesistente. Qualora sia necessario ed indifferibile superare tale parametro, il progetto dovrà essere corredato da uno specifico elaborato tecnico contenente tra l'altro anche una relazione del progettista con le motivazioni della scelta progettuale adottata, accompagnata da elaborati atti ad illustrare le trasformazioni previste e gli effetti sui terreni limitrofi.

3 - Sono tassativamente vietati interventi non autorizzati che inducano modifiche dell'assetto del suolo.

### **STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI**

#### **Art. 9 - Definizione e tipologia degli strumenti**

1- Nelle zone ove è prescritto lo strumento urbanistico attuativo, il rilascio della concessione è subordinato alla preventiva approvazione dello stesso.

2 - Gli strumenti attuativi di **iniziativa pubblica** previsti dal PRG sono:

- . Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica (art.4 L.R. 34/1992)
- . Piani di Recupero di iniziativa pubblica (art. 28 L.457/78)
- . Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (art.4 L.R.34/1992)
- . Piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (art. 27 L.865/1971)

3 - Gli strumenti urbanistici attuativi di **iniziativa privata** previsti dal PRG sono:

- . Piani particolareggiati di iniziativa privata (art.32 L.R. n.34/1992)
- . Piani di lottizzazione (art. 28 L. 1150/1942)
- . Piani di Recupero di iniziativa privata (art. 30 L.457/1978)

#### **Art.10 - Piani di lottizzazione**

1 - I piani di lottizzazione possono essere predisposti all'interno delle zone di espansione, nei termini dell'articolo 14 delle presenti Norme tecniche di Attuazione, solo entro gli ambiti indicati dal Piano Regolatore Generale.

2 - Il progetto di Piano, unitamente allo schema di convenzione, è adottato, ai sensi del successivo art.13, con deliberazione del Consiglio Comunale.

#### **Art.11 - Piani di recupero di iniziativa privata**

1- I proprietari di aree e di fabbricati, compresi nelle zone di recupero, rappresentanti almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati in base all'imponibile catastale possono proporre Piani di Recupero aventi per oggetto interventi coordinati che, comunque, devono rispettare le prescrizioni del P.R.G. per gli edifici e le aree comprese nel Piano di Recupero stesso.

2 - Sono individuate come zone di recupero ai sensi dell'art.27 della L.457/1978 le zone A.

3 - Il progetto di Piano, unitamente allo schema di convenzione, è adottato, ai sensi del successivo art.13 , con deliberazione del Consiglio Comunale.

#### **Art. 12-Modalità di attuazione delle Aree di Espansione in località Sole - stralciato**

#### **Art. 13 -Modalità di attuazione delle aree di espansione**

1 -Il P.R.G. definisce in ogni singola scheda normativa di cui alle presenti N.T.A., le possibilità edificatorie per ogni singola area, gli specifici requisiti di assetto urbanistico e delle aree a standard.

2 - Prima dell'approvazione del Piano attuativo o del comparto di intervento dovrà essere approvata uno schema di Convenzione da predisporre a cura del Comune d'intesa con i soggetti interessati, contenente i principi a cui attenersi per l'attuazione coordinata dell'intera zona. Detta convenzione dovrà stabilire inoltre le modalità dell'eventuale realizzazione e cessione di opere di urbanizzazione e di standard.

3 - Il Piano attuativo ha per contenuti quelli espressi dal titolo quarto della legge regionale 34/92 e s.m.i.

#### **Art. 14 - Convenzionamento: definizione, obiettivi, contenuti**

1 - I progetti di strumenti urbanistici attuativi vengono adottati dal Consiglio Comunale e convenzionati con atto registrato e trascritto a cura dei proprietari o degli aventi titolo.

2 -La convenzione deve essere redatta secondo lo schema tipo della Regione Marche di cui al Regolamento Regionale n. 6/2004.

### **CRITERI E MODALITÀ DI INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO**

#### **Art. 15 - Intervento edilizio diretto**

1 - L'intervento edilizio diretto si attua in tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto uno strumento urbanistico attuativo, e in quelle disciplinate da piani attuativi già approvati e convenzionati.

#### **Art. 16 - Concessione e altre modalità di autorizzazione - stralciato**

#### **Art. 17 - Opere ed oneri di urbanizzazione**

1 - Sono opere di urbanizzazione primaria e secondaria, quelle indicate all'articolo 4 della Legge n. 847/1964, così come modificato dall'articolo 44 della legge n. 865/1971:

- opere di urbanizzazione primaria:

a) strade residenziali;

- b) spazi di sosta o di parcheggio;
  - c) fognature;
  - d) rete idrica;
  - e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
  - f) pubblica illuminazione;
  - g) spazi di verde attrezzato.
  - h) gli impianti cimiteriali;
  - i) le reti telefoniche;
2. opere di urbanizzazione secondaria:
- a) asili nido e scuole materne;
  - b) scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
  - c) mercati di quartiere;
  - d) delegazioni comunali;
  - e) chiese ed altri edifici religiosi;
  - f) impianti sportivi di quartiere;
  - g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie; nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate;
  - h) aree verdi di quartiere.

#### **Art. 18- Parcheggio**

1 - Parcheggi e autorimesse privati: sono realizzati a servizio dei singoli edifici e destinati a soddisfare le esigenze di parcheggio privato, sia al coperto (autorimesse) che all'esterno del fabbricato nell'area di pertinenza (posti auto scoperti);

2 - Parcheggi e autorimesse pubblici o di uso pubblico: sono opere di urbanizzazione primaria cedute al Comune per il soddisfacimento dei relativi standard urbanistici, o asserviti all'uso pubblico attraverso convenzione con il Comune, che ne regola le modalità di gestione da parte del privato.

3 - La dotazione minima di posti auto va determinata ai sensi dell'art. 62 del vigente R.E.T

#### **Art. 19 - Potenzialità edificatoria delle aree - stralciato**

#### **Art. 20 - Categorie di intervento: definizioni**

1 - Sono quelle di cui all'articolo 3 del DPR 380/2001 e s.m.i.

### **TITOLO III - REGOLE DI TRASFORMAZIONE: CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE, CRITERI E PARAMETRI DI INTERVENTO**

#### **A - INSEDIAMENTI STORICI**

#### **Art. 21 - Definizione di insediamenti storici**

1 - Il Piano individua nel territorio montapponese i luoghi che presentano una struttura edilizia con caratteristiche di interesse storico - ambientale.

2 - Tali luoghi sono classificati, ai fini della disciplina d'intervento, nelle seguenti zone principali:

. Centro storico (zona A)

#### **Art. 22 - Zone omogenee degli insediamenti storici - Definizione e individuazione cartografica.**

1 - Sono individuati e classificati con apposita sigla gli edifici isolati ed i complessi edilizi diffusi nel territorio che presentano interesse dal punto di vista storico, architettonico o ambientale, meritevoli di tutela e valorizzazione.

2 - Gli insediamenti storici comprendono porzioni di territorio per le quali il PRG propone l'obiettivo della conservazione dell'impianto, del recupero e riuso degli edifici e degli spazi inedificati.

3 - I tessuti edilizi conservati all'interno degli insediamenti storici sono considerati zone omogenee A di cui al D.M.2.4.1968 n.1444.

4 - Entro gli insediamenti storici sono ammessi sia gli usi abitativi sia quelli associati e complementari alla residenza elencati nelle presenti Norme, nei limiti indicati.

#### **Art. 23 - Modalità di intervento nelle zone storiche**

1 - Lo strumento urbanistico generale si attua mediante due modalità di intervento:

- a. intervento diretto, per la singola unità immobiliare o per l'intera unità edilizia;
- b. Piano Particolareggiato, esteso all'intera perimetrazione del Centro Storico.

2 - In tutti gli edifici sono sempre consentiti interventi edilizi diretti, quando siano limitati alle categorie di intervento della manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### **Art. 24 - Edifici e complessi di interesse storico-architettonico o ambientale diffusi: definizione, classificazione e modalità di intervento**

1 - Il PRG individua e classifica gli organismi architettonici diffusi situati in ambito rurale che presentano caratteristiche di qualità architettonica o di interesse storico-culturale e ambientale tale da assoggettarli a particolari misure di salvaguardia.

2- Il progetto di intervento dovrà prevedere in primo luogo l'analisi della documentazione storica relativa al sito, vale a dire all'organismo architettonico e al suo intorno, per comprenderne e valutarne le relazioni; la documentazione di progetto, anche se l'intervento sarà limitato alla manutenzione o al restauro di una parte del complesso, dovrà essere estesa all'intero ambito, costruito e non.

3 - Gli interventi edilizi ammessi per questi edifici o complessi sono in generale quelli appartenenti alle relative norme tecniche di cui all'allegato E del presente PRG.

4 - L'ambito di tutela di m. 50 per gli edifici e manufatti storici individuati dall'allegato "E" del P.R.G., è inteso come tutela integrale di cui all'art. 59 delle N.T.A. del P.P.A.R.

### **B - ZONE MISTE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

#### **Art. 25- Definizione, obiettivi del P.R.G.**

1 Sono definite zone miste a prevalente destinazione residenziale le porzioni di territorio urbanizzato ad esclusiva o prevalente destinazione residenziale, in cui il PRG individua l'esigenza generale di qualificare il tessuto urbano nell'assetto spaziale e formale, nell'organizzazione delle funzioni, nella dotazione di servizi.

Tali zone, che comprendono ambiti urbani con caratteristiche diverse per tipologia insediativa, diffusamente presenti nel territorio, vengono così classificate:

- **B 1 zone sature di completamento**
- **B 2 zone residenziali di completamento**
- **B 5 zone di completamento**

Nelle zone B il Piano si attua attraverso interventi edilizi diretti.

L'intervento diretto è costituito:

- dal completamento del tessuto edilizio, utilizzando lotti inedificati;
- dalla sostituzione dell'edilizia esistente.

#### **Art. 26 Zone B1 sature di completamento.**

1 - Comprendono le zone a prevalente destinazione residenziale che costituiscono il tessuto urbano di più recente realizzazione; presentano una certa commistione di funzioni, attività commerciali, artigianali e industriali fortemente connesse alla residenza. Si tratta in genere di zone consolidate e sature, che richiedono soprattutto azioni di manutenzione edilizia e urbana.

2- Gli interventi di ristrutturazione edilizia devono prevedere il reperimento dello standard di parcheggio richiesto dal piano per la specifica destinazione d'uso prevista, ai sensi dell'articolo 18 delle presenti Norme tecniche di Attuazione.

3 - Ai piani seminterrato e terreno degli edifici a destinazione mista sono consentite le seguenti attività

(insieme agli spazi per funzioni complementari): attività commerciali al dettaglio, artigianali di servizio, attività di produzione limitata all'artigianato di produzione con attività compatibili con la residenza in relazione all'inquinamento atmosferico e acustico, terziario diffuso non commerciale, terziario per lo spettacolo, attività associative, attività di consulenza, attrezzature culturali e sociali, strutture sanitarie e assistenziali, strutture amministrative, autorimesse private e autorimesse per uso pubblico.

3 bis - Ai piani interrato e seminterrato degli edifici, sono consentite le destinazioni di garage, cantine, ripostigli, depositi (residenziali, commerciali, produttivi e direzionali) e autorimesse per uso pubblico.

4 - In tutti i piani, con esclusione del piano interrato, sono consentiti gli usi residenziali.

4 bis - La destinazione e l'uso residenziale dei piani, possono essere insediati solo nel rispetto dei parametri di cui al DM 5 luglio 1975 e del vigente Regolamento Edilizio Tipo della Regione Marche.

5 - E' sempre consentita, nel rispetto dei parametri stabiliti dalle presenti Norme, la realizzazione di autorimesse interrate o fuori terra, nonché la realizzazione di posti auto esterni entro l'ambito di pertinenza.

6 - Il cambio di destinazione d'uso è consentito a condizione che sia assicurata la dotazione di posti auto ad uso privato e pubblico, secondo quanto previsto dall'articolo 18 delle presenti Norme Tecniche.

7 - Gli edifici aventi destinazioni in atto in contrasto con quanto stabilito dal presente articolo potranno subire modificazioni d'uso solo per adeguarsi alla disciplina normativa in esso stabilita.

8 - E' ammessa la costruzione in aderenza in deroga ai parametri di distanza quando si manifesta il caso in cui su uno o entrambi i lati del lotto oggetto di intervento edilizio esiste un edificio a cortina costruito sul confine, che contribuisce a definire l'allineamento stradale, oppure presenta pareti cieche sui fronti prospettanti il lotto in esame.

9 - Sono possibili interventi di completamento dell'esistente anche attraverso un intervento coordinato di ristrutturazione dell'esistente e di nuova edificazione nei mappali liberi contigui; in questo caso l'indice di edificabilità si applica all'intera area, e la superficie esistente va conteggiata all'interno del valore della possibilità edificatoria complessiva calcolata in base all'indice di zona:

10 - stralciata

11 - Nelle zone di cui al presente articolo, si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- numero massimo dei livelli fuori terra: 3
- altezza massima di ciascun fronte: m. 10,00
- distanza minima dai confini di proprietà: m. 5,00
- distanza minima tra gli edifici: m. 10,00
- distanza minima dalle strade: m. 5,00 dal filo stradale
- indice di fabbricabilità fondiaria: 3 mc/mq.

#### **Art. 26 bis – Zone B1 sature di completamento individuate negli elaborati con il simbolo \* (asterisco)**

Nelle zone B1 sature di completamento individuate negli elaborati con il simbolo \* (asterisco), per ogni intervento edilizio in ampliamento dovrà essere effettuata la verifica di compatibilità idrogeologica ai sensi dell'art. 12 delle NTA del PAI.

#### **Art. 27 – Zone di completamento B2**

1 - Le zone B2 sono aree urbanizzate, a prevalente destinazione residenziale, in cui non è avvenuta la saturazione del tessuto edilizio, e che presentano situazioni di carenza di definizione dello spazio urbano e dell'organizzazione funzionale. In esse è frequente l'esigenza di completamento del tessuto edilizio, delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature di servizio, secondo modalità coerenti con il contesto urbanizzato.

2 - Ai piani seminterrato e terreno degli edifici a destinazione mista sono consentite le seguenti attività (insieme agli spazi per funzioni complementari):

attività commerciali al dettaglio, artigianali di servizio, attività di produzione limitata all'artigianato di produzione con attività compatibili con la residenza in relazione all'inquinamento atmosferico e acustico, terziario diffuso non commerciale, terziario per lo spettacolo, attività associative, attività di

consulenza, attrezzature culturali e sociali, strutture sanitarie e assistenziali, strutture amministrative, autorimesse private per uso pubblico e privato.

3 - Ai piani interrato e seminterrato degli edifici a destinazione mista, sono consentite le destinazioni di garage, cantine, ripostigli, cantine, depositi (residenziali, commerciali, produttivi e direzionali) e autorimesse per uso pubblico.

4 - In tutti i piani, con esclusione del piano interrato, sono consentiti gli usi residenziali.

4 bis - La destinazione e l'uso residenziale dei piani, possono essere insediati solo nel rispetto dei parametri di cui al DM 5 luglio 1975 del vigente Regolamento Edilizio Tipo della regione Marche.

5 - Il cambio di destinazione d'uso è consentito a condizione che sia assicurata la dotazione di posti auto ad uso privato e pubblico, secondo quanto previsto dall'articolo 18 della presenti Norme tecniche.

6 - Gli edifici aventi destinazioni in atto in contrasto con quanto stabilito dal presente articolo potranno subire modificazioni d'uso solo per adeguarsi alla disciplina normativa in esso stabilita.

7 - Nelle zone di cui al presente articolo, si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- numero massimo dei livelli fuori terra: 3
- altezza massima di ciascun fronte: m. 10,00
- distanza minima dai confini di proprietà: m.5,00
- distanza minima tra gli edifici: m. 10,00
- distanza minima dalle strade: m. 5,00 dal filo stradale
- indice di fabbricabilità fondiaria: 2.0 mc/mq.

#### **Art. 28 Zona di completamenti B2 (Area “ A”) - stralciato**

#### **Art. 29 – Zone di Completamento B3 a bassa densità - stralciato**

#### **Art. 30 Zone di completamento B4 - stralciato**

#### **Art. 30/a Zone di completamento B5**

1 - Le zone B5 sono aree edificate, a prevalente destinazione residenziale e che presentano situazioni di carenza di definizione dello spazio urbano e dell'organizzazione funzionale.

2 - Ai piani seminterrato e terreno degli edifici a destinazione mista sono consentite le seguenti attività (insieme agli spazi per funzioni complementari):

attività commerciali al dettaglio, artigianali di servizio, attività di produzione limitata all'artigianato di produzione con attività compatibili con la residenza in relazione all'inquinamento atmosferico e acustico, terziario diffuso non commerciale, terziario per lo spettacolo, attività associative, attività di consulenza, attrezzature culturali e sociali, strutture sanitarie e assistenziali, strutture amministrative, autorimesse per uso pubblico.

3 - Ai piani interrato e seminterrato degli edifici, sono consentite le destinazioni di garage, ripostigli, cantine, depositi (residenziali, commerciali, produttivi e direzionali) e autorimesse per uso pubblico..

4 - In tutti i piani, con esclusione del piano interrato, sono consentiti gli usi residenziali.

5 - La destinazione e l'uso residenziale dei piani, possono essere insediati solo nel rispetto dei parametri di cui al DM 5 luglio 1975 e del vigente Regolamento Edilizio Tipo della Regione Marche.

6 - E' sempre consentita, nel rispetto dei parametri stabiliti dalle presenti Norme, la realizzazione di autorimesse interrate o fuori terra, nonché la realizzazione di posti auto esterni entro l'ambito di pertinenza.

7 - Nelle zone di cui al presente articolo, si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- numero massimo dei livelli fuori terra: 2
- altezza massima di ciascun fronte: m. 7,50
- distanza minima dai confini di proprietà: m.5,00
- distanza minima tra gli edifici: m. 10,00
- distanza minima dalle strade: m. 5,00 dal filo stradale
- indice di fabbricabilità fondiaria: 1.50 mc/mq.

8 - Gli interventi dovranno essere eseguiti nel rispetto delle previsioni di cui al DM 5 luglio 1975 e

articoli 79 e 80 del vigente Regolamento Edilizio Tipo della Regione Marche.

**Art. 30/a bis – Zone di completamento B5 individuate negli elaborati con il simbolo \* (asterisco)**

1 – Per le zone B di completamento individuate negli elaborati con il simbolo \* (asterisco), ogni intervento edilizio in ampliamento dovrà essere effettuata la verifica di compatibilità idrogeologica ai sensi dell'art. 12 delle NTA del PAI.

**Art. 30/a ter – Verifica esistenza opere di urbanizzazione**

1 - Per tutte le nuove aree B di completamento, prima del rilascio del titolo abilitativo, dovrà essere verificata l'esistenza di tutte le opere di urbanizzazione.

**Art. 30/a quater – Divieto di edificazione nelle zone B – aree con pendenza superiore al 30%**

1 - Nelle zone B di completamento, è vietata l'edificazione nelle aree con pendenza superiore al 30%.

### **C - ZONE DI ESPANSIONE**

**Art. 31 – Zona C1 di espansione.**

1 - Sono le zone omogenee C di cui all'art.2 del D.M. n° 1444/68. In tali zone il PRG si attua attraverso un intervento urbanistico preventivo, un piano particolareggiato di iniziativa pubblica o piano di lottizzazione convenzionati.

2 - Ai piani, seminterrato e terreno degli edifici sono consentite le seguenti attività (insieme agli spazi per funzioni complementari):

attività commerciali al dettaglio, artigianali di servizio, terziario diffuso non commerciale, terziario per lo spettacolo, attività associative, attività di consulenza, strutture amministrative, attrezzature culturali e sociali, strutture sanitarie, autorimesse private (limitatamente ai piani seminterrato e terra) e autorimesse per uso pubblico e privato.

2 bis - Ai piani seminterrato e interrato degli edifici a destinazione mista, sono consentite le destinazioni di garage, cantine, ripostigli, depositi (residenziali, commerciali, produttivi e direzionali) e autorimesse per uso pubblico.

3 - Nelle zone residenziali C1 gli interventi di edificazione dovranno soddisfare i seguenti indici e parametri:

-Indice di fabbricabilità fondiaria: ~~2,0~~ 1,0 mc/mq

-Altezza massima di ciascun fronte: m. 8.00

-Distanza minima dai confini di proprietà: m.5,00;

-Distanza minima tra gli edifici: m. 10,00, comunque non inferiore all'altezza massima dei due fronti prospicienti;

-Distanza minima dalle strade: m. 5,00 dal filo stradale;

-Standards: 12 mq/ab

3 bis - La destinazione e l'uso residenziale dei piani, possono essere insediate nel rispetto dei parametri di cui al DM 5 luglio 1975 e del vigente Regolamento Edilizio Tipo della regione Marche.

**Art. 32 – Zona C2 Piani attuativi convenzionati - stralciato**

### **ZONE “D” PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ED ECONOMICHE**

**Art. 33 - Zone D per attività produttive ed economiche**

1- Le aree destinate ad attività economiche sono riservate alle attività di produzione e commercializzazione di beni e servizi, di deposito, magazzinaggio e vendita di beni. Nella cartografia del PRG sono individuate con distinta simbologia le zone produttive esistenti e di nuovo impianto .

2 -Nelle suddette zone è sempre possibile la realizzazione di un alloggio di servizio (per il titolare o custode dell'azienda), della dimensione massima di 120 mq. di S.U.L. È inoltre possibile, nei limiti di

S.U.L. definiti dal piano per gli usi complementari, la realizzazione di servizi (mense, circoli ricreativi e simili) collegati all'attività produttiva.

3- In caso di realizzazione e insediamento di medie e grandi strutture di vendita, in fase attuativa dovranno essere rispettati gli indirizzi del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

#### **Art. 34 -Attività produttive: usi principali, associati, complementari e compatibili**

1 - Nelle zone D sono ammessi i seguenti usi:

##### **Usi principali:**

- Attività industriali e artigianato di produzione; Attività di ricerca applicata, finalizzate alla produzione
- Attività di artigianato di servizio alla produzione, compresa la riparazione di beni di consumo

##### **Usi associati:**

- Servizi tecnici e informatici, purché connessi fisicamente e funzionalmente con l'attività produttiva

##### **Usi complementari** (necessari all'espletamento delle funzioni principali):

- Spazi per attività commerciali
- Attività amministrative ed altre funzioni terziarie strettamente connesse all'attività produttiva principale
- Depositi e magazzini funzionali alle attività principali

L'incidenza percentuale degli spazi complessivamente destinati ad usi complementari non può superare, per ogni intervento, il valore del 40% della S.U.L. dell'insieme delle attività principali.

2 - Sono considerati usi compatibili le altre attività legittimamente insediate che, pur non essendo citate tra gli usi ammessi nelle presenti Norme, possono essere mantenute in essere anche attraverso interventi di recupero senza incrementi di S.U.L., nel rispetto delle prescrizioni del vigente Regolamento d'Igiene. Tra gli usi compatibili si intendono la residenza, il commercio diffuso, i pubblici esercizi, il commercio all'ingrosso, le attrezzature per lo sport.

#### **Art. 35 -Zone per attività produttive: modalità di intervento**

1 - La zona comprende parti del territorio urbanizzato, edificato con prevalente destinazione produttiva.

2 - Il Piano individua due sottozone, perimetrare nelle tavole in scala 1:2.000:

. D1 Produttive (esistenti/di completamento) - intervento edilizio diretto

. D2 Produttive di nuova edificazione - intervento mediante Piano attuativo

Ogni intervento di nuova edificazione, trasformazione o sostituzione dell'esistente dovrà prevedere un'area, adeguatamente dimensionata in rapporto alla specifica attività, attrezzata per il carico e scarico delle merci, per evitare che a tal fine siano utilizzati spazi di uso pubblico.

3 - La superficie permeabile di ciascun lotto dovrà essere adeguatamente sistemata a verde con cespugli e alberature, con particolare cura per la fascia prospiciente la strada principale di accesso.

#### **Art. 36 – Zone D1 produttive esistenti/di completamento**

1-Le zone produttive di completamento sono destinate alla conservazione e all'ampliamento degli impianti produttivi esistenti.

2- Le concessioni per l'ampliamento possono essere rilasciate soltanto per opere necessarie e consone al potenziamento degli impianti esistenti.

3-Gli interventi si attuano mediante Piano Attuativo, con i seguenti indici:

-Indice di utilizzazione fondiaria  $I_f = 0,70$  mq./mq nel caso di demolizioni e ricostruzioni di singoli edifici e 0.60 mq/mq in caso di nuove costruzioni su aree libere

-Superficie permeabile minima 35%

-Numero massimo dei livelli fuori terra: 2

-Altezza massima di ciascun fronte: ml 8.00 ad eccezione di silos e torri di lavorazione

-Distanza minima dai confini di proprietà: ml 5.00

-Distanza minima tra gli edifici: ml 10,00

-Distanza minima dalle strade: ml 7.50

4 -Ove non esista è consentita la realizzazione dell'abitazione per il custode o il proprietario nella



misura massima di un alloggio di mq 150 di superficie utile lorda per ogni lotto.

5 - stralciato

**Art. 36 bis – Zone di verifica compatibilità degli interventi con il P.A.I.**

1 - Nelle le zone D – Zone per attività produttive, per ogni intervento, anche in ampliamento, dovrà essere effettuata la verifica di compatibilità idrogeologica ai sensi dell'art. 12 delle NTA del PAI.

**Art. 36 ter – Zone D1 produttive esistenti/di completamento individuate negli elaborati grafici con il simbolo \* (asterisco)**

1 - Nella porzione di territorio contraddistinta come Zona “B” è permessa la riconversione e utilizzazione della struttura esistente attualmente destinata a mangimificio, a zona dirigenziale e commerciale. Il progetto di ristrutturazione ed eventuale ampliamento nonché di conversione del fabbricato, che dovrà rispondere ad oggettive caratteristiche di qualità architettonica, per l'importanza che detto fatto comporterà per la riqualificazione urbana e per l'economia del territorio, dovrà essere preventivamente concordato con l'Amministrazione Comunale e dovrà rispondere ai seguenti requisiti:

- Indice di copertura  $I_C = 0,50$  mq./mq
- Superficie permeabile minima 35%
- Altezza massima di ciascun fronte: ml 10
- Distanza minima dai confini di proprietà: ml 5.00
- Distanza minima tra gli edifici: ml 10,00
- Distanza minima dalle strade: ml 7.50

**Art. 37 – Zone produttive D2 lotti produttivi**

1- Le zone D2, lotti produttivi all'insediamento di impianti produttivi, definiti dal piano attuativo di cui al presente PRG.

- Gli interventi si attuano con i seguenti indici:

- Indice fondiario  $I_f = 0,45$  mc/mq
- Superficie permeabile minima 35%
- Altezza massima di ciascun fronte: ml 8.00 ad eccezione di silos e torri di lavorazione
- Distanza minima dai confini di proprietà: come da piano attuativo
- Distanza minima tra gli edifici: ml 10,00
- Distanza minima dalle strade: come da piano attuativo

3 - E' consentita la realizzazione dell'abitazione per il custode o il proprietario nella misura massima di un alloggio di mq. 150 di superficie utile lorda per ogni lotto.

**Art. 38- Comparti attuativi - stralciato**

**Art. 39- Comparti di intervento coordinato - stralciato**

**Art. 40 - Convenzionamento: definizione, obiettivi, contenuti - stralciato**

**Art. 41 - Insediamenti produttivi e tutela delle acque - stralciato**

**E - ZONE AGRICOLE**

**Art. 42 - Contenuti**

1 Il P.R.G. identifica le zone omogenee E destinate ad attività agricole, ai sensi della vigente legislazione statale e regionale. Nella tavola allegata al censimento delle case agricole e manufatti extraurbani vengono individuati gli edifici ed i complessi edilizi in area agricola di interesse storico-culturale e ambientale.

2 Nella cartografia del P.R.G. sono delimitate le seguenti sottozone agricole:

- zone agricole collinari (E);

- zone agricole e zone verdi di contatto con gli spazi urbani (E2);
- 3 - Sono inoltre definiti e perimetrati nelle tavole di PRG, in base alle risultanze delle analisi specifiche (Indagine sui caratteri visuali del paesaggio; Indagine sui caratteri storico-culturali del territorio), ambiti agricoli collinari di interesse storico e ambientale, così suddivisi:
  - Ambiti del paesaggio storico;
  - Ambiti di interesse paesaggistico;
  - Crinali.

#### **Art. 43 - Norme generali sulle zone agricole e definizioni**

1 Ogni progetto di intervento edilizio su edifici agricoli, o di trasformazione del territorio in zona E, sia di nuova realizzazione che relativo a interventi sull'esistente, dovrà essere accompagnato da elaborati che descrivano la localizzazione, la consistenza, lo stato d'uso e di progetto:

- del lotto di pertinenza;
  - della superficie accorpata, di proprietà o in godimento, in forza di idoneo titolo;
  - della superficie aziendale,
- oltre alle opere che si intendono realizzare al fine di:
- rimuovere o consolidare gli accessori in precario;
  - riordinare le superfici percepibili dagli spazi pubblici.

2 Per lotto di pertinenza dell'edificio si intende lo spazio, fisicamente riconoscibile nel suo stretto intorno ad esso funzionalmente connesso, e frequentemente caratterizzato da specifiche e autonome destinazioni (quali: cortile, aia, orto, giardino, pollaio, marciapiedi, accessori per rimessaggio attrezzi e vetture, ecc.), ovvero il mappale sul quale insiste l'edificio, nel caso in cui il lotto sia circondato da proprietà diverse.

3 Per superficie accorpata, di proprietà o in godimento, si intende la superficie esterna al lotto di pertinenza, a questo asservita in forza di appositi atti.

4 Per superficie aziendale si intende l'area complessiva dei terreni dell'azienda, destinati a colture agrarie o forestali, nonché l'area occupata da fabbricati rurali, strutture e infrastrutture situate all'interno dei terreni che formano l'azienda, siano essi in proprietà, o goduti in forza di contratti di locazione.

#### **Art. 44 - Strumenti per l'istruttoria - stralciato**

#### **Art. 45-Piano Aziendale (P.A.) - stralciato**

#### **Art. 46 - Relazione sugli effetti ambientali**

1 La relazione sugli effetti ambientali è un atto tecnico che costituisce parte integrante della documentazione tecnico-amministrativa richiesta nelle procedure di autorizzazione o di concessione edilizia per particolari interventi modificativi dell'assetto territoriale ambientale delle zone agricole.

2 Sono soggetti a relazione sugli effetti ambientali, nell'ambito dei procedimenti autorizzativi espressamente previsti dalle Norme, a tutela dei valori ambientali e paesaggistici presenti, i seguenti interventi:

- le colture intensive in serra, e altre attività di agricoltura specializzata che comportano rischi di inquinamento per l'ambiente;
- il nuovo insediamento di allevamenti zootecnici "senza terra o industriali" o ristrutturazione e ampliamento di edifici già destinati a tale attività;
- l'apertura di strade di servizio silvo-pastorale, di piste di esbosco e impianti di cavi aerei che, per dimensioni e localizzazione degli ambiti interessati, richiedano particolari attenzioni nella realizzazione e presuppongano significativi interventi di demolizione ambientale (modificazione dei profili del terreno, soppressione di soprassuolo arboreo, interferenza con le acque superficiali e profonde ecc.).

La relazione sugli effetti ambientali dovrà contenere almeno i seguenti elementi:

- descrizione delle caratteristiche tecniche dell'intervento, nonché dei cicli produttivi, se riferita ad attività di produzione agricola;

- descrizione dell'ambiente interessato dall'intervento;
- identificazione delle interferenze prodotte e delle misure adottate per assicurare il rispetto delle norme vigenti, nonché per ridurre, annullare o compensare gli effetti negativi conseguenti l'intervento;
- definizione delle opere di compensazione e di risarcimento ambientale che si rendono opportune per mitigare gli impatti indotti dall'intervento e, se del caso, definizione del loro ammontare economico. La relazione sugli effetti ambientali potrà essere sostituita dal Piano Aziendale o dal Piano di Conduzione qualora essi ne incorporino i contenuti, così come definiti ai precedenti commi.

#### **Art. 47 – Zona E agricola**

1- Tali zone sono destinate esclusivamente all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo e le country house di cui alle normative regionali vigenti.

2- Nessuna altra nuova costruzione può essere insediata nelle zone agricole, fatta eccezione per gli impianti relativi ad opere di pubblica utilità che dovessero essere necessariamente localizzati in tali zone (cabine elettriche e telefoniche, reti ed impianti per il trasporto energetico, reti ed impianti idrici, fognanti e di gas metano) e per gli impianti tecnologici necessari alle attività estrattive e comunque dirette allo sfruttamento delle risorse del sottosuolo, ove ammesse ed autorizzate.

3- In mancanza del collegamento con l'esercizio delle attività agricole, la destinazione residenziale é ammessa soltanto mediante interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

#### **2 NUOVE ABITAZIONI**

1- Nuove residenze in zona agricola sono ammesse solo quando l'impresa agricola sia sprovvista di una abitazione adeguata alle esigenze della famiglia coltivatrice o degli addetti all'attività agricola per l'ordinario svolgimento dell'attività stessa e che il richiedente singolo o associato, rivesta la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi della L.R. n° 13/90, salvo eventuali modifiche della stessa Legge, con i requisiti previsti dalla legislazione vigente in materia.

Si considerano facenti parte della famiglia coltivatrice tutti i conviventi legati da vincoli di parentela o affinità impegnati direttamente nell'attività agricola e le persone a loro carico.

Il Permesso di Costruire viene rilasciato salvo verifica dei requisiti da parte del competente Servizio Decentrato Agricoltura, Foreste e Alimentazione della regione Marche competente per territorio.

Le nuove abitazioni devono avere le seguenti caratteristiche:

If = 0,03 mc/mq. nel caso in cui siano separate dalle abitazioni, e rientrare nella cubatura massima ammessa per l'edificio adibito ad abitazione, nel caso in cui vengano realizzate in aderenza o nell'ambito di quest'ultimo;  
 Hmax = ml 7,50 misurati a valle per i terreni in declivio e sulla base dell'andamento naturale del terreno originario.

Volume max consentito mc. 1.000 fuori terra

Dc = Distanza dai confini ml. 20,00

Df = Distanza tra fabbricati ml. 40,00.

Df1= Distanza fabbricati ml. 10,00 se posti sullo stesso fondo

Ds = Distanza dalle strade ml. 20,00

E' consentita una distanza tra fabbricati inferiore a ml. 40,00. qualora le costruzioni esistenti, al di fuori del fondo di proprietà, siano poste dai confini ad una distanza inferiore a ml. 20,00.

I fabbricati potranno svilupparsi in base alle esigenze dell'imprenditore agricolo, senza limitazioni di utilizzo, nel rispetto degli elementi architettonici e tipologici del patrimonio edilizio esistente.

Per il rilascio del Permesso di Costruire é necessaria l'istituzione di un vincolo registrato e trascritto a "non aedificandi" sull'area dell'azienda utilizzate a fini edificatori con esclusione dell'area iscritta a catasto per l'edificio rurale oggetto del permesso.

Non é consentita la realizzazione di nuovi fabbricati ad uso abitativo, su terreni risultanti da frazionamenti avvenuti nei cinque anni precedenti alla richiesta di concessione.

### **3. ATTREZZATURE E INFRASTRUTTURE NECESSARIE PER IL DIRETTO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA.**

Si considerano impianti necessari per il diretto svolgimento dell'attività agricola:

Silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi e antiparassitari, ricoveri per bestiame, depositi di prodotti agricoli (paglia, fieno in balle o rotoli ecc.) e quanto altro necessario per una razionale conduzione del fondo da parte dell'imprenditore agricolo singolo o associato.

Le nuove costruzioni devono avere le seguenti caratteristiche:

Essere poste al di fuori del fabbricato adibito ad abitazione principale

If = 0,03 mc/mq.

Hmax = ml. 4,50 Sviluppate su un solo piano e considerate, sulla base dell'andamento naturale del terreno originario. Nei terreni in declivio Hmax misurata a valle, sulla base dell'andamento naturale del terreno originario, può raggiungere ml. 5,50.

Superficie max consentita mq. 200 salvo maggiori e documentate esigenze.

Dc = Distanza dai confini ml. 20,00

Df = Distanza tra fabbricati ml. 40,00. E' consentita una distanza tra fabbricati inferiore a ml. 40,00. Qualora le costruzioni esistenti, al di fuori del fondo di proprietà, siano poste dai confini ad una distanza inferiore a ml. 20,00.

Df1 = Distanza fabbricati ml.10,00 se posti sullo stesso fondo.

Ds = Distanza dalle strade ml. 20,00.

Per il rilascio del Permesso di Costruire é necessaria l'istituzione di un vincolo registrato e trascritto, che preveda per dieci anni il mantenimento della destinazione dell'immobile.

Tali edifici, dovranno essere realizzati con tipologie edilizie adeguate alla specifica destinazione d'uso che non consentano la trasformazione delle destinazioni d'uso, con eccezione di quelle ammesse dalla normativa vigente.

### **4. SERRE**

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

Non sono considerate costruzioni le serre mobili o altri sistemi e impianti tecnologici di copertura stagionale effettivamente impiantati e rimossi secondo il ciclo colturale.

Le serre di cui al comma 1 possono essere realizzate in base alle seguenti norme:

Uf = Utilizzazione fondiaria 0,05 mq./mq.

Dc = Distanza confini ml. 5,00

Df = Distanza fabbricati ml. 5,00, dalle abitazioni esistenti nello stesso fondo, ml. 10 da tutte le altre abitazioni

Ds = Distanza dalle strade ml. 20,00

Hmax = ml. 4,50 Sviluppate su un solo piano e considerate, sulla base dell'andamento naturale del terreno originario.

Per il rilascio del Permesso di Costruire é necessaria l'istituzione di un vincolo registrato e trascritto di destinazione, che preveda per dieci anni il mantenimento della destinazione dell'immobile.

La realizzazione delle serre, può avvenire in qualunque area compresa nelle zone agricole ed è subordinata al rilascio del permesso di costruire.

### **5. COSTRUZIONI PER LA LAVORAZIONE, CONSERVAZIONE, TRASFORMAZIONE E COMMERCIALIZZAZIONE DEI PRODOTTI AGRICOLI E PER INDUSTRIE FORESTALI.**

Sono ammesse nuove costruzioni per la lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e per industrie forestali a condizione che esse siano a servizio di imprese agricole, singole o associate, o di cooperative agricole locali, che siano proporzionate alle loro effettive necessità e che i prodotti agricoli ivi trasformati, conservati o commercializzati, provengano prevalentemente dalle stesse aziende agricole.

Le nuove costruzioni di cui al comma 1 possono essere realizzate in base alle seguenti norme:

If = Indice fondiario 1,00 mc/mq.

Dc = Distanza confini ml. 20,00

Df = Distanza fabbricati ml. 40,00

Df1 = Distanza fabbricati esistenti sullo stesso fondo ml. 10,00

Ds = Distanza dalla strada ml. 20,00

Hmax = ml. 4,50 Sviluppate su un solo piano e considerate, sulla base dell'andamento naturale del terreno originario.

Per il rilascio della Concessione Edilizia é necessaria l'istituzione di un vincolo registrato e trascritto di destinazione, che preveda per dieci anni il mantenimento della destinazione dell'immobile.

## 6. ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DI TIPO INDUSTRIALE E LAGONI DI ACCUMULO

Sono ammesse nuove costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo industriale e lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica, purché coerenti con gli obiettivi di sviluppo del piano zonale agricolo di cui alla L.R. n° 6 del 06/02/1978 e successive modificazioni ed integrazioni e a condizione che sia garantito previa verifica ed autorizzazione dell'Azienda Sanitaria Locale, il rispetto del regolare smaltimento dei rifiuti, previa depurazione, ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e smi.

La costruzione di nuovi allevamenti zootecnici deve essere fatta in base ai seguenti parametri:

Uf = Utilizzazione fondiaria 0,50 mq./mq.

Dc = Distanza confini ml. 40,00

Dca= Distanza dal perimetro dei centri abitati 500 m. (1000 m. per allevamenti di suini)

Df = Distanza fabbricati ml. 100,00

Df1 = Distanza fabbricati ml. 50,00 (fabbricati esistenti nello stesso fondo)

Ds = Distanza dalla strada ml. 20,00

Hmax = ml. 4,50 Sviluppate su un solo piano e considerate, sulla base dell'andamento naturale del terreno originario; ; sono fatte comunque salve le diverse altezze che rispondono a particolari esigenze tecniche;

L'area dovrà essere protetta con recinzioni e da opportune alberature di superficie pari a quella degli edifici da realizzare moltiplicata per 8.

Per il rilascio del Permesso di costruire é necessaria l'istituzione di un vincolo registrato e trascritto di destinazione che preveda per dieci anni il mantenimento della destinazione dell'immobile.

I lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica devono essere posti a m. 100 dalle abitazioni e dai confini e devono essere realizzati all'interno della recinzioni di cui sopra.

## 7. AMPLIAMENTO O RICOSTRUZIONE DI ABITAZIONI PREESISTENTI DA PARTE DELL'IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE.

Per ogni impresa agricola già provvista di casa colonica, sono consentiti interventi di recupero della stessa che comportino anche l'ampliamento o, in caso di fatiscenza, la ricostruzione previa demolizione dell'edificio preesistente nel rispetto dei limiti previsti per le nuove costruzioni.

Per gli interventi di ampliamento non si osservano le distanze minime previste dalle norme per le nuove costruzioni.

E' consentita la costruzione di una nuova abitazione nel rispetto delle normative sopra previste, senza la demolizione dell'edificio preesistente, a condizione che quest'ultimo venga destinato, tramite vincolo da trasciversi nei registri immobiliari ed alle condizioni sopra riportate ad annesso agricolo a servizio dell'azienda.

La realizzazione di nuove abitazioni o l'ampliamento delle esistenti può avvenire anche attraverso la trasformazione di annessi agricoli riconosciuti non più necessari alla conduzione del fondo nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 4 e del presente articolo.

Per il rilascio del Permesso di Costruire é necessaria l'istituzione di un vincolo registrato e trascritto a "non aedificandi" sull'area dell'azienda utilizzata a fini edificatori con esclusione dell'area iscritta a catasto per l'edificio rurale oggetto del permesso.

## **Art. 48 - Zone E2 agricole di contatto con gli spazi urbani**

1 - Sono zone che a seguito dell'espansione dell'urbanizzato si trovano oggi a stretto contatto con

l'edificato, di cui rappresentano i margini verdi, e che interagiscono con la città in termini:

- di relazioni ecologiche, in quanto subiscono azioni di pressione antropica per effetto della prossimità del territorio urbanizzato;
- di relazioni paesaggistiche basate sul rapporto tra spazi aperti e spazi periurbani edificati;
- di relazioni funzionali, connotate da possibili conflitti in rapporto alla vulnerabilità delle componenti ambientali coinvolte (aria, acqua, suolo) e alle reciproche esigenze di protezione.

2 - In tali zone vengono confermati gli usi agricoli - con esclusione degli allevamenti animali - e quelli di verde privato a servizio delle altre attività, con la specifica finalità di favorire il mantenimento di spazi aperti, organizzati su colture e destinazioni capaci di mantenere, valorizzare e qualificare i quadri paesaggistici, e di arrestare il processo di abbandono del territorio agricolo peri-urbano, favorendo l'insediamento di attività specializzate compatibili con i vicini insediamenti urbani.

Verificando che la manutenzione di tali fondi sia tale da garantire corretti rapporti ecologici, funzionali e percettivi con lo spazio urbano, l'Amministrazione promuove preventivamente entro tali zone azioni di bonifica e riqualificazione ambientale, ad esempio attraverso interventi di riforestamento con piante autoctone e di regolamentazione idraulica.

3 - In tali zone, per gli interventi di nuova edificazione e per quelli sui fabbricati esistenti si applicano le regole previste al precedente at. 47 per le Zone "E" agricole, limitatamente a quelle non interessate da vincoli di tutela per versanti e per quelle dalla fascia di tutela integrale della larghezza di circa ml. 130,00 dal centro Storico, lasciando a tutela orientata la restante fascia.

4 - Nella zona E2 valgono le stesse prescrizioni relative alla tutela degli elementi diffusi del paesaggio agrario e del paesaggio agrario di interesse storico-ambientale.

#### **Art. 49 - Riqualificazione percettiva del paesaggio collinare - stralciato**

##### **Art. 49 - Ambiti agricoli collinari di interesse storico, ambientale e paesaggistico**

Negli ambiti del Paesaggio Agrario Storico e di Interesse Paesaggistico, trova applicazione la normativa vigente.

##### *Fascia di rispetto strada panoramica*

1- Lungo le strade panoramiche, fuori dei centri abitati, si applica una fascia di rispetto pari a ~~20~~ 30 m. (art. 43 delle N.T.A. del P.P.A.R).

2 - Nel caso di interventi edilizi dovrà comunque essere garantita e dimostrata da apposita documentazione l'integrità della percezione visuale individuata nell'indagine del paesaggio. Lungo tali percorsi non devono essere trasformate le pavimentazioni dei percorsi stradali, se non per migliorarvi il deflusso delle acque (attraverso la realizzazione di canalizzazioni eseguite con materiali naturali).

3 - Per evidenziare la presenza di percorsi sul crinale possono essere riimpiantati filari di gelsi, pini, olmi, lungo le strade panoramiche.

##### **Art. 51 - Attività agricola e zootecnica e tutela delle acque**

1 -Lo spargimento dei reflui zootecnici avviene a seguito di autorizzazione rilasciata dal Sindaco, su parere della ASL competente, in base a piani di utilizzazione agronomica.

2 -Allevamenti di suini con pulizia idrica degli stalletti a stoccaggio liquami. Allevamenti di bovini su grigliato:

. La realizzazione di nuovi insediamenti è ammessa previa verifica della vulnerabilità idrogeologica del suolo; gli insediamenti esistenti dovranno adeguare i propri impianti entro i termini fissati dall'Amministrazione in modo da impedire l'inquinamento delle acque;

. La vicinanza a corsi d'acqua e la inclusione in zone comprese tra quelle esondabili, richiedono la protezione superficiale delle vasche di accumulo liquami dal rischio di alluvionamento.

3 -Allevamenti su lettiera permanente o stabulazione in esterno e allevamenti suini con pulitura a secco degli stalletti:

. La realizzazione di nuovi insediamenti è ammessa previa verifica della vulnerabilità idrogeologica del suolo; gli insediamenti esistenti dovranno adeguare i propri impianti entro i termini fissati dall'Amministrazione in modo da impedire l'inquinamento delle acque;

. Le attività sono compatibili a condizione che le superfici di calpestio vengano impermeabilizzate e dotate di nuovi pozzetti di accumulo del percolato, oppure che le analisi granulometriche del terreno dimostrino un'adeguata impermeabilità naturale, anche in relazione al numero dei capi rapportato alla superficie del recinto di stabulazione.

4 - Allevamenti bovini ed equini a posta fissa o cuccetta:

. Si tratta di attività compatibili nel rispetto delle norme vigenti; è richiesta una protezione del pozzetto da danneggiamento accidentale con difese impermeabilizzanti in argilla.

## **F – ZONE PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO**

### **Art. 52 - Definizione, generalità**

1- Il Piano individua nelle tavole in scala 1:2.000 le seguenti zone destinate a spazi per attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico:

*Servizi di cui agli standard del D.M. 1444/1968 e L.R. 34/1992:*

- Istruzione
- Servizi generali
- Attrezzature di interesse comune
- Verde urbano, sport, spettacolo
- Parco urbano attrezzato
- Parcheggi ad uso pubblico

2- Al fine del calcolo degli standards ex art. 19 della L.R.n.34/1992 sono computabili le superfici per le quali è prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione o degli Enti istituzionalmente competenti alla realizzazione delle opere e quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento all'uso pubblico nella percentuale prevista dagli strumenti urbanistici attuativi della Variante Generale del P.R.G..

Ai fini del soddisfacimento degli standard di cui all'art.19 della L.R. 34/92, la ripartizione nelle categorie ivi previste è la seguente:

- a) aree per l'istruzione inferiore;
- b) aree per attrezzature di interesse comune;
- c) aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport
- d) aree per parcheggi di uso pubblico.

3 stralciato

4 - L'intervento sulle aree destinate a servizi è realizzato in via prioritaria dalla Pubblica Amministrazione e dagli Enti istituzionalmente competenti.

L'intervento diretto del privato è ammesso per la realizzazione e/o gestione di strutture di uso pubblico previa redazione di specifica convenzione che regoli il regime giuridico del suolo, e le modalità di utilizzazione del bene che ne garantiscano la fruibilità pubblica.

La convenzione deve inoltre prevedere congrue garanzie finanziarie a carico del proprietario in relazione agli obblighi stabiliti, e sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stessi.

5 - Le previsioni di nuovi tracciati stradali urbani ed extraurbani sono indicative. Il progetto di nuovi assi stradali dovrà essere esecutivo, ai sensi del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i., e dovrà prevedere studi approfonditi di fattibilità, sia ambientali che paesaggistici (Geotecnici, VIA, Vas...).

### **Art. 53 – Area di rispetto cimiteriale**

1 -La sottozona comprende le aree destinate a strutture e impianti per la tumulazione, l'inumazione e il culto dei defunti, comprese le attrezzature e gli uffici civili e religiosi connessi.

2 -Gli interventi sono di competenza della Pubblica Amministrazione e le aree relative sono preordinate ad espropriazione per pubblica utilità.

3 - La relativa zona di rispetto è individuata negli elaborati grafici costituenti il P.R.G. e su di essa si applicano i vincoli di inedificabilità di cui alle vigenti norme in materia igienico-sanitaria.

#### **Art. 54 – Attrezzature di interesse comune**

- Indice di fabbricabilità ( $I_f$ ): 3 mc/mq
- Altezza massima (H max): 10 m.
- Distanza minima dalle strade: m. 5,00 dal filo stradale
- Standard di parcheggio: la quantità minima di parcheggio, dovrà essere determinata in relazione alla destinazione dell'attrezzatura e alla relativa normativa vigente.

#### **Art. 55 - Verde urbano, sport, spettacolo**

1 - La sottozona è destinata alla realizzazione o alla conservazione e miglioramento di parchi e giardini pubblici attrezzati entro l'ambito urbanizzato.

2 - Nei parchi e nei giardini pubblici esistenti e da realizzare è prescritta la sistemazione a verde, con realizzazione di spazi di sosta e di gioco, di percorsi pedonali e di piste ciclabili. E' consentita l'edificazione di piccoli fabbricati per la fruizione e la manutenzione del verde, di chioschi o attrezzature precarie per il ristoro, di servizi igienici. Tali costruzioni potranno avere un'altezza massima di m.3,50 ed una superficie lorda di pavimento massima di 30 mq.

Ogni intervento deve essere studiato in un progetto di insieme, che permetta di valutare l'inserimento nell'ambiente; il progetto dovrà prestare particolare attenzione alle caratteristiche botanico-vegetazionali del parco.

3 - Le attrezzature all'interno della zona potranno essere realizzate e gestite, oltre che dal Comune e da altri enti pubblici, anche da privati, in forma convenzionata con il Comune, nei termini previsti dalla L.142/1990.

#### **Art. 56 – Impianti e attrezzature pubbliche per lo sport**

1- Nelle attrezzature sportive esistenti sono possibili gli interventi di adeguamento delle strutture attuali ed interventi di ampliamento degli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G., nella misura massima del 10% della S.U.L. degli stessi.

2 - È possibile la realizzazione di nuove costruzioni per attività sportive al coperto, con indice massimo di edificabilità fondiaria pari a  $I_f = 0,50$  mq/mq.

3 - Per i nuovi interventi e gli interventi di trasformazione complessiva dell'esistente, in sede di Progetto Unitario sarà redatto un progetto planivolumetrico che consenta di valutare le relazioni del nuovo intervento con il contesto e saranno, ove necessario, ulteriormente specificati i parametri edilizi nel rispetto delle seguenti indicazioni di indici e parametri:

- Indice di edificabilità fondiario  $I_f = 0,50$  mq/mq.
- Rapporto massimo di copertura RC = 0,30
- Superficie permeabile 65%
- Numero massimo dei livelli fuori terra: 2
- Altezza massima di ciascun fronte: 10,00 m.
- Distanza minima dai confini di proprietà: 5,00 m.
- Distanza minima dalle strade: m. 10,00 dal filo stradale
- Standard di parcheggio:
- n. 1 posto auto/250 mq. di  $S_f$ , e comunque almeno un posto auto ogni 4 posti di capacità dell'impianto.

#### **Art. 56 bis – Zona F impianti e attrezzature pubbliche per lo sport, ubicata a sud del Centro Storico individuata negli elaborati con il simbolo \* (asterisco)**

1-Nella zona "F" ubicata a sud del centro storico, individuata negli elaborati con il simbolo \* (asterisco), è vietata l'edificazione nella porzione dell'area ricadente nella zona P2 del vigente Piano di Assetto idrogeologico e potranno essere insediate attività compatibili con quelle di cui all'articolo 12 del PAI.

#### **Art. 57 – Parcheggi ad uso pubblico**

1 -I parcheggi sono realizzati dal Comune, ovvero da altri soggetti pubblici e/o privati, in forza di apposita convenzione con l'Amministrazione, nella quale saranno definite le modalità e i tempi di



realizzazione delle opere e le quote di uso privato eventualmente da associare all'uso pubblico.

### **Art. 58 – Verde privato**

1- Sono le porzioni del territorio destinate dal PRG al verde a servizio della residenza.

2 - In tali zone vige il vincolo di inedificabilità. Gli edifici esistenti possono essere sottoposti agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

## **TITOLO IV - PAESAGGIO E AMBIENTE**

### **Art. 59 - Attuazione del P.P.A.R. e tutela ambientale del territorio: aspetti generali**

1-Il PRG è redatto in adeguamento al P.P.A.R., in adempimento al dettato dell'art.14, comma secondo della L.R.n.34/1992. Ai sensi dell'art.25 delle N.T.A. del P.P.A.R. il P.R.G. delimita in modo definitivo gli ambiti territoriali definitivi di tutela, nel rispetto di quanto disposto dall'art.27 bis delle stesse N.T.A., dove trova applicazione la tutela integrale di cui all'articolo 27 delle NTA del PPAR e al successivo articolo 60 delle presenti NTA.

2 - Il PRG delimita gli ambiti di tutela appartenenti ai sottosistemi territoriali C e V (art.20 delle N.T.A. del P.P.A.R.), e le categorie costitutive della struttura del paesaggio, in base ai seguenti caratteri:

- geologici, geomorfologici, idrogeologici;
- botanico-vegetazionali;
- ecologici;
- storico-culturali.

3 - La delimitazione degli ambiti definitivi di tutela è rappresentata nelle tavole di cui al presente PRG.

Vi sono rappresentati con apposita simbologia:

- il sottosistema geologico, geomorfologico e idrogeologico;
  - il sottosistema botanico-vegetazionale;
  - il sottosistema storico-culturale
- ed i rispettivi elementi.

### **Art. 60 - Applicazione del PPAR: Tutela integrale**

1 Entro gli ambiti di tutela integrale, in applicazione degli artt. 27 e 27 bis delle NTA del PPAR, sono vietati:

- ogni nuova edificazione, nonché l'ampliamento degli edifici esistenti;
- l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne l'essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo industriale. Resta salvo quanto regolamentato dalla L.R. 8/87 e successive integrazioni e modificazioni nonché quanto previsto dalla L.R. 34/87 per il solo miglioramento delle tartufaie controllate;
- il transito con mezzi motorizzati fuori delle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agrosilvo-pastorale;
- l'allestimento di impianti, di percorsi o di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;
- l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura o scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla circolare del Ministero LL.PP. 9 febbraio 1979, n. 400;
- l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti.

2 -Entro gli ambiti di tutela integrale, in applicazione dell'art. 27 delle NTA del PPAR, sono inoltre vietati:

- la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli;
- la costruzione di recinzioni della proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agrosilvo-pastorali e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari.
- le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra, indicati all'art. 45 delle N.T.A. del P.P.A.R.,

salve per le opere attinenti al regime idraulico, le derivazioni e le captazioni d'acqua, il trattamento delle acque reflue nonché le opere necessarie all'attraversamento sia viarie che impiantistiche.  
- i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale, di cui all'art. 57 delle N.T.A. del P.P.A.R. . Sono fatti salvi i lagoni di accumulo a fini irrigui realizzati all'interno degli ambiti di tutela dei corsi d'acqua.

## **PRESCRIZIONI GEOLOGICO-GEOTECNICHE**

### **Art. 61 - Condizioni di intervento valide su tutto il territorio comunale**

(rif. tav. 5 Carta delle pericolosità geologiche - Indagine geologica di I° fase)

#### **1 - Fattibilità con normali vincoli**

Nelle aree E ed F di tav. 5 è consentita generalmente l'edificazione pur nel rispetto della normativa di cui al DM 14.01.2008 (Norme tecniche per le costruzioni).

#### **2 - Fattibilità condizionata**

Nelle aree D gli interventi di edificazione ed infrastrutture sono consentiti previa accurata verifica delle condizioni geologiche e geotecniche nel rispetto del DM 14.01.2008 (Norme tecniche per le costruzioni)-

In tali aree sono comunque vietati movimenti del terreno che alterino in maniera sostanziale la morfologia originaria dei luoghi; dovranno altresì essere adottati specifici accorgimenti atti a mantenere e, ove possibile, migliorare le condizioni di deflusso delle acque superficiali.

#### **3 - Fattibilità limitata**

Nelle aree A, B e C di Tav. 5 sono vietate nuove edificazioni.

Le opere stradali, anche se di limitato impatto, dovranno essere attentamente valutate e verificate con opportune indagini geologico-tecniche, idrauliche e forestali.

Per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente sono consentiti interventi di recupero e consolidamento nonché modesti ampliamenti che non comportino alterazione dello stato fisico del territorio, sempre che sia verificata accuratamente la fattibilità geologica degli interventi nel rispetto del DM 14.01.2008 (Norme tecniche per le costruzioni). In ogni caso vanno adottati accorgimenti tali da ridurre i processi dinamici in corso (erosioni, movimenti gravitativi), nonché a migliorare le condizioni idrogeologiche dei siti, anche a mezzo di specifiche opere di bonifica (drenaggi, strutture di contenimento, briglie, sistemazione idraulica dei fossi e torrenti, sistemi di raccolta e convogliamento delle acque superficiali).

Per le aree C nelle quali verranno eseguiti interventi di consolidamento, la fattibilità geologica potrà essere oggetto di revisione a seguito di una accurata e documentata verifica dell'efficacia delle opere di bonifica idrogeologica.

Dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui ai pareri del Genio Civile della Provincia di Fermo prot. n. 20872/2013, n. 31784/2013 e del Servizio Decentrato della Regione Marche prot. n. 9071/2001.

### **Art. 62 - Consolidamento e bonifica dei terreni**

1 - Le proprietà interessate da movimenti gravitazionali o dissesti di terreno in genere, qualora questi vengano a costituire minaccia per la pubblica incolumità, alle strade e agli spazi per le attrezzature di pubblica utilità, sono tenute a provvedere al consolidamento con opportune opere, con progetto corredato da una relazione geologica a firma di un Geologo abilitato.

2 - Nei casi di frane su strade o altri spazi pubblici provenienti da suoli privati, per i quali sia accertata l'incuria della proprietà agli effetti della stabilità, il Comune, anche se deve intervenire immediatamente per fronteggiare situazioni di pronto intervento, potrà rivalersi addebitandone la spesa alla proprietà interessata. Gli interventi di regimentazione delle acque, di sistemazioni idrauliche, di conservazione del suolo e qualsiasi intervento che determini trasformazione ambientale, comportano la valutazione delle caratteristiche idrogeologiche (precipitazioni meteoriche, deflussi, infiltrazioni) in un'area significativa (bacino idrografico), al fine della progettazione e alla realizzazione

degli interventi stessi.

#### **Art. 63 - Infrastrutture a rete**

1 - La progettazione di infrastrutture a rete dovrà essere corredata da indagini geologiche estese ad un intorno significativo, i cui risultati devono essere corredata da elaborati grafici in scala adeguata e comunque non inferiore alla scala 1:2.000. Qualora tali aree siano interessate da movimenti gravitativi si dovrà procedere ad opere di bonifica e all'installazione di idonei sistemi di monitoraggio dei movimenti, che consentano la predisposizione di adeguate misure di intervento.

#### **Art. 64 - Tutela delle risorse idriche**

1 - 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 superficiali nonché il rapporto con le falde idriche, da elaborarsi nel rispetto della normativa vigente.

2 - La realizzazione di pozzi a scopo irriguo o idropotabile, o comunque l'estrazione di acqua dal sottosuolo, avverrà previa richiesta di autorizzazione accompagnata da una relazione tecnica contenente informazioni sulla stratigrafia, sulle caratteristiche dell'acquifero, sulla profondità delle falde, sulle direzioni del flusso delle acque sotterranee, nonché sulle modalità costruttive del pozzo, con particolare riguardo agli accorgimenti atti ad evitare interazioni tra le falde superficiali e quelle profonde. Nella relazione tecnica andrà altresì esposta l'analisi idrogeologica dell'area circostante per un intorno significativo, nella quale dovrà essere verificata la compatibilità della portata da emungere rispetto alle condizioni di sfruttamento già in atto.

#### **Art. 65 - Condizioni di intervento nelle aree oggetto di trasformazione urbanistica**

(rif. Elab. 4 Carte delle vocazionalità - Indagine geologica di II° fase)

##### 1 - Livelli di edificabilità

Nelle aree oggetto di trasformazione urbanistica valgono le specifiche prescrizioni relative all'edificabilità di ogni singola area contenute nell'elaborato 4 - Carte della vocazionalità, che contengono informazioni sulla pericolosità geologica e sismica delle aree oggetto di trasformazione; le informazioni sono rivolte alla definizione dei livelli di edificabilità delle aree, e tengono conto delle condizioni geologiche, geomorfologiche e geotecniche locali.

##### 2 - Aree di nuovo insediamento

Nelle aree di nuovo insediamento previste dal P.R.G., gli studi geologici dovranno tendere a verificare la fattibilità geologica e geotecnica con gli interventi previsti nei singoli piani urbanistici e con le opere di urbanizzazione. Gli studi geologici, oltre a quanto previsto dalle vigenti norme di legge (DM 14.01.2008) dovranno definire l'incidenza delle opere previste dai piani urbanistici con le condizioni geostatiche ed idrogeologiche dei terreni; inoltre dovranno essere eseguite specifiche indagini geognostiche e geofisiche per la caratterizzazione dei terreni e per la valutazione della risposta sismica locale.

#### **Art. 66 - Condizioni di intervento nelle aree a rischio sismico**

(rif. Elabb. 3a, 3b - Carta del Rischio sismico - Indagine geologica di II° fase)

##### 1 - Interventi atti a ridurre il rischio sismico

Nelle aree A e B ad elevato rischio e pericolosità sismica, caratterizzate dalla presenza di elementi di natura geomorfologica e geotecnica tali da indurre condizioni di rischio reali o potenziali, è vietata la nuova edificazione; la realizzazione di infrastrutture è consentita solo nei casi in cui sia possibile operare una riduzione del rischio e deve essere preceduta da una accurata verifica delle condizioni geologiche, geomorfologiche e geotecniche al contorno.

In tali aree sono inoltre vietati consistenti movimenti terra e la creazione di scarpate artificiali di altezza superiore a m 3.0 non adeguatamente protette da idonee strutture di contenimento.

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio andranno adottate soluzioni progettuali tendenti a migliorare comunque le condizioni strutturali, nel rispetto della vigente normativa tecnica per le edificazioni in zona sismica.

### **Art. 67 – Corsi d’acqua**

1 - In base alla classificazione riportata nelle N.T.A. del P.P.A.R. all’art. 29, nel territorio comunale si trova un corso d’acqua di classe 2 - fiume Ete Morto

2 - Per il fiume Ete Morto il P.P.A.R. prevede una fascia inedificabile di 50 ml. per ogni lato e una fascia di 135 ml. per lato di tutela integrale come prevista negli articoli 26 e 27 delle N.T.A. del P.P.A.R..

3 - Il PRG. recepisce tali ambiti di tutela previsti dall’art. 29 delle N.T.A. del P.P.A.R.

4 - stralciato

5 - Ai sensi dell’art.29 delle N.T.A. del P.P.A.R., il P.R.G. recepisce inoltre le seguenti prescrizioni di base permanenti:

- Nella fascia contigua di metri 10.00 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.

### **Art. 68 - Crinali**

1 - Sono ambiti individuati dal P.P.A.R. e in conformità a quanto da questo prescritto (art. 30 delle N.T.A.) soggetti a tutela integrale. Il presente P.R.G. rende permanenti le prescrizioni transitorie del P.P.A.R., e individua tali ambiti; in particolare sono vietati:

. 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;

- le nuove attività estrattive, i depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi compresi nei recuperi ambientali ai sensi dell’art.57 delle N.T.A. del P.P.A.R.

2 -All’interno dell’ambito dei crinali sono ammessi soltanto interventi edilizi finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente.

### **Art. 69 - Ambiti del paesaggio agrario di interesse storico, paesaggistico e ambientale**

1 - La perimetrazione definitiva dell’ambito del paesaggio agrario di interesse storico-ambientale è individuata negli elaborati del P.R.G.

2 -Le presenti N.T.A. definisce e assoggetta a specifica normativa di tutela e conservazione:

. gli “Ambiti del paesaggio storico”, ai sensi di quanto previsto dall’art.38 delle N.T.A. del P.P.A.R..

. gli “Ambiti di interesse paesaggistico”, ai sensi di quanto previsto dall’art. 37 delle N.T.A. del P.P.A.R.

. i “punti panoramici e le strade panoramiche”, ai sensi di quanto previsto dall’art.43 delle N.T.A. del P.P.A.R.

### **Art. 70 - Tutela delle zone boscate, delle cortine arboree, dei filari e delle siepi**

1 - Gli spazi boscati, ed i soprassuoli arborei e arbustivi, e ancorché rilevanti in ordine alle funzioni paesaggistiche ed ecologiche svolte nell’aumentare la complessità biologica della campagna (boschiglie, cortine arboree, filari, siepi, piante isolate, fasce alberate, ecc.), non sono riconoscibili come boschi in quanto di modeste dimensioni, sono elementi del paesaggio da mantenere e valorizzare, governandoli in modo che ne venga favorita la funzionalità paesaggistica ed ecologica. A

tal fine, i Piani Aziendale, di Conduzione Aziendale o la Relazione sugli effetti ambientali, quando richiesti, descrivono la struttura, la composizione floristica e le previsioni di progetto che con essi interferiscono, oltre che le azioni assunte per il loro potenziamento e la loro valorizzazione floristica e strutturale.

2 - La posa dei cavi aerei di telecomunicazioni o di distribuzione di energia elettrica nel rispetto della vigente normativa nazionale e regionale può essere consentita qualora non esistano soluzioni alternative all'esterno di dette zone. Detti impianti dovranno comunque essere posati lungo le strade esistenti, i sentieri sparti-fuochi o altre tracce preesistenti. Gli impianti a fune, funzionali al governo e all'utilizzazione del bosco, potranno essere acconsentiti, fatto salvo il rispetto delle specifiche norme che regolamentano la materia.

3 - Le zone boscate distrutte o danneggiate dal fuoco non cambiano la propria destinazione e su di esse vi è assoluto divieto di compiere opere di qualsiasi genere, al di fuori del rimboschimento, del ripristino della vegetazione e dell'eventuale recinzione a temporanea tutela dei nuovi impianti o della pubblica incolumità.

#### **Art. 71 - Tutela delle alberature e del verde urbano**

1 - A tutte le istanze di intervento le cui opere edilizie interessino anche le alberature, è fatto obbligo di allegare il rilievo e il progetto dettagliato di sistemazione degli spazi aperti, delle zone alberate, delle zone a prato e coltivate, e della definizione dei materiali da impiegare, con particolare riferimento alle zone esterne pavimentate. E' vietato l'utilizzo di aree a parco e aree boscate per depositi di qualsiasi tipo.

#### **Art. 72 - Prescrizioni per le aree a parcheggio di uso pubblico**

1 - Al fine di limitare lo sviluppo delle superfici impermeabilizzate e migliorare le caratteristiche microclimatiche degli spazi esterni, le aree destinate a parcheggio di uso pubblico dovranno essere di preferenza realizzate con pavimentazioni semi-permeabili, ad elementi prefabbricati discontinui, che consentano l'inerbimento e, parzialmente, la diffusione naturale dell'acqua nel sottosuolo.

2 - Nei piazzali e parcheggi di uso pubblico di dimensione superiore a 800 mq (compresi gli spazi di manovra) tale pavimentazione è prescritta obbligatoriamente. In tali casi è inoltre da prevedere la raccolta delle acque di prima pioggia e il loro trattamento per la disoleazione e decantazione, con successivo avvio alla fognatura delle acque nere o il ripascimento della falda sotterranea attraverso pozzi disperdenti.

3 - Per le aree a parcheggio di pertinenza di fabbricati o complessi edilizi con funzioni direzionali, produttive e commerciali e per i parcheggi di interscambio la dimensione minima per la quale è richiesta la raccolta e il trattamento delle acque di prima pioggia è ridotta a 300 mq.

#### **Art. 73 - Verifiche di compatibilità paesaggistica e ambientale e Studi di Impatto Ambientale**

Il PRG recepisce le previsioni di cui alla legge 26 marzo 2012 n. 3 – Disciplina Regionale della Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.)

### **TUTELA DELLE ACQUE**

#### **Art. 74 – Finalità generali**

1 - Il PRG attribuisce rilevante significato sul piano idraulico-ecologico e paesaggistico alla tutela e alla valorizzazione di tutti i corpi idrici pubblici e privati e intende favorirle nel rispetto della normativa vigente in materia.

2 - In particolare, ai sensi del D.P.R. 236 del 24-5-88, l'Amministrazione Comunale, al fine di assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque destinate al consumo umano, istituisce e definisce forme di salvaguardia riferite a zone caratterizzate da diversa vulnerabilità e dalla presenza di diverse attività umane.

3 - Le attività agricole e zootecniche e le attività produttive sono assoggettate dalla presente variante Generale del P.R.G. a specifiche azioni di verifica e controllo previste dalle vigenti normative di

settore.

### **Art. 75 - Efficienza e manutenzione della rete fognante**

1 - La buona efficienza della rete scolante è obiettivo prioritario delle politiche ambientali urbane. In proposito l'Amministrazione individuerà specifiche azioni di tutela dell'ambiente, quali:

- verifiche idrauliche della rete fognante in condizioni estreme, in particolare riguardo al controllo dell'intensità e durata degli eventi pluviometrici che determinano l'attività degli scolmatori di acque miste in superficie;
- operazioni di espurgo per i collettori ad alta probabilità di sedimentazione dovuta a modesta velocità media dei liquami e dei sedimenti, da effettuarsi, secondo i casi, ma almeno ogni due anni, su specifica determinazione di Giunta, in base al parere dell'Ufficio competente.

2 - Efficienza della rete fognante nelle aree urbane densamente insediate:

Le nuove reti fognanti delle acque nere e grigie dovranno essere realizzate applicando rigidamente il disposto del D.M. 12.12.1985 (G.U. n.61 del 14.03.1986) riguardante la progettazione e il collaudo delle fognature, ed alloggiare entro manufatti impermeabili.

Quando in queste zone vulnerabili si riscontrino anche parametri geomeccanici scadenti dei terreni di fondazione, e/o modesta soggiacenza della falda, sarà necessario utilizzare la doppia tubazione per le reti delle acque nere e miste, al fine di controllare agevolmente le eventuali perdite, e di impedire che le caratteristiche meccaniche dei terreni siano causa di perdita del fluido.

3 - Fossi e scoli

E' vietato - in assenza di progetto di adeguamento della rete scolante da approvare dalla Pubblica Amministrazione - qualsiasi intervento di occlusione, tombamento, artificializzazione e deviazione dei fossi e scoli esistenti.

### **Art. 76 - Versanti**

1 - Nelle porzioni di territorio perimetrate come versanti vige il vincolo di assoluta inedificabilità. In sede di progettazione dell'intervento edilizio si potrà dimostrare con dettagliato rilievo altimetrico l'esatta perimetrazione di cui al vincolo sopra indicato.

### **Art. 76 bis – Vulcanello di fango**

1-Il P.R.G., in ordine al P.T.C., individua l'emergenza geologica denominata "vulcanello di fango" (vullicaro), per la quale sono definiti i seguenti ambiti di tutela:

a) ambito di tutela definitivo, corrispondente alle aree strettamente interessate dall'apparato lutivomo (comprensivo della colata di fango fuoriuscito), all'interno del quale:

- non è consentita alcuna modificazione dello stato dei luoghi. Nello specifico è inoltre vietato qualsiasi utilizzo del fango e dell'acqua fuoriusciti dall'apparato lutivomo;
- è vietato l'impianto di nuove discariche di rifiuti urbani, speciali, pericolosi e non;
- è vietata l'attività venatoria.

b) ambito di tutela provvisorio di tutela integrale, immediatamente adiacente all'ambito di cui al punto precedente, denominato zona di protezione, con spessore pari a m. 20,00 a partire dal margine dell'apparato lutivomo, all'interno del quale trova applicazione l'articolo 27 della N.T.A. del P.P.A.R.

### **art. 76 ter – Aree calanchive**

1 - Il P.R.G., in ordine al P.T.C., individua le emergenze geologiche denominate "aree calanchive", per le quali è definito un ambito di tutela provvisorio articolato in due ambiti complementari, all'interno dei quali è prevista una tutela differenziata:

- a) il primo relativo alle aree calanchive propriamente dette;
- b) il secondo relativo alle aree esterne ed immediatamente adiacenti ad esse, che assumono la funzione di zone di protezione, rappresentate sia da singole aree che da fasce con profondità pari a 50 metri a partire dal ciglio del calanco.

Entrambi gli ambiti possono essere modificati in funzione dell'evoluzione della morfologia calanchiva.

2 - Gli interventi e le attività devono essere finalizzati al contenimento dei processi erosivi attraverso il controllo della regimazione idrica superficiale, la formazione di zone di filtro vegetale con funzione antierosiva e fitodepurante, e il miglioramento delle condizioni chimico-fisiche e biologiche del suolo. Sono consentiti interventi di recupero ambientale finalizzati alla conservazione degli aspetti naturalistici e paesistico-ambientali, al miglioramento dell'assetto idrogeologico e a difesa di insediamenti e infrastrutture esistenti. Sono inoltre consentiti tagli a carattere fitosanitario a carico delle sole piante morte e deperienti, allo scopo di ridurre il rischio di incendi.

3 - All'interno degli ambiti di tutela delle aree calanchive sono vietati:

- a) tutti gli interventi e le attività che possono alterare o compromettere lo stato dei luoghi, i processi morfogenetici, biologici e naturalistici in atto e i caratteri paesaggistici; in particolare sono vietati l'edificazione, le attività estrattive, le nuove opere infrastrutturali (strade, metanodotti, elettrodotti, acquedotti ecc.), le nuove attrezzature e gli impianti di qualsiasi tipo (per la telefonia ecc.);
- b) l'immissione di scarichi diretti delle acque meteoriche mediante tubazioni e/o canalizzazioni;

## **TITOLO V - PRESCRIZIONI PARTICOLARI, NORME TRANSITORIE E FINALI**

### **Art. 77 - Fasce di rispetto e aree di protezione**

1 - Sugli edifici esistenti compresi nelle fasce di rispetto di cui al Codice della Strada sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza cambio di destinazione d'uso.

2 - Nelle aree di rispetto cimiteriale è ammessa l'installazione di chioschi a servizio del cimitero, fino alla dimensione di mq. 10 di S.U.L..

3 - Nelle fasce di rispetto fluviale è consentita la realizzazione di attrezzature sportive e per il tempo libero, secondo le prescrizioni delle specifiche zone di appartenenza.

4 - Nelle rimanenti aree di rispetto disposte da Leggi specifiche valgono le prescrizioni delle Leggi di settore.

### **Art. 78 - Prescrizioni di carattere edilizio: rapporti con il Regolamento Edilizio**

1 - Il complesso delle modalità di conservazione, utilizzo e trasformazione del territorio è disciplinato, oltre che dalle presenti Norme Tecniche Attuazione, dal Regolamento Edilizio Comunale, che ha per specifico oggetto tutte le attività di trasformazione edilizia, infrastrutturale e ambientale, e di esecuzione degli strumenti attuativi del PRG.

2 - Il Regolamento Edilizio ha inoltre per oggetto - in forma coordinata con le presenti Norme - le procedure tecniche ed amministrative che concorrono in termini qualitativi al risultato finale delle trasformazioni ammesse, ivi comprese le norme igieniche d'interesse edilizio.

### **Art. 79 - Facoltà di deroga**

1 - Sono consentite deroghe alle prescrizioni del PRG nei limiti e nei termini previsti dalla Legislazione vigente, e in particolare dall'articolo 14 del DPR 380/2001 e successive modificazioni e integrazioni.

2 - L'adozione del PRG comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dalla vigente legislazione.

3 - Le aree soggette a piani attuativi approvati in data anteriore all'adozione del presente PRG sono regolate dalle prescrizioni dei piani stessi fino alla loro scadenza di legge. Nelle more di validità dei suddetti piani sono ammesse esclusivamente varianti conformi al presente PRG.

4 - Le concessioni, i permessi di costruire e le autorizzazioni emanate in data anteriore all'adozione del PRG rimangono valide fino alla scadenza dei termini previsti dalla vigente legislazione urbanistica.

### **Art. 80 - Norme finali**

#### **1 Consultazione delle tavole di Piano Regolatore Generale**

Nelle rappresentazioni grafiche delle tavole del PRG, in caso di dubbio o di contrasto, prevale sempre l'informazione contenuta nelle tavole redatte con la Carta Tecnica Regionale.

#### **2 Norme abrogate**

Con l'entrata in vigore del PRG sono abrogate le disposizioni del Piano Programma di Fabbricazione precedente ed ogni altra disposizione incompatibile.

---