



# Comune di Tolentino

Provincia di Macerata

## PIANO REGOLATORE GENERALE ADEGUAMENTO AL P.T.C.

Adottato con Delibera del C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Il Segretario Generale                      Dott. Sergio Morosi

Il Sindaco                                      Giuseppe Pezzanesi

Progettista Responsabile                      Arch. Antonio Roberto Migliorisi

Gruppo di lavoro                              Arch. Rita Ribichini  
Arch. Paola Fratini  
Geol. Roberto Pucciarelli  
Geol. Marino Mentoni  
Geol. Stefano Staffolani  
Geol. Fabrizio Tombolini  
Agr. Euro Buongarzone

Responsabile del Procedimento              Ing. Patrizia Meo

	ELABORATO
<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>C</b>
NOTE:	
	DATA: Feb. 2017
	AGG.TO:

## INDICE

<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>3</b>
Art. 1 - Contenuti delle norme ed elaborati del Piano Regolatore Generale.....	3
<b>TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE.....</b>	<b>6</b>
Art. 2 - Programmi Pluriennali di Attuazione.....	6
Art. 3 - Modi di attuazione del Piano.....	6
Art. 4 - Disciplina dell'intervento urbanistico preventivo.....	6
Art. 5 - Piani attuativi di iniziativa pubblica.....	9
Art. 6 - Piani attuativi di iniziativa privata.....	9
Art. 7 - Disciplina dell'intervento edilizio diretto.....	9
<b>TITOLO III - DESTINAZIONE E DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO .....</b>	<b>11</b>
Art. 8 - Uso urbano residenziale.....	11
Art. 9 - Uso produttivo.....	11
Art. 10 - Uso agricolo.....	12
Art. 11 - Uso pubblico.....	12
Art. 12 - Suddivisione del territorio comunale.....	13
<b>TITOLO IV - SISTEMA INSEDIATIVO .....</b>	<b>14</b>
Art. 13 - Aree storiche – Zona A.....	14
Art. 14 - Centro Storico – Zona A1.....	14
Art. 15 - Singoli siti o manufatti di valenza storico-culturale – Zona A2.....	15
Art. 16 - Aree consolidate – Zona B.....	15
Art. 17 - Zona edificata consolidata – B0.....	16
Art. 18 - Zona edificata consolidata – B1.....	16
Art. 19 - Zona edificata consolidata – B2.....	16
Art. 20 - Zona edificata consolidata – B3.....	16
Art. 21 - Zona edificata consolidata – B4.....	17
Art. 22 - Zona edificata consolidata – B5.....	17
Art. 23 - Aree di ristrutturazione urbanistica – RU.....	17
Art. 24 - Zone di ristrutturazione urbanistica adiacenti al Centro Storico – B6.....	18
Art. 25 - Zone di ristrutturazione urbanistica periferiche – B7.....	18
Art. 26 - Zone di ristrutturazione urbanistica con industrie da decentrare – B8.....	19
Art. 27 - Aree di trasformazione residenziali di nuovo impianto – Zona C.....	19
Art. 28 - Zona urbano-residenziale di nuovo impianto – C1.....	20
Art. 29 - Zona per residenza parco integrata in un verde naturalistico attrezzato – C2.....	20
Art. 30 - Zona mista per residenza, servizi pubblici di tipo urbano, terziario avanzato – C3.....	21
Art. 31 - Zona mista per residenza, artigianato e terziario – C4.....	21
Art. 32 - Zona a cintura verde per residenza integrata in un verde di riqualificazione – C5.....	22
Art. 33 - Aree per attrezzature turistico-ricettive – AT.....	23
Art. 34 - Zona per attrezzature turistiche Le Grazie – C6.....	23
Art. 35 - Zona per attrezzature turistiche Santa Lucia – C7.....	24
Art. 36 - Zona per attrezzature ricettive Hotel 77 – C8.....	24
Art. 37 - Aree per attività economiche e produttive – Zona D.....	24
Art. 38 - Zona per attività economiche produttive di completamento – DB.....	25
Art. 39 - Zona per attività economiche commerciali di completamento – DB1.....	26
Art. 40 - Zona per attività economiche di tipo produttivo – D1.....	26
Art. 41 - Zona per attività tecnico-distributive – D2.....	27
Art. 42 - Zona per attività economiche artigianali di tipo urbano – D3.....	27
Art. 43 - Zona per attività economiche nel polo industriale Le Grazie – D4.....	28
Art. 44 - Zona per attività di servizio in località Pianibianchi – D5.....	28

Art. 45 - Zona di pertinenza alle attività artigianali ed industriali – D.IT.....	28
Art. 46 - Zona per attività artigianali o industriali insalubri – AI .....	28
<b>TITOLO V - SISTEMA AGRICOLO ED AMBIENTALE .....</b>	<b>29</b>
Art. 47 - Aree agricole – Zone E.....	29
Art. 48 - Zone agricole normali – EN .....	29
Art. 49 - Zone agricole di interesse paesistico-ambientale – E1 .....	31
Art. 50 - Zone agricole di salvaguardia paesistico-ambientale – E2.....	32
Art. 51 - Zone agricole di protezione naturale – E3 .....	33
Art. 52 - Tutela del patrimonio edilizio rurale esistente .....	34
Art. 53 - Zone di risanamento ambientale – RA.....	35
Art. 54 - Tutela della struttura geomorfologica.....	36
Art. 55 - Tutela della struttura idrico-geologica .....	37
Art. 56 - Tutela del sistema idrico superficiale .....	38
Art. 57 - Tutela e potenziamento degli elementi vegetazionali naturali .....	38
Art. 58 - Tutela dei varchi fluviali .....	39
Art. 59 - Tutela della confluenza fluviale.....	39
Art. 60 - Tutela dei boschi .....	39
Art. 61 - Tutela della vegetazione ripariale .....	41
Art. 62 - Tutela delle zone umide.....	42
Art. 63 - Tutela degli elementi diffusi del paesaggio agrario .....	42
Art. 64 - Vegetazione ornamentale nelle zone agricole .....	43
Art. 65 - Vegetazione ornamentale in ambito urbano.....	44
<b>TITOLO VI - SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE .....</b>	<b>46</b>
Art. 66 - Aree per servizi ad uso pubblico – Zone F.....	46
Art. 67 - Parco fluviale – F1 .....	46
Art. 68 - Zona controllata a parco campagna e riqualificazione dell’edificato esistente – F2 ....	47
Art. 69 - Aree ad uso pubblico per parcheggi – F3 .....	48
Art. 70 - Aree ad uso pubblico per la viabilità – F4 .....	49
Art. 71 - Aree ad uso pubblico a verde e per servizi di quartiere – F5 .....	49
Art. 72 - Aree ad uso pubblico per servizi di livello urbano e territoriale – F6.....	50
Art. 73 - Aree per attrezzature sportive – F7 .....	51
Art. 74 - Aree a parco urbano – F8.....	51
Art. 75 - Orti urbani – F9.....	52
<b>TITOLO VII - DISCIPLINA DEI VINCOLI E DEI BENI STORICO-CULTURALI .....</b>	<b>53</b>
Art. 76 - Aree soggette a vincolo di verde privato – VP .....	53
Art. 77 - Aree di salvaguardia archeologica – SA .....	53
Art. 78 - Vincoli ambientali e di salvaguardia.....	53
Art. 79 - Tutela dei beni architettonici d’interesse storico-culturale .....	54
<b>TITOLO VIII - NORME TRANSITORIE E FINALI.....</b>	<b>55</b>
Art. 80 - Deroghe.....	55
Art. 81 - Strumenti urbanistici attuativi vigenti.....	55
Art. 82 - Permessi di costruire e titoli abilitativi all’esecuzione di interventi edilizi.....	55
Art. 83 - Edifici esistenti e condonati .....	55
Art. 84 - Misure di salvaguardia .....	55
Art. 85 - Norma finale .....	55
ALLEGATO I – Beni architettonici d’interesse storico-culturale .....	56
ALLEGATO II – Specie arboree in ambito rurale.....	58
ALLEGATO III – Specie arboree in ambito urbanizzato.....	60

## TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1 - Contenuti delle norme ed elaborati del Piano Regolatore Generale

- 1.01 Le presenti Norme Tecniche d'Attuazione dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Tolentino, che di seguito viene denominato Piano, ai sensi della Legge 1150/42 e nel rispetto della legislazione urbanistica regionale, nonché dei Piani di area vasta sovraordinati.
- 1.02 Le presenti norme, inoltre, attuano i lineamenti e gli orientamenti programmatici del Piano e dettano prescrizioni e indicazioni per la redazione degli strumenti urbanistici esecutivi e per la disciplina delle iniziative private tendenti allo sviluppo e alla trasformazione d'uso del territorio comunale.
- 1.03 Il Piano promuove il miglior utilizzo delle risorse e la riqualificazione del territorio comunale, nel rispetto degli indirizzi, delle direttive e delle prescrizioni del PTC - Piano di Coordinamento della Provincia di Macerata.

- 1.04 Il Piano si compone dei seguenti elaborati:

#### ELABORATI DI INDAGINE

#### SISTEMA AMBIENTALE - Rapporto ecologico

Tav A01.a/b	Trasposizione passiva PTC - riferimento all'elaborato En2;	1:10.000
Tav A02.a/b	Trasposizione passiva PTC - riferimento all'elaborato En3a;	1:10.000
Tav A03.a/b	Trasposizione passiva PTC - riferimento all'elaborato En3b;	1:10.000
Tav A04.a/b	Trasposizione passiva PTC - riferimento all'elaborato En4;	1:10.000
Tav A05.a/b	Trasposizione passiva PTC - riferimento all'elaborato En5;	1:10.000
Tav A06.a/b	Trasposizione passiva PTC - riferimento all'elaborato En6;	1:10.000
Tav A07.a/b	Trasposizione passiva PTC - riferimento all'elaborato En7;	1:10.000
Tav A08.a/b	Trasposizione passiva PTC - riferimento all'elaborato En8;	1:10.000
Tav A09.a/b	Trasposizione passiva PTC - riferimento all'elaborato En9;	1:10.000
Tav A10.a/b	Trasposizione passiva PTC - riferimento all'elaborato En10;	1:10.000
Tav I11.a/b	Trasposizione passiva PTC - riferimento all'elaborato En11;	1:10.000
Tav I12.a/b	Trasposizione passiva PTC - riferimento all'elaborato En14;	1:10.000
Tav I13.a/b	Trasposizione passiva PTC - riferimento all'elaborato En21;	1:10.000
Tav A14.a/b	Individuazione aree esenti PPAR (art. 60 NTA) e PTC (art. 8 NTA);	1:10.000
Tav A15.a/b	Trasposizione attiva PTC, ambiti prescrittivi delle categorie del patrimonio botanico-vegetazionale;	1:10.000
Tav A16.a/b	Trasposizione attiva PTC, ambiti prescrittivi delle categorie della struttura geomorfologica;	1:10.000
Tav A17.a/b	Carta dei vincoli.	1:10.000

## SISTEMA INSEDIATIVO

Tav I18.a/b	Carta dei beni ambientali e di interesse storico-culturale – luoghi di identificazione collettiva;	1:10.000
Tav I19.a/b	Carta Diacronica: stratigrafie storiche, il territorio in età Romana, Medioevo e dal XV al XVIII;	1:10.000
Tav I20.a/b	Carta Diacronica: stratigrafie storiche, il territorio al 1892;	1:10.000
Tav I21.a/b	Carta Sincronica e delle permanenze significative;	1:10.000
Tav I22.a/b	Mappa delle parti urbane e territoriali morfologicamente definite e delle tendenze in atto;	1:10.000
Tav I23.a/b	PRG vigente adeguato al PPAR;	1:10.000
Tav I24.a/b	PRG vigente adeguato al PPAR aggiornato con varianti - stato di attuazione degli strumenti esecutivi;	1:10.000
	Indagini geologiche;	
	Indagini botanico-vegetazionali.	

## ELABORATI DI PROGETTO

### ASSETTO ED USO DEL TERRITORIO

Elab A	Relazione illustrativa;	
Elab B	Verifica di conformità ai piani e ai programmi sovraordinati;	
Elab C	Norme tecniche d'Attuazione;	
Elab D.1	Censimento edifici extraurbani e relative schede -Territorio Comunale NORD;	1:10.000
Elab D.2	Censimento edifici extraurbani e relative schede -Territorio Comunale SUD;	1:10.000
Elab E	Criteri di sostenibilità ambientale (art. 5 LR 14/2008);	
Tav 0	Assetto ed uso del territorio - Legenda elaborati di progetto;	
Tav 1	Assetto ed uso del territorio - Territorio Comunale NORD;	1:10.000
Tav 2	Assetto ed uso del territorio - Territorio Comunale SUD;	1:10.000
Tav 3	Assetto ed uso del territorio - Zona Le Grazie;	1:5.000
Tav 4	Assetto ed uso del territorio - Capoluogo, area urbana;	1:5.000
Tav 5	Assetto ed uso del territorio - Zona Cisterna, Località La Rancia;	1:5.000
Tav 6	Assetto ed uso del territorio - Stazione di Pollenza, Abbadia di Fiastra.	1:5.000
1.05	Hanno valore prescrittivo gli elaborati di cui alle Tavv. da 1 a 6, A15.a/b, A16.a/b, A17.a/b.	
1.06	Nel caso di future trasformazioni del territorio hanno valore di linee guida gli elaborati di indagine del sistema insediativo (Tavv. I18.a/b, I19.a/b, I20.a/b, I21.a/b e I22.a/b).	

- 1.07 Le presenti Norme Tecniche d'Attuazione prevalgono, in caso di contrasto, sulle disposizioni del Regolamento Edilizio e di altri Regolamenti Comunali.
- 1.08 Il Piano ha validità giuridica a tempo indeterminato e può essere soggetto a varianti nei modi e con le procedure previste dalla normativa regionale di riferimento.
- 1.09 Gli edifici esistenti in contrasto con il Piano, in assenza di Piani Urbanistici Attuativi, sono suscettibili di interventi che eccedono la manutenzione ordinaria e straordinaria ed il restauro e risanamento conservativo esclusivamente per essere adeguati "in toto" al Piano.
- 1.10 La disciplina del Piano è definita dall'insieme delle prescrizioni di testo e grafiche contenute negli elaborati.
- 1.11 Nell'eventuale contrasto tra elaborati a scala diversa, prevalgono le indicazioni contenute negli elaborati a scala maggiormente dettagliata, e nel caso di contrasto tra le Norme Tecniche d'Attuazione e le indicazioni contenute nelle tavole di Piano, deve darsi prevalenza alle prime sulle seconde.

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

### **Art. 2 - Programmi Pluriennali di Attuazione**

- 2.01 L'attuazione del Piano può essere programmata per fasi e per tempi successivi attraverso Programmi Pluriennali d'Attuazione (P.P.A.), che stabiliscono le direttive e le priorità d'intervento per una razionale attuazione e gestione del medesimo Piano, secondo quanto previsto dalla Legge 10/77 e dalla legislazione urbanistica regionale.

### **Art. 3 - Modi di attuazione del Piano**

- 3.01 Il Piano si attua attraverso intervento edilizio diretto così come previsto dal DPR 380/2001 e s.m.i, o attraverso intervento urbanistico preventivo mediante Piani Attuativi d'iniziativa privata o pubblica redatti in conformità con la normativa vigente.
- 3.02 L'intervento urbanistico preventivo consente i successivi interventi edilizi diretti tramite il rilascio del permesso di costruire. In mancanza di piani urbanistici preventivi di iniziativa pubblica redatti dal Comune, i privati possono presentare loro progetti di Piani Attuativi da convenzionarsi ai sensi dell'art. 33 della LR 5 agosto 1992, n. 34.
- 3.03 Si definiscono Piani Attuativi:
- i Piani di Lottizzazione (P.d.L.);
  - i Piani Particolareggiati (P.P.);
  - i Piani di Recupero (P.R.);
  - il Piano di Zona per l'Edilizia Residenziale Pubblica (P.E.E.P.);
  - i Piani per gli Insedimenti Produttivi (P.I.P.);
  - i Programmi di Recupero Urbano (P.R.U.);
  - i Programmi Integrati di intervento;
  - i Piani Particolareggiati delle Aree Storiche;
  - Le zone individuate dal PRG dotate di progettazione urbanistica di dettaglio ove è consentito l'intervento edilizio diretto ai sensi dell'articolo 15 della LR 34/1992;
  - Il Programma Operativo per la Riqualificazione Urbana (P.O.R.U.) ai sensi della LR 22/2011.
- 3.04 Tutti i Piani Attuativi dovranno indicare la validità degli stessi ed i tempi di attuazione degli interventi programmati in armonia con i P.P.A. ai sensi dell'art. 31 della LR 34/92.
- 3.05 In tutte le zone del territorio Comunale dove non è prescritto l'intervento urbanistico preventivo e fatte salve quelle in cui l'Autorità Comunale intende avvalersi della facoltà di cui al successivo comma 4.09, il Piano si attua per intervento edilizio diretto subordinato al rilascio del permesso a costruire; nelle zone dove è prescritto l'intervento urbanistico preventivo, successivamente all'approvazione di questo si applica l'intervento edilizio diretto.
- 3.06 Per le eventuali future trasformazioni del territorio, continuano a valere le disposizioni di cui all'art. 48 delle NTA del PTC provinciale.

### **Art. 4 - Disciplina dell'intervento urbanistico preventivo**

- 4.01 I Piani Attuativi delle zone soggette ad intervento urbanistico preventivo sono redatti,

adottati ed approvati secondo le modalità e procedure stabilite dalla LR n. 34/92 e successive modificazioni ed integrazioni. Tali Piani debbono essere estesi, all'intera zona perimetrata nelle planimetrie del Piano Regolatore, fatta esclusione per i P.P. del Centro Storico e per i Piani di Recupero.

- 4.02 L'Amministrazione Comunale potrà consentire l'attuazione dei Piani Attuativi, per stralci, suddividendo i Piani stessi in comparti elementari ed omogenei nei quali siano assicurate l'esecuzione delle urbanizzazioni primarie.
- 4.03 La localizzazione delle aree a diversa destinazione eventualmente previste dal Piano Regolatore all'interno delle zone soggette a Piani Attuativi, nonché la rete stradale ed i parcheggi hanno valore indicativo salvo diversa prescrizione di Piano per casi particolari.
- 4.04 Le indicazioni delle aree a diversa destinazione possono essere modificate, purché venga mantenuta l'impostazione generale e rispettate le dotazioni minime di cui al D.M. 1444/1968. In particolare dovrà essere assicurata la fluidità della rete stradale e l'accorpamento delle eventuali zone limitrofe delle aree da riservare a standard.
- 4.05 Nei Piani Attuativi contenenti previsioni planivolumetriche, ai sensi dell'art. 9, III comma del D.M. 1444/68, è facoltà dell'Amministrazione consentire di derogare dai limiti di distanza tra i fabbricati stabiliti per le varie zone dalle presenti norme, con esclusione della zona omogenea A e fatte salve eventuali specifiche prescrizioni per altre zone.
- 4.06 I Piani Attuativi dovranno contenere le tipologie edilizie degli edifici da realizzare, l'uso dei materiali consentiti, studi finalizzati ad un armonico inserimento nell'ambiente (prospettive aree, fotomontaggi ecc.), comprese dettagliate indicazioni concernenti la sistemazione dell'area circostante gli edifici, nonché quanto previsto dal Titolo IV della LR n. 34/92, con particolare riferimento agli artt. 31 e 37 della stessa legge in relazione alle zone sottoposte a vincolo paesaggistico.
- 4.07 Nelle zone soggette a Piani Attuativi non è ammessa alcuna nuova costruzione, nè ampliamento delle esistenti prima dell'approvazione dei relativi piani; per le costruzioni esistenti, in attesa dell'elaborazione e dell'approvazione dei suddetti piani, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, sempre che tali interventi non pregiudichino o rendano più onerosa l'attuazione dei piani stessi.
- 4.08 I Piani Attuativi dovranno prevedere la sistemazione delle aree per standards attraverso la redazione di un apposito progetto dove dovranno essere indicate la recinzione, le essenze arboree da porre a dimora, i percorsi ciclo-pedonali, e le zone attrezzate per giochi all'aperto. Tale progetto dovrà essere vincolante e recepito nelle convenzioni per i piani e lottizzazioni attuati dai privati.
- 4.09 E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, laddove ravvisi la necessità di una progettazione unitaria per il perseguimento dei fini del Piano e per una corretta attuazione dello stesso, procedere all'individuazione di aree soggette a preventivo Piano Unitario che può essere riferito alle aree già indicate con piani di iniziativa privata e/o alle aree già soggette ad intervento edilizio diretto.
- 4.10 Nei nuovi interventi di espansione residenziale a confine con zone produttive, ovvero con impianti esistenti, sono da prevedere delle aree cuscinetto destinate a verde o parcheggio.
- 4.11 Nelle ipotesi di nuovo impianto, previste dal Piano regolatore, in sede di redazione del Piano Attuativo dovranno essere eseguite indagini geologiche estese a un intorno



significativo, atte a definire le condizioni di fattibilità geologico-geomorfologica e le diverse vocazionalità edificatorie. Tenuto conto delle caratteristiche evolutive del territorio comunale, le indagini dovranno, oltre ad escludere evoluzioni morfologiche di propensione al dissesto, anche valutare le condizioni di pericolosità sismica e quindi le situazioni che possono produrre effetti di amplificazione locale. Tutte le indagini dovranno essere corredate da cartografie in scala non inferiore a 1:2.000 ed in generale dovranno essere comprensive di:

- studio geologico-geomorfologico derivante da rilievo di dettaglio;
- caratterizzazione litostratigrafica;
- indagini geognostiche e prove in sito;
- caratterizzazione geotecnica dei litotipi individuati, tramite prove di laboratorio e prove in sito;
- studio idrologico (del bacino idrografico d'intervento) e analisi dei livelli piezometrici;
- studio idrogeologico ed eventuale valutazione della vulnerabilità della falda idrica;
- in presenza di versanti, se necessario per pendenze topografiche e caratteristiche dei terreni affioranti, dovranno essere eseguite le verifiche di stabilità, sia nelle condizioni precedenti il piano attuativo, che nelle condizioni successive (con la topografica come modificata dal piano attuativo e con le relative opere di lottizzazione) e i parametri geotecnici derivanti da prove in sito e/o di laboratorio.

4.12 In sede di redazione del Piano Attuativo dovranno essere valutati i rapporti fra le previsioni e i contenuti dell'art.10 della LR 22/2011, ed in particolare:

- le previsioni da cui derivi una trasformazione territoriale in grado di modificare il regime idraulico, dovranno contenere una verifica di compatibilità idraulica;
- le trasformazioni che comporteranno una variazione di permeabilità superficiale dovranno prevedere le misure compensative rivolte al perseguimento del principio dell'invarianza idraulica.

4.13 In riferimento alla compatibilità idraulica dei piani e al mantenimento del principio di invarianza idraulica, si applicano i contenuti di cui all'art. 10 della D.G.R. 22/2011 e della D.G.R. n. 53/2014.

4.14 Nel rispetto della normativa vigente i progetti di tutti i piani attuativi devono contenere le indicazioni necessarie a perseguire e promuovere criteri di sostenibilità delle trasformazioni territoriali e urbane e debbono contenere indicazioni progettuali capaci di garantire il migliore utilizzo delle risorse naturali e di limitare i rischi ambientali. Al fine di favorire tali obiettivi, i progetti dei Piani Attuativi dovranno essere coerenti con le linee guida contenute nell'elaborato E del presente Piano.

4.15 Gli standards urbanistici all'interno dei Piani Attuativi sono le zone destinate a garantire un'adeguata dotazione di aree pubbliche, per verde pubblico, parcheggi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.

4.16 Nelle zone residenziali la dotazione minima degli standards è stabilita in 21 mq per abitante insediabile, compreso il nucleo elementare di verde pari a 3 mq/ab di cui all'art. 21 della LR 34/92, fatte salve maggiori o diverse quantità espressamente previste dalle presenti norme ed al punto 3 dell'art. 4 del DM 1444/68.

4.17 Qualora negli interventi urbanistici preventivi non risulti la necessità di individuare aree per attrezzature pubbliche e per l'istruzione, queste zone dovranno essere destinate a parcheggi e verde pubblico attrezzato senza possibilità di riduzione degli standard rispetto al minimo previsto per le varie zone.

- 4.18 Nelle zone produttive a carattere industriale o artigianale la dotazione standards deve rispettare i minimi stabili dall'art. 5, comma 1, del D.M. 1444/68.
- 4.19 Nelle zone commerciali la dotazione standards deve rispettare i minimi stabiliti dall'art. 5, comma 2, del D.M. 1444/68, incrementata dalla quantità prevista a parcheggio dalla LR 27/2009 e relativo Regolamento di Attuazione in riferimento alla superficie di vendita connessa alla tipologia delle strutture commerciali. Tale quantità può essere ubicata anche all'interno del lotto.
- 4.20 Qualora le aree destinate a standards, all'interno dei Piani Attuativi, dovessero risultare di ampiezza tale da non poter essere utilizzate per conformare giardini o aree attrezzate, il Comune ha facoltà di monetizzarle nelle forme previste dall'art. 54 del vigente Regolamento Edilizio ed alle condizioni stabilite dall'Amministrazione Comunale. La monetizzazione non può riguardare le aree destinate a parcheggio pubblico.
- 4.21 La mancata cessione delle superfici da destinare a standards urbanistici, per effetto della loro monetizzazione, non può comportare aumento delle potenzialità edificatorie proprie del Piano Attuativo e dovrà essere regolamentata dalla convenzione.

#### **Art. 5 - Piani attuativi di iniziativa pubblica**

- 5.01 I Piani Attuativi di iniziativa pubblica sono compilati a cura dell'Amministrazione Comunale e attuati dalla stessa e/o dai privati, secondo quanto disposto dal precedente art. 3.
- 5.02 L'estensione dei Piani di Zona per l'Edilizia Residenziale Pubblica, di cui alla Legge 167/62 e successive modifiche ed integrazioni, non può essere inferiore al 40% e superiore al 70% di quella necessaria a soddisfare il fabbisogno complessivo di edilizia abitativa prevista per un decennio. Il Comune dovrà individuare tali aree all'interno delle zone di espansione o completamento a destinazione residenziale previste dal Piano e stabilire, preferibilmente in sede di approvazione del PPA, quali siano le aree da destinare all'Edilizia Residenziale Pubblica.

#### **Art. 6 - Piani attuativi di iniziativa privata**

- 6.01 Nelle zone in cui il Piano prevede l'intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata le proprietà elaborano Piani di Lottizzazione o Piani di Recupero da sottoporre a convenzione da stipularsi tra l'Amministrazione Comunale e i privati attuatori. Tale convenzione dovrà contenere tutti gli elementi, obblighi e garanzie di cui all'art. 33 della LR N. 34/92 e successive modificazioni ed integrazioni.
- 6.02 Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in ordine alle quali la convenzione stabilisce gli impegni e gli obblighi della proprietà, sono quelle indicate dall'art. 4 della Legge 847/64 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **Art. 7 - Disciplina dell'intervento edilizio diretto**

- 7.01 L'intervento edilizio diretto, che riguarda ogni attività di operatori pubblici e privati comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, avviene mediante rilascio del permesso di costruire o tramite i titoli abilitativi all'esecuzione di interventi edilizi nei modi previsti dal DPR 380/2001 e successive modifiche ed

integrazioni.

- 7.02 Qualora l'intervento edilizio diretto comporti l'esecuzione di opere di urbanizzazione, detto intervento può essere autorizzato tramite il rilascio del permesso di costruire convenzionato nelle modalità prescritte dall'art. 28bis del DPR 380/2001.
- 7.03 In sede di intervento edilizio diretto, dovranno essere eseguite le indagini geologiche e geotecniche previste dalla normativa vigente. Tenuto conto delle caratteristiche evolutive del territorio comunale, le indagini geologiche dovranno essere estese a un intorno significativo, ed escludere evoluzioni morfologiche di propensione al dissesto.
- 7.04 Le progettazioni di tutti gli interventi edilizi consentiti dal Piano dovranno contemplare anche la progettazione delle opere di regimazione delle acque superficiali e di smaltimento di quelle reflue. Si dovrà, inoltre, tener conto del principio dell'invarianza idraulica ed evitare di creare condizioni di rischio idro-geomorfologico.
- 7.05 In riferimento al mantenimento del principio di invarianza idraulica negli interventi edilizi, si applicano i contenuti di cui all'art. 10 della D.G.R. 22/2011 e della D.G.R. n. 53/2014.
- 7.06 Nel rispetto della normativa vigente i progetti degli interventi edilizi diretti devono contenere le indicazioni necessarie a perseguire e promuovere criteri di sostenibilità coerenti con le linee guida contenute nell'elaborato E del presente Piano.

## TITOLO III - DESTINAZIONE E DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO

### Art. 8 - Uso urbano residenziale

- 8.01 Costituiscono uso urbano residenziale le funzioni e le attività che si svolgono all'interno delle aree omogenee di tipo A, B, C, a prevalente carattere residenziale in modo interdipendente, integrato e compatibile.
- 8.02 L'uso urbano residenziale comprende:
- UR1 le abitazioni e le relative attrezzature condominiali e di vicinato;
  - UR2 le abitazioni collettive, le residenze sociali, le strutture per l'assistenza diretta e indiretta, residence, pensioni, affittacamere e Bed&Breakfast;
  - UR3 le attività ricettive;
  - UR4 le attività commerciali al minuto e di vicinato;
  - UR5 i pubblici esercizi;
  - UR6 i cinema, i teatri, i locali per lo spettacolo, le mostre, le esposizioni;
  - UR7 terziario diffuso (studi professionali, uffici, banche, sportelli bancari e uffici postali, servizi alla persona, palestre, magazzini e depositi di servizio legati al terziario diffuso);
  - UR8 l'artigianato artistico e di servizio.
- Per le attività UR3 ed UR6 di nuovo impianto, dovranno essere previsti, all'interno delle aree di pertinenza, spazi privati d'uso pubblico, nella misura di 80 mq. per ogni 100 mq. di superficie utile lorda, a verde e parcheggi, di cui almeno la metà destinata a parcheggi. Per le zone A e B tale previsione è ridotta della metà.
- 8.03 Gli usi pubblici, così come definiti e specificati dal successivo art. 11 delle presenti norme, sono compatibili con l'uso urbano residenziale ad eccezione del US11.
- 8.04 Nelle aree omogenee di tipo C è compatibile anche l'uso UP8 qualora sia espressamente previsto dallo strumento urbanistico attuativo e dalla normativa regionale di riferimento.

### Art. 9 - Uso produttivo

- 9.01 Costituiscono uso produttivo le attività di tipo secondario e terziario che possono svolgersi in modo integrato e complementare nelle aree definite dal piano come produttive.
- 9.02 L'uso produttivo comprende:
- UP1 le attività per l'industria manifatturiera in genere e di trasformazione;
  - UP2 le attività come il punto precedente di tipo artigianale;
  - UP3 le attività di servizio per l'industria, ricerca e terziario avanzato, centri di ricerca, laboratori, centri d'addestramento, aule e servizi didattici, mense ed esposizioni;
  - UP4 le attività amministrative, finanziarie e di rappresentanza;
  - UP5 le attività commerciali;
  - UP6 le attività di magazzinaggio e stoccaggio;
  - UP7 le attività espositive e per mostre;
  - UP8 supermercati, centri commerciali, centri commerciali integrati;
  - UP9 complessi direzionali (edifici interamente destinati ad attività terziario-



centri ambulatoriali specialistici.

- 11.03 Costituisce uso d'interesse collettivo del suolo e degli immobili la loro destinazione a servizi, attrezzature ed impianti di cui al precedente comma, a gestione o proprietà privata, sempreché realizzati e gestiti con finalità di uso pubblico sulla base di specifica convenzione stipulata con l'Amministrazione Comunale.

## **Art. 12 - Suddivisione del territorio comunale**

- 12.01 La disciplina del territorio comunale definita dalle presenti norme è articolata in riferimento a componenti individuate nei seguenti sistemi:

- Sistema insediativo;
- Sistema ambientale ed agricolo;
- Sistema dei servizi e delle infrastrutture.

- 12.02 Le zone territoriali omogenee di cui al D.M. 1444/68 corrispondono alle seguenti componenti:

- Zone A racchiudono le aree ricomprese nell'ambito del Centro Storico (CS) ed i siti o manufatti esterni al perimetro del CS soggetti a restauro e risanamento conservativo;
- Zone B comprendono le aree consolidate e le aree soggette a riqualificazione e ristrutturazione urbanistica;
- Zone C comprendono le aree in trasformazione e le aree residenziali di nuovo impianto;
- Zone D comprendono le aree per attività economiche e produttive consolidate e di nuovo impianto;
- Zone E comprendono le aree extraurbane destinate agli usi agricoli;
- Zone F comprendono le aree a servizi di interesse generale destinate ad attrezzature di uso pubblico.

## **TITOLO IV - SISTEMA INSEDIATIVO**

### **Art. 13 - Aree storiche – Zona A**

- 13.01 Per aree storiche s'intendono gli ambiti compresi all'interno del Centro Storico ed i singoli siti o manufatti localizzati nel territorio comunale, che presentano un'identità storico-culturale definita da particolari qualità riconoscibili dal punto di vista dei caratteri morfogenetici, tipomorfologici, architettonici e d'uso dei singoli tessuti, edifici e spazi aperti, anche in riferimento al significato da essi assunto nella memoria storica collettiva.
- 13.02 Le aree storiche si dividono in:  
Zona A1 - Centro Storico;  
Zona A2 - Singoli siti o manufatti di valenza storico-culturale.

### **Art. 14 - Centro Storico – Zona A1**

- 14.01 All'interno del Centro Storico gli interventi sono finalizzati alla conservazione ed alla valorizzazione delle qualità storico-culturali, nel rispetto delle categorie d'intervento compatibili con le caratteristiche peculiari dell'area ed in particolare secondo i seguenti obiettivi:
- la manutenzione ed il recupero dei tessuti edilizi esistenti e degli specifici e stratificati caratteri storico-morfologici, anche attraverso l'eliminazione delle sopraelevazioni o dei corpi aggiunti se trattasi di elementi di natura precaria e incompatibili con l'integrità statica dell'immobile e l'incolumità delle persone o in contrasto con le norme igienico-sanitarie;
  - il mantenimento della destinazione prevalente, con il tendenziale recupero di una maggiore residenzialità e la tendenziale conservazione del tessuto sociale esistente e di radicamento storico, con particolare riferimento agli esercizi commerciali ed artigianali che contribuiscono all'identità specifica del Centro Storico;
  - il restauro dei complessi e degli edifici di memoria storica con la conferma, la riscoperta e la valorizzazione del loro ruolo storico-morfologico, funzionale e simbolico nella struttura urbana, privilegiando interventi unitari che garantiscano la valorizzazione dell'insieme dei manufatti e la loro inscindibile unità architettonica e urbana;
  - la valorizzazione e la fruibilità delle strutture e degli elementi architettonici, siano essi parti strutturali, tecnologiche o decorative inglobate in costruzioni di epoca successiva o autonomi come interi organismi edilizi;
  - l'integrazione delle attrezzature e dei servizi mancanti per il consolidamento della funzione residenziale e lo svolgimento delle altre funzioni artigianali e commerciali compatibili;
  - la manutenzione e il recupero degli spazi aperti esterni (strade, piazze, ecc.) e interni (corti, orti e giardini) come componenti strutturanti dei diversi impianti insediativi;
  - la riqualificazione urbana ed edilizia degli edifici e delle aree degradate anche attraverso interventi di demolizione con o senza ricostruzione e ridisegno degli spazi aperti.
- 14.02 In tale zona il Piano si attua per intervento urbanistico preventivo attraverso un Piano Particolareggiato unitario esteso all'intero Centro Storico.

### **Art. 15 - Singoli siti o manufatti di valenza storico-culturale – Zona A2**

- 15.01 I singoli siti o manufatti di valenza storico-culturale, cartografati e classificati come Zona A2, rappresentano i beni e le relative aree di pertinenza dove gli interventi sono finalizzati alla conservazione ed alla valorizzazione delle qualità storico-culturali, nel rispetto delle caratteristiche peculiari del sito o del manufatto.
- 15.02 Gli interventi ammessi sono:
- manutenzione ordinaria;
  - manutenzione straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo.
- 15.03 Le destinazioni d'uso ammissibili sono quelle compatibili con le caratteristiche storico-culturali dei manufatti, ed in particolare:
- quelle originarie se documentate;
  - l'uso urbano residenziale, escluso UR6;
  - gli usi UP3, UP4, UP5, UP7 e US 10.
- 15.04 In tale zona il Piano si attua per intervento edilizio diretto per singolo manufatto o unitario per aggregato.

### **Art. 16 - Aree consolidate – Zone B**

- 16.01 Per aree consolidate s'intende quella parte del territorio totalmente o parzialmente edificata, configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e nelle tipologie edilizie. Le aree si dividono in:
- Zona edificata consolidata B0;
  - Zona edificata consolidata B1;
  - Zona edificata consolidata B2;
  - Zona edificata consolidata B3;
  - Zona edificata consolidata B4;
  - Zona edificata consolidata B5.
- 16.02 Nelle zone edificate consolidate B il piano si attua attraverso intervento edilizio diretto nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- |                        |  |
|------------------------|--|
| Usi consentiti:        | urbano residenziale;   |
| Interventi ammessi:    | manutenzione ordinaria e straordinaria;<br>restauro e risanamento conservativo;<br>ristrutturazione edilizia;<br>demolizione e ricostruzione;<br>nuove costruzioni;      |
| Distacco dalle strade: | ml 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml 10,00;<br>ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra 10 e 15 ml;<br>ml 10,00 per strade di larghezza superiore a 15 ml. |



### **Art. 17 - Zona edificata consolidata – B0**

- 17.01 In tale zona sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione. Le potenzialità edificatorie sono pari a quelle esistenti e legalmente realizzate. Negli interventi di ristrutturazione e demolizione con ricostruzione le altezze non potranno superare quelle degli edifici adiacenti e in caso di edifici isolati non potranno essere superiori a quelle esistenti.

### **Art. 18 - Zona edificata consolidata – B1**

- 18.01 In tale zona gli interventi ammessi dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:

Densità fondiaria:	IF	2,50 mc/mq;
Numero dei piani:	N	5 per le aree a Nord-Est del Centro Storico;
	N	3 per le aree ad Ovest del Centro Storico;
Altezza massima:	Hmax	ml 18,00 per le zone Nord-Est del Centro Storico;
	Hmax	ml 10,50 per le zone Ovest del Centro Storico;
Distacco tra gli edifici:	DF	ml 18,00 zone Nord-Est;
	DF	ml 10,50 zone Ovest;
Distacco dai confini:	DC	ml 9,00 zone Nord-Est;
	DC	ml 5,25 zone Ovest.

È ammessa la costruzione a confine sempreché la lunghezza del fronte, oggetto dell'intervento sommato a quello a confine non oggetto dell'intervento, non risulti superiore a ml 60.

- 18.02 NB1 - Particella n. 305 del foglio 54

In considerazione della particolare conformazione planimetrica del lotto, è ammessa la costruzione della volumetria residua a confine con lo spazio soprastante occupato da verde pubblico. Rimane fermo il limite dimensionale previsto per il distacco dai confini DC.

### **Art. 19 - Zona edificata consolidata – B2**

- 19.01 In tale zona gli interventi ammessi dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:

Densità fondiaria:	IF	1,50 mc/mq;
Numero dei piani:	N	4;
Altezza massima:	Hmax	ml 15,00;
Distacco tra gli edifici:	DF	ml 15,00;
Distacco dai confini:	DC	ml 7,50.

### **Art. 20 - Zona edificata consolidata – B3**

- 20.01 In tale zona gli interventi ammessi dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:

Densità fondiaria:	IF	1,00 mc/mq;
Numero dei piani:	N	2, oltre ad un piano attico esteso a non più di 1/3

della superficie del piano sottostante;  
Altezza massima: Hmax ml 7,50, oltre a ml 3,00 per il piano attico;  
Distacco tra gli edifici: DF ml 10,50;  
Distacco dai confini: DC ml 5,25.

20.02 Per la zona edificata consolidata B3\* in località Le Grazie, la massima volumetria insediabile è pari a mc 1.500 oltre la cubatura esistente.

#### **Art. 21 - Zona edificata consolidata – B4**

21.01 In tale zona valgono le prescrizioni e le norme del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP).

21.02 Il 60% dell'area ricompresa nel perimetro del PEEP in località Fosso della Pace è integrativa del Piano di Zona di cui alla Legge 167/62. In tale area valgono le norme e gli elaborati del relativo PEEP approvato.

#### **Art. 22 - Zona edificata consolidata – B5**

22.01 In tale zona gli interventi ammessi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

Densità fondiaria: pari alla volumetria esistente. Per volumetria esistente s'intende quella risultante da un rilievo dello stato di fatto (compresi gli edifici non completati) firmato e asseverato da un tecnico abilitato.

Prescrizioni: Osservanza delle normative in materia igienico-sanitaria ed antisismica.

#### **Art. 23 - Aree di ristrutturazione urbanistica – RU**

23.01 Nelle aree di ristrutturazione urbanistica si persegue una strategia essenzialmente di riqualificazione urbana, con interventi relativi al recupero, all'ampliamento ed alla sostituzione del patrimonio edilizio esistente, al completamento dei tessuti esistenti. In particolare secondo i seguenti obiettivi:

- qualificazione degli spazi pubblici;
- cura degli edifici di carattere storico-artistico e/o ambientale;
- miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali del patrimonio esistente, da perseguirsi anche con sostituzioni parziali o totali;
- presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

23.02 Le aree di ristrutturazione urbanistica RU sono perimetrare ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/78. In tali aree il Piano si attua attraverso strumento urbanistico attuativo riguardante singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Usi consentiti: urbano residenziale;  
Interventi ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria;  
restauro e risanamento conservativo;  
ristrutturazione edilizia;  
demolizione e ricostruzione;

nuove costruzioni.

23.02 Tali aree si dividono in:

Zone di ristrutturazione urbanistica adiacenti al Centro Storico B6;

Zone di ristrutturazione urbanistica periferiche B7;

Zone di ristrutturazione urbanistica con industrie da decentrare B8.

#### **Art. 24 - Zone di ristrutturazione urbanistica adiacenti al Centro Storico – B6**

24.01 In tale zona gli interventi ammessi sono soggetti a Piano di Recupero e dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:

Densità fondiaria: IF la densità fondiaria è stabilita in sede di P.R. nel rispetto degli standards urbanistici e comunque non potrà superare il limite di 5,00 mc/mq, come previsto dall'art. 7 del D.M. 1444/68;

Altezza massima: Hmax ml 12,50;

Distacco tra gli edifici: DF pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di ml 10,00 tra pareti finestrate;

Distacco dai confini: DC pari a  $\frac{1}{2}$  dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di ml 5,00.

Per soluzioni planivolumetriche unitarie è possibile prescindere dall'indice DF purché venga mantenuta una distanza minima pari a ml 10,00 tra pareti finestrate.

24.02 NB3 - E' consentito il mantenimento delle volumetrie esistenti legalmente realizzate. Le altezze dovranno essere pari alle altezze esistenti.

24.03 NB5 - Nella zona in località Vaglie conosciuta come "Parco Sonia" gli interventi consentiti si attuano previa redazione di un piano di recupero di iniziativa privata che individui la dotazione degli standards urbanistici necessari nel rispetto dei seguenti parametri e quantità:

Usi consentiti: urbano residenziale UR1, UR2 e UR3;

Densità territoriale: IT 0,30 mc/mq;

Altezza massima: Hmax ml 7,00;

Distacco dalle strade: DS ml 5,00;

Distacco dai confini: DC ml 5,00.

Prescrizioni: Il Piano di Recupero dovrà prevedere il potenziamento della strada di accesso fino all'allaccio della strada comunale e la realizzazione dei collegamenti alle reti comunali di tutti i sottoservizi. Il piano di recupero dovrà prevedere altresì le modalità per il mantenimento e il potenziamento degli spazi verdi esistenti.

#### **Art. 25 - Zone di ristrutturazione urbanistica periferiche – B7**

25.01 In tale zona gli interventi ammessi sono soggetti a Piano di Recupero e dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:

Densità territoriale:	IT	1,50 mc/mq;
Altezza massima:	Hmax	ml 12,50;
Distacco tra gli edifici:	DF	pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di ml 10,00 tra pareti finestrate;
Distacco dai confini:	DC	pari a ½ dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di ml 5,00. Per soluzioni planivolumetriche unitarie è possibile prescindere dall'indice DF purché venga mantenuta una distanza minima pari a ml 10,00 tra pareti finestrate di edifici oltre confine.

25.02 NB4 - E' consentito il mantenimento delle volumetrie legalmente realizzate e delle relative destinazioni d'uso esistenti. Destinazioni d'uso consentite UR4, UR5 e le attività compatibili con le attrezzature sportive di cui al successivo art. 73.

### **Art. 26 - Zone di ristrutturazione urbanistica con industrie da decentrare – B8**

26.01 In tale zona gli interventi ammessi sono soggetti a Piano di Recupero e dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:

Densità territoriale:	IT	2,50 mc/mq;
Altezza massima:	Hmax	ml 12,50;
Distacco tra gli edifici:	DF	pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di ml 10,00 tra pareti finestrate;
Distacco dai confini:	DC	pari a ½ dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di ml 5,00. Per soluzioni planivolumetriche unitarie è possibile prescindere dall'indice DF purché venga mantenuta una distanza minima pari a ml 10,00 tra pareti finestrate di edifici oltre confine.

Prescrizioni: La convenzione dovrà specificare i tempi del programma aziendale di trasferimento delle strutture produttive da effettuare anche per fasi successive.

Nel caso di più unità aziendali accorpate viene individuata come superficie minima d'intervento quella di proprietà della singola unità da ristrutturare.

In assenza di un PR approvato e convenzionato sono ammesse solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; non sono ammessi cambi di destinazione d'uso.

Per la "B8 Conceria del Chienti" in riferimento alle possibili destinazione d'uso in caso di ristrutturazione sono vietati gli usi UR1, UR2 e UR3 di cui al precedente articolo 8.

### **Art. 27 - Aree di trasformazione residenziali di nuovo impianto – Zone C**

27.01 Per aree di trasformazione residenziali si intende quella parte del territorio comunale di nuovo impianto, destinata a soddisfare esigenze insediative per il potenziamento e riequilibrio della dotazione abitativa. Le aree si dividono in:

Zona urbano-residenziale di nuovo impianto C1;

Zona per residenza parco integrata in un verde naturalistico attrezzato C2;  
Zona mista per residenza, servizi pubblici di tipo urbano e terziario avanzato C3;  
Zona mista per residenza, artigianato e terziario C4;  
Zona a cintura verde per residenza integrata in un verde di riqualificazione C5.

- 27.02 Nelle zone di trasformazione residenziali di nuovo impianto C il Piano si attua attraverso strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata.
- 27.03 Ai fini dell'applicazione dell'art. 5 della LR 14 del 17.06.2008, in tali zone di nuovo impianto la relativa pianificazione attuativa dovrà essere corredata da specifica documentazione progettuale coerente con le linee guida contenute nell'elaborato E del presente Piano.

### **Art. 28 - Zona urbano-residenziale di nuovo impianto – C1**

- 28.01 Nelle zone urbano-residenziali di nuovo impianto C1 il Piano si attua attraverso un Piano di Lottizzazione di iniziativa privata nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Usi consentiti: urbano residenziale;  
Interventi ammessi: nuove costruzioni;  
Densità territoriale: IT 1,00 mc/mq;  
Altezza massima: Hmax ml 10,00;  
Distacco tra gli edifici: DF ml 10,00;  
Distacco dai confini: DC ml 5,00.

- 28.02 In C.da Rancia (località Stazione di Pollenza) per l'area C1, compresa all'interno del Piano di Attuazione Ovest, e per l'area C1 ERP, compresa all'interno del Piano di Attuazione Est, la dotazione degli standards urbanistici previsti per legge (D.M. 1444/68), ad esclusione della quota da destinare a parcheggio pubblico, deve essere concentrata nell'area F5 compresa all'interno del Piano di Attuazione Est.

### **Art. 29 - Zona per residenza parco integrata in un verde naturalistico attrezzato – C2**

- 29.01 Le aree per residenza parco integrata in un verde naturalistico attrezzato sono zone di recupero ambientale localizzate ai margini del tessuto urbanizzato. In tali aree è vietata qualsiasi nuova edificazione, ma sono consentite attrezzature coperte e scoperte di servizio.
- 29.02 Obiettivo del Piano per queste aree è la creazione di zone alberate per la difesa del suolo, per la protezione del tessuto urbano esistente e la realizzazione di attrezzature di servizio dei quartieri circostanti.
- 29.03 In tali aree il Piano si attua attraverso strumento urbanistico attuativo nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Usi consentiti: attrezzature di servizio al verde pubblico ed ai servizi di quartiere, UR5, UA5, US4, US5;  
Interventi ammessi: manutenzioni;  
restauro;  
demolizioni con ricostruzioni;  
ristrutturazione;

recupero a destinazione residenziale degli edifici esistenti;

Indice di copertura per attrezzature scoperte: ICs 0,10 mq/mq;

Indice di copertura per attrezzature coperte: ICc 0,01 mq/mq;

Altezza massima: Hmax ml 5,00;

Prescrizioni: Tali zone dovranno essere sistemate a verde con essenze di medio e alto fusto per una densità minima di 125 essenze per ogni ettaro di area attrezzata a verde.

### **Art. 30 - Zona mista per residenza, servizi pubblici di tipo urbano, terziario avanzato – C3**

30.01 Nelle aree miste il Piano prevede la possibilità di realizzare con la residenza interventi integrati per la realizzazione di strutture terziarie, di servizio al terziario, di attività per la ricerca e per l'insediamento di servizi di pubblica utilità. Il Piano, inoltre, promuove interventi per soddisfare le esigenze di carattere abitativo dall'Edilizia Residenziale Pubblica a quella libera di iniziativa privata.

30.02 Nelle zone miste residenza, servizi e terziario, il Piano si attua attraverso Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Usi consentiti: urbano residenziale, UP3, UP4, UP7, UP8, UP9, UP10, US6, US10, US12;

Interventi ammessi: nuove costruzioni;

Densità territoriale: IT 1,20 mc/mq;

Prescrizioni: I parametri relativi alle altezze, ai distacchi dalle strade e dai confini, fermo restando l'indice di densità territoriale e conformemente alla normativa di riferimento, verranno determinati dal Piano Particolareggiato. L'uso UR1 (abitazioni e relative attrezzature condominiali) deve essere previsto nella proporzione minima del 50% del volume ricavabile dall'applicazione dell'indice IT previsto.

### **Art. 31 - Zona mista per residenza, artigianato e terziario – C4**

31.01 Nelle aree miste residenza, artigianato e terziario il Piano prevede la possibilità di realizzare interventi integrati per strutture terziarie, di servizio al terziario, ed artigianali ad esclusione delle attività inquinanti, anche se svolte in forma artigianale, riconducibili alle attività industriali insalubri di prima e seconda classe, ai sensi della normativa vigente.

31.02 Nelle zone miste residenza, artigianato e terziario C4 il Piano si attua attraverso un Piano di Lottizzazione di iniziativa privata nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Usi consentiti: UR1, UR4, UR5, UR7, UR8, UP3, UP5, UP6, UP7, UP8 ad esclusione dei centri commerciali;

Interventi ammessi: nuove costruzioni;

Densità territoriale: IT 1,50 mc/mq;

Altezza massima: Hmax ml 18,00;

Prescrizioni: I parametri ai distacchi dalle strade e dai confini, fermo

restando l'indice di densità territoriale e conformemente alla normativa di riferimento, verranno determinati dal Piano di Lottizzazione.

Per l'applicazione del DM 2.4.68 n. 1444 e dell'art. 21 della Legge 34/92 nonché dell'art. 62 del RET, in ordine alla previsione degli standards urbanistici, in sede di elaborazione dello strumento urbanistico attuativo, il calcolo va riferito all'intera volumetria ammissibile intesa tutta residenziale, quindi ricomprendendo in questa anche gli eventuali volumi previsti destinati all'artigianato e/o al terziario.

- 31.03 La Zona "Flaminia" corrisponde all'area del comparto delimitato dalla tavola n. 7 del Piano di Dettaglio, nella quale viene confermata la destinazione residenziale mista C4. Il Piano di Dettaglio, di cui alla variante parziale al PRG in accordo di programma ratificata con Delibera del Consiglio Comunale n. 48 del 07.07.2004, è da intendersi come Piano Attuativo, il quale definisce l'ubicazione e la destinazione delle aree, la viabilità, la tipologia, le superfici edificabili e, ove necessario, la volumetria degli edifici. Il Piano, quale completamento dell'edificato esistente, si attua nel rispetto dei parametri edilizi e delle indicazioni planivolumetriche contenute nella suddetta tavola di dettaglio n. 7. Qualsiasi modifica all'interno del Comparto Edificatorio che non va a modificare l'assetto fondante, così come individuato nella progettazione di dettaglio, non costituisce variante essenziale al Piano Particolareggiato, purché non vengano apportate modifiche agli standards, ai volumi, agli allineamenti ed alle distanze dai confini.

#### **Art. 32 - Zona a cintura verde per residenza integrata in un verde di riqualificazione – C5**

- 32.01 Le aree denominate cintura verde C5 sono zone di recupero ambientale localizzate ai margini del tessuto urbanizzato. In tali aree il Piano si attua attraverso strumento urbanistico attuativo unitario di iniziativa pubblica (PP) e successivi Comparti Edificatori ai sensi dell'art. 23 della Legge 1150/42 e dell'art. 32 della LR 34/1992.
- 32.02 Obiettivo del Piano per queste aree è la creazione di zone alberate per la difesa del suolo, per la protezione del tessuto urbano esistente e la realizzazione di attrezzature di servizio dei quartieri circostanti. Lo strumento urbanistico attuativo dovrà verificare, oltre che le indicazioni paesaggistiche ed ambientali contenute nel Piano Paesistico Ambientale Regionale, anche le condizioni ottimali per l'insediamento delle residenze previste nell'area C5 attraverso un'approfondita analisi geologica e geotecnica preventivamente approvata dal Servizio Decentrato OO.PP. e Difesa del Suolo di Macerata.
- 32.03 In sede di elaborazione del PP d'iniziativa pubblica il Comune, al fine di dare risposta alle situazioni ambientali molto diversificate delle aree, definirà:
- i limiti tra aree alberate a verde privato e le aree di sedime degli edifici ammessi e la loro posizione;
  - le superfici d'intervento da assoggettare a comparto edificatorio e/o di risanamento ambientale ai sensi dell'art. 23 della L. 1150/42 e dell'art. 32 della LR 34/1992, regolando il tipo di intervento, le eventuali tipologie edilizie, ed ogni altro parametro necessario se non già specificato dalle presenti NTA
- 32.04 Nelle aree Cintura Verde – C5 il Piano si attua nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Usi consentiti:	UR1, UR4, UR5;
Interventi ammessi:	manutenzioni; restauro; demolizioni con ricostruzioni; ristrutturazione; nuove costruzioni;
Densità territoriale:	IT 0,30 mc/mq;
Altezza massima:	Hmax ml 7,00;
Prescrizioni:	Tali zone dovranno essere sistemate a verde con essenze di medio e alto fusto per una densità minima di 75 essenze per ogni ettaro di area attrezzata a verde.

### **Art. 33 - Aree per attrezzature turistico-ricettive – AT**

- 33.01 Le aree per attrezzature turistico-ricettive sono destinate ad insediamenti a fini turistici, attività ricettive in genere così come individuate dalle leggi regionali in vigore, agli impianti di carattere termale, compresi impianti di gioco e sportivi, piscine, centri ambulatoriali specialistici, pubblici esercizi ed attività commerciali, artigianali artistico e di servizio, strettamente correlati funzionalmente e compatibili alle attività turistiche. Le aree si dividono in:  
Zona AT Le Grazie C6;  
Zona AT Santa Lucia C7;  
Zona ricettiva Hotel 77 C8.
- 33.02 Nelle zone per attività turistico-ricettive il Piano si attua per intervento edilizio diretto o attraverso strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata.

### **Art. 34 - Zona per attrezzature turistiche Le Grazie – C6**

- 34.01 Le aree in località Le Grazie C6 costituiscono le zone per attività turistico-ricettive consolidate e si attuano per intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- |                       |  |
|-----------------------|--|
| Usi consentiti:       | UR2, UR3, UR4, UR5, UR6, UR8, UP10, US4, US5, US12.  |
| Interventi ammessi:   | manutenzioni;<br>restauro;<br>demolizioni con ricostruzioni;<br>ristrutturazione;<br>nuove costruzioni;    |
| Densità territoriale: | IT 0,21 mc/mq;   |
| Altezza massima:      | Hmax ml 7,00;  |
| Prescrizioni:         | Gli interventi ammessi dovranno prevedere il mantenimento ed il potenziamento della vegetazione esistente. |



### **Art. 35 - Zona per attrezzature turistiche Santa Lucia – C7**

35.01 Le aree in località Santa Lucia C7 costituiscono le zone per attività turistico-ricettive da riqualificare o di nuovo impianto e si attuano attraverso Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Usi consentiti:	UR2, UR3, UR4, UR5, UR6, UR8, UP10, US4, US5, US12, US13.
Interventi ammessi:	manutenzioni; restauro; demolizioni con ricostruzioni; ristrutturazione; nuove costruzioni;
Densità territoriale:	IT 0,27 mc/mq;
Altezza massima:	Hmax ml 10,00;
Prescrizioni:	Gli interventi ammessi dovranno prevedere il mantenimento ed il potenziamento della vegetazione esistente. Nelle aree di versante in dissesto (P3) e di versante con pendenza superiore al 30%, individuate nelle planimetrie di Piano, dovrà essere esclusa l'edificazione. Dette aree potranno essere utilizzate esclusivamente per la dotazione standards (verde e parcheggi) a servizio delle medesime aree.

### **Art. 36 - Zona per attrezzature ricettive Hotel 77 – C8**

36.01 L'area sita in Viale Bruno Buozzi è una zona per attività turistico-ricettive consolidata e si attua per intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Usi consentiti:	UR3, UR5, UP10 con esclusione delle multisale.
Interventi ammessi:	manutenzioni; restauro; demolizioni con ricostruzioni; ristrutturazione.
Prescrizioni:	È fatto obbligo mantenere la volumetria esistente.

### **Art. 37 - Aree per attività economiche e produttive – Zone D**

37.01 Nelle aree destinate alle attività economiche e produttive in genere sono ammessi esclusivamente edifici di carattere industriale, piccolo industriale, commerciali, artigianali inerenti sia al processo produttivo (stabilimenti, officine, laboratori, ecc.) sia a quello direzionale e commerciale connesso e non all'attività produttiva. Oltre agli spazi produttivi sono ammessi magazzini, depositi, uffici, spazi per mostre e commercializzazione dei prodotti, mense, bar, piccoli ambulatori sanitari, locali per riunioni, piccole attrezzature sportive e ricreative all'interno degli edifici produttivi, e quanto altro funzionale all'attività produttiva insediata, che si configurano come opere a carattere pertinenziale ed accessorio non suscettibili di un utilizzo separato e indipendente dall'immobile principale.

- 37.02 Negli edifici a carattere industriale, piccolo industriale e artigianale, le superfici pertinenziali per le attività connesse al processo produttivo sopra indicate non possono superare il 30% della superficie coperta dell'insediamento.
- 37.03 Nelle zone per attività economiche e produttive, su parere conforme delle Autorità Sanitarie competenti, possono insediarsi attività industriali o manifatturiere, come falegnamerie, lavanderie, autofficine, gommisti, elettricisti, laccatori, tipografie, litografie, ecc., soggette a potenziali emissioni nocive a condizione che venga dimostrato che, per l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele adottate nelle lavorazioni, l'esercizio dell'attività non reca danno alla salute.
- 37.04 Per particolari esigenze legate al processo produttivo i parametri edilizi relativi alle altezze degli edifici possono essere derogati attraverso la redazione di un piano di dettaglio, da approvarsi preventivamente dagli organi comunali, che comprenda l'intera area su cui insiste l'attività, con allegati particolareggiati studi di settore che dimostrino:
- l'effettiva necessità da parte dell'azienda di derogare ai parametri previsti per la zona in relazione a specifiche funzioni indispensabili allo svolgimento dell'attività;
  - il limitato impatto architettonico ed ambientale del complesso edilizio rispetto al contesto esistente.
- 37.05 La deroga delle altezze, comunque, è ammessa fino ad un massimo di ml. 16,00 in caso di:
- uso di tecnologie avanzate e/o volte al contenimento dei consumi energetici;
  - realizzazione di camini, serbatoi, silos e simili fino ad un massimo di un ventesimo della superficie complessiva insediata.
- 37.06 Le aree destinate alle attività economiche e produttive si dividono in:
- Zona per attività economiche produttive di completamento DB;
  - Zona per attività economiche commerciali di completamento DB1;
  - Zona per attività economiche di tipo produttivo D1;
  - Zona per attività tecnico-distributive D2;
  - Zona per attività economiche artigianali di tipo urbano D3;
  - Zona per attività economiche nel polo industriale Le Grazie D4;
  - Zona per attività di servizio in località Pianibianchi D5;
  - Zona di pertinenza alle attività artigianali ed industriali D.IT;
  - Zona per attività industriali o artigianali insalubri AI.
- 37.07 Nelle zone per attività economiche e produttive il Piano si attua per intervento edilizio diretto o attraverso strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata.
- 37.08 Ai fini dell'applicazione dell'art. 5 della LR 14 del 17.06.2008, nelle zone di nuovo impianto la relativa pianificazione attuativa dovrà essere corredata da specifica documentazione progettuale coerente con le linee guida contenute nell'elaborato E del presente Piano; inoltre si dovrà procedere alla valutazione puntuale della pressione ambientale presunta, necessaria a quantificare le relative misure compensative degli impatti, ai sensi dell'allegato b) delle NTA del PTC.

### **Art. 38 - Zona per attività economiche produttive di completamento – DB**

- 38.01 Le zone per attività economiche produttive di completamento DB costituiscono l'insieme delle aree ricomprese all'interno delle zone produttive (artigianali -

industriali) consolidate. In tali zone è ammessa l'abitazione per il custode o per il titolare nella misura di mq 120 di superficie utile.

38.02 L'edificazione si attua per intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Usi consentiti:	produttivo;
Interventi ammessi:	manutenzione; restauro; ristrutturazione edilizia; demolizioni e ricostruzioni; nuove costruzioni;
Indice di copertura:	IC 0,60 mq/mq;
Altezza massima:	Hmax ml 10,00;
Distacco tra gli edifici:	DF ml 10,00;
Distacco dai confini:	DC ml 5,00.
Distacco dalle strade:	DS ml 10,00
Prescrizioni:	Distanza minima dalla ex-S.S. 77 = ml 30,00 salvo i casi di allineamento con gli edifici già esistenti. Distacco dalla sede ferroviaria come previsto dal DPR 11.07.1980 n. 753, salvo deroga rilasciata dall'Ente gestore fino ad un minimo di ml. 20,00.

#### **Art. 39 - Zona per attività economiche commerciali di completamento – DB1**

39.01 Le zone DB1 sono aree per le attività tecnico-distributive, così come individuate dal Piano. La definizione tecnico-distributive contempla gli esercizi commerciali, i centri fieristici e l'artigianato. Nelle zone DB1 si applicano le prescrizioni ed i parametri edilizi delle zone economiche produttive di completamento DB.

39.02 Nella zona contrassegnata con la sigla DB1\* gli standards necessari per l'attività commerciale debbono essere reperiti all'interno dell'area di proprietà. Gli interventi ivi previsti sono subordinati alla stipula di una convenzione con il Comune che garantisca i tempi di delocalizzazione delle strutture produttive esistenti in relazione al programma di riconversione.

#### **Art. 40 - Zona per attività economiche di tipo produttivo – D1**

40.01 Le zone per attività economiche di tipo produttivo D1 costituiscono l'insieme delle aree artigianali o industriali di nuovo impianto. In tali zone è ammessa l'abitazione per il custode o per il titolare nella misura di mq 120 di superficie utile.

40.02 L'edificazione si attua attraverso strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Usi consentiti:	produttivo;
Interventi ammessi:	manutenzione; restauro; ristrutturazione edilizia; demolizioni e ricostruzioni;

		nuove costruzioni;
Indice di copertura:	IC	0,60 mq/mq;
Altezza massima:	Hmax	ml 10,00;
Distacco tra gli edifici:	DF	ml 10,00;
Distacco dai confini:	DC	ml 5,00.
Distacco dalle strade:	DS	ml 10,00
Prescrizioni:		Distanza minima dalla ex-S.S. 77 = ml 30,00 salvo i casi di allineamento con gli edifici già esistenti.
		Distacco dalla sede ferroviaria come previsto dal DPR 11.07.1980 n. 753, salvo deroga rilasciata dall'Ente gestore fino ad un minimo di ml. 20,00.

- 40.03 Norme specifiche: All'interno dell'area contrassegnata con la sigla D1\*, fermo restando l'applicazione dei parametri generali previsti per le zone D1 di cui sopra, è prescritta la progettazione unitaria al fine di assicurare la qualità compositiva ed architettonica degli interventi edilizi, la cui attuazione può avvenire anche per stralci successivi. Nell'ambito del complesso edilizio unitario possono insediarsi più attività distinte ed eventualmente, sulla base delle valutazioni effettuate dall'Amministrazione Comunale in ordine agli aspetti estetico-funzionali dell'intervento, potrà essere consentito il frazionamento dell'area in più lotti, fermo restando il rispetto dei parametri urbanistico-edilizi e degli standards previsti nella zona: tale procedura non comporta variante al Piano.

#### **Art. 41 - Zona per attività tecnico-distributive – D2**

- 41.01 La definizione tecnico-distributive contempla i grandi esercizi di vendita commerciali, i centri fieristici e l'artigianato. Tale definizione non è tuttavia prescrittiva e rappresenta un'indicazione di prevalenza per la formazione del Piano Attuativo.
- 41.02 L'edificazione si attua attraverso strumento urbanistico attuativo nel rispetto degli indici e dei parametri di cui al precedente articolo 40.

#### **Art. 42 - Zona per attività economiche artigianali di tipo urbano – D3**

- 42.01 Le zone per attività economiche artigianali di tipo urbano D3 costituiscono l'insieme delle aree a prevalente vocazione artigianale di nuovo impianto. In tali zone è ammessa l'abitazione per il custode o per il titolare nella misura di mq 120 di superficie utile.
- 42.02 L'edificazione si attua attraverso strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- |                     |  |
|---------------------|--|
| Usi consentiti:     | UR5, UR7, UR8, UP2, UP3, UP7; la superficie da destinare agli usi artigianali UP2 e UR8 deve avere una dimensione pari almeno al 70% della superficie utile complessiva; |
| Interventi ammessi: | manutenzione;<br>restauro;<br>ristrutturazione edilizia;<br>demolizioni e ricostruzioni;<br>nuove costruzioni;   |

Indice di copertura:	IC	0,50 mq/mq;
Altezza massima:	Hmax	ml 10,00;
Distacco tra gli edifici:	DF	ml 10,00;
Distacco dai confini:	DC	ml 5,00.
Distacco dalle strade:	DS	ml 10,00

#### **Art. 43 - Zona per attività economiche nel polo industriale Le Grazie – D4**

- 43.01 In tali aree il piano si attua nel rispetto delle norme e prescrizioni contenute nell'accordo di programma e successive varianti, inerente il piano intercomunale per insediamenti produttivi Belforte-Tolentino, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Macerata n. 11 del 08/03/2001, ratificato con Delibera del Consiglio Comunale n. 33 del 21/03/2001.

#### **Art. 44 - Zona per attività di servizio in località Pianibianchi – D5**

- 44.01 In tali aree il Piano si attua nel rispetto delle norme e prescrizioni contenute nella variante attraverso SUAP, approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 60 del 21/09/2006.

#### **Art. 45 - Zona di pertinenza alle attività artigianali ed industriali – D.IT**

- 45.01 Costituiscono l'insieme delle aree di pertinenza a servizio delle attività artigianali ed industriali, contigue all'insediamento principale anche se divise da infrastrutture stradali, ferroviarie, corsi d'acqua e canali. Tali aree non contribuiscono al calcolo del volume o della superficie coperta insediabili e non generano potenzialità edificatorie aggiuntive. In tali zone, fermo restando le tutele derivanti da disposizioni statali o regionali nonché dei Piani sovraordinati al PRG tra cui PPAR ed il PTC, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti tecnologici esistenti. In caso di cessazione o delocalizzazione delle attività produttive, gli eventuali manufatti esistenti dovranno essere smantellati e l'area riportata a verde privato così come normato dall'art. 76 delle presenti NTA.
- 45.02 Nella fascia contigua di 5 ml dai margini esterni del Fiume Chienti è vietato ogni movimento terra e l'aratura profonda per i successivi 5 ml (art. 23.9 delle NTA del PTC e art. 29 delle NTA del PPAR), ed in concomitanza degli interventi di manutenzione straordinaria degli impianti tecnologici esistenti, qualora necessario e compatibilmente con l'attività produttiva da svolgere, dovranno essere poste a dimora essenze vegetazionali ripariali autoctone.

#### **Art. 46 - Zona per attività artigianali o industriali insalubri – AI**

- 46.01 Sono le zone destinate ad insediamenti produttivi per le industrie insalubri di cui al D.M. della Sanità del 05/09/1994, nonché ad attività di stoccaggio materiali, riciclo e depositi di rottamazione. Tali zone sono relative ad insediamenti approvati ai sensi del D. Lgs 152/2006 e pertanto le prescrizioni ed i parametri urbanistici ed edilizi sono quelli stabiliti nei progetti approvati dalle competenti autorità provinciali.
- 46.02 Per eventuali e successive varianti va seguita la stessa procedura dell'approvazione dei progetti originari.

## TITOLO V - SISTEMA AGRICOLO ED AMBIENTALE

### Art. 47 - Aree agricole – Zone E

- 47.01 Le componenti del territorio agricolo sono state classificate con riferimento:
- alle caratteristiche fisiche, ambientali e paesaggistiche ed alle esigenze di un corretto utilizzo delle potenzialità agricole presenti;
  - all'individuazione di vincoli ambientali prescrittivi posti su alcune aree per effetto di leggi, regolamentazioni e strumenti urbanistici sovraordinati al PRG;
  - allo stato di conservazione e agli usi degli edifici esistenti per le finalità di recupero, secondo quanto previsto dall'art. 15 della LR 13/90 35 e dell'art. 43 del PTC provinciale.
- 47.02 La disciplina relativa alle componenti delle zone agricole persegue l'obiettivo di regolamentare:
- il recupero del patrimonio edilizio, la compatibilità ecologica delle attività produttive agricole e la tutela degli elementi paesistici e naturalistici più rilevanti del territorio. In particolare il PRG:
  - disciplina gli interventi urbanistico-edilizi e gli altri interventi sul territorio ai fini del recupero, della valorizzazione e dello sviluppo delle strutture produttive agricole;
  - tutela le potenzialità colturali e le unità produttive, favorendo le esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli e delle imprese agricole ed associate;
  - promuove il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio, dei beni naturali, ambientali e culturali del territorio;
  - individua e regola le aree per il riequilibrio ecologico-ambientale al fine di una migliore tutela e fruizione del paesaggio agrario e delle risorse territoriali e naturalistiche.
- 47.03 Le zone agricole di cui agli articoli successivi sono regolate dalla LR 13/90 salvo le norme più restrittive contenute nel presente Piano.
- 47.04 Il Piano, in relazione alla specificità delle componenti sia dal punto di vista paesistico e ambientale, e sia per ciò che riguarda la diversa funzione assegnata alle parti del territorio classificato come agricolo, individua le seguenti zone:
- Zone agricole normali EN;
  - Zone agricole di interesse paesistico-ambientale E1;
  - Zone agricole di salvaguardia paesistico-ambientale E2;
  - Zone agricole di protezione naturale E3;
  - Zone di risanamento ambientale RA.

### Art. 48 - Zone agricole normali – EN

- 48.01 Le zone agricole normali EN sono destinate esclusivamente all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo.
- 48.02 Nelle zone agricole normali sono ammesse soltanto le nuove costruzioni che risultino necessarie per la conduzione del fondo (art. 3 della LR n. 13/90) ed in particolare:
- a) abitazioni necessarie per l'esercizio dell'attività agricola;
  - b) ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo;

- c) attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola;
- d) edifici per allevamenti zootecnici, di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica;
- e) serre;
- f) costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli;
- g) edifici per industrie forestali;
- h) opere di pubblica utilità che debbono sorgere necessariamente nelle zone agricole.

48.03 Nessun'altra costruzione nuova può insediarsi nelle zone agricole fatta eccezione per quelle espressamente consentite dalla legislazione vigente.

I permessi a costruire per la realizzazione di edifici in zone agricole sono rilasciati, ai proprietari dei fondi o agli aventi titolo nel rispetto delle norme della LR 13/90 e del DPR 380/2001, alle seguenti condizioni:

- 1) per quanto attiene agli interventi di cui agli artt. 4 e 5 della LR 13/90, che le costruzioni stesse siano in funzione dell'attività agricola e delle esigenze abitative dell'imprenditore a titolo principale singolo o associato con i requisiti previsti dalla legislazione vigente in materia;
- 2) per quanto attiene agli interventi di cui agli artt. 8, 9, 10 e 11 della LR 13/90, che le costruzioni stesse siano in funzione dell'attività agricola dell'imprenditore singolo o associato con i requisiti previsti dalla legislazione vigente in materia.

48.04 La necessità della realizzazione delle nuove costruzioni ammesse deve risultare da un Piano Aziendale o interaziendale ai sensi della LR N. 13/90. Il Piano Aziendale, firmato da un professionista abilitato nel settore agronomico, deve essere allegato alla domanda di permesso a costruire. Tale relazione deve motivare l'intervento sulla base di dati tecnici oggettivi e far prevedere un reale sviluppo del settore produttivo a seguito della realizzazione della struttura richiesta. Dovranno inoltre essere esplicitati gli indirizzi programmatici che possono motivare ulteriormente l'intervento e, per le strutture produttive, le eventuali relazioni con le norme volte al raggiungimento della sostenibilità ambientale. Sono esonerati dalla presentazione del Piano Aziendale e devono presentare una semplice relazione illustrativa i soggetti di cui al 2° comma dell'art.12 della LR 13/90.

48.05 I permessi a costruire relativi alle costruzioni sopra elencate sono rilasciati previo accertamento dell'esistenza di infrastrutture esistenti per quanto riguarda le vie di accesso, l'elettricità, lo smaltimento dei liquami e l'acqua potabile o della programmata realizzazione delle stesse da parte del Comune o dell'assunzione di impegno da parte dell'interessato a realizzarle contestualmente alle costruzioni.

48.06 In tali zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto nel rispetto degli indici e parametri previsti dalla LR 13/90, secondo i seguenti riferimenti, fatto salvo quanto disposto nelle presenti NTA per la salvaguardia e conservazione degli edifici e dei manufatti extraurbani soggetti a specifica normativa di tutela:

Abitazioni:	art. 4 LR 13/90;
Ampliamenti o ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo:	art. 5 LR 13/90;
Recupero del patrimonio edilizio esistente:	art. 6 LR 13/90;
Attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola:	art. 8 LR 13/90;

- Edifici per allevamenti zootecnici, di tipo industriale, lagoni di accumulo: art. 9 LR 13/90;  
 Serre: art. 10 LR 13/90;  
 Costruzioni per la lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli: art. 11 LR 13/90.
- 48.07 Per gli accessori di cui all'art. 8 della LR 13/90 viene stabilita una distanza dai confini DC pari a ml 20,00.

### **Art. 49 - Zone agricole di interesse paesistico-ambientale – E1**

- 49.01 Tali zone riguardano quelle parti del territorio agricolo dotate di requisiti paesistico-ambientali e/o storico-documentali di particolare valore in relazione alla posizione emergente delle stesse (crinale o pianura con relative visuali panoramiche) e alla presenza di un paesaggio agrario con caratteristiche tradizionali pressoché integre sotto gli aspetti sia colturali che insediativi.
- 49.02 Le suddette zone in particolare comprendono:
- ambito definitivo di tutela dei crinali;
  - le aree di versante in dissesto a moderata (P1) e media (P2) pericolosità geologica, individuate in base alle risultanze delle indagini geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche a corredo del Piano;
  - le “Core Areas” secondarie, ovvero aree naturali di medio valore funzionale e qualitativo che costituiscono l'ossatura della rete ecologica, individuate nelle indagini botanico-vegetazionali a corredo del Piano. Tali aree hanno la funzione di mantenimento degli elementi di biodiversità esistenti e funzionali, in grado di sostenere popolamenti a media biodiversità e ridurre i rischi di estinzione per le specie locali;
  - le “Buffer Zones”, ovvero settori limitrofi alle “Core Areas”, con funzione protettiva riguardo agli effetti della matrice antropica sulle specie più sensibili;
  - elementi diffusi del paesaggio connotati dalla presenza di luoghi di memoria storico-documentale.
- 49.03 In tali zone, ferma restando ogni prescrizione di cui alle zone agricole normali EN, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione, ristrutturazione ed ampliamento delle costruzioni esistenti di cui alle lettere a), b), c), e) dell'art. 3 della LR 13/90, fatto salvo quanto disposto nelle presenti NTA per la salvaguardia e conservazione degli edifici e dei manufatti extraurbani soggetti a specifica normativa di tutela.
- 49.04 Sui fondi di estensione superiori a 3,00 Ha, non dotati di abitazione colonica o dotati di abitazione non più idonea sotto il profilo statico, igienico e funzionale, possono essere consentite, in alternativa alla ristrutturazione e/o ampliamenti del fabbricato preesistente, nuove costruzioni di cui ai punti a) e c) dell'art. 3 della LR 13/90, purché la validità tecnico-economica dell'impresa agricola sia attestata da un piano aziendale approvato dai competenti organi regionali. Le costruzioni di cui al punto a) dell'art. 3 della LR 13/90 (abitazioni) non potranno superare l'altezza massima di ml 6,00.
- 49.05 Le nuove costruzioni ammesse, considerato il valore paesistico-ambientale della zona, debbono essere realizzate con particolare attenzione alle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'edilizia rurale tradizionale.



- 49.06 Ogni inserimento vegetale dovrà fare riferimento alla rete ecologica esistente e di previsione (vedi Carta della rete ecologica) ed alla struttura del mosaico vegetale dell'intorno al fini di implementare i collegamenti (nuove siepi e filari a connessione con quelli esistenti) o incrementare le strutture vegetali esistenti (rafforzamento delle fasce fluviali, dei boschi, delle siepi, ecc.).

#### **Art. 50 - Zone agricole di salvaguardia paesistico-ambientale – E2**

- 50.01 Tali zone riguardano quelle parti del territorio agricolo dotate di requisiti paesistico-ambientali e/o storico-documentali di rilevante valore in relazione alla posizione emergente delle stesse (crinale o pianura con relative visuali panoramiche) e alla presenza di un paesaggio agrario con caratteristiche tradizionali pressoché integre sotto gli aspetti sia colturali che insediativi.
- 50.02 Le zone E2 sono destinate al potenziamento ed alla tutela della rete ecologica locale, nonché alla salvaguardia delle categorie costitutive del paesaggio, alla conservazione dei beni che caratterizzano le categorie stesse ed alla loro appropriata utilizzazione, al recupero dell'equilibrio formale e funzionale dei luoghi circostanti. In tali aree sono da favorire attività agricole a basso impatto ambientale o attività legate alla fruizione delle caratteristiche ambientali del territorio. Sono da preservare gli elementi vegetali presenti e favorire il potenziamento delle connessioni ecologiche.
- 50.03 Le suddette zone in particolare comprendono:
- ambito definitivo di tutela orientata dei corsi d'acqua;
  - le "Core Areas" principali, ovvero aree naturali di alto valore funzionale e qualitativo che costituiscono l'ossatura della rete ecologica, individuate nelle indagini botanico-vegetazionali a corredo del Piano. Tali aree hanno la funzione di mantenimento degli elementi di biodiversità esistenti e funzionali, in grado di sostenere popolamenti ad elevata biodiversità e ridurre i rischi di estinzione per le specie locali;
  - i corridoi ecologici, ovvero collegamenti lineari e diffusi fra "Core Areas" e gli altri componenti delle microconnessioni della rete colonica, in grado di mantenere e favorire le dinamiche di dispersione delle popolazioni biologiche;
  - elementi diffusi del paesaggio connotati dalla presenza di luoghi di memoria storico-documentale.
- 50.04 In tali zone, ferma restando ogni prescrizione di cui alle zone agricole EN e di interesse paesistico-ambientale E1, non è consentita alcuna nuova costruzione, ma, al fine di garantire le attività agricole in atto, è ammesso, oltre il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente nei modi di cui alle presenti norme, l'ampliamento delle costruzioni di cui ai punti a) e c) dell'art. 3 della LR 13/90, nel rispetto di tutti gli indici e prescrizioni previsti da tale articolo, fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente, fatto salvo quanto disposto nelle presenti NTA per la salvaguardia e conservazione degli edifici e dei manufatti extraurbani soggetti a specifica normativa di tutela.
- 50.05 In ogni caso vige il rispetto delle prescrizioni permanenti definite dal PPAR e dal PTC provinciale relative alle categorie costitutive del paesaggio.
- 50.06 Eventuali opere pubbliche o di pubblica utilità a livello infrastrutturale che dovessero necessariamente essere localizzate nelle zone agricole E2, sono soggette a verifica di compatibilità ambientale in base alla normativa vigente all'atto della progettazione delle opere stesse.

- 50.07 Gli interventi ammessi e quelli di sostanziale modificazione delle caratteristiche ambientali devono porre particolare attenzione riducendo l'impatto visivo ed i fattori di degrado paesaggistico attraverso la salvaguardia dei beni di interesse storico e paesaggistico. A tal fine i titoli abilitativi all'esecuzione di interventi edilizi dovranno essere corredati, oltre che dal piano aziendale, di:
- una relazione tecnica a carattere ecologico e paesaggistico, che illustri il contesto ambientale e paesaggistico in cui è inserita l'opera;
  - un rilievo fotografico e/o fotosimulazione da punti di vista presenti nell'intorno ritenuti rilevanti per tipologia di fruizione, che illustri gli interventi di mitigazione e compensazione con l'ausilio di specie autoctone di cui all'allegato I - Tab. 5.a.
- 50.08 Ogni inserimento vegetale dovrà fare riferimento alla rete ecologica esistente e di previsione (vedi Carta della rete ecologica) ed alla struttura del mosaico vegetale dell'intorno al fini di implementare i collegamenti (nuove siepi e filari a connessione con quelli esistenti) o incrementare le strutture vegetali esistenti (rafforzamento delle fasce fluviali, dei boschi, delle siepi, ecc.).

### **Art. 51 - Zone agricole di protezione naturale – E3**

- 51.01 Tali zone riguardano quelle parti del territorio agricolo dotate di requisiti paesistico-ambientali e/o storico-documentali di eccezionale valore in relazione alla posizione emergente delle stesse e alla presenza di un paesaggio agrario con caratteristiche tradizionali integre sotto gli aspetti sia colturali che insediativi.
- 51.02 Le zone agricole di protezione naturale E3, analogamente alle zone E2, sono destinate alla tutela delle categorie costitutive del paesaggio, alla conservazione dei beni che caratterizzano le categorie stesse e alla loro appropriata utilizzazione, nonché alla salvaguardia e al recupero dell'equilibrio formale e funzionale dei luoghi circostanti. Rispetto alle precedenti zone E2 riguardano aree dove il valore ambientale è particolarmente elevato e meritevole di un grado maggiore di tutela.
- 51.03 Le suddette zone in particolare comprendono:
- ambito definitivo di tutela integrale dei corsi d'acqua;
  - ambito definitivo di tutela integrale dei versanti aventi pendenza superiore al 30%;
  - le aree di versante in dissesto (P3) ad alta pericolosità geologica, individuate in base alle risultanze delle indagini geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche a corredo del Piano;
  - aree boschive ed aree di particolare valenza vegetazionale individuate in base alle risultanze delle indagini botaniche a corredo del Piano;
  - aree di confluenza fluviale e varchi fluviali;
  - elementi diffusi del paesaggio connotati dalla presenza di luoghi di memoria storico-documentale.
- 51.04 In tali zone il Piano pone particolari limitazioni agli interventi edificatori ed a quelli di sostanziale modificazione delle caratteristiche ambientali, pertanto sono sottoposte alle norme di tutela integrale come previsto ai sensi degli artt. 26 e 27 delle NTA del PPAR.
- 51.05 Nelle zone E3 non è consentita alcuna nuova costruzione, ma, al fine di garantire le attività agricole in atto, sono ammessi i seguenti interventi, fatto salvo quanto disposto nelle presenti NTA per la salvaguardia e conservazione degli edifici e dei manufatti extraurbani soggetti a specifica normativa di tutela:

- manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo del patrimonio edilizio esistente senza aumento di superficie e volume;
- ristrutturazione edilizia e di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, compreso gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità sismica e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superfici e volume;
- miglioramento, mantenimento e potenziamento della vegetazione.

### **Art. 52 - Tutela del patrimonio edilizio rurale esistente**

52.01 In conformità agli indirizzi e direttive della pianificazione Paesistico-Ambientale Regionale, nonché da quanto prescritto dal Piano Territoriale di Coordinamento provinciale, gli edifici ed i manufatti edilizi di particolare valore architettonico e/o storico-documentale extraurbani, sono stati suddivisi in tre classi in relazione alla natura morfologica, tipologica e costruttiva:

**Classe A** - Fabbricati di rilevante valore ambientale.

Comprende i fabbricati di particolare valore architettonico, tipologico, storico-documentale ed un grado di conservazione della struttura originaria tale da consentirne il recupero e/o il mantenimento della primaria configurazione.

**Classe B** - Fabbricati di valore ambientale.

Comprende i fabbricati che, pur non presentando rilevanti caratteristiche sotto il profilo architettonico e/o tipologico, costituiscono testimonianza del patrimonio edilizio tradizionale, da salvaguardare sia per l'integrità del manufatto (assenza di sostanziali manomissioni tipologiche e/o costruttive), sia per lo stato di conservazione dell'ambito circostante (assenza di rilevanti alterazioni dell'intorno).

**Classe C** - Fabbricati privi di qualsiasi valore ambientale.

Comprende i fabbricati che, non presentano caratteristiche sia sotto il profilo architettonico e/o tipologico, che di testimonianza, del patrimonio edilizio rurale tradizionale che pertanto non sono da salvaguardare, quanto piuttosto da riqualificare perché talvolta in contrasto con l'ambiente circostante.

52.02 Le presenti norme, in relazione alla suddetta classificazione, stabiliscono le seguenti modalità di intervento, nel rispetto di tutte le altre prescrizioni e disposizioni relative alla specifica zona in cui il bene individuato risulta localizzato:

- per gli edifici di **Classe A**, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo così come definiti dal DPR 380/2001; la stessa prescrizione va estesa a quegli accessori costituenti, anche se distaccati, insieme unitario con il fabbricato principale sotto l'aspetto tipologico e costruttivo. Gli interventi edilizi ammessi devono rispettare comunque le prescrizioni di base permanenti di cui all'art. 43 delle NTA del PTC.

- per gli edifici di **Classe B**, in aggiunta a quanto sopra, è ammessa anche la ristrutturazione edilizia, esclusa la demolizione e ricostruzione totale, nel rispetto degli elementi tipologici e formali originari, nonché, qualora consentito dalla normativa della zona e nei limiti della stessa, eventuali ricomposizioni e/o integrazioni volumetriche. È ammessa la demolizione parziale e fedele ricostruzione, qualora sia tecnicamente impossibile e documentabile mantenere anche limitatamente le vecchie strutture, purché la ricostruzione avvenga sulla stessa area di sedime e mantenga la stessa sagoma, le stesse altezze, la stessa volumetria, la stessa superficie e le medesime caratteristiche estetico-architettoniche dell'edificio preesistente. Non costituisce variazione delle caratteristiche estetico-architettoniche la modifica delle aperture esterne qualora queste si rendano indispensabili per il miglioramento della funzionalità interna,

nonché la trasposizione di limitate volumetrie nell'ambito dell'aggregazione dello stesso organismo edilizio (come ad esempio recupero di cubature accessorie di superfetazioni) nel rispetto della composizione tipologica originaria.

- per gli edifici di **Classe C**, è ammessa, in aggiunta a quanto riportato nei punti precedenti, anche la ristrutturazione edilizia mediante totale demolizione e ricostruzione, così come definita dal DPR 380/2001. L'intervento edilizio nel complesso dovrà essere attuato tramite il ripristino degli elementi tipologici e formali originari, con l'utilizzo di materiali caratteristici e consoni alla zona.

52.03 L'intorno dei beni individuati nelle classi A e B, cartografato nelle tavole di Piano e riportato negli elaborati dell'apposito censimento degli edifici e manufatti extraurbani, risulta, salvo specifica indicazione, assoggettato a tutela integrale e pertanto eventuali nuove costruzioni ammesse possono essere realizzate soltanto al di fuori di tale perimetro.

### **Art. 53 - Zone di risanamento ambientale – RA**

53.01 Il Piano individua tre zone RA di risanamento ambientale ad indicare l'esistenza di altrettanti allevamenti zootecnici a carattere intensivo per suini che, essendo compresi entro il perimetro di ml 1.000 dalle aree urbane, sono da riconvertire e trasferire al di fuori della suddetta perimetrazione. In caso di trasferimento valgono le seguenti norme differenziate.

53.02 Zona RA.1 - LOCALITA' RIBUTINO

L'edificazione si attua attraverso Piano di Recupero di iniziativa privata nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Usi consentiti: UR1 fino ad un massimo del 50% del volume ammesso, UR3, ricreativo ed attrezzature per il tempo libero;

Interventi ammessi: manutenzione;  
restauro;  
ristrutturazione edilizia;  
demolizioni e ricostruzioni;  
nuove costruzioni;

Indice territoriale: IT 0,15 mc/mq, di cui:  
0,05 mc/mq per attività turistico-ricettive;  
0,10 mc/mq con destinazione residenziale;

Altezza massima: Hmax ml 7,50;

Prescrizioni: Volumetria complessiva da insediare mc 7.265 di cui:

- turistico-ricettiva mc 3.765;

- residenziale mc 3.500, indipendentemente dall'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale pari a 0,10 mc/mq.

In sede di redazione del PR dovranno essere previsti, all'interno delle aree di pertinenza, spazi privati d'uso pubblico, nella misura di 80 mq per ogni 100 mq di superficie utile lorda, a verde e parcheggi di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

53.03 Zona RA.2 - LOCALITA' ANCAIANO

L'edificazione si attua attraverso Piano di Recupero di iniziativa privata nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Usi consentiti:	UR3, ricreativo ed attrezzature per il tempo libero;
Interventi ammessi:	manutenzione; restauro; ristrutturazione edilizia; demolizioni e ricostruzioni; nuove costruzioni;
Indice fondiario:	IF 0,10 mc/mq;
Altezza massima:	Hmax ml 7,50;
Prescrizioni:	La volumetria non può superare quella esistente alla data di adozione del presente Piano.  In sede di redazione del PR dovranno essere previsti, all'interno delle aree di pertinenza, spazi privati d'uso pubblico, nella misura di 80 mq per ogni 100 mq di superficie utile lorda, a verde e parcheggi di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

#### 53.04 Zona RA.3 – A NORD DELL'EX FORNACE MASSI

L'edificazione si attua attraverso Piano di Recupero di iniziativa privata nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Usi consentiti:	UR1;
Interventi ammessi:	manutenzione; restauro; ristrutturazione edilizia; demolizioni e ricostruzioni; nuove costruzioni;
Indice fondiario:	IF 0,10 mc/mq;
Altezza massima:	Hmax ml 7,50;
Prescrizioni:	La volumetria non può superare quella esistente alla data di adozione del presente Piano.  In sede di redazione del PR dovranno essere previsti, all'interno delle aree di pertinenza, spazi privati d'uso pubblico, da destinarsi a verde pubblico e parcheggi nella misura corrispondente alle previsioni normative in materia di standards urbanistici per aree residenziali d'espansione.

### **Art. 54 - Tutela della struttura geomorfologica**

- 54.01 La tutela della struttura geomorfologica interessa le parti del territorio nelle quali, sulla base delle indagini a corredo del Piano, sono state evidenziate le varie tipologie di dissesto gravitativi delle aree instabili e potenzialmente instabili, nonché i fenomeni connessi all'azione erosiva delle acque.
- 54.02 Le delimitazioni delle aree dedotte dal Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) caratterizzate da dissesti di versante, fenomeni erosivi areali e lineari dovuti alle acque, sono distinti per differenti livelli di pericolosità crescenti (P1, P2 e P3), mentre per i fenomeni di esondazione è stato stabilito un unico livello di pericolosità (P3-4), rimanendo invariati i quattro gradi di rischio; inoltre ad ogni dissesto di versante e ad ogni area esondabile, è attribuito un grado relativo di rischio crescente (R1, R2, R3), in funzione delle strutture ed infrastrutture coinvolte o

potenzialmente coinvolgibili e del loro grado di vulnerabilità.

- 54.03 Per le aree di versante in dissesto e per le aree esondabili cartografate dal PAI, e riportate nelle tavole di Piano, si rimanda agli artt. 9, 11 e 12 delle NTA del PAI.
- 54.04 Le aree cartografate dal PAI riportate nelle tavole del Piano hanno solo valore indicativo, e la loro eventuale modifica può essere effettuata solo a seguito di una specifica procedura, normata dal PAI stesso, che non costituisce variante al Piano Regolatore Generale. Le perimetrazioni riportate nelle tavole di Piano dovranno essere quindi verificate con quelle del PAI, i cui contenuti sono prevalenti rispetto al PRG.
- 54.05 Le aree di versante in dissesto, riportate nelle tavole di Piano, con la classificazione P1, P2 e P3 sono normate con quanto di seguito riportato:
- P3: sono da intendersi come aree di versante instabili quindi con propensione al dissesto e a pericolosità elevata, e ad esse si applicano i contenuti dell'art. 11 delle NTA del PAI;
  - P1 e P2: sono da intendersi come aree di versante potenzialmente instabili a pericolosità moderata e media, per le quali la locale propensione al dissesto va stabilita attraverso indagini più approfondite nell'eventuale realizzazione di interventi di trasformazione.
- 54.06 Per i versanti interessati da fenomeni di instabilità, riportati nelle tavole di Piano, valgono le prescrizioni di base permanenti di cui agli artt. 25.3.1 (versanti in dissesto con pendenza superiore al 30%) e 25.3.2 (versanti in dissesto con pendenza inferiore al 30%) delle NTA del PTC.

### **Art. 55 - Tutela della struttura idrico-geologica**

- 55.01 La tutela della struttura idrico-geologica interessa le parti del territorio nelle quali, sulla base delle indagini a corredo del Piano, sono state individuate falde idriche destinate o destinabili ad usi idropotabili.
- 55.02 Ai sensi del D. Lgs 152/2006, sono state evidenziate nelle tavole G.3a e G.3b delle indagini geologiche a corredo del Piano, le captazioni e i pozzi, indicando le zone di tutela assoluta e quelle di rispetto nel modo seguente:
- 1) Zona di tutela assoluta delle acque superficiali e sotterranee  
E' costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni: essa, in caso di acque sotterranee e, ove possibile, per le acque superficiali, deve avere un'estensione di 10,00 ml di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e recintata, adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.
  - 2) Zona di rispetto delle acque superficiali e sotterranee  
E' costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta ed ha, in assenza di una precisa individuazione da parte della regione, un'estensione minima di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione.
- 55.03 Nelle aree interne agli ambiti di rispetto sono vietate le seguenti attività:
- dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
  - accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
  - spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle

- tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- apertura di cave;
- apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano;
- gestione di rifiuti;
- stoccaggio di prodotti non agricoli ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- realizzazione di pozzi perdenti;
- pascolo e stabulazione di bestiame.

55.04 Nelle aree interne agli ambiti di rispetto sono consentiti:

- interventi edilizi e relative opere di urbanizzazione;
- opere viarie e in genere le infrastrutture di servizio;
- interventi per l'allontanamento delle attività di cui al comma precedente;
- interventi di bonifica.

#### **Art. 56 - Tutela del sistema idrico superficiale**

- 56.01 Il sistema idrico superficiale è l'insieme del macrobacino idrografico del Fiume Chienti (comprendente il bacino del Torrente Fiastra e del Rio Cesolone), mentre la porzione settentrionale del territorio ricade nel macrobacino del Fiume Potenza.
- 56.02 Tutto il sistema idrico superficiale, così come si presenta, costituito dai fiumi, torrenti e fossi non può essere modificato.
- 56.03 L'apposizione di eventuali briglie in alveo, la sistemazione idraulica dei corsi d'acqua e la sistemazione delle sponde potrà avvenire solamente se preceduta da apposita indagine idrogeologica che ne attesti la fattibilità dell'intervento.
- 56.04 Per ottenere il permesso di costruire per realizzare nuovi invasi è necessario presentare, tra l'altro, una relazione che attesti:
- la reale necessità della realizzazione dell'opera in rapporto alle colture ed al fondo agricolo attestata nel piano aziendale;
  - la compatibilità dell'attività esercitata con la destinazione dell'area prevista dagli strumenti urbanistici;
  - la possibilità di riempire l'invaso senza alterare l'equilibrio del reticolo idrografico.
- 56.05 Qualora gli invasi già realizzati alla data di approvazione del presente Piano non offrano sufficienti garanzie di sicurezza, o le acque dell'invaso, per carenze di impermeabilizzazione del fondo, vengano a contatto con la falda idrica, occorrerà procedere allo svuotamento degli stessi e al ripristino dell'originaria morfologia.

#### **Art. 57 - Tutela e potenziamento degli elementi vegetazionali naturali**

- 57.01 Il Piano, conformemente alle direttive della pianificazione paesistica regionale e del PTC provinciale, individua le categorie della struttura botanico-vegetazionale e gli elementi diffusi del paesaggio.

- 57.02 Nelle presenti norme si riportano le disposizioni per le tipologie vegetazionali individuate con la finalità di implementare la rete ecologica. Il patrimonio botanico-vegetazionale è stato suddiviso come segue:
- varchi fluviali;
  - aree di confluenza fluviale;
  - boschi;
  - vegetazione ripariale;
  - zone umide;
  - elementi diffusi del paesaggio agrario.

#### **Art. 58 - Tutela dei varchi fluviali**

- 58.01 Per varco fluviale si intende una porzione di territorio prevalentemente libero, lungo la valle fluviale compresa tra aree edificate.
- 58.02 Il Piano, conformemente alle prescrizioni del PTC provinciale, delimita l'ambito dei varchi fluviali. Tale ambito, al fine di garantire il rispetto degli indirizzi generali del PTC e favorire un corretto assetto ecologico-ambientale e paesaggistico del territorio, è sottoposto alle norme di tutela integrale di cui all'art. 23.10bis delle NTA del medesimo PTC.

#### **Art. 59 - Tutela della confluenza fluviale**

- 59.01 Per confluenza fluviale si intende un'area perimetrata ai sensi dell'art 23.11 delle NTA del PTC, tra il punto di intersezione di due aste fluviali di prima o di seconda classe.
- 59.02 Il Piano, conformemente alle prescrizioni del PTC provinciale, delimita l'ambito della confluenza fluviale. Tale ambito, al fine di garantire il rispetto degli indirizzi generali del PTC e favorire un corretto assetto ecologico-ambientale e paesaggistico del territorio, è sottoposto alle norme di tutela integrale di cui all'art. 23.10bis delle NTA del medesimo PTC.

#### **Art. 60 - Tutela dei boschi**

- 60.01 Per boschi si intendono tutte le aree forestali e preforestali come identificate nelle indagini botanico-vegetazionali a corredo del Piano.
- 60.02 In tale ambito valgono le disposizioni normative vigenti per la protezione e gestione delle aree forestali. I boschi sono considerati un elemento meritevole di particolare tutela e pertanto è sottoposto al vincolo paesaggistico previsto dal D.Lgs 42/2004 e dalla LR N. 6/05. All'interno della Riserva Naturale Statale Abbadia di Fiastra, oltre alle norme di settore, valgono le disposizioni del Piano di Gestione.
- 60.03 Nelle aree boscate è permesso il normale svolgimento delle pratiche selvicolturali secondo quanto previsto dal RDL n. 3627/1923 (Legge forestale sui terreni soggetti al vincolo idrogeologico) e dalle Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale, dalle Leggi Regionali n. 7/85 e n. 6/2005 (Disposizioni per la salvaguardia della Flora Marchigiana), dalla Legge Regionale n. 52/74 (Provvedimenti per la Tutela degli ambienti naturali).
- 60.04 Per quanto riguarda gli indirizzi e i criteri per il taglio e l'utilizzazione dei boschi e la realizzazione delle opere connesse, vale quanto previsto dalla Delibera Regionale n.



8163 del 29/12/1988 e della Delibera n. 3878 del 16/7/91. Sono permesse le normali attività riguardanti la caccia e la raccolta di frutti sempre nel rispetto della normativa vigente. Valgono inoltre le prescrizioni di base permanenti di cui all'art. 28 delle NTA del PTC.

60.05 Nelle aree boscate di norma è vietato:

- ridurre la superficie delle aree boscate;
- sostituire il bosco con altre colture;
- eseguire dissodamenti;
- praticare l'allevamento zootecnico di tipo intensivo;
- costituire boschi artificiali con essenze estranee a quelle tipiche della zona (per i rimboschimenti è permesso l'utilizzo delle conifere per una percentuale massima del 30%);
- realizzare qualsiasi tipo di edificazione, incluse quelle attinenti l'esercizio dell'agricoltura, nonché l'ampliamento degli edifici esistenti.

Con esclusione di:

- strutture realizzate per la gestione del bosco, della difesa del suolo o fini didattico-naturalistici;
- opere attinenti la bonifica o la regimazione delle acque, la captazione, derivazione, trasporto di acqua per usi zootecnici;
- realizzazione di piste antincendio;
- recupero e sistemazione delle strade esistenti nel rispetto delle originarie dimensioni;
- realizzazione delle infrastrutture a rete.

E' inoltre vietato:

- il transito con automezzi fuori dalle strade esistenti fatta eccezione per i mezzi di servizio e quelli occorrenti per l'attività agro-silvo-pastorale;
- l'allestimento di impianti, percorsi, tracciati per attività sportiva motorizzata;
- l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla Circ. Min. Lav. Pubbl. n. 400;
- l'esercizio dell'attività estrattiva;
- la costruzione di recinzioni della proprietà se non con siepi e materiali tipici della zona;
- l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale, mentre resta salvo quanto regolamentato dalla LR 6/2005 e s.m., nonché quanto previsto dalla LR 34/87 per il solo miglioramento delle tartufaie controllate;
- la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiale non agricoli.

60.06 Per quanto riguarda la realizzazione delle opere consentite, di qualsiasi entità esse siano, è necessario che i relativi progetti siano verificati nella loro compatibilità ambientale dagli organi competenti.

60.07 E' stabilita una fascia di protezione lungo tutto il perimetro di qualsiasi area boscata avente la larghezza di ml. 10 in cui sono vietati:

- il pascolo ovi-caprino;
- arature con profondità maggiore a cm. 40;
- uso di diserbanti ed antiparassitari;
- colture agricole di tipo intensivo;

- messa a dimora di essenze non autoctone.

60.08 Per il potenziamento e l'allargamento delle superfici boscate si dovranno facilitare tutti quei progetti di miglioramento agricolo o forestale che prevedono il rimboschimento delle superfici originariamente occupate da bosco o l'imboschimento di nuove. I terreni maggiormente vocati sono quelli con pendenze medie superiori al 30%.

### **Art. 61 - Tutela della vegetazione ripariale**

61.01 La vegetazione ripariale è quella che si insedia lungo le rive dei fiumi e dei corsi d'acqua minori: è caratterizzata da elementi sia arbustivi che arborei che rivestono particolare importanza sia dal punto di vista naturalistico che di difesa del suolo. Considerato il rilevante significato naturalistico e paesistico-ambientale degli elementi individuati nonché la insostituibile funzione degli stessi nei confronti della stabilità degli argini dei ricettori e della regimazione delle acque superficiali, il Piano ne promuove la conservazione integrando la vigente normativa per la salvaguardia della flora con le prescrizioni già formulate per gli elementi diffusi del paesaggio quali siepi stradali e poderali, anche se non cartografate.

61.02 Per la vegetazione ripariale valgono le tutele della LR 6/2005. Sono vietate:

- riduzione della copertura boschiva con dissodamento;
- abbattimento delle essenze arboree e arbustive autoctone;
- alterazione geomorfologica del terreno ed escavazione di materiali lungo gli argini occupati da vegetazione riparia;
- captazione di quantitativi di acqua che comprometterebbero il mantenimento della vegetazione riparia;
- potature del tipo capitozzatura o che comunque stravolgono il normale portamento della specie nelle siepi;
- qualsiasi impedimento al deflusso delle acque, nonché di riporti e movimenti di terreno che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo le opere relative ai progetti di recupero ambientale nonché le opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche e i lagoni d'accumulo realizzati a fini irrigui;
- arature profonde, manomissioni di qualsiasi natura, immissioni di rifiuti non depurati. Sono fatti salvi gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione ripariale, al miglioramento del regime idraulico, limitatamente alla pulizia del letto pluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione di eventuali opere di attraversamento.

61.03 I lavori di pulizia fluviale possono essere eseguiti solo nei casi di documentata e grave ostruzione dell'alveo al deflusso delle acque. Nelle aree ripariali, gli interventi e in genere ogni attività vanno contenuti ed indirizzati secondo le finalità della rete ecologica. Lungo i corsi d'acqua, torrenti, fossi e impluvi vanno incentivati interventi di ripristino e potenziamento della vegetazione ripariale e golenale. E' consentita la manutenzione della vegetazione finalizzata a garantire il normale deflusso delle acque e dietro presentazione di un progetto e ottenuta la relativa autorizzazione da parte degli enti competenti.

61.04 Analoghe tutele sono applicabili anche alla vegetazione lacustre. In tali ambiti, eventuali interventi di riduzione possono essere consentiti solo per il contenimento dei canneti nel caso essi determinino fenomeni di interrimento al fine di mantenere

l'equilibrio fra i vari microhabitat caratteristici degli ambienti lacustri. Tali interventi dovranno essere relazionati attraverso uno studio ecologico che dovrà essere sottoposto ad approvazione all'ufficio del verde. All'interno delle aree protette valgono le disposizioni previste dai piani di gestione.

- 61.05 Al fine della salvaguardia e potenziamento della vegetazione ripariale i proprietari di terreni adiacenti ai corsi d'acqua e degli ambiti lacustri sono tenuti all'esecuzione delle seguenti operazioni:
- nei casi in cui manifestamente la vegetazione sia stata ridotta per messa a coltura, vi è obbligo di lasciare incolta la superficie sottratta in modo da favorire l'instaurarsi delle specie spontanee;
  - nei casi in cui non ci sia stata messa a coltura, ma la vegetazione si presenti in uno stato di degrado o di eccessivo diradamento, è obbligo eseguire delle piantagioni con essenze autoctone idonee da concordare con i competenti uffici comunali.

### **Art. 62 - Tutela delle zone umide**

- 62.01 Le zone umide rappresentano quelle porzioni ambientali abbastanza diversificate, dove sono presenti fasce di bosco ripariale ed aree ricoperte da vegetazione spontanea con acque aperte a profondità variabile.
- 62.02 Il Piano, conformemente alle prescrizioni del PTC provinciale, delimita l'ambito delle zone umide. Tale ambito, al fine di garantire il rispetto degli indirizzi generali del PTC e favorire un corretto assetto ecologico-ambientale e paesaggistico del territorio, è sottoposto alle norme di tutela integrale di cui all'art. 23.10bis delle NTA del medesimo PTC.

### **Art. 63 - Tutela degli elementi diffusi del paesaggio agrario**

- 63.01 La tutela degli elementi diffusi del paesaggio agrario agisce sulla vegetazione naturale isolata o a gruppi sparsi, quali componenti di supporto che svolgono una funzione fondamentale nella salvaguardia della biodiversità. Si intendono per elementi diffusi del paesaggio agrario:
- siepi miste;
  - alberi isolati e filari.
- 63.02 Le siepi miste sono costituite dalla vegetazione erbacea, lianosa, arbustiva e sporadicamente arborea, che spesso colonizza le scarpate stradali e poderali e le aree incolte di altro genere che sono presenti lungo le vie di comunicazione o a delimitazione dei poderi. Ancorché non rilevate nelle Tavole d'Indagine, costituendo le stesse un elemento unitario di valore paesistico, il Piano ne prescrive il mantenimento, ad eccezione di quelle che si trovano nelle zone A, B, C, D, F del territorio comunale, e di quelle facenti parte di cimiteri e giardini pubblici e privati (art. 24 LR n. 6 del 23 febbraio 2005) a meno di inderogabili esigenze attinenti alla realizzazione di opere pubbliche.
- 63.03 Per le siepi stradali e poderali si stabilisce un ambito di tutela ml 3 per lato dall'asse di tali elementi all'interno della quale non sono consentite lavorazioni agricole che possono pregiudicare la conservazione delle alberature, né spargimento di antiparassitari, diserbanti, né l'accensione di fuochi.
- 63.04 Nei casi in cui ci sia la sottrazione delle siepi è fatto obbligo del potenziamento e della compensazione prevista dalla legge forestale regionale, con aumento fino al doppio

della superficie sottratta. Tali interventi dovranno essere strettamente finalizzati all'ampliamento e/o al miglioramento qualitativo della vegetazione naturale tenendo presente i criteri della connessione ecologica. Ciò dovrà emergere da uno specifico elaborato tecnico agronomico-forestale.

- 63.05 Gli alberi isolati e filari stradali rappresentano individui arborei di diversa grandezza o specie situati in filari lungo le vie di comunicazione delle strade statali, provinciali, comunali, urbane, extraurbane. Le alberature poderali sono presenti nei campi coltivati, ai limiti dei confini di proprietà, agli incroci delle strade, sulle scarpate, ecc.
- 63.06 Considerato il particolare valore naturalistico e ambientale delle alberature e delle formazioni censite, è vietato l'abbattimento delle stesse salvo il caso di inderogabili esigenze attinenti la realizzazione di opere pubbliche.
- 63.07 L'autorizzazione all'abbattimento degli alberi ad alto fusto non secolari elencati nell'art. 20, comma 1, della LR 6/2005, nei casi elencati nell'art. 21 della stessa Legge, viene rilasciata dal Comune, che verifica l'inesistenza di soluzioni tecnicamente valide diverse da quelle comportanti l'abbattimento degli alberi. Nel caso di abbattimento si applica la compensazione di cui all'art. 23 della LR 6/2005.
- 63.08 La protezione degli alberi ad alto fusto non secolari non si applica nei vivai, alle varietà ornamentali quali ibridi e coltivati, nelle tartufaie coltivate e controllate, nei castagneti in attività di coltura, negli impianti di arboricoltura da legno.
- 63.09 In linea generale per gli alberi isolati o a gruppi si stabiliscono i seguenti ambiti di pertinenza (porzione di terreno che ospita l'apparato radicale dello stesso), definiti convenzionalmente dalla circonferenza tracciata sul terreno avente come centro il centro del fusto dell'albero a livello del terreno e i seguenti raggi:
- albero di terza grandezza (altezza a maturità < 12 m): raggio pari a 2,5 volte la circonferenza del fusto misurata a 1,0 m da terra
  - albero di seconda grandezza (altezza a maturità 12 - 18 m): raggio pari a 3,0 volte la circonferenza del fusto misurata a 1,0 m da terra
  - albero di prima grandezza (altezza a maturità > 18 m): raggio pari a 3,5 volte la circonferenza del fusto misurata a 1,0 m da terra.
- 63.10 Per area di pertinenza degli arbusti e delle piante arbustive in forma arborea si intende l'area definita dalla circonferenza tracciata sul terreno avente come centro il centro della ceppaia o del fusto e raggio pari a 1 volta la circonferenza che racchiude i rami o la circonferenza del fusto misurata a 1,0 m da terra. Le aree di pertinenza delle altre formazioni vegetali si calcolano sui singoli e sull'insieme (perimetro) degli alberi e/o degli arbusti presenti. Nel caso di piante di particolare rilevanza l'area di pertinenza deve essere stabilita attraverso una perizia tecnica agronomico-forestale. In ogni caso il raggio dell'area di pertinenza di qualsiasi pianta e formazione vegetale caratterizzante il paesaggio rurale è, al minimo, pari a 100 cm. All'interno di tali ambiti sono vietate qualsiasi operazione che modifichi la naturale evoluzione della vegetazione.

#### **Art. 64 - Vegetazione ornamentale nelle zone agricole**

- 64.01 Per gli interventi edilizi ammessi o per la realizzazione di opere pubbliche nelle zone agricole occorre particolare attenzione in particolare nelle aree con coltivazioni in cui si possono rinvenire anche forme residue di coltivazioni, siepi, alberi isolati, piccoli lembi boschivi, che costituiscono una caratteristica del paesaggio rurale del territorio.

64.02 Nella realizzazione di manufatti o strutture che possono rappresentare impatti negativi per il paesaggio agrario o naturale è necessario prevedere delle sistemazioni a verde che minimizzino ogni forma di inquinamento visuale, sonoro, atmosferico. Tali previsioni dovranno essere esplicitate nella documentazione tecnica necessaria per la richiesta del permesso di costruire.

Al fine di agevolare tale tipo di progettazione si forniscono le seguenti norme di carattere generale:

- nella scelta delle essenze arboree si dovrà preferire tra le specie autoctone indicate nell'elenco di cui all'allegato II - Tab. 5.a;
- nella realizzazione di siepi di recinzione o di confine e quinte di mascheramento è sconsigliato l'uso di conifere ed è consigliato l'uso di specie autoctone di cui all'allegato II - Tab. 5.a;

64.03 Per le formazioni lineari si stabiliscono, in linea generale, le seguenti ampiezze:

- vegetazione ripariale del reticolo idrografico principale: 10 ml a partire dalla sponda;
- vegetazione ripariale del reticolo idrografico intermedio: 5 ml a partire dalla sponda;
- siepi a delimitazione delle viabilità di diverso ordine: 3 ml a partire dal limite di rispetto previsto dal Codice della Strada e dal Codice Civile.

#### **Art. 65 - Vegetazione ornamentale in ambito urbano**

65.01 Le presenti norme vengono emanate in considerazione delle funzioni igienico ambientali ed estetiche svolte dal Verde Urbano, al fine di salvaguardare la qualità degli insediamenti urbani attraverso l'efficienza del patrimonio arboreo esistente, il suo mantenimento e la qualità dei nuovi impianti. In particolare nelle:

- aree urbanizzate o in via di urbanizzazione
- aree adibite a verde pubblico
- aree a verde privato.

65.02 Sono oggetto di protezione:

- a) gli alberi di qualsiasi specie aventi una circonferenza del tronco di almeno cm 60, misurata a cm 130 dal suolo;
- b) gli alberi di qualsiasi specie con più tronchi, se almeno uno di essi presenta una circonferenza minima di cm 30;
- c) gli esemplari elencati nell'art. 20 comma 1 della LR 6/2005 quando la circonferenza del tronco misurata a cm 130 da terra sia pari o superiore a cm 30, anche quando non si abbia la conformazione di "alto fusto";
- d) gli alberi censiti nella cartografia di indagine;
- e) gli alberi singoli che, pur non avendo ancora raggiunto le misure di cui al punto a), costituiscono piante poste in sostituzione di alberi abbattuti.

Non sono soggetti alle disposizioni di cui al presente articolo gli alberi da frutto.

65.03 E' vietato eliminare, distruggere, danneggiare, tagliare, modificare in modo essenziale la struttura della chioma, o minacciare in alcun modo l'esistenza di alberi ubicati nell'ambito urbano.

- 65.04 Come danneggiamento si considerano anche i disturbi arrecati alle zone delle radici, in particolare mediante:
- pavimentazione della superficie del terreno adiacente al tronco, con manto impermeabile (es. asfalto, cemento);
  - scavi o ammassi di materiali;
  - deposito o versamento di sali, olii, acidi o basi;
  - asporto di terriccio.
- 65.05 Per ottenere la migliore funzionalità anche in termini di estetica del verde e di utilizzo da parte dei fruitori occorrerà privilegiare specie autoctone, di antico indigenato e naturalizzate, resistenti alle fitopatie e a bassa intensità di manutenzione. E' necessario inoltre in fase di progettazione valutare opportunamente distanze e sedi di impianto, porre in atto tutti gli accorgimenti tesi al risparmio idrico ed energetico e, più in generale, adottare soluzioni consone all'ambiente e al paesaggio circostante.
- 65.06 Nelle zone di particolare valore paesaggistico ed ambientale quali aree protette e aree contigue ad aree protette, zone limitrofe ai corsi d'acqua, aree con elementi di naturalità diffusa, i progetti per nuove opere a verde, o per la ristrutturazione del verde esistente, si dovranno conformare obbligatoriamente al criterio dell'inserimento paesaggistico e ambientale e allo schema della rete ecologica.
- 65.07 I progetti concernenti la realizzazione o la manutenzione straordinaria di parchi, aree verdi e giardini e di realizzazione di alberate, consistenti nello studio delle condizioni pedo-bioclimatiche necessarie per l'attecchimento e lo sviluppo delle piante, nonché nello studio dei vincoli, delle dinamiche e delle finalità dell'impianto vegetazionale che si intende realizzare, dovranno essere redatti da un professionista abilitato all'esercizio della professione con adeguate competenze.
- 65.08 Al fine di agevolare tale tipo di progettazione, nella scelta delle essenze arboree si dovrà preferire tra le specie indicate nell'elenco di cui all'allegato III - Tab. 5.b.

## TITOLO VI - SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE

### Art. 66 - Aree per servizi ad uso pubblico – Zone F

- 66.01 Le aree ad uso pubblico sono destinate a soddisfare le esigenze di servizi ed attrezzature di livello locale ed a costituire opportunità di qualificazione dei contesti urbani e periurbani, anche attraverso la realizzazione integrata di componenti del sistema della mobilità, del verde e delle dotazioni di interesse comune. Le aree si dividono in:
- Parco fluviale F1;
  - Zona controllata a parco campagna e riqualificazione dell'edificato esistente F2;
  - Aree ad uso pubblico per parcheggi F3;
  - Aree ad uso pubblico per la viabilità F4;
  - Aree ad uso pubblico a verde e per servizi di quartiere F5;
  - Aree ad uso pubblico per servizi di livello urbano e territoriale F6;
  - Aree per attrezzature sportive F7;
  - Aree a parco urbano F8;
  - Orti urbani F9.
- 66.02 Nelle aree per servizi ad uso pubblico F il Piano si attua per intervento edilizio diretto o attraverso strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata.
- 66.03 L'attuazione delle zone F e la realizzazione dei singoli interventi edilizi ammessi è consentita anche da parte dei privati. In tal caso i soggetti attuatori dovranno concordare con il Comune la gestione (anche a carattere oneroso) delle aree e delle relative attrezzature. Qualora il Comune, per esigenze legate alla funzionalità ed alla necessità di interventi connessi a pubblico interesse, intenda procedere direttamente tramite esproprio trovano applicazione le disposizioni di cui al DPR 327/2001 e successive modifiche ed integrazioni.
- 66.04 Ai fini dell'applicazione dell'art. 5 della LR 14 del 17.06.2008, in tali zone di nuovo impianto la relativa pianificazione attuativa dovrà essere corredata da specifica documentazione progettuale coerente con le linee guida contenute nell'elaborato E del presente Piano.

### Art. 67 - Parco fluviale – F1

- 67.01 Le aree a parco fluviale riguardano gli ambiti posti lungo il corso del Fiume Chienti ed intorno al Lago Le Grazie, fortemente caratterizzati da elementi significativi dal punto di vista ambientale e storico-insediativo, destinate alla salvaguardia dell'ambiente fluviale e finalizzate a garantirne la fruizione a livello ricreativo ed educativo.
- 67.02 In tali aree è vietata qualsiasi costruzione, la realizzazione di percorsi stradali che non siano a carattere pedonale o ciclabile e la modificazione dell'ambiente naturale, a meno di interventi necessari al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetale. Può essere praticata l'attività agricola, con esclusione degli allevamenti zootecnici di tipo intensivo, ad eccezione di quelli esistenti alla data di adozione del presente Piano, per i quali è consentita un'attività di sola manutenzione e miglioramento delle caratteristiche di compatibilità ambientale dell'impianto.
- 67.03 I privati interessati o il Comune, direttamente o in accordo con i proprietari delle aree, possono procedere alla redazione di un Piano Particolareggiato, anche limitato a

porzioni significative del parco fluviale, che regolamenti l'uso nell'ambito della funzione educativa e ricreativa del parco stesso. In assenza di un PP è ammessa la sola manutenzione ordinaria e straordinaria di eventuali manufatti esistenti, l'utilizzazione agricola del suolo e l'attuazione degli interventi necessari al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetale.

67.04 Il Piano Particolareggiato potrà prevedere la realizzazione di percorsi ippo-ciclo-pedonali e percorsi vita, nonché attrezzature connesse all'attività sportiva all'aria aperta ed al tempo libero. Per tale attività sono ammesse piccole strutture quali punti di ritrovo, di sosta e ristoro. Nel caso di cessazione dell'attività tali strutture dovranno essere rimosse. Dette strutture dovranno:

- avere altezze non superiori a ml 3,00;
- avere una superficie lorda coperta SUL non superiore a mq 10,00;
- essere realizzate con forme, materiali e colori finalizzati al corretto inserimento nel paesaggio.

Il Comune potrà imporre limitazioni anche all'estensione delle predette quantità qualora siano previste, complessivamente, entità tali da prefigurare negative ricadute ambientali.

#### **Art. 68 - Zona controllata a parco campagna e riqualificazione dell'edificato esistente – F2**

68.01 Nelle zone controllate a parco campagna F2 è vietata qualsiasi costruzione e la modificazione dell'ambiente naturale, a meno di interventi necessari al miglioramento dell'assetto botanico-vegetazionale. Può essere praticata l'attività agricola, con esclusione degli allevamenti zootecnici di tipo intensivo, ad eccezione di quelli esistenti alla data di adozione del presente Piano, per i quali è consentita un'attività di sola manutenzione e miglioramento delle caratteristiche di compatibilità ambientale dell'impianto.

68.02 Al fine di garantire l'attività agricola in essere è ammessa la costruzione di piccoli accessori per il deposito degli attrezzi. Tali accessori possono essere realizzati per intervento edilizio diretto e dovranno:

- avere altezze non superiori a ml 2,50;
- avere una superficie lorda coperta SUL non superiore a mq 20,00 e comunque non oltre l'indice di 0,03 mc/mq;
- essere realizzate con forme, materiali e colori finalizzati al corretto inserimento nel paesaggio.

68.03 I privati interessati o il Comune, direttamente o in accordo con i proprietari delle aree, possono procedere alla redazione di un Piano Particolareggiato, anche limitato a porzioni significative del parco campagna, che definisca le aree pubbliche necessarie alla creazione del parco campagna, quali percorsi campestri, spazi per la sosta e il ristoro, aree protette, singolarità di particolare pregio vegetazionale, orti botanici e stabilisce le norme e le prescrizioni per la costruzione dei servizi e delle strutture necessarie all'orto botanico nel caso che questo venga programmato. Il PP definisce inoltre le aree destinate ad attività sportive all'aria aperta di tipo estensivo caratterizzabili da sistemazioni a verde alberato e dai servizi strettamente necessari.

68.04 SOTTOZONA F2.1

Le aree di cui alla sottozona F2.1 sono considerate agricole normali e quindi da assoggettare alle norme previste nella LR n. 13/90, ad eccezione della possibilità di un aumento delle cubature esistenti pari al 10%; su dette aree vigono gli eventuali ambiti di tutela individuati dal PPAR, l'aumento della cubatura, se ricadente in detti



ambiti, viene considerata in esenzione.

68.05 L'edificazione nella sottozona F2.1 si attua per intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Usi consentiti:	uso agricolo ad esclusione di UA3 e UA4, UR1, UR4, UR5;
Interventi ammessi:	manutenzione; restauro; ristrutturazione edilizia; demolizioni e ricostruzioni; ampliamento;
Altezza massima:	Hmax ml 7,00;
Prescrizioni:	mantenimento della cubatura esistente con aumento massimo del 10%.

### **Art. 69 - Aree ad uso pubblico per parcheggi – F3**

69.01 Le aree F3 sono le zone destinate al soddisfacimento elementare della sosta all'interno del tessuto edilizio secondo le quantità prescritte dalle norme per le diverse zonizzazioni, nonché gli spazi previsti per la sosta dei mezzi di trasporto pubblico.

69.02 Le aree per la sosta a cielo libero dovranno essere piantumate con idonee essenze di medio e alto fusto, per una quantità pari ad una pianta ogni 25 mq di superficie a parcheggio.

69.03 Le indicazioni grafiche del Piano in merito a tali aree hanno valore indicativo per la redazione dei progetti esecutivi. Fino alla redazione di tali progetti la previsione di Piano è vincolante nei confronti degli interventi edilizi. In sede di progettazione della rete stradale relativa alla viabilità primaria e secondaria possono essere previsti nelle fasce di rispetto stradali nuovi parcheggi ad integrazione di quelli di Piano.

69.04 Le quantità delle aree a parcheggio relative agli insediamenti esistenti o previsti nelle zone di trasformazione, oltre a quanto stabilito dal DM 1444/68, debbono soddisfare le quantità prescritte dalla normativa per interventi specifici.

69.05 SOTTOZONA A – Area a parcheggio G. Matteotti

In tale sottozona, oltre alla possibilità di utilizzo a parcheggi pubblici o di uso pubblico, è consentita altresì la realizzazione di attrezzature sportive (palestra) esclusivamente a servizio di strutture ed attività scolastiche con volumetria massima insediabile pari a mc 8.000 ed un'altezza massima, rispetto alla quota del lastrico solare di imposta di tali attrezzature sportive, non superiore a ml. 10,00.

69.06 La realizzazione dell'intervento dovrà comunque garantire il perseguimento del principio di invarianza idraulica. La verifica dell'ottemperanza a quanto richiesto dalla norma con riferimento a tale aspetto è di competenza del Comune, ente che rilascia il titolo abilitativo alla realizzazione dell'intervento edilizio stesso.

69.07 Per la realizzazione della palestra, visto l'incremento dei carichi sulla struttura del parcheggio multipiano, si dovrà valutare se intervenire sulle fondazioni esistenti, tenendo conto della presenza dei terreni di riporto e della variabilità stratigrafica dei depositi alluvionali rilevati.

69.08 Dovranno essere adottati, in fase di cantiere, tutti gli accorgimenti atti a limitare la formazione di particolato mediante:

- bagnatura periodica delle superfici di cantiere;
- bagnatura periodica delle aree destinate allo stoccaggio temporaneo dei materiali, o loro copertura al fine di evitare il sollevamento delle polveri;
- adozione di velocità ridotta da parte dei mezzi pesanti;
- copertura dei cassoni dei mezzi con teli in modo da ridurre eventuali dispersioni di polveri durante il trasporto dei materiali;
- bassa velocità di movimentazione dei materiali nelle fasi di carico e scarico.

Per il contenimento delle polveri nell'intorno delle aree di cantiere, qualora necessario, si dovranno adottare pannellature temporanee.

- 69.09 Tutte le opere da realizzarsi e ricadenti in fascia di rispetto cui DPR 753/80, dovranno ottenere preventiva autorizzazione in deroga da parte di RFI SPA.

#### **Art. 70 - Aree ad uso pubblico per la viabilità – F4**

- 70.01 Le aree per la viabilità sono riferite alla rete stradale all'interno del territorio comunale ed ai relativi nodi di intersezione viaria. In tali aree le indicazioni grafiche delle tavole di Piano hanno valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo delle opere. Traslazione di assi e modifiche ai nodi stradali che non compromettono la zonizzazione di Piano non costituiscono, pertanto, variante al PRG.
- 70.02 NB6 – Strada privata. il tracciato deve intendersi indicativo. Si precisa che la superficie della viabilità privata non concorre a determinare le potenzialità edificatorie.

#### **Art. 71 - Aree ad uso pubblico a verde e per servizi di quartiere – F5**

- 71.01 Le aree così classificate sono destinate alla realizzazione di attrezzature di uso o di interesse pubblico.
- 71.02 Gli usi ammessi nelle aree ad uso pubblico di servizio alla residenza sono quelli previsti all'art. 11 punti US1 limitatamente a strade di accesso, percorsi pedonali e piste ciclabili, US2, US3, US4. Per gli usi US2 valgono le specifiche norme legislative nazionali e/o regionali in materia di edilizia scolastica. Per l'uso US3 l'indice di copertura è pari a IC = 0,20 mq/mq.
- 71.03 Gli interventi ammessi sono:
- manutenzioni;
  - restauro;
  - ristrutturazione edilizia;
  - demolizione e ricostruzione;
  - nuove edificazioni.
- 71.04 Il Comune, ai sensi dell'art. 20 della LR 34/92 può approvare, con le procedure previste dal medesimo articolo, il Piano Attuativo dei Servizi (PAS).
- 71.05 Le attrezzature esistenti e di progetto, dovranno rispondere ai requisiti che seguono:
- attrezzature per l'istruzione: sono destinate agli asilo nido, scuole materne, scuole elementari e scuole medie dell'obbligo; dette attrezzature dovranno rispettare le specifiche normative in materia;
  - attrezzature di interesse comune: sono destinate ad attrezzature amministrative, associative, sanitarie, assistenziali, religiose, ricreative, culturali, sociali; sono inoltre

ammessi servizi pubblici.

- aree attrezzate a verde pubblico: rappresentano il tessuto connettivo dei servizi alla residenza e sono aree destinate a parchi pubblici con attrezzature per il gioco, lo svago e lo sport libero. La caratteristica di queste aree è l'assoluta prevalenza dell'impianto nel verde, nelle quali possono realizzarsi costruzioni a carattere provvisorio o permanente ad esclusivo servizio di attività pubbliche, con occupazione di suolo marginale, come centri culturali e didattici, attrezzature per il ristoro, spogliatoi, con una superficie utile SU non superiore a mq 50 per ogni ettaro sistemato a verde;
- parcheggi: le aree da adibire a parcheggio dovranno essere calcolate in rapporto al numero di utenti previsti per le caratteristiche degli impianti da insediare e secondo le specifiche normative in materia.

71.06 NB2 - Nell'area censita alla particella A del foglio 55 (Parrocchia S. Spirito) potranno essere completate le strutture accessorie al complesso ecclesiastico previa approvazione di un Piano Particolareggiato di dettaglio esteso all'intera area. In considerazione dell'importanza del sito il Piano particolareggiato dovrà contenere previsioni progettuali di dettaglio (in scala non inferiore a 1:500) che definiscano, oltre ai parametri urbanistici, la sistemazione dell'area, la conformazione planivolumetrica dell'edificato e le relative altezze che dovranno essere compatibili con l'edificato esistente. Le modalità temporali di attuazione, che potrà avvenire anche per stralci funzionali, dovranno essere definite con atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto nei termini previsti dalla legge. Detto atto dovrà contenere norme che diano priorità alle realizzazioni delle opere di pubblico interesse e alla sistemazione degli spazi esterni.

71.07 SOTTOZONA F5.1

Le aree così classificate sono destinate a giardini pubblici ed aree attrezzate per il gioco e per il tempo libero. Nelle aree a verde pubblico attrezzato possono essere realizzate piccole costruzioni quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature tecnologiche di servizio (punti telefonici, bancomat, servizi informatici ecc.), la cui superficie va concordata e concessa dal Comune in relazione alla sua compatibilità con la destinazione dell'area.

#### **Art. 72 - Aree ad uso pubblico per servizi di livello urbano e territoriale – F6**

72.01 Le aree per servizi di livello urbano e territoriale esistenti e di nuovo impianto comprendono tutte le attrezzature di carattere pubblico diverse da quelle di cui al precedente articolo.

72.02 Gli usi ammessi sono quelli di cui all'art. 11, punti US1 limitatamente alle strade di accesso, percorsi pedonali, piste ciclabili e parcheggi pubblici, US6, US7, US8, US9, US10, US11, per i quali valgono le specifiche norme in materia. In sede di programma dei servizi il Comune può consentire altri usi per servizi ed impianti d'interesse pubblico.

72.03 Gli interventi ammessi sono:

- manutenzioni;
- restauro;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione e ricostruzione;
- nuove edificazioni.

- 72.06 Per l'area adibita ad impianti tecnologici per lo smaltimento dei rifiuti in Località Piane del Chienti valgono le norme e prescrizioni impartite in sede di rilascio dell'AIA. Tale area è dotata di una fascia di rispetto inedificabile, con vocazione agricola, per la minimizzazione, la mitigazione e la compensazione degli impatti.

### **Art. 73 - Aree per attrezzature sportive – F7**

- 73.01 Le aree F7 sono le zone consolidate destinate a impianti sportivi coperti e/o scoperti e relativi servizi nei quali sono compresi anche i pubblici esercizi quali bar, ristoranti, spogliatoi, uffici per l'amministrazione degli impianti, sedi di club e associazioni sportive.
- 73.02 Nelle aree F7 il Piano si attua per intervento edilizio diretto. La superficie lorda coperta SUL degli impianti non può essere superiore complessivamente ad un indice di copertura pari a  $IC = 0,20$  mq/mq. In tali aree valgono le specifiche norme in materia e relative alla tipologia di impianto insediato.
- 73.03 SOTTOZONA F7.1  
Le aree così classificate sono zone di nuovo impianto per attrezzature sportive coperte e/o scoperte e relativi servizi nei quali sono compresi anche i pubblici esercizi quali bar, ristoranti, spogliatoi, uffici per l'amministrazione degli impianti, sedi di club, associazioni sportive ed attività commerciali connesse all'attività sportiva.
- 73.04 Nelle aree F7.1 il Piano si attua attraverso strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata. La superficie lorda coperta SUL degli impianti non può essere superiore complessivamente ad un indice di copertura pari a  $IC = 0,20$  mq/mq. In tali aree valgono le specifiche norme in materia e relative alla tipologia di impianto insediato.

### **Art. 74 - Aree a parco urbano – F8**

- 74.01 Le aree così classificate riguardano gli ambiti fortemente caratterizzati da elementi significativi dal punto di vista ambientale e storico-insediativo, destinate sono destinate alla formazione di parchi naturali e parchi attrezzati per il tempo libero.
- 74.02 In tali aree è vietata qualsiasi costruzione, la realizzazione di percorsi stradali che non siano a carattere pedonale o ciclabile e la modificazione dell'ambiente naturale, a meno di interventi necessari al miglioramento dell'assetto vegetazionale. Può essere praticata l'attività agricola, con esclusione degli allevamenti zootecnici di tipo intensivo, ad eccezione di quelli esistenti alla data di adozione del presente Piano, per i quali è consentita un'attività di sola manutenzione e miglioramento delle caratteristiche di compatibilità ambientale dell'impianto.
- 74.03 I privati interessati o il Comune, direttamente o in accordo con i proprietari delle aree, possono procedere alla redazione di un Piano Particolareggiato, anche limitato a porzioni significative del parco urbano, che regolamenti l'uso nell'ambito della funzione educativa e ricreativa del parco stesso. In assenza di un PP è ammessa la sola manutenzione ordinaria e straordinaria di eventuali manufatti esistenti, l'utilizzazione agricola del suolo e l'attuazione degli interventi necessari al miglioramento dell'assetto vegetazionale.
- 74.04 Il Piano Particolareggiato potrà prevedere la realizzazione di percorsi ippo-ciclo-pedonali e percorsi vita, nonché attrezzature connesse all'attività sportiva all'aria aperta ed al tempo libero. Per tale attività sono ammesse piccole strutture quali punti

di ritrovo, di sosta e ristoro. Nel caso di cessazione dell'attività tali strutture dovranno essere rimosse. Dette strutture dovranno:

- avere altezze non superiori a ml 3,00;
- avere una superficie lorda coperta SUL non superiore a mq 10,00;
- essere realizzate con forme, materiali e colori finalizzati al corretto inserimento nel paesaggio.

Il Comune potrà imporre limitazioni anche all'estensione delle predette quantità qualora siano previste, complessivamente, entità tali da prefigurare negative ricadute ambientali.

#### **Art. 75 - Orti urbani – F9**

- 75.01 Per orti urbani si intendono quelle zone libere all'interno del tessuto edificato quali contenitori per realizzare piccole aree coltivabili al fine di favorire un utilizzo a carattere ricreativo. In tali aree non è ammessa nessuna costruzione, ad eccezione di piccoli ricoveri per gli attrezzi e serre stagionali.
- 75.02 I capanni ad uso ricoveri attrezzi devono:
- avere una superficie lorda coperta SUL non superiore a mq 4,00;
  - avere un'altezza massima di ml 2,40;
  - essere realizzati in materiale ecocompatibile (normalmente in legno) con particolare salvaguardia dell'inserimento estetico nel paesaggio;
  - avere copertura a due falde.
- 75.03 E' consentita l'installazione di serre di modeste dimensioni a carattere stagionale e provvisorio. Le serre devono avere un'altezza massima di ml 1,50 ed una superficie limitata al tipo di coltura.

## **TITOLO VII - DISCIPLINA DEI VINCOLI E DEI BENI STORICO-CULTURALI**

### **Art. 76 - Aree soggette a vincolo di verde privato – VP**

- 76.01 Le zone soggette a vincolo di verde privato sono aree di pertinenza prive di capacità edificatoria dove è richiesto il mantenimento e il restauro del verde esistente anche attraverso forme di integrazione. Trattasi di aree allo stato naturale oppure coltivate in senso agricolo o alberate in senso ornamentale.
- 76.02 In tali aree è vietata qualsiasi costruzione, anche temporanea e nel sottosuolo. Le serre sono ammesse solo se di tipo stagionale e non permanente. Nelle costruzioni esistenti sono consentiti solo interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione senza incremento della SUL. Gli usi consentiti sono quelli esistenti o originari se documentati.
- 76.03 SOTTOZONA VP.1  
Le sottozone VP.1 sono individuate come aree di recupero ai sensi dell'art. 19 della LR n. 9/2006 "Testo unico delle norme regionali in materia di turismo".
- 76.04 VERDE DI RISPETTO INTERNO AI LOTTI VR  
Le aree di rispetto interno ai lotti sono zone di verde privato, strettamente correlate e funzionali all'organizzazione del lotto. Tali aree sono a tutti gli effetti inedificabili ma possono essere computate nel calcolo dell'indice di copertura IC, fatti salvi le distanze ed allineamenti stabiliti dal Piano.

### **Art. 77 - Aree di salvaguardia archeologica – SA**

- 77.01 L'area di salvaguardia classificata con la sigla SA contraddistingue la zona dove, attraverso una campagna di scavi intrapresa dalla Soprintendenza, sono stati rinvenuti reperti di interesse archeologico. Tale area risulta pertanto inedificabile per consentire alla medesima Soprintendenza la completa definizione degli studi intrapresi per accertare le caratteristiche del sito.

### **Art. 78 - Vincoli ambientali e di salvaguardia**

- 78.01 Gli interventi e gli usi disciplinati dagli articoli precedenti possono risultare limitati dalla sovrapposizione di particolari vincoli di salvaguardia recanti prescrizioni derivate da strumenti di pianificazione sovraordinati o da legislazione specifica di riferimento, recepiti dal presente strumento urbanistico. Tali vincoli sono riportati e cartografati nelle tavole di Piano.
- 78.02 Nelle fasce di rispetto stradale, come cartografate nelle tavole di Piano, non è consentita alcuna edificazione ad eccezione delle opere previste dalla normativa statale e regionale vigente. Ai fini della classificazione ed applicazione delle fasce di rispetto stradale si fa esplicito riferimento al DPR 147/93 e successive modifiche ed integrazioni, ed al DM 1404/68.
- 78.03 Le aree comprese nella perimetrazione conseguente all'applicazione delle distanze minime da osservare del tracciato ferroviario ai sensi del DPR n. 753/80, come cartografate nelle tavole di Piano, sono assoggettate a vincolo di inedificabilità, fatte salve eventuali deroghe concesse da RFI SPA.

- 78.04 Nelle aree comprese all'interno delle zone di rispetto cimiteriale sono vietati interventi di nuove costruzioni e di ampliamento (ai sensi del R.D. 1265/1934, LR 983/1957 e DPR 285 del 10/09/90) mentre per gli edifici esistenti, ai sensi dell'art. 28 della Legge 166/2002, sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso. In tali aree possono essere autorizzati, chioschi o modeste costruzioni per la vendita di fiori e oggetti per il culto o l'onoranza dei defunti.
- 78.05 Nelle zone interessate dal passaggio di elettrodotti, metanodotti e principali collettori fognanti valgono, per l'edificazione le norme stabilite dalla specifica normativa.
- 78.06 Lungo i corsi d'acqua all'interno del corpo idrico, delimitato dalle sponde o dal piede esterno dell'argine e per una fascia contigua di ml 10,00 per lato è vietata qualunque trasformazione, nonché arature profonde, manomissioni di qualsiasi natura, immissione dei rifiuti non depurati; sono fatti salvi 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 ed alla realizzazione delle eventuali opere di attraversamento.

#### **Art. 79 - Tutela dei beni architettonici d'interesse storico-culturale**

- 79.01 I manufatti urbani ed extraurbani di particolare valore artistico e/o storico-culturale, elencati nell'allegato I, non altrimenti tutelati con apposita normativa e/o zonizzazione, sono espressamente segnalati e salvaguardati nelle tavole di Piano.
- 79.02 Gli interventi ammessi su tali manufatti sono esclusivamente quelli di restauro e risanamento conservativo, finalizzati al recupero delle originarie caratteristiche formali e tipologiche. Gli interventi sugli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs 42/04 sono sottoposti al parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici. Per gli altri edifici non vincolati, elencati nell'allegato I, il Comune, sulla base del tipo di intervento può richiedere comunque un parere preventivo alla Soprintendenza.
- 79.03 Gli ambiti di tutela dei beni architettonici di interesse storico-culturale, cartografati nelle tavole di Piano, risultano, salvo specifica indicazione, assoggettati a tutela integrale dove non è ammesso alcun tipo di intervento.
- 79.04 Oltre ai beni architettonici di interesse storico-culturale, sono da considerare oggetto di salvaguardia anche i luoghi di identificazione collettiva e di memoria storica, così come individuati nelle Tavv. I18.a/b, ovvero quei siti riconosciuti e motivo di identità per la popolazione locale, per i quali occorre una valorizzazione tramite politiche di incentivazione turistica e potenziamento della rete degli itinerari.

## **TITOLO VIII - NORME TRANSITORIE E FINALI**

### **Art. 80 - Deroghe**

- 80.01 Sono ammesse deroghe alle prescrizioni di Piano nei casi e nei modi previsti dall'art. 14 del DPR 380/2001 e dall'art. 68 della LR 34/1992 e successive modifiche ed integrazioni.

### **Art. 81 - Strumenti urbanistici attuativi vigenti**

- 81.01 Sono fatte salve le previsioni e le norme tecniche di attuazione (NTA) degli strumenti urbanistici attuativi purché approvati definitivamente e convenzionati prima dell'adozione del presente Piano.

### **Art. 82 - Permessi di costruire e titoli abilitativi all'esecuzione di interventi edilizi**

- 82.01 Sono fatti salvi i permessi di costruire rilasciati ed i titoli abilitativi all'esecuzione di interventi edilizi, per i quali siano iniziati i lavori alla data di adozione del presente Piano.
- 82.02 Per tutti i casi diversi da quelli di cui al precedente comma i progetti relativi debbono essere esaminati sulla base del presente Piano e, qualora sia necessario, dovranno essere opportunamente modificati ed adeguati in relazione alle previsioni del Piano.

### **Art. 83 - Edifici esistenti e condonati**

- 83.01 Negli esistenti in contrasto con le norme di zona del Piano sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo oppure ad interventi di trasformazione soltanto per adeguarsi alle presenti norme.
- 83.02 Gli edifici condonati ai sensi delle Leggi 47/85 e 726/94, e successive modifiche ed integrazioni, sono soggetti alla normativa generale e specifica del presente Piano. Qualora tali edifici ricadano in zone che prevedono usi diversi da quelli condonati, gli stessi sono soggetti alla disciplina di cui al comma precedente.

### **Art. 84 - Misure di salvaguardia**

- 84.01 Dalla data di adozione definitiva del presente Piano si applicano le misure di salvaguardia ai sensi della Legge 1902/1952 e successive modifiche ed integrazioni. L'applicazione delle misure di salvaguardia cessa se il Piano è restituito al Comune per la rielaborazione o, comunque, non è approvato.

### **Art. 85 - Norma finale**

- 85.01 Qualsiasi atto potestativo, anche a modifica della normativa vigente, emanato dallo Stato e dalla Regione si intenderà automaticamente recepito dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione e prevarrà su queste in caso di contrasto.



## ALLEGATO I – Beni architettonici d’interesse storico-culturale<sup>1</sup>

- **Mura Originarie**
- **Torrione S. Catervo**
- Fontana con putti
- Palazzo neroni
- Fontana delle conchiglie
- Palazzo Tacci
- Palazzo Beni
- **Palazzo Pascucci Scala**
- Palazzo Bezzi Ludovici
- Palazzo Brancadori
- Palazzo Comunale
- Torre degli orologi
- Palazzo Sangallo
- Palazzo Carfagna
- **Palazzo Silveri**
- **Casa medioevale Pettoni**
- Ex Ospedale S. Salvatore
- **Palazzo Massi Porcelli**
- Palazzetto di Frate Sillabo
- **Palazzo Bezzi gia’ Parisani**
- **Palazzo ex Antici Mattei**
- **Palazzo Benadduci**
- Palazzo Fidi
- Palazzo Rascioni - Laureati
- **Palazzo Amadio**
- Palazzo dei Marchesi Morici
- Palazzo Bernardi – Morici
- Palazzo Costantini - Cavalieri
- Casa medioevale
- Edifici Liberty
- Casa Filelfo
- **Ponte del Diavolo**
- Ospedaletto
- Ex Conceria
- Ex Centrale idro-elettrica dell’addolarata
- Stabilimento Termale S. Lucia
- Arco trionfale in onore di Papa Pio IV (Località Le Grazie)
- **Castello Silveri**
- **Castello della Rancia**
- Arco trionfale in onore di Papa Pio IV (Località C.da Rancia)
- **Fonte di San Giovanni**
- **Forno tipo Hoffman con Camino**
- **Palazzo Caraffa gia’ Costaroli**
- **Ex stabilimento Nazzareno Gabrielli**
- Centrale elettrica delle Grazie
- **Cattedrale S. Catervo**
- **Basilica di San Nicola**
- **Chiesa S. Maria della Tempesta ed annessa casa canonica**
- Chiesa S. Nicolò
- **Chiesa SS Cuore di Gesù ed edificio annesso**
- Chiesa SS Crocifisso
- Chiesa dell’Addolorata
- Cappella Palmucci
- Chiesa Madonna della Pace
- Cappella Bartolazzi
- Chiesa Sacro Cuore (C.da Bura)
- Chiesetta C.da Rosicano
- Chiesa SS Redentore
- Chiesetta C.da SS Redentore
- Chiesetta C.da Pianciano
- **Chiesa S. Maria delle Grazie**
- Chiesa S. Rocco
- Chiesetta C.da Vicigliano
- **Chiesa Carità – Auditorium S. Giacomo**
- Chiesa San Gaetano alla Cisterna
- Chiesa Madonna della Divina Pastora
- **Abbazia di Chiaravalle di Fiastra**
- Monastero S. Teresa
- Monastero della Carmelitane Scalze di S. Teresa
- Convento Cappuccini
- **Teatro Nicola Vaccaj**

<sup>1</sup> I Beni evidenziati in neretto sono tutelati ai sensi del D. Lgs 42/2004 (ex Legge 1089/1939).

- Villa C.da Bura
- Villa S. Diego
- **Villa Benadduci - Olivieri** (C.da Pianciano)
- Villa Benadduci
- Villa C.da Pianciano
- Villa C.da Calcavenaccio
- Villa C.da Casa di Cristo
- Villa Santolini
- Casa Santolini
- Casa Tardella
- Villa Pian della Battaglia
- Casa Bandini
- **Casone**
- **Villa Le Grazie con parco**
- **Ossario di Rotondo**
- Ossario di Salcito

**ALLEGATO II – Specie arboree in ambito rurale**

<b>Tab. 5.a: Specie consigliate in ambito rurale (autoctone e naturalizzate)</b>			<b>PA</b>	<b>C//P/F</b>	<b>S</b>	<b>Ca</b>
<b>ALBERI</b>		<b>Classe di grandezza</b>				
acero campestre	(Acer campestre) §	II	X	C/P/F		X
acero minore	(Acer monspessulanum) §	II		C		X
albero di Giuda	(Cercis siliquastrum)	III		C		X
alloro	(Laurus nobilis)	III		C	X	
ciavardello	(Sorbus torminalis)	II		C/P		X
carpino bianco	(Carpinus betulus)	II		P/F		X
carpino nero	(Ostrya carpinifolia)	II		C		X
ciliegio	(Prunus avium) §	II	X	C/P/F		X
cipresso	(Cupressus sempervirens)	I	X	C/P	X	
farnia	(Quercus robur)	I		P		
frassino maggiore	(Fraxinus excelsior)	II		C		X
gelso	(Morus alba)	II	X	C/P		X
leccio	(Quercus ilex)	II		C/P	X	
olmo campestre	(Ulmus minor) §	II	x	C/P/F		X
orniello	(Fraxinus ornus)	II		C/F		X
ontano comune	(Alnus glutinosa)	II		F		X
pioppo nero	(Populus nigra)	I	X	F		X
pioppo bianco	(Populus alba)	I		F		X
pioppo cipressino	(Populus nigra var. italica) *	I	X	F		X
roverella	(Quercus pubescens) §	I	X	C/P		X
salice bianco	(Salix alba)	I		F		X
sorbo domestico	(Sorbus domestica)	III		C/P		X
tasso	Taxus baccata)	III		C	X	
tiglio nostrano	(Tilia platyphyllos)	II		C/P		X
<b>ARBUSTI</b>						
agazzino	(Pyracantha coccinea)			C/P		X
berretta da prete	(Euonymus europaeus) §		x	C/P/F		X
biancospino comune	(Crataegus monogyna) §		x	C/P/F		X
bosso	Buxus sempervirens)			C/P	X	
caprifoglio peloso	(Lonicera xylosteum)		x	C		X
caprifoglio comune	(Lonicera caprifolium) §		x	C		X
corniolo	(Cornus mas) §			C		X
crespino comune	(Berberis vulgare) §			C/P		X
emero	(Coronilla emerus)			C		X
ginepro comune	(Juniperus communis)			C	X	

ginepro rosso	(Juniperus oxycedrus)		C	X	
ginestra	(Spartium junceum)	x	C		X
lentaggine	(Viburnum tinus) §		C/P		X
ligustro	(Ligustrum vulgare) §	x	C/P/F		X
nocciolo	(Corylus avellana) *		C/F		X
noce	(Juglans regia)		C/P		X
pallone di maggio	(Viburnum lantana) §		C/P		X
prugnolo selvatico	(Prunus spinosa) §	x	C/P		X
ramno	(Rhamnus catharticus) §		C/P		X
rosa selvatica	(Rosa canina) §		C/P		X
rosa di S. Giovanni	(Rosa sempervirens) §		C		X
salice da ceste	(S. triandra)		F		X
salice di ripa	(Salix elaeagnos)		F		X
salice rosso	(Salix purpurea)		F		X
sambuco	(Sambucus nigra) §		P/F		
sanguinella	(Cornus sanguinea) §		C/P/F		X
<b>SPECIE SCONSIGLIATE:</b>					
ailanto	(Ailanthus altissima)				x
robinia	Robinia pseudoacacia)				x
cipresso dell'Arizona	(Cupressus arizonica)			x	

Legenda:

- (PA) - Specie caratterizzante del paesaggio agrario  
(S) - Specie sempreverde  
(Ca) - Specie caducifolia  
(§) - Specie che nel paesaggio agrario caratterizza soprattutto le siepi  
(C) - Specie preferente l'ambito collinare  
(P) - Specie preferente l'ambito della pianura  
(F) - Specie preferente l'ambito fluviale

### ALLEGATO III – Specie arboree in ambito urbanizzato

**TAB. 5.b - Elenco specie arboree ed arbustive consigliate per zone urbanizzate o in via di urbanizzazione**

- |  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- Acer platanoides</li><li>- Acer pseudoplatanus</li><li>- Acer saccharum</li><li>- Acer negundo</li><li>- Aesculus carnea</li><li>- Aesculus ippocastanus</li><li>- Carpinus betulus</li><li>- Celtis australis</li><li>- Cercis siliquastrum</li><li>- Cistus sp. pl.</li><li>- Cotoneaster sp. pl.</li><li>- Crataegus monogyna</li><li>- Crataegus oxyacantha</li><li>- Deutzias sp. pl.</li><li>- Eleagnus angustifolia</li><li>- E. pungens</li><li>- E. macrophylla</li><li>- Euonymus sp. pl.</li><li>- Fraxinus excelsior</li><li>- F. ornus</li><li>- F. oxphilla</li><li>- Ginkgo biloba</li><li>- Gleditschia triacanthos</li><li>- Hibiscus siriacus</li><li>- Kerria japonica</li><li>- Koeleuteria paniculata</li><li>- Lagerstroemia indica</li><li>- Laurus nobilis</li><li>- Lavandula spica</li><li>- Ligustrum japonicum</li><li>- L. ovalifolium</li><li>- L. vulgareippocastanum</li><li>- Laburnum anagyroides</li><li>- Liquidambar sturaciflua</li><li>- Liriodendron tulipifera</li><li>- Malus spp.</li><li>- Phillirea angustifolia</li><li>- Pissardi nigra</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- P. chinensis</li><li>- P. luarocerusus</li><li>- P. serrulata</li><li>- Platanus hybrida</li><li>- Quercus pubescens</li><li>- Q. petraea</li><li>- Q. cerris</li><li>- Q. robur</li><li>- Q. ilex</li><li>- Q. robur var. fastigiata</li><li>- Rhamnus alaternus</li><li>- Rosmarinus officinalis</li><li>- Syringa vulgaris</li><li>- Sophora japonica</li><li>- Spartium junceum</li><li>- Spirea sp. pl.</li><li>- Tamarix gallica</li><li>- T. pentandra</li><li>- Ulmus carpiniifolia</li><li>- U. pumila.</li><li>- Pinus pinaster</li><li>- Pinus halepensis</li><li>- Pinus pinea</li><li>- Cedro deodora</li><li>- Cedrus libani</li><li>- Cedrus atlantica</li><li>- Cupressus sempervirens</li><li>- Chamaecyparis lawsoniana</li></ul> |
|--|---|