



Comune di Urbisaglia

Provincia di Macerata

VARIANTE GENERALE AL P.R.G. DI ADEGUAMENTO E CONFORMITA' AL P.T.C.P.

QUADRO PROGETTUALE

GRUPPO DI LAVORO

Progettisti incaricati
- Fabrizio Cinquini
- Sebastiano Ferranti
(Massimo Sargolini Associati)

Consulenti e collaboratori

Sistema biologico
- Paolo Perna (Helix associati)

Sistema fisico
- Fabio Lattanzi

Sistema antropico
- Daniele Fabiani

Elaborazioni G.I.S.
- Sandro Venanzi (Helix associati)

Coordinamento tecnico
Massimo Rastelli
(Comune di Urbisaglia)

Assessore all'Urbanistica
Barbara Capecci

Sindaco
Roberto Broccolo



NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

GENNAIO 2009

TAV. 1

Comune di Urbisaglia (MC)
VARIANTE GENERALE AL P.R.G.
DI AGUAMENTO E CONFORMITA' AL P.T.C.

GRUPPO DI LAVORO

Progettisti incaricati

- Fabrizio Cinquini
- Sebastiano Ferranti
(Massimo Sargolini Associati)

Consulenti e collaboratori

Sistema biologico

- Paolo Perna (Helix associati)

Sistema fisico

- Fabio Lattanzi

Sistema antropico

- Daniele Fabiani

Elaborazioni G.I.S.

- Sandro Venanzi (Helix associati)

Coordinamento tecnico

Massimo Rastelli
(Comune di Urbisaglia)

Assessore all'Urbanistica

Barbara Capecci

Sindaco

Roberto Broccolo

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	7
CAPO I - VALIDITA' ED EFFICACIA DEL P.R.G.....	7
ART. 1 - ELEMENTI COSTITUTIVI E AMBITO DI APPLICAZIONE DEL P.R.G.....	7
CAPO II - ATTUAZIONE DEL PIANO	9
ART. 2 - MODI DI ATTUAZIONE DEL PIANO.....	9
ART. 3 - DISCIPLINA DELL'INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO.....	9
ART. 4 - PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA	11
ART. 5 - PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA.....	11
ART. 6 - DISCIPLINA DELL'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO.....	11
ART. 7 - APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI.....	12
TITOLO II - ZONIZZAZIONE	13
CAPO I - ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE	13
ART.8 - DIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE	13
CAPO II - ZONE RESIDENZIALI.....	14
ART. 9 - DEFINIZIONE DELLE ZONE RESIDENZIALI.....	14
ART. 10 - ZONE DI INTERESSE STORICO ARTISTICO - A -	15
ART. 11 - DEFINIZIONE DELLE ZONE DI COMPLETAMENTO - B -	15
ART. 12 - ZONE DI RISANAMENTO E RISTRUTTURAZIONE - BR -	15
ART. 13 - ZONE DI COMPLETAMENTO - B -	16
ART. 14 - ZONE DI ESPANSIONE - C -	17
CAPO III - ZONE PRODUTTIVE - D -	20
ART. 15 - DEFINIZIONE DELLE ZONE - D -	20
ART. 16 - ZONE DI COMPLETAMENTO - DB -	20
ART. 17 - ZONE ARTIGIANALI - DR -	21
ART. 18 - ZONE INDUSTRIALI - DI -	21
CAPO IV - ZONE AGRICOLE	22
ART. 19 - DEFINIZIONE DELLE ZONE.....	22
ART. 20 - ZONE AGRICOLE NORMALI - EN -	22
ART. 21 - ZONE AGRICOLE DI INTERESSE PAESISTICO - EP -	25
ART. 22 - ZONE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA PAESISTICO-AMBIENTALE - EA -	26
ART. 23 - RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO RURALE.....	26
CAPO V - ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE	27
ART. 24 - DEFINIZIONE DELLE ZONE.....	27
ART. 25 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITA'	27
ART. 26 - ZONE A PARCHEGGI.....	28
ART. 27 - ZONE A VERDE PUBBLICO.....	29
ART. 28 - ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE - F -	30
ART. 29 - ZONE DOTAZIONE STANDARD.....	31
CAPO VI - ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE D'USO E/O DI INTERESSE PUBBLICO - R	31
ART. 30 - DEFINIZIONE DELLE ZONE.....	31
ART. 31 - ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO - R1 -	32
CAPO VII - ZONE A VINCOLO	33
ART. 32 - DEFINIZIONE DELLE ZONE - V -	33
ART. 33 - ZONE A VERDE PRIVATO - VP -	33
ART. 34 - VINCOLI VARI	34
TITOLO III - PRESCRIZIONI PARTICOLARI DI TUTELA E VALORIZZAZIONE	36
CAPO I - RECUPERO E VALORIZZAZIONE DEGLI EDIFICI E MANUFATTI EXTRAURBANI....	36
ART. 35 - OGGETTO DELLA TUTELA.....	36
ART. 36 - FABBRICATI COLONICI	36
ART. 37 - MANUFATTI URBANI ED EXTRA URBANI DI RILEVANTE VALORE ARTISTICO....	36
CAPO II - SALVAGUARDIA DEL SISTEMA IDRICO GEOLOGICO.....	37
ART. 38 - DEFINIZIONE DEL SISTEMA	37
ART. 39 - AREE DI TOTALE PROTEZIONE DI FONTI E SORGENTI	37
ART. 40 - AREE DI PROTEZIONE PRIMARIA DI FONTI E SORGENTI.....	37
ART. 41 -AREE DI PROTEZIONE SECONDARIA	38
ART. 42 - POZZI IDRICI.....	38
ART. 43 - AREE DEGRADATE.....	39

ART. 44 - PROGRAMMI COMUNALI E INDAGINI OBBLIGATORIE PER I TITOLI ABILITATIVI	42
CAPO III - VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO BIOLOGICO	43
ART. 45 - OGGETTO DELLA SALVAGUARDIA	43
ART. 46 – RETE ECOLOGICA COMUNALE	44
ART. 47 - BOSCHI E GRUPPI DI LATIFOGIE	45
ART. 48 – BOSCHI E GRUPPI RIPARIALI	45
ART. 49 – BOSCHI E GRUPPI DI SPECIE ESOTICHE	46
ART. 50 -BOSCAGLIE PRE FORESTALI ED ARBUSTETI	46
ART. 51 - FILARI ALBERATI, SIEPI E ALBERI ISOLATI	47
ALBERATURE STRADALI	47
- ALBERATURE PODERALI	48
- VEGETAZIONE ARBUSTIVA STRADALE E PODERALE	48
ART. 52 - VEGETAZIONE ORNAMENTALE	48
ART. 53 - VEGETAZIONE ORNAMENTALE IN ZONA AGRICOLA NORMALE (EN)	49
ART. 54 - VEGETAZIONE ORNAMENTALE IN ZONE AGRICOLE DI INTERESSE PAESISTICO (EP) E PAESISTICO - AMBIENTALE (EA)	49
ART. 55 - TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO VEGETALE NEL TERRITORIO URBANO	49
ART. 56 -OGGETTO DELLA SALVAGUARDIA NEL TERRITORIO URBANO	50
ART. 57 - LA SALVAGUARDIA NEL TERRITORIO URBANO	50
ART. 58 - NUOVE REALIZZAZIONI	51
TITOLO IV - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE	58
CAPO I - DISPOSIZIONI TRANSITORIE	58
ART. 59 - VALIDITA' DEI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI PRIMA DELL'ADOZIONE DEL PIANO	58
ART. 60 - USI TRANSITORI IN ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE	58
ART. 61 - PIANI ATTUATIVI VIGENTI	58
ART. 62 - MISURE DI SALVAGUARDIA	58
CAPO II - DISPOSIZIONI FINALI	58
ART. 63 - DESTINAZIONE D'USO	58
ART. 64 - DECADENZA DI NORME IN CONTRASTO	58
ART. 65 – INTERPRETAZIONE DEGLI ELABORATI GRAFICI	59
ART. 66 - DEROGHE	59

TABELLE ALLEGATE

- I - DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI NELLE ZONE DI P.R.G.**
- II - PARCHEGGI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.**
- III - DOCUMENTAZIONE GEOLOGICA.**
- IV - DOCUMENTAZIONE GEOTECNICA.**
- V - ELENCO SPECIE ARBUSTIVE CONSIGLIATE NELLE ZONE AGRICOLE.**

VI - ELENCO SPECIE ARBOREE ED ARBUSTIVE CONSIGLIATE PER LE ZONE URBANIZZATE O IN VIA DI URBANIZZAZIONE (LATIFOGLIE).

VII - ELENCO SPECIE ARBOREE ED ARBUSTIVE CONSIGLIATE PER LE ZONE URBANIZZATE O IN VIA DI URBANIZZAZIONE (CONIFERE).

APPENDICE A

Censimento dei fabbricati rurali e degli edifici
di valore architettonico in territorio extraurbano

REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE DELL'ARTICOLO 36 DELLE N.T.A.

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**CAPO I - VALIDITA' ED EFFICACIA DEL P.R.G.****ART. 1 - ELEMENTI COSTITUTIVI E AMBITO DI APPLICAZIONE DEL P.R.G..**

Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) nel seguito chiamato "Piano", disciplina ai sensi della Legge Urbanistica N.°1150/42 e successivi aggiornamenti e modificazioni ed in conformità alla Legislazione Urbanistica Regionale, nonché in coerenza e in applicazione con la disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) e del Piano Paesistico Ambientale (P.P.A.R.) della Regione Marche; del Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) della Provincia di Macerata; ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia sull'intero territorio Comunale.

Il Piano è costituito dai seguenti elaborati di quadro conoscitivo realizzati per la variante generale di adeguamento al P.P.A.R.:

0 -ELABORATI DI INDAGINE IN ADEGUAMENTO AL P.P.A.R.**0.1 -INDAGINE GEOLOGICA**

Tav. 0.1 R	- Relazione generale illustrativa	
Tav. 0.1.1	- Carta geolitologica	rapp. 1:5.000
Tav. 0.1.2	- Sezioni geologiche	rapp. 1:5.000
Tav. 0.1.3	- Carta geomorfologica	rapp. 1:5.000
Tav. 0.1.4	- Carta altimetrica	rapp. 1:5.000
Tav. 0.1.5	- Carta litologico-tecnica	rapp. 1:5.000
Tav. 0.1.6	- Carta idrogeologica	rapp. 1:5.000
Tav. 0.1.7	- Carta della maggior pericolosità sismica locale	rapp. 1:5.000
Tav. 0.1.8	- Carta della pericolosità geologica	rapp. 1:5.000
Tav. 0.1.9	- Prescrizioni di base P.P.A.R.	rapp. 1:5.000

0.2 -INDAGINE BOTANICO-VEGETAZIONALE

Tav. 0.2 R	- Relazione illustrativa	
Tav. 0.2.1	- Censimento della vegetazione sul territorio comunale	rapp. 1:5.000
Tav. 0.2.2	- Progetto di riqualificazione dell'ambiente urbano	rapp. 1:2.000
Tav. 0.2.3	- Uso attuale del suolo	rapp. 1:5.000

0.3 -INDAGINI STORICHE

Tav. 0.3 R	- Relazione illustrativa con documentazione fotografica	
Tav. 0.3.1	- Prescrizioni di base P.P.A.R.	rapp. 1:5.000
Tav. 0.3.2	- Individuazione manufatti ed aree di pregio e raffronto con il catasto gregoriano -1856-	rapp. 1:5.000
Tav. 0.3.3	- Definizione ambiti di tutela manufatti ed aree	rapp. 1:5.000

0.4 -INDAGINI URBANISTICHE

Tav. 0.4.1	- Riporto del P.R.G. vigente con strumenti attuativi su aerofotogrammetria	rapp. 1:5.000
Tav. 0.4.2	- Attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico - Capoluogo -	rapp. 1:2000
Tav. 0.4.3	- Servizi a rete: idrico-fognario-elettrico-metano	rapp. 1:5.000

Il Piano è altresì costituito dai seguenti ulteriori elaborati di quadro conoscitivo, nonché di quelli di quadro progettuale, definiti e realizzati per la presente variante generale di adeguamento e conformità al P.T.C. della Provincia di Macerata:

1. ELABORATI DI INDAGINE IN ADEGUAMENTO AL P.T.C.

A. RAPPORTO (ECOLOGICO, INSEDIATIVO E SOCIO-ECONOMICO) DI CONFORMITA' AL P.T.C.
 Contenente in particolare: Il quadro normativo di riferimento (Piano Regolatore Generale vigente, Piano Territoriale di Coordinamento e Ricognizione dei vincoli sovraordinati), il quadro ambientale di riferimento (trasposizioni passive delle categorie del P.T.C., indagini sulle risorse del sottosistema fisico e sulle risorse del sistema biologico), il quadro insediativo e socio-economico di riferimento (trasposizioni passive delle categorie del P.T.C., indagini sulle risorse del Sistema Insediativo, indagini su dimensionamento e fabbisogni insediativi), il quadro valutativo ed interpretativo (rischio d'incendio, scenari di pericolosità, fattibilità geologica, inquadramento strutturale di sistemi e risorse) il nuovo quadro progettuale (adeguamento della disciplina sul sistema ambientale, adeguamento della disciplina sul sistema insediativo, nuove previsioni di sviluppo sostenibile locale, verifica degli standard urbanistici).

B. ALLEGATI CARTOGRAFICI AL RAPPORTO DI CONFORMITA' AL P.T.C..

- Tav. B1. Categorie botanico-vegetazionali del P.T.C.
(Operazione 1. Trasp. passiva tav. EN8 e EN9) rapp. 1:25.000
- Tav. B2. Sistema ambientale e categorie geomorfologiche del P.T.C.
(operazione 1. Trasp. passiva tav. EN2, EN3a, EN3b, EN4, EN5, EN6) rapp. 1:25.000
- Tav. B3. Geologia (Operazione 2. Originale fonte dei dati 1:5.000) rapp. 1:10.000
- Tav. B4. Geomorfologia (Operazione 2. Originale fonte dei dati 1:5.000) rapp. 1:10.000
- Tav. B5. Idrogeologia (Operazione 2. Originale fonte dei dati 1:5.000) rapp. 1:10.000
- Tav. B6. Clivometria (Operazione 3) rapp. 1:10.000
- Tav. B7. Uso del suolo (Operazione 4. Originale fonte dei dati 1:5.000) rapp. 1:10.000
- Tav. B8. Rischio di dissesto (Operazione 5) rapp. 1:10.000
- Tav. B9. Vegetazione (Operazione 6. Originale fonte dei dati 1:5.000) rapp. 1:10.000
- Tav. B10. Rischio incendio (Operazione 7. Originale fonte dei dati 1:5.000) rapp. 1:10.000
- Tav. B11. Rischio incendio (Operazione 8) rapp. 1:10.000
- Tav. B12. Rischio incendio (Operazione 9. Originale fonte dei dati 1:5.000) rapp. 1:10.000
- Tav. B13. Sintesi delle pericolosità e dei rischi (Operazione 10) rapp. 1:10.000
- Tav. B14. Fattibilità geologica (Operazione 10. Fonte dei dati 1:5.000) rapp. 1:10.000
- Tav. B15. Sistema insediativo e socio-economico
(Operazioni 11, 14. *Trasp. passiva di EN11 e EN12, EN13, EN14, EN15*) rapp. 1:25.000
- Tav. B16. Sintesi diacronica e sincronica (Operazione 12) rapp. 1:10.000

C. ULTERIORI ALLEGATI CARTOGRAFICI DI ANALISI E VALUTAZIONE

- Tav. C1. Sintesi interpretative e valutative (inquadramento strutturale) rapp. 1:10.000
- Tav. C2. Ricognizione vincoli sovraordinati rapp. 1:10.000
- Tav. C3. Controllo prescrizioni di base del P.P.A.R. – indagini geologiche rapp. 1:10.000
- Tav. C4. Controllo prescrizioni di base del P.P.A.R. – indagini storiche rapp. 1:10.000
- Tav. C5. Verifica previsioni P.R.G. vigente con fattibilità geologica rapp. 1:10.000

D. RELAZIONI TECNICHE A CORREDO DELLE INDAGINI SETTORIALI

- Relazione sul sottosistema biologico (vegetazione, flora e fauna, uso del suolo, biodiversità)
- Relazione sul sottosistema fisico (geologia, geomorfologia, idrogeologia, geolitoologia)

ELABORATI DI PROGETTO IN ADEGUAMENTO AL P.T.C.

- | | | |
|--------|--|----------------|
| TAV. B | - Norme Tecniche di Attuazione | |
| TAV. 2 | - Quadro generale delle previsioni | rapp. 1: 7.000 |
| TAV. 3 | - Dettaglio delle previsioni (Capoluogo - Maestà – Convento) | rapp. 1: 5.000 |

Elaborati tecnici trasmessi a seguito richiesta integrazioni della Provincia (Prot. n.62515 del 2/08/2011 e Prot. n. 83673 del 7/11/2011):

- | | | |
|-------------|--|---------------|
| Tav . E.I.1 | Modifiche apportate al PRG vigente dalla variante | rapp. 1:10000 |
| Tav. E.I.2 | Confronto tra PRG vigente e variante in adeguamento al PTC con ambiti prescrittivi del PTC | rapp. 1:10000 |

Tav. E.I.3 NORD e E.I.3 SUD Dettaglio delle previsioni

rapp. 1:2000

Tav E.I.4 Mappa salvaguardia e potenziamento della biodiversità

rapp. 1:10000

Hanno valore prescrittivo gli elaborati di cui alle TAV. N.° 2 e 3 unitamente alle presenti Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.).

Le N.T.A. formano parte integrante del Piano e prevalgono - in caso di contrasto - sulle disposizioni del Regolamento Edilizio e di altri Regolamenti Comunali.

Il Piano ha validità giuridica a tempo indeterminato e può essere soggetto a varianti nei modi e con le procedure di legge.

Gli edifici esistenti legittimati da titolo abilitativo o in alternativa costruiti prima del 17 agosto 1942 per i centri urbani e prima del 6 agosto 1967 per le zone rurali 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.

Relativamente alle cave e discariche, presenti sul territorio comunale, prevalgono le normative statali e regionali in materia vigenti.

CAPO II - ATTUAZIONE DEL PIANO

ART. 2 - MODI DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Il Piano si attua attraverso intervento urbanistico preventivo o intervento edilizio diretto.

L'intervento urbanistico preventivo – al quale sono obbligatoriamente soggette le Zone contrassegnate con il corrispondente segno grafico nelle planimetrie di Piano, nonché quelle in cui l'Autorità Comunale intende avvalersi della facoltà di cui all'ultimo comma del successivo art. n.° 4 – condiziona la possibilità di intervento edilizio diretto alla preliminare approvazione dei seguenti Piani attuativi:

a) Piani attuativi di iniziativa pubblica

- Piani Particolareggiati di Attuazione (P.P.) di cui all'art. n.°13 della Legge N.°1150/42.
- Piani delle zone destinate all'edilizia economica e popolare (P.Z.) di cui alla Legge N.°167/62.
- Piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui all'art. n.°27 della Legge N.°865/71.
- Piani di Recupero (P.R.) di cui all'art. n.°28 della Legge N.°457/78.

b) Piani attuativi di iniziativa privata

- Piani di Lottizzazione Convenzionata (P.L.) di cui agli art. n.°8 e 17 della Legge N.°765/67.
- Piani di Recupero (P.R.) di cui all'art. n.°30 della Legge N.°457/78.

Tutti i Piani Attuativi dovranno indicare la validità degli stessi ed eventualmente i tempi di attuazione degli interventi programmati in armonia con i P.P.A. (Programma Pluriennale di Attuazione).

ai sensi dell'art. n.°31 della L.R. N.°34/92 qualora redatti ed approvati.

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 all'ultimo comma dell'art. n.°4, il Piano si attua per intervento edilizio diretto subordinato ad idoneo titolo abilitativo.

ART. 3 - DISCIPLINA DELL'INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

I Piani Attuativi delle zone soggette ad intervento urbanistico preventivo sono redatti, adottati ed approvati secondo le modalità e procedure stabilite dalla L.R. N.°34/92 e successive modificazioni ed integrazioni.

Tali Piani Attuativi debbono essere estesi all'intera zona perimetrata nelle planimetrie del Piano, fatta esclusione per i P.P. del centro storico e per i Piani di Recupero.

In sede di piano attuativo, dovranno essere seguite le indagini geologiche e geotecniche estese ad un intorno significativo della zona d'intervento per stabilire le diverse vocazionalità edificatorie all'interno del comparto, dovranno essere accertate le modifiche che il piano e le opere di lottizzazione potranno indurre nell'area e precisare se le condizioni locali impongano l'adozione di particolari soluzioni e procedimenti costruttivi. Le indagini dovranno aggiornare gli studi geomorfologici, 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 topografia modificata dal piano attuativo e le relative opere di lottizzazione, cariche presunte, ...). La progettazione delle infrastrutture del piano attuativo (strade, acquedotti, fognature, reti ...) dovrà essere corredata da indagini geologiche e geotecniche redatte ai sensi dei punti 6.12 e 6.12.1 delle Norme Tecniche della Costruzione di cui al D.M. 14 gennaio 2008. Dovranno essere progettate le opere di controllo e regimazione delle acque meteoriche ed antropiche, onde evitare le problematiche connesse allo scadimento delle caratteristiche geomeccaniche dei terreni. La progettazione degli sbancamenti e dei rilevati dovrà essere corredata da apposite indagini e verifiche di stabilità per valutarne gli effetti, sia nella loro zona che in quelle vicine; dovrà essere stabilita la necessità di opere di protezione e sostegno ed eseguita un'accurata regimazione idraulica superficiale, per impedire che infiltrazioni d'acqua vadano a compromettere le caratteristiche geomeccaniche dei terreni. Gli studi geologici dei piani attuativi ricadenti nella zonizzazione "Aree di fondovalle con presenza di terreni incoerenti" della Tav. C5, dovranno contenere una specifica valutazione della vulnerabilità della falda e indicare gli accorgimenti per garantire la sua protezione. Per tutte le zone interessate da aree di versante in dissesto cartografate dal vigente Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico, si applicano i contenuti delle relative Norme Attuative.

L'Amministrazione Comunale potrà consentire l'attuazione dei Piani Attuativi per stralci, suddividendo i Piani Attuativi stessi in comparti elementari omogenei nei quali siano assicurate l'esecuzione delle urbanizzazioni primarie e con una progettazione unitaria a monte che dovrà essere individuata all'atto della redazione del piano volumetrico.

Le Norme di Attuazione dei Piani Attuativi dovranno prevedere, indipendentemente dalle indicazioni di P.R.G. relative all'ubicazione delle aree per zone pubbliche, la ripartizione della volumetria realizzabile tra tutte le proprietà interessate dagli stessi Piani Attuativi.

La localizzazione delle aree a diversa destinazione eventualmente previste dal Piano 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.

Le indicazioni delle aree a diversa destinazione possono essere modificate, purché venga mantenuta l'impostazione generale, vengano rispettate le dotazioni previste dal Piano e siano rispondenti ai minimi stabiliti dal D.M. N.°1444 del 02/04/1968. In particolare dovrà essere assicurata la fluidità della rete stradale e l'accorpamento delle eventuali zone limitrofe da riservare a standard.

In alcune zone, dove la destinazione e l'ubicazione ed estensione delle aree è vincolante, accanto al simbolo è riportato un pallino (S°).

Nei Piani Attuativi contenenti previsioni piano volumetriche è facoltà dell'Amministrazione consentire di derogare dai limiti di distanza tra fabbricati stabiliti per le varie zone dalle presenti norme con esclusione comunque di deroghe ai limiti e alle distanze previsti dal codice civile.

I Piani Attuativi dovranno contenere le tipologie edilizie degli edifici da realizzare compresa la sistemazione dell'area circostante e l'uso dei materiali consentiti compresa la colorazione degli intonaci, attraverso studi finalizzati (prospettive aeree, fotomontaggi ecc., nonché quanto previsto dal titolo IV della L.R. 34/92) per garantire un armonico inserimento nell'ambiente circostante.

Nelle zone soggette a Piani attuativi non è ammessa alcuna nuova costruzione, né ampliamento delle esistenti prima dell'approvazione dei relativi Piani; per le costruzioni esistenti, in attesa dell'elaborazione e dell'approvazione dei Piani, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo sempre che tali interventi non pregiudichino o rendano più onerosa l'attuazione dei Piani stessi.

I Piani Attuativi dovranno prevedere la sistemazione delle aree per standard attraverso la redazione di un apposito progetto dove dovranno essere indicate la recinzione, le essenze arboree da porre a dimora, i percorsi ciclabili e pedonali, le fontane, le panchine e i giochi, gli spazi a verde e le altre aree di uso pubblico. Inoltre gli stessi Piani attuativi dovranno dettagliare le modalità di esecuzione e organizzazione delle opere di urbanizzazione (acquedotto, gas, illuminazione, approvvigionamento energetico, fognatura, conferimento dei rifiuti) nonché le modalità di allaccio delle stesse alle reti

esistenti o, in alternativa, le modalità di gestione autonoma e autosufficiente.

Tale progetto dovrà essere vincolante e recepito nelle convenzioni per i piani e lottizzazioni attuati dai privati.

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.

ART. 4 - PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA

I Piani Attuativi di iniziativa pubblica di cui alla lettera a) dell'art. n. 2 § sono compilati a cura dell'Amministrazione Comunale e attuati dalla stessa e/o dai privati.

I Piani di Recupero di cui agli artt. n.° 27 e 28 della Legge 457/78 debbono essere estesi di norma almeno ad un intero isolato.

L'Amministrazione Comunale con deliberazione di Consiglio Comunale n° 3 del 6/2/2003 ha provveduto ad individuare l'ubicazione del fabbisogno di edilizia popolare di cui alla L. 167/62 e successive modificazioni ed integrazioni da realizzarsi mediante specifico Piano attuativo.

ART. 5 - PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA

Nelle zone in cui il Piano prevede l'intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata, i proprietari delle aree elaborano Piani di Lottizzazione Convenzionata.

La convenzione relativa a tali Piani, da stipularsi tra l'Amministrazione Comunale e i privati, dovrà contenere tutti gli elementi, obblighi e garanzie di cui all'art. n.° 33 della L.R. N.°34/92 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in ordine alle quali la convenzione stabilisce gli impegni e gli obblighi dei proprietari delle aree, sono quelle indicate dall'art. n.° 6 della Legge N.°847/64 e precisate nelle tabelle – A - e - B- allegate al Regolamento Regionale N.° 06/77.

Nella convenzione si dovrà inserire l'obbligo da parte dei privati attuatori di attrezzare con propri oneri e carichi le aree cedute per standard.

I Piani di Lottizzazione di iniziativa privata dovranno conformarsi ai fabbisogni di edilizia economica e popolare previsti nella D.C.C. n. 3 del 06.02.2003 da realizzarsi tramite specifico Piano attuativo.

ART. 6 - DISCIPLINA DELL'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

L'intervento edilizio diretto, che riguarda ogni attività di operatori pubblici e privati comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del Territorio Comunale, avviene mediante rilascio di titolo abilitativo Permesso a costruire o Denuncia di Inizio attività nei modi e forme di legge ed è subordinato alla corresponsione del contributo di cui all'art. 16 D.P.R. 380/2001, ove dovuto, nonché al preventivo rilascio delle eventuali autorizzazioni dovute a seguito di vincoli sovraordinati per Legge (paesaggistico, ambientale, archeologico, idrogeologico, sanitario, ecc.).

Le indagini geologiche e geotecniche da effettuare in sede di intervento edilizio diretto dovranno essere redatte secondo quanto previsto dalle nuove Norme Tecniche Costruzione di cui al D.M. 14 gennaio 2008 (punti 6.2.1 e 6.2.2). Esse dovranno anche verificare i contenuti della tavola di PRG B.4 (Analisi geomorfologica) e qualora vi sia interferenza con condizioni di pericolosità geologiche, i nuovi studi dovranno verificare puntualmente le condizioni di fattibilità degli interventi. Dovranno essere progettate le opere di controllo e regimazione delle acque meteoriche ed antropiche, onde evitare le problematiche connesse allo scadimento delle caratteristiche geomeccaniche dei terreni. La progettazione degli sbancamenti e dei rilevati dovrà essere corredata da apposite indagini e verifiche di stabilità per valutarne gli effetti, sia nella loro zona che in quelle vicine; dovrà essere stabilita la necessità di opere di protezione e sostegno ed eseguita un'accurata regimazione idraulica superficiale, per impedire che infiltrazioni d'acqua vadano a compromettere le caratteristiche geomeccaniche dei terreni.

Gli studi geologici degli interventi ricadenti nella zonizzazione “Aree di fondovalle con presenza di terreni incoerenti” della Tav. C5, dovranno contenere una specifica valutazione della vulnerabilità della falda e indicare gli accorgimenti per garantire la sua protezione.

La progettazione delle infrastrutture (strade, acquedotti, fognature, reti ...) dovrà essere corredata da indagini geologiche e geotecniche redatte ai sensi dei punti 6.12 e 6.12.1 delle Norme Tecniche delle Costruzione di cui al D.M. 14 gennaio 2008.

Per tutte le zone interessate da aree di versante in dissesto cartografate dal vigente Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico, si applicano i contenuti delle relative Norme Attuative.

ART. 7 - APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

Gli indici di densità territoriale si applicano di norma nei Piani Attuativi delle Zone soggette a intervento urbanistico preventivo.

Gli indici di densità fondiaria si applicano di norma per l'edificazione nella Superficie Fondiaria, nel caso di attuazione del Piano con intervento edilizio diretto.

Qualora le norme prevedano l'utilizzazione dell'indice di densità fondiaria in zone assoggettate a intervento urbanistico preventivo, tale indice si applica sulla sola Superficie Fondiaria.

Gli indici operano per salvaguardia dalla data di adozione del Piano fatto salvo quanto precisato al successivo Tit. IV Capo I.

Le modificazioni alla proprietà o altre di carattere patrimoniale, intervenute successivamente alla data di adozione del Piano non possono modificare il vincolo di pertinenza delle aree inedificate relative alle costruzioni ivi esistenti o autorizzate.

Pertanto, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, l'utilizzazione integrale degli indici su un'area esclude, salvo il caso di demolizione, ogni richiesta successiva di altre concessioni ad edificare sulla stessa.

TITOLO II - ZONIZZAZIONE

CAPO I - ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

ART.8 - DIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Il Territorio Comunale, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. n.º 17 della Legge 765/67, è suddiviso nelle seguenti "Zone territoriali omogenee" corrispondenti a quelle riportate nelle tavole di progetto del Piano:

1) - ZONE RESIDENZIALI - A - B - C -

- Zone di interesse storico-artistico - A - (art. 10)
- Zone di risanamento e ristrutturazione - BR - (art. 12)
- Zone di completamento - B - (art.13)
- Zone di espansione - C - (art. 14)

2) - ZONE PRODUTTIVE - D -

- Zone di completamento - DB - (art. 16)
- Zone artigianali - DR - (art. 17)
- Zone industriali - DI - (art. 18)

3) - ZONE AGRICOLE - E -

- Zone agricole normali - EN - (art. 20)
- Zone agricole di interesse paesistico - EP - (art. 21)
- Zone agricole di salvaguardia paesistico-ambientale - EA - (art. 22)

4) - ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE COMUNE - F -

- Aree per la viabilità (art. 25)
- Zone a parcheggi (art. 26)
- Zone a verde pubblico (art. 27)
- Zone per attrezzature pubbliche di interesse generale (art. 28)
- Zone dotazione standard (art. 29)

5) - ZONE PER ATTREZZATURE D'USO E/O DI INTERESSE PUBBLICO - R -

- Zone di interesse comune (art. 31)

6) - ZONE A VINCOLO

- Zone a verde privato - VP - (art. 33)
- Vincoli vari (art. 34)

Ai fini del rispetto della L.447/'95, si devono prevedere per le aree a diversa destinazione d'uso (zone produttive ed abitative) confinanti tra loro delle aree – spazi "cuscinetto" adibite a verde pubblico o zone a parcheggi o, in alternativa, a confine con le zone residenziali debbono essere installate attività non rumorose e/o inquinanti, e comunque occorre osservare quanto previsto nel Piano Acustico comunale.

Sia nelle zone di completamento che nelle zone di nuova espansione debbono essere previsti collettori fognari pubblici per lo smaltimento delle acque reflue provenienti da civili abitazioni e da insediamenti produttivi; dovrà essere inoltre prevista la realizzazione di impianti di depurazione a servizio delle suddette fognature.

Si prescrive di adottare in fase esecutiva le indicazioni riportate nell'indagine geologica - geotecnica ed in particolare negli elaborati riferiti alla relazione generale ed alle relazioni di dettaglio (da Tav. 0.1.R a Tav. 0.1.9).

Per tutte le aree di espansione e di completamento previste dal piano, nonché per i singoli interventi previsti in zona agricola e per le nuove opere infrastrutturali, si dovranno eseguire, in fase attuativa,

indagini geognostiche di dettaglio, come prevede il D.M. 14/01/2008.

Inoltre, dalle carte geomorfologica e della pericolosità geologica, redatte per l'intero territorio comunale, emerge che estese aree prevalentemente agricole sono interessate da movimenti franosi, per la maggior parte attivi. Tali fenomeni si estendono sugli affioramenti argillosi interessanti i versanti collinari del bacino del torrente Entogge e del fosso Cremona. Pertanto, vista l'estensione e la consistenza dei fenomeni di dissesto che oltre alle zone agricole interessano anche numerosi tratti della rete interpodereale, comunale e provinciale, e della rete idrografica superficiale, è opportuno che l'amministrazione comunale rediga a breve termine un Piano operativo di opere e interventi di risanamento suddiviso per bacino. Il Piano deve prevedere in primo luogo il ripristino della rete idrografica superficiale sconnessa dalla pratica agricola intensiva e la piantumazione nelle zone con maggior pendenza limitrofe ai corsi d'acqua, con specie arboree ed arbustive locali.

Le destinazioni d'uso ammesse per le diverse zone omogenee individuate dal Piano sono quelle di seguito indicate nella tabella I, ferme restando eventuali specifiche indicazioni e prescrizioni di dettaglio, indicate per ogni singola zona omogenea nei successivi articoli da 9 a 34.

TAB. I DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI NELLE ZONE DI P.R.G.

ZONE	DESTINAZIONI PREVALENTI	DESTINAZIONI AMMISSIBILI
A	RESIDENZIALI	Valgono le disposizioni del Piano Particolareggiato del Centro Storico.
B-C	RESIDENZIALI	Complementari e compatibili alla residenza - commerciali (negozi, supermercati e punti di vendita al dettaglio etc.). - pubblici servizi (bar, ristoranti, etc.). - artigianato di servizio non rumoroso e molesto (parrucchiere, officine, oreficerie). - ricreative e per lo spettacolo. - uffici pubblici o di interesse pubblico e uffici privati. Le destinazioni di cui sopra sono annesse fino ad un massimo del 50% nelle zone -B- e fino ad un massimo del 25% nelle zone C.
D ARTIGIANALI INDUSTRIALI	PRODUTTIVA (industriali, artigianali, commerciali)	- ricreative per lo spettacolo a forte concorso pubblico (sale da ballo, etc.). - uffici pubblici. - attrezzature pubbliche - attività direzionali. Le destinazioni di cui sopra sono annesse sino ad un massimo del 30% delle zone -D-.
E	AGRICOLE	- bar e negozi alimentari plurifunzioni in edifici esistenti. - attività agrituristiche e ristoranti in edifici esistenti. - utilizzo degli accessori per attività produttive marginali. - attività ricettive in edifici e relativi accessori esistenti.

CAPO II - ZONE RESIDENZIALI

ART. 9 - DEFINIZIONE DELLE ZONE RESIDENZIALI

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza: in esse, oltre alla residenza vera e propria, sono consentite tutte quelle destinazioni d'uso complementari alla funzione residenziale e compatibili con la stessa che integrano e completano gli insediamenti abitativi. A titolo esemplificativo tali destinazioni complementari ammissibili e compatibili sono:

- a) quelle a carattere commerciale (negozi e punti di vendita al dettaglio, etc.);
- b) quelle relative ai pubblici esercizi (caffè bar, pasticceria, ristoranti, etc.) in conformità con le prescrizioni del relativo Piano Comunale;
- c) quelle a carattere artigianale tradizionale di servizio (oreficerie, parrucchierie, lavanderie non a carattere industriale, ebanisterie, etc.);
- d) quelle relative a uffici pubblici o d'interesse pubblico (uffici di quartiere, sedi locali di partiti o associazioni, ambulatori, uffici postali, agenzie bancarie e di assicurazione, etc.) nonché ad uffici privati (studi professionali, laboratori di analisi, uffici e studi di tipo finanziario amministrativo, etc.).

Tali destinazioni complementari sono ammesse nell'ambito delle Zone a destinazione residenziale fino al massimo del 50% della volumetria degli edifici esistenti e di quelli realizzabili nelle Zone Omogenee di tipo – B - e fino ad un massimo del 25% nelle Zone Omogenee di tipo – C -, senza che ciò comporti modificazione degli standard stabiliti per tali zone.

Sono pure ammissibili e compatibili, sempre nel limite delle quantità sopra stabilite, le seguenti destinazioni:

- a) locali per lo spettacolo, la ricreazione e lo svago (cinema, locali da ballo, sale di ritrovo, etc.), attrezzature ricettive a carattere alberghiero (pensioni, case albergo, etc.);
- b) attrezzature sanitarie (case di cura, centri di riabilitazione, etc.);
- c) supermercati e magazzini sempre in conformità al citato Piano di sviluppo e adeguamento della rete di vendita.

L'ammissibilità delle destinazioni di cui sopra è però condizionata alla dotazione di spazi per parcheggi pubblici e verde, in aggiunta a quelli prescritti per la residenza, secondo le quantità stabilite dalla Tab. II art. n.° 26 e comunque non inferiori a quelli indicati dalla legge per le diverse destinazioni d'uso.

Inoltre le destinazioni compatibili debbono risultare non dannose alla quiete e salute pubblica.

Per destinazioni assimilabili a quelle esemplificative nel presente articolo l'Amministrazione Comunale opera per analogia in base a criteri relativi alla domanda di parcheggi ed alla compatibilità con la funzione residenziale.

Sono comunque escluse dalle presenti zone residenziali le seguenti attività: lavanderie a carattere industriale, autocarrozzerie, officine riparazioni auto, falegnamerie in genere.

Negli interventi di nuova costruzione la superficie utile abitabile minima delle singole unità immobiliari non potrà essere inferiore a 60 mq. Negli interventi di recupero del patrimonio esistente compresa la ristrutturazione urbanistica è ammesso il frazionamento di unità immobiliari esistenti o la realizzazione di nuove unità immobiliari esclusivamente nel caso che sia garantita una superficie utile abitabile non inferiore a 60 mq.

ART. 10 – ZONE DI INTERESSE STORICO ARTISTICO - A -

Sono le Zone Territoriali Omogenee – A - di cui all'art. n.° 2 del D.M. N.°1444 del 02/04/1968.

In tali zone il Piano si attua per intervento urbanistico preventivo attraverso P.P. (Piano Particolareggiato) unitario esteso alle intere zone, applicando gli indici urbanistici e i parametri stabiliti nel citato D.M..

In tali zone, fino all'approvazione dei Piani Attuativi suddetti, possono essere autorizzati esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di risanamento conservativo con le limitazioni di cui all'art. n.°27 della legge 457/78.

ART. 11 - DEFINIZIONE DELLE ZONE DI COMPLETAMENTO - B -

Sono le Zone Territoriali Omogenee – B - di cui all'art. n.°2 del D.M. N.° 1444 del 02/04/68.

Il Piano al fine di diversificare le possibilità e modalità di intervento in relazione alle specifiche realtà urbane, individua le seguenti zone:

- **BR - -Zone di risanamento e di ristrutturazione**
- **B - -Zone di completamento**

ART. 12 - ZONE DI RISANAMENTO E RISTRUTTURAZIONE - BR -

Tale zonizzazione riguarda quelle parti del tessuto urbano interessate da un'edificazione avente particolari caratteristiche ambientali e/o da condizioni di degrado urbanistico ed edilizio.

Il Piano individua tali zone come Zone di Recupero anche se non riportato nelle tavole di Piano ai sensi dell'art. n.°27/1978.

L'attuazione del Piano per intervento edilizio diretto consente per tutti gli immobili individuati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

L'attuazione del Piano per intervento urbanistico preventivo (Piani di Recupero di iniziativa pubblica e privata) **consente** il recupero ed il riutilizzo funzionale del patrimonio edilizio esistente anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica.

I Piani di Recupero, qualora estesi ad un intero comparto o isolato all'interno delle zonizzazioni di Piano, possono prevedere - al fine di riqualificare e migliorare sotto gli aspetti igienici e funzionali il patrimonio esistente - modifiche e trasformazioni dei fabbricati ed eventuali nuove costruzioni nel rispetto delle seguenti modalità ed indici:

- l'altezza massima non può superare quella degli edifici preesistenti e circostanti, con esclusione di quelli la cui altezza costituisce episodio eccezionale nell'ambito della Zona;
- la dotazione degli standard, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire aree idonee, va garantita avvalendosi della facoltà di cui al punto 2 dell'art. n.°4 del D.M. N.°1444/68.
- *If = indice di densità fondiaria: 3mc/mq.*
- *Df = distanza tra fabbricati pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m tra pareti finestrate*
- *Dc = distanza dai confini pari ad ½ h dell'edificio più alto con un minimo di 5,00 m*
- *Ds = distanza dalle strade in relazione alla larghezza delle strade in base al D.M. 1.444/68 con un minimo assoluto di 5,00*

Negli isolati in cui la Densità Fondiaria media risulti inferiore a 3 mc/mq sono sempre consentiti, nei Piani di Recupero e per gli edifici e aree di cui sopra, adeguamenti dimensionali e nuove costruzioni fino a tale limite di densità.

Per le aree regolamentate da Piani di Recupero vigenti valgono le disposizioni dell'art. n.° 62 Titolo IV delle presenti norme.

Il Piano prescrive inoltre le seguenti specifiche ed ulteriori norme di dettaglio riferite ad aree e ambiti territoriali appositamente individuati in cartografia:

N.B.1 - PIANO DI RECUPERO N. °1 ex calzificio Minnoni

Il Piano di Recupero, finalizzato alla sostituzione degli attuali edifici con un complesso edilizio organico ed integrato, dovrà individuare gli spazi scoperti, le aree a parcheggio, a verde pubblico e le aree destinate all'edificazione con l'indicazione delle caratteristiche tipo-morfologiche dell'edificato. Dovrà essere posta particolare attenzione alla definizione dei rapporti tra spazi edificati ed aree libere scoperte, attraverso elaborati che simulino l'inserimento dei nuovi edifici nel contesto urbano considerato. L'assetto complessivo dell'area dovrà garantire la permeabilità tra via Roma e la parallela.

ART. 13 - ZONE DI COMPLETAMENTO - B -

Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del tessuto urbano interessate da un'edificazione recente il cui stato edilizio non lascia prevedere a tempi brevi necessità di sostanziali trasformazioni a quelle aree rimaste inedificate all'interno del tessuto edilizio per le quali il Piano - fatte salve particolari prescrizioni - prevede l'edificabilità a completamento degli insediamenti oramai consolidati.

In tali Zone il Piano si attua applicando indici urbanistici ed edilizi diversificati a seconda delle seguenti Sottozone individuate in relazione alle varie realtà e agli indici del P.R.G.

Sottozona - B1 -

- *If -Indice di Densità Fondiaria: 2,50 mc/mq.*
- *H -Altezza Massima: 9,50 m.*
- *Df -Distanza tra Fabbricati: 10,00 m.*
- *Dm -Distanza dai Confini: 5,00 m.*
- *Ds -Distanza dalle Strade: in relazione alla larghezza delle strade in base all'art. n.° 9 del D.M. N.°1444/68 con un minimo di 5,00 m; è consentita la diminuzione di tale distanza fino al valore minimo di 3,00 m. per il mantenimento di allineamenti preesistenti e contigui.*

Il PIANO prescrive inoltre le seguenti specifiche ed ulteriori norme di dettaglio riferite ad aree e ambiti territoriali appositamente individuati in cartografia:

N.B. 12 - VIA SISTO V° (Sottozona B1)

La zona viene individuata come Piano Particolareggiato con destinazione residenziale B1. Dovrà essere dimostrata la sussistenza delle dotazioni minime standard/ab dell'ambito considerato. Gli standard (da reperire in sede di convenzionamento) se pur esuberanti, saranno pari al parcheggio posto a Nord individuato dal PRG, inoltre l'altezza degli edifici che si andranno a realizzare nel piano non potranno superare l'altezza massima di 8,50 m. Anche nell'ipotesi di minor utilizzo della volumetria massima ammissibile.

Sottozona - B2 -

- If -Indice di Densità Fondiaria: 1,50 mc/mq.
- H -Altezza Massima: 7,50 m.
- Df -Distanza tra fabbricati: 10,00 m.
- Dm -Distanza dai confini: 5,00 m.
- Ds -Distanza dalle strade: in relazione alla larghezza delle strade in base all'art. n.° 9 del D.M. N.°1444/68 con un minimo di 5,00 m è consentita la diminuzione di tale distanza fino al valore minimo di 3,00 m per il mantenimento di allineamenti preesistenti e contigui.

I progetti devono prevedere la sistemazione dettagliata delle aree libere di pertinenza degli edifici (messa a dimora di essenze arboree, aiuole, percorsi pedonali, parcheggi, etc.) e verificare l'inserimento ambientale quando sono inseriti in contesti significativi o di margine dell'abitato.

Il PIANO prescrive inoltre le seguenti specifiche ed ulteriori norme di dettaglio riferite ad aree e ambiti territoriali appositamente individuati in cartografia:

N.B.2 - ZONA ILLUMINATI ALTA (Sottozona B2)

In tale zona prima di attuare interventi di ampliamento o nuova costruzione si dovrà definire l'assetto urbanistico dell'intera zona attraverso un piano particolareggiato che individui la viabilità le zone di sosta e le opere di urbanizzazione.

N.B.6 – ZONA EX CEGNA (Sottozona B2)

Gli edifici esistenti arretrati rispetto alla SS.78 possono essere convertiti dalla destinazione d'uso originaria a quella residenziale senza aumento di volumetria e senza demolizione e ricostruzione previo pagamento degli oneri e miglioramento dell'impatto visuale dalla Statale.

Il mutamento di destinazione d'uso e/o la richiesta di ogni singolo intervento dovrà avvenire previa presentazione di un piano di assetto complessivo della zona.

N.B.11 - ZONA INCROCIO VIA PASTINI - VIA SETIFICIO (Sottozona B1)

L'edificazione dovrà avvenire dopo la redazione di un piano particolareggiato – PP – da presentarsi a cura dei privati che potrà derogare dai limiti di distanza dalle strade. Il PP dovrà dimostrare il miglioramento dell'incrocio rispetto alla situazione esistente. Il perimetro dello studio e quindi il limite del piano particolareggiato oltre all'area di proprietà sarà esteso all'incrocio e alla strada prospiciente.

N.B. 13 AMADIO (sottozona B2)

L'edificazione, limitata ad un solo fabbricato, è subordinata alla stipula di una convenzione, assistita da polizza fideiussoria, che risulta vincolata e subordinata a:

- cessione gratuita all'amministrazione comunale delle aree stradali identificate nelle particelle catastali 204, 203 del foglio 27, al fine di garantire i collegamenti viari della Lottizzazione PL1
- cessione gratuita all'amministrazione comunale di una servitù di passaggio per impianti tecnologici sulle particelle 149,161 del foglio 27;
- riordino e riqualificazione con ampliamento dell'intersezione stradale tra via Illuminati e via Aldo Moro, a carico del proponente il Piano attuativo, previa approvazione dei progetti e dei computi a cura dell'Ufficio tecnico Comunale.

ART. 14 - ZONE DI ESPANSIONE - C -

Sono le Zone Omogenee C di cui all'art. n.°2 del D.M. N.°1444/68.

In tali Zone il PIANO si attua attraverso intervento urbanistico preventivo (Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e Piani di Lottizzazione Convenzionati).

In relazione alle diverse caratteristiche ambientali delle Zone Individuate ed alle funzioni assegnate agli insediamenti previsti, il PIANO propone la seguente articolazione in Sottozone, prescrivendo per ciascuna Zona indici urbanistici ed edilizi differenziati.

Sottozona - C1 -

It - Indice di Densità Territoriale: 2,00 mc./mq.
 H - Altezza Massima: 9,50 m.
 Dc - Distanza dai Confini: 5,00 m.
 Df - Distanza tra Fabbricati: 10,00 m.
 Sp - Dotazione Standard: 12,00 mq/100 mc. a cui deve essere obbligatoriamente aggiunto il nucleo elementare di verde (3mq/100mc.) di cui alle opere di urbanizzazione primaria.

Sottozona - C2 -

It -Indice di Densità Territoriale: 1,50 mc/mq.
 H -Altezza Massima: 8,00 m.
 Dc -Distanza dai Confini: 5,00 m.
 Df -Distanza tra Fabbricati: 10,00 m.
 Sp -Dotazione Standard: 12,00 mq/100 mc. a cui deve essere obbligatoriamente aggiunto il nucleo elementare di verde (3mq/100mc.) di cui alle opere di urbanizzazione primaria.

Per tutte le sottozone valgono comunque le seguenti indicazioni:

Ds -Distanza dalle Strade:in relazione alla larghezza delle strade in base all'art. n.°9 del D.I. N.°1444/1968.

- 5,00 m per strade con larghezza (L) $L < 7,00$ m.
- 7,50 m per strade con larghezza (L) $7,00 \text{ m} < L < 15,00$ m.
- 10,00 m per strade con larghezza (L) $L > 15,00$ m.

Il piano in relazione alle diverse zone, individuate in cartografia con la sigla PL definisce le seguenti ulteriori prescrizioni:

PL1 (sottozona C1)

L'attuazione della Lottizzazione PL1 è subordinata alla preventiva chiusura dell'attività estrattiva e da un conseguente recupero dell'area interessata dalla stessa. Dovranno inoltre essere riqualificati gli edifici esistenti con destinazione conformi alla nuova previsione urbanistica.

Valgono le considerazioni della specifica relazione (Tav. 0.1.R paragrafo 7.4 classe 2) "Edificabile con particolari prescrizioni: si consiglia di non realizzare costruzioni ma di concentrare su di essa gli standard urbanistici" e classe 3 "Edificabile con prescrizioni: si consiglia sempre di eseguire, all'atto della progettazione delle opere di urbanizzazione un'attenta indagine geologica ed idrogeologica in modo da valutare l'influenza degli sbancamenti e dei riporti sulle condizioni di stabilità del versante; si prescrivono drenaggi iperprofondi e l'edificazione e i movimenti di terra derivanti dall'urbanizzazione dell'area non dovranno risultare tali da diminuire il fattore di stabilità del versante") con le seguenti puntualizzazioni:

- l'area individuata con classe 2 dovrà essere utilizzata solo da interventi di bonifica e di risanamento ambientale, previa presentazione di un apposito piano di risanamento;
- l'area individuata con classe 3 potrà essere utilizzata a fini edificatori, adottando in fase esecutiva particolari accorgimenti: gli sbancamenti dovranno essere protetti con adeguate opere di sostegno ed i riporti realizzati prevalentemente con materiale arido.

PL2 - (sottozona C1)

Nella lottizzazione PL2 le altezze sono limitate a 8,00 m a valle, per motivi ambientali.

Lo standard dei parcheggi relativi alla residenza dovrà essere ubicato all'interno delle zone residenziali ovvero tra i fabbricati.

Si richiede al fine della salvaguardia del filare di querce esistenti il preventivo parere del Corpo forestale.

Le indagini idrogeologiche relative al piano di lottizzazione dovranno essere finalizzate anche a valutare le opere di drenaggio ~~ip~~-profondo dell'area e l'influenza degli sbancamenti e dei riporti sulle condizioni di stabilità del versante.

Valgono le considerazioni della specifica relazione (Tav. 0.1.R paragrafo 7.4 classe 3 “ Edificabile con prescrizioni: si consiglia di eseguire, all'atto della progettazione delle opere di urbanizzazione un'attenta indagine geologica e geomorfologia in modo da valutare l'influenza degli sbancamenti e dei riporti sulle condizioni di stabilità del versante. Si prescrivono drenaggi ~~ip~~profondi e l'edificazione ed i movimenti di terra derivanti dall'urbanizzazione dell'area non dovranno risultare tali da diminuire il fattore di stabilità del versante”) con le seguenti integrazioni:

- in fase esecutiva si dovranno effettuare adeguate opere di regimazione delle acque meteoriche superficiali e delle acque di infiltrazione;
- gli sbancamenti ed i riporti dovranno essere limitati e possibilmente dovranno essere dotati preventivamente di adeguate opere di protezione, mentre i riporti dovranno essere eseguiti con materiale arido.

Lungo la fascia di rispetto stradale è consentito il solo reperimento degli standard diversi dal verde pubblico (compreso quello di cui all'art. 21 della L.R. 34/92) e a condizione che le aree individuate non coincidano con le scarpate esistenti.

PL3 - (sottozona C1)

Nella lottizzazione PL3 le altezze sono limitate a 8,00 m a valle, per motivi ambientali.

PL4 - (sottozona C2)

La lottizzazione PL4 in zona Illuminati lungo la S.S. 78 prevede destinazioni diversificate residenziali, artigianali e per attrezzature di interesse pubblico.

Gli indici per l'utilizzazione urbanistica calcolati attraverso la suddivisione della lottizzazione in tre sub-comparti in mezzeria della viabilità dovrà rispettare le seguenti quantità:

- | | |
|---|-----|
| - area per residenza con relativi standard | 40% |
| - area per artigianato con relativi standard | 32% |
| - area per attrezzature ricettive con relativi standard | 28% |

La lottizzazione potrà essere attuata e suddivisa in tre stralci generali così come indicato nelle tavole di piano. Inoltre:

- E' obbligatorio attestare gli standard lungo la statale S.S. 78 nelle quantità presenti dal piano, nonché prevedere il mantenimento della casa colonica individuata con V.P.
- E' possibile una diversa conformazione della viabilità e conseguentemente dei comparti purché saranno rispettate le proporzioni e percentuali di cui sopra.
- Qualora la lottizzazione preveda al suo interno delle aree per attrezzature pubbliche, i parametri per l'utilizzazione delle superfici saranno quelli di cui all'art. 29 delle presenti norme.

Il Progetto Urbanistico dovrà allontanare i manufatti dalla Statale SS. 78 con possibilità di ubicarvi le Zone a dotazione Standard.

Lo studio del Piano di Lottizzazione dovrà avvenire con soluzioni Plani volumetriche al fine di valutare l'impatto ambientale degli edifici (masse, materiali, colorazioni) e con studio dettagliato delle aree verdi.

Dovrà essere osservata una fascia di circa 30 m dalla stradina ad Est e dal filare a Sud completamente inedificabile da destinare unicamente a verde, in modo da assicurare un filtro di compensazione tra nuova previsione ed il territorio circostante. E' fatto obbligo prevedere la nuova viabilità ad EST, internamente alla lottizzazione per salvaguardare le essenze protette lungo la stessa.

Valgono le considerazioni della specifica relazione geologica (Tav. 0.1.R. paragrafo 7.4 classe 4 “Edificabile senza particolari prescrizioni: ... si consiglia di eseguire, all'atto della progettazione delle opere di urbanizzazione, un'attenta indagine geologica ed idrogeologica in modo da valutare esattamente le caratteristiche geomeccaniche dei terreni. Nella zona prossima alla scarpata morfologica si dovrà porre attenzione affinché vengano distanziati gli edifici dalla scarpata stessa”).

In sede di redazione del piano di lottizzazione e comunque prima della sua adozione, sia acquisito il parere dell'Ente proprietario della strada Ss. 78.

PL5 - (sottozona C2)

Nella lottizzazione PL5 il piano di lottizzazione dovrà prevedere un'organizzazione interna che tenga

conto delle tutele presenti, che sia in grado di mantenere con visuale libera verso il centro storico e, soprattutto, che sia idonea a creare un graduale passaggio tra aree agricole e aree edificabili, considerato che la previsione si colloca all'interno di un'unità territoriale di interesse paesistico ed è appartenente ad un ambito di alta percettività visuale. L'aggancio con la strada Ss. 78 deve rimanere solo pedonale.

PL7 - BRECCIA (sottozona C2)

La lottizzazione PL7 in loc. Pastini a destinazione residenziale prevede la formazione di 6 nuove unità abitative su due fabbricati. In particolare il Piano di Lottizzazione, mediante apposita convenzione da stipularsi tra proprietari delle aree e amministrazione comunale di Urbisaglia, dovrà prevedere e garantire:

- la nuova edificazione di due edifici a destinazione residenziale per un volume massimo non superiore a mc 2.000 corrispondenti a non più di n° 6 unità immobiliari;
- la realizzazione delle aree e degli spazi pubblici a standard urbanistici (verde e parcheggi) che dovranno essere preferibilmente attestati lungo la viabilità di progetto e/o all'innesto con la viabilità che conduce al centro storico;
- la realizzazione, a carico del proponente il piano attuativo, di una scala e/o rampa, a destinazione ed uso pubblico, di collegamento tra la strada " Traversa Pastini " e Via Mattei.

Lo studio del Piano di Lottizzazione dovrà avvenire con soluzioni Planimetrie volumetriche volte a valutare l'inserimento ambientale e paesaggistico dei nuovi edifici (masse, materiali, colorazioni) in relazione all'andamento plano altimetrico dell'area, alla viabilità esistente e ai raccordi con quella di progetto, agli edifici contermini, anche con approfondimento dell'organizzazione e dislocazione degli spazi pubblici.

Il Piano di lottizzazione è inoltre subordinato alla realizzazione di indagini geologiche e geotecniche di dettaglio volte a verificare la consistenza e i caratteri di vulnerabilità evidenziati nel quadro conoscitivo e ad individuare conseguentemente le misure e gli interventi di natura strutturale ritenuti in grado di mitigare eventuali condizioni di rischio geomorfologico e geotecnico.

CAPO III - ZONE PRODUTTIVE - D -

ART. 15 - DEFINIZIONE DELLE ZONE - D -

Sono le zone territoriali D di cui all'art. n.°2 del D.M. N.°1444 del 02/04/68.

Tali zone sono destinate alle attività produttive di tipo artigianale, industriale, commerciale in forme anche integrate.

Al fine di diversificare le possibilità e modalità di intervento in relazione alla specificità dei vari settori produttivi, il PIANO individua le seguenti zone.

ART. 16 - ZONE DI COMPLETAMENTO - DB -

Le zone produttive di completamento sono destinate alla conservazione ed all'ampliamento degli impianti produttivi esistenti (industriali, artigianali, commerciali e simili).

I permessi per l'ampliamento possono essere rilasciate soltanto per opere necessarie e consone al potenziamento degli stessi.

Per intervento edilizio diretto le opere di ristrutturazione edilizia possono prevedere un aumento volumetrico e/o di superficie utile lorda non superiore al 30% di quella preesistente nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria massimo di 3,00 mc/mq.

Gli ampliamenti dovranno rispettare i distacchi di cui all'art. 9 del D.M. 1.444/68.

Prima redazione del Piano Particolareggiato esteso alle zone (comporti o ~~ad~~ isolati) individuate in planimetria sono consentiti anche interventi di ristrutturazione urbanistica finalizzati sia alla trasformazione dei fabbricati esistenti mediante demolizione con ricostruzione sia all'integrazione del tessuto edilizio preesistente con nuove costruzioni su aree libere. In questo caso gli interventi si attuano con i seguenti indici:

- If - L'indice di Densità Fondiaria non può superare: i 3,00 mc/mq nel caso di demolizioni e ricostruzioni di singoli edifici e di 3,00 mc./mq. nel caso di nuove costruzioni su aree libere.

- H - Altezza Massima: 7,50 m salvo comprovate esigenze fino ad un massimo di 9,00 m, escluse sovrastrutture, silos, serbatoi ed attrezzature varie.
- Dm -Distanza Minima dai Confini: 10,00 m.
- Ds -Distanza dalle Strade: 10,00 m.

Ove non esista è consentita un'abitazione per il custode e/o il proprietario in misura di un alloggio di 200 mq. di superficie utile lorda per ogni impianto.

Il Permesso a costruire per le opere di ampliamento qualora inerenti ad attività industriali o artigianali, è subordinato all'esecuzione, all'interno del lotto di un impianto di depurazione a norma di legge, con relativa fognatura degli scarichi industriali, relativi sia alla parte esistente che all'ampliamento.

Nelle zone incluse in P.P. o in Piani di Lottizzazione approvati prima dell'entrata in vigore del presente Piano, mantengono la loro validità gli indici urbanistici stabiliti da tali piani, anche se non rispondenti alle presenti norme, per il tempo di validità dei Piani stessi ed alle condizioni di cui all'art. 61.

Scaduti tali termini diventano operanti le presenti norme.

Tutti gli interventi dovranno prevedere:

- a) l'armonico inserimento nell'ambiente con apposito studio e la creazione di opportune alberature per la schermatura degli impianti produttivi;
- b) la sistemazione delle aree libere di pertinenza;
- c) l'uso di materiali di finitura e l'uso di coperture tali da inserirsi con l'ambiente circostante;
- d) uno studio particolare delle insegne esterne sia per il giorno che nella notte.

Il PIANO prescrive inoltre le seguenti specifiche ed ulteriori norme di dettaglio riferite ad aree e ambiti territoriali appositamente individuati in cartografia:

N.B. 10 - Area interna al vincolo archeologico.

Il riconoscimento dell'area in oggetto non ammette incrementi volumetrici e di superficie.

ART. 17 - ZONE ARTIGIANALI - DR -

Sono le zone a carattere prevalentemente artigianale, destinate cioè all'artigianato produttivo o all'artigianato comunque non insediabile nelle zone residenziali; in esse l'attività produttiva risulta integrata dalla presenza di una quota residenziale funzionale alla stessa.

In tali zone, oltre agli spazi produttivi veri e propri sono ammessi alloggi per il titolare e/o il personale di custodia, uffici, depositi, spazi per mostra e commercializzazione e quant'altro funzionale all'attività produttiva insediata in quantità non superiore al 25% del volume totale dell'unità insediativa creata.

In tali zone il Piano si attua per intervento urbanistico preventivo applicando i seguenti indici:

- It - Indici di Densità Fondiaria: 2,50 mc/mq.
- H - Altezza Massima: 8,50 m.
- Df - Distanza tra Fabbricati: 10,00 m.
- Dc - Distanza dai Confini: 5,00 m.
- Sp - Dotazione Standard: 10% superficie territoriale oltre a 12mq/100mc. per la volumetria residenziale (con l'aggiunta del nucleo elementare di verde pari a 3mq/100mc.).
- L - Lotto minimo di intervento 1000 mq
- Ds -Distanza dalle Strade: in relazione alla larghezza delle strade in base all'art. n.º9 del D.I. N.º1444/1968 con un minimo assoluto di 5,00 m.
 - 5,00 m per strade con larghezza (L) $L < 7,00$ m.
 - 7,50 m per strade con larghezza (L) $7,00$ m $< L < 15,00$ m.
 - 10,00 m per strade con larghezza (L) $L > 15,00$ m.

E' inoltre prescritto che i laboratori, uffici, mostre e altri locali connessi all'attività produttiva debbano essere localizzati al piano terreno e che gli alloggi debbano essere previsti ai piani superiori.

Nelle zone produttive miste a residenza è comunque esclusa la possibilità di edificazione o realizzazione di industrie insalubri, rumorose o inquinanti.

ART. 18 - ZONE INDUSTRIALI - DI -

Sono le zone destinate prevalentemente ad insediamenti produttivi a carattere industriale ed artigianale con esclusione di nuovi insediamenti delle industrie insalubri di prima classe di cui al D.M. Sanità del 19/11/1981.

Oltre agli spazi produttivi veri e propri sono ammessi magazzini, depositi, uffici, spazi per mostre e commercializzazione dei prodotti e quanto altro funzionale all'attività produttiva insediata.

All'interno degli insediamenti produttivi sono annesse attività commerciali al fine di integrare le due funzioni.

Per ogni insediamento è ammessa l'abitazione per il personale di custodia e/o gestione e/o titolare in misura di un alloggio della superficie utile lorda non superiore a 200 mq. Le superfici per uffici, alloggio per il custode e spazi commerciali non possono superare il 30% della superficie destinata alla produzione.

Il Piano si attua per intervento urbanistico preventivo nel rispetto dei seguenti indici:

- If –Indice di Densità Fondiaria: 3,00 mc/mq.
- H - Altezza Massima: 9,00 m.
- Df - Distanza tra i Fabbricati: 14,00 m.
- Dc - Distanza dai Confini: 7,00 m. é consentita la diminuzione di tale distanza sino al valore di 5,00 m per il mantenimento di allineamenti tra edifici preesistenti
- Sp -Dotazione Standard: 10% della superficie territoriale oltre a 18mq/100mc. per la volumetria residenziale (in aggiunta al nucleo elementare di verde pari a 3mq/100mc.).Ds -Distanza dalle Strade: 10,00 m.
- L -Lotto Minimo di Intervento: 2000 mq.

Nelle zone di cui al presente articolo il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato all'impegno dell'esecuzione dei necessari impianti di depurazione in relazione al tipo di attività e in conformità alle disposizioni di legge in materia. Ancorché non individuate dal Piano le aree regolamentate dai Piani attuativi vigenti sono regolate dalle norme tecniche in vigore.

Per esse valgono le disposizioni di cui all'art. n.°61 delle presenti N.T.A.

Nel caso di varianti ai Piani Attuativi di cui sopra, che incidano sul dimensionamento globale degli stessi e sulla dotazione degli standard, valgono gli indici e le prescrizioni del presente articolo.

CAPO IV - ZONE AGRICOLE

ART. 19 - DEFINIZIONE DELLE ZONE

Sono le Zone Omogenee E di cui all'art. n.°2 del D.M. 2/4/68 N. 1444. Le zone agricole di cui agli articoli successivi sono regolate dalla L.R. 13/1990 salvo le norme più restrittive contenute nel presente Piano.

Per le zone ricadenti all'interno delle Aree coltivate di valle (art.31.2 PTC) ogni intervento di trasformazione dovrà prevedere opere di minimizzazione e compensazione degli impatti.

Per le zone ricadenti all'interno delle Piane alluvionali (art.27.4 PTC) ai fini della tutela delle acque sotterranee dall'inquinamento, è prescritta la chiusura e la messa in sicurezza dei pozzi per l'approvvigionamento idrico non più utilizzati salvo che siano attrezzati in modo da escludere comunque il suddetto inquinamento.

Il PIANO, in relazione alla specificità delle situazioni dal punto di vista paesistico- ambientale ed alla diversa funzione assegnata alle parti del territorio classificato come agricolo, individua le seguenti zone:

- **EN - -ZONE AGRICOLE NORMALI**
- **EP - -ZONE AGRICOLE DI INTERESSE PAESISTICO**
- **EA - -ZONE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA PAESISTICO-AMBIENTALE**

ART. 20 - ZONE AGRICOLE NORMALI - EN -

Tali Zone 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; lo sfruttamento delle risorse del sottosuolo in tali Zone è condizionato e subordinato alle previste e necessarie autorizzazioni di legge in merito.

Nelle zone agricole sono ammesse soltanto le nuove costruzioni che risultino necessarie per l'esercizio delle attività di cui al comma 1 dell'art.3 della L.R.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, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi e antiparassitari, ricoveri per bestiame;
- 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 di prodotti agricoli;
- g. edifici per industrie forestali;
- h. opere di pubblica utilità che debbono sorgere necessariamente in zone agricole.

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

Nelle aree di versante, aventi pendenza assoluta superiore al 30%, sono vietati gli interventi edilizi di cui sopra, nonché qualsiasi impedimento al deflusso delle acque, i riporti e i movimenti di terreno che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo le opere relative ai progetti di recupero ambientale.

Per gli insediamenti di industrie nocive e per gli allevamenti industriali il Comune individua apposite zone attraverso varianti agli strumenti urbanistici generali; la localizzazione non potrà comunque avvenire a distanza inferiore a 500 m dal limite dell'area archeologica. Sono fatti salvi gli ampliamenti degli allevamenti comunque esistenti.

Agli effetti delle presenti norme, nella famiglia coltivatrice sono compresi tutti i conviventi legati da vincoli di parentela o affinità, impegnati direttamente nell'attività agricola e le persone a loro carico nel rispetto delle norme contenute nell'art.4 della L.R.13/90.

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 L.R. 13/90 e della legge 28 N.°10 Gennaio 1977, alle seguenti condizioni:

1. (Abitazioni) -per quanto attiene agli interventi di cui agli art. n.°4 e 5 della L.R. 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. (Accessori) per quanto attiene agli interventi di cui agli art. n.°8, 9, 10 e 11 della L.R. 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.

I Permessi a costruire per gli interventi di cui all'articolo 6 della L.R. 13/90, sono rilasciate ai soggetti di cui all'art. n.°4 della Legge 28 N.°10 Gennaio 1977.

La necessità della realizzazione delle nuove costruzioni ammesse deve risultare da un Piano Aziendale o interaziendale ai sensi della L.R. N.°13/90.

Il Piano Aziendale deve essere allegato alla domanda di Permesso a costruire.

Sono esonerati dalla presentazione del Piano Aziendale, e devono presentare una semplice relazione illustrativa i soggetti di cui al comma 2 dell'art.12 L.R. 13/90.

I Permessi a costruire relativi alle costruzioni sopra elencate sono rilasciati previo accertamento della 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.

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

- per le nuove costruzioni valgono i seguenti distacchi minimi riferiti ai confini del fondo, fatte salve ulteriori e/o diverse specifiche precisazioni:

- Dc -Distanza dai Confini: 20,00 m.

E' consentita la ristrutturazione e/o l'ampliamento di fabbricati preesistenti all'adozione del PIANO anche se posti a distanze inferiori a quelle sopra indicate, purché tali interventi, da effettuarsi nel rispetto delle altre prescrizioni di cui appresso relative alla densità e all'altezza massima, non

- producano avanzamento dei fabbricati sul lato posto a distanza inferiore a quelle minime.
- Ds -Distanza minima dalle strade: 20,00 m.
Salvo diverse specifiche precisazioni o maggiori distanze per il rispetto delle indicazioni di Piano e/o in relazione alla classificazione delle strade di cui al D.M. N.°1404 del 01/04/68 e successivi aggiornamenti.
 - Per le costruzioni di cui al punto 1) (Abitazioni).
If -Indice di Densità Fondiaria (per abitazioni): 0,03 mc/mq.
 - Per le costruzioni di cui al punto 2 (Accessori)
If -Indice di Densità Fondiaria: 0,03 mc/mq.
Dc -Distanza dai Confini: 10,00 m.
L'indice massimo 0,03 mc/mq vale per la residenza ivi comprese le costruzioni accessorie di cui al punto c) del presente articolo (art.3 della L.R.13/90) costituenti corpo unico con il fabbricato ad uso abitazione o realizzate a distanza inferiore a m 10 da questo.
Fermo restando il rispetto dell'indice di densità fondiaria di cui sopra, il fabbricato residenziale non potrà comunque superare il volume di 1.000 mc. fuori terra e per le costruzioni accessorie la superficie coperta di 200 mq. salvo maggiori esigenze documentate nel piano aziendale di cui al comma 1 dell'art.12 L.R. 13/90.
Le limitazioni dimensionali di cui al precedente comma non si applicano nel caso di recupero ed ampliamento dei fabbricati esistenti.
 - H: - Altezza massima: 7.50 m per le residenze, misurati a valle per terreni in declivio. 4.50 m per le costruzioni accessorie che devono svilupparsi su un solo piano; nei terreni in declivio è ammesso l'incremento di 1,00 m a valle.
Nell'ambito della volumetria ammessa il fabbricato residenziale può essere suddiviso in più alloggi in relazione al numero dei componenti della famiglia coltivatrice.
Le costruzioni esistenti sul fondo, non più idonee sotto il profilo igienico e funzionale alla residenza, qualora non rientrino nella classificazione operata dal Piano del patrimonio edilizio rurale di particolare valore architettonico e/o storico-documentario, possono essere demolite o adibite a costruzione accessoria a servizio dell'azienda nei limiti delle prescrizioni e degli indici urbanistici per tali costruzioni, fatta salva la sola eventuale maggiore altezza.
In tal caso sulla costruzione accessoria va istituito un vincolo di destinazione con le modalità appresso indicate.
Non sono ammesse nuove residenze agricole su terreni risultanti da frazionamenti avvenuti nei cinque anni precedenti ai sensi del 5° comma dell'art.4 della L.R. 13/90.
Le nuove costruzioni, gli ampliamenti, le ristrutturazioni, gli interventi di recupero e le sistemazioni esterne, dovranno comunque essere eseguiti con tipologie, materiali, piantumazione in armonia con gli insediamenti tradizionali del paesaggio rurale.
A tal fine si prescrive:
 - a) La tipologia, ovvero la conformazione volumetrica della casa colonica dovrà ispirarsi a quelle originarie della zona. Su terreni di fondovalle l'abitazione sarà posta al centro del fondo, mentre su quelli di pendio questa sarà posizionata lungo strada o sul punto più emergente.
 - b) Le coperture saranno in coppi di recupero o similari purché a capanna con esclusione di tetti piani.
 - c) I paramenti esterni saranno a mattoncini a faccia vista provenienti dal recupero o nuovi, con colorazioni simili a quelli usati nelle case coloniche originarie circostanti, o della zona. E' ammesso l'uso dell'intonaco limitato a piccole porzioni colorato con pigmenti originari di edifici del luogo. I paramenti potranno rimarcare con marcapiani l'imposta dei piani.
 - d) Sono esclusi terrazzi sporgenti mentre sono ammesse logge.
 - e) Sono ammessi corpi addossati all'abitazione principale (depositi, garage, portici) purché con falde inclinate e non avvolgenti tutti i lati dell'edificio.
 - **Per le costruzioni di cui al punto e) (Serre):**
 - If -Indice di Densità Fondiaria: 0,50 mc/mq.
 - La distanza minima di tali costruzioni deve essere di almeno 5,00 m dai fabbricati residenziali esistenti nello stesso fondo e di almeno 10,00 m da tutte le altre abitazioni.
 - La distanza minima dai confini di proprietà dovrà essere non inferiore a 5,00 m.
 - **Per le costruzioni di cui al punto f) (Impianti produttivi):**
 - If - Indice di Densità Fondiaria: 1 mc/mq.
 - Dc - Distanza Minima dai Confini: 20,00 m.

- Df - Distanza Minima dalle Abitazioni ricadenti nel complesso aziendale: 10,00 m.

- per le costruzioni di cui al punto d) (Allevamenti):

- If - Indice di Densità Fondiaria: 0,50 mc/mq.

Le costruzioni dovranno inoltre:

- a) -essere protette da una zona circostante, con recinzioni ed opportune alberature, di superficie, pari a quella degli edifici da realizzare moltiplicata per 5;
- b) -rispettare le seguenti distanze minime: dai confini 40,00 m; dal perimetro dei centri abitati 1.000 m, estesa a 2.000 m per gli allevamenti di suini; dal più vicino edificio residenziale non rientrante nel complesso aziendale di 100,00 m;
- c) -svilupparsi su un solo piano e rispettare l'altezza massima di 4,50 m misurata a valle per i terreni in declivio; sono fatte comunque salve le diverse altezze che rispondono a particolari esigenze tecniche;

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

Sono considerati allevamenti zootecnici di tipo industriale quelli la cui consistenza supera il rapporto peso-superficie stabilito dalla Legge N.°319/76.

Il rilascio del Permesso a costruire per le costruzioni di cui al punto 1 (Abitazioni) e quelli di cui al successivo art. n.°21 è subordinato all'istituzione di un vincolo "non aedificandi" sulle aree impegnate in base all'indice di densità fondiaria per le varie costruzioni; è esclusa dal vincolo l'area iscritta a catasto per l'edificio rurale oggetto della concessione.

L'Amministrazione Comunale dovrà dotarsi di un registro fondiario con annessa planimetria sulla quale riportare i dati catastali dei terreni vincolati ai sensi del precedente comma.

Il rilascio dei Permessi a costruire per le costruzioni di cui ai punti 8, 9, 10 (a, b, c,) della L.R. 13/90 è subordinato all'istituzione di un vincolo di destinazione che preveda per almeno 10 anni il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola e le sanzioni per l'inosservanza del vincolo stesso.

I vincoli di cui sopra sono trascritti, a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario, presso la Conservatoria dei Registri delle proprietà immobiliari.

E' consentito il mutamento di destinazione ed uso:

- a) nei casi di morte o invalidità del concessionario;
- b) nei casi di abbandono, imposto da espropriazione per pubblica utilità o da altre cause di forza maggiore, dell'attività agricola da parte di chi ha sottoscritto l'atto di impegno.
- c) nei casi in cui il concessionario versa nell'ipotesi di cui agli art. n.°33 e segg. della L.R. N.°42 del 28/10/1977.

Non comporta, in ogni caso, mutamento di destinazione ed obbligo di richiedere la concessione onerosa, la prosecuzione dell'utilizzazione degli edifici da parte dei familiari del concessionario nell'ipotesi di cui alla lettera -a), e da parte del concessionario e suoi familiari nell'ipotesi di cui alle lettere -b) e -c).

Per gli interventi diversi dai precedenti e relativi agli edifici ricadenti in tale zona, classificati dal censimento del patrimonio edilizio rurale come edifici di assoluto valore architettonico (A1), tipici dell'agricoltura marchigiana (A2), con caratteri tipologici ed architettonici che costituiscono elementi caratterizzanti il paesaggio rurale (B), valgono le norme di cui al capo III, art. n.° 36, 37.

Per l'installazione di impianti fotovoltaici vale la normativa statale e regionale in materia vigente."

ART. 21 - ZONE AGRICOLE DI INTERESSE PAESISTICO - EP -

Tali zone riguardano quelle parti del territorio agricolo dotate di requisiti paesistico-ambientali e/o storico-documentari di particolare valore in relazione e alla posizione emergente delle stesse (situazioni di crinale o pianura con relative visuali panoramiche) e alla presenza di un paesaggio agrario con caratteristiche tradizionali integre sotto gli aspetti sia culturali che insediativi.

In tali zone, ferma restando ogni prescrizione di cui alle Zone Agricole Normali (art. n.°20) sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. precedente con esclusione della realizzazione degli interventi e degli edifici di cui ai punti -d) -e) -f) -g) (comma 1 art.3 della L.R. 13/90).

Per gli interventi relativi agli edifici ricadenti in tale zona, classificati dal censimento del patrimonio edilizio rurale come edifici di assoluto valore architettonico (A1), tipici dell'agricoltura marchigiana (A2),

con caratteri tipologici ed architettonici che costituiscono elementi caratterizzanti il paesaggio rurale (B) valgono le norme di cui al capo III, art. n.° 36, 37.

“Per l’installazione di impianti fotovoltaici vale la normativa statale e regionale in materia vigente.”

I progetti dovranno essere sottoposti al parere della Commissione Edilizia integrata ai sensi dell’art. n.°4 della L.R. N.°24/84.

ART. 22 - ZONE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA PAESISTICO-AMBIENTALE - EA -

Tali zone riguardano quelle parti del territorio agricolo nelle quali, per la presenza di elementi naturali da tutelare (corsi d'acqua, zone a rischio di esondazione, elementi naturali di particolare valore, emergenze geologiche, confluenze fluviali, boschi), di elementi del patrimonio storico-culturale da salvaguardare (centro storico, edifici e manufatti, aree archeologiche), di condizioni di instabilità in atto o potenziali (aree soggette a dissesti ed aree con pendenza superiore al 30%), il Piano pone particolari limitazioni agli interventi edificatori ed a quelli di sostanziale modificazione delle caratteristiche ambientali.

In tali Zone non è consentita alcuna nuova costruzione, ma, al fine di garantire le attività agricole in atto, è ammesso l'ampliamento delle costruzioni esistenti di cui agli artt. 4 e 5 della L.R. n°13/1990 nel rispetto di tutti gli indici e prescrizioni di cui a tale articoli e fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente fino a un massimo di 200 mc, purchè tali manufatti non ricadano negli ambiti di tutela indicati dal presente Piano per i Centri e Nuclei storici e per gli edifici e manufatti extraurbani, per le aree archeologiche, per la confluenza fluviale, per i boschi, per le aree in condizione di instabilità, per i versanti con pendenza maggiore del 30%, nel qual caso sono consentite solo operazioni relative alla manutenzione ordinaria e straordinaria. Per gli edifici classificati dal censimento del patrimonio edilizio rurale come edifici di assoluto valore architettonico (A1), tipici dell'agricoltura marchigiana (A2), con caratteri tipologici ed architettonici che costituiscono elementi caratterizzanti il paesaggio rurale (B) valgono le norme di cui al capo III, art. n.° 36, 37. E' consentito l'ampliamento funzionale degli edifici agricoli produttivi esistenti, diversi da quelli classificati dal censimento del patrimonio edilizio, fino ad un massimo di superficie utile non superiore al 50% di quella esistente e sempre nel rispetto degli indici e delle prescrizioni stabilite per tali costruzioni all'art. n.20.

Qualora le aree oggetto d'intervento siano interessate da eventuali ambiti prescrittivi del PTC e nel caso in cui gli interventi stessi, non godano già del regime di esenzione definitivo, dovrà essere redatta la verifica di conformità di cui al punto 5.4 dell'art. 5 delle NTA del PTC, da effettuare secondo le modalità di cui all'art. 5.6 dello stesso articolo."

Eventuali opere di pubblica utilità a livello infrastrutturale previste dal Piano in tali zone o che dovessero necessariamente essere localizzate nelle stesse, sono soggette a verifica di compatibilità ambientale in base alla normativa vigente all'atto della progettazione delle opere.

In queste zone non è ammessa la realizzazione di scavi e movimenti di terra, fatta eccezione per quelli strettamente necessari all'adeguamento degli edifici esistenti, la creazione di nuove strade, nonché la formazione di vasche e laghetti di accumulo dell'acqua a fini irrigui.

In prossimità degli elementi naturali, è vietata inoltre la realizzazione di percorsi, aree di sosta ed altre strutture legate alla fruizione.

Nei rimboschimenti, nella messa a dimora di nuove siepi e filari alberati o nel recupero di quelli esistenti si dovrà far ricorso, in modo prescrittivo, all'elenco allegato o comunque a specie autoctone spontaneamente presenti nell'area d'intervento.

Per l’installazione di impianti fotovoltaici vale la normativa statale e regionale in materia vigente.

ART. 23 - RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO RURALE

Fermo restando quanto prescritto al CAP. III del Titolo III in modo specifico per il patrimonio edilizio rurale di particolare valore censito dal Piano, negli edifici rurali esistenti in zone agricole sono comunque consentiti, al solo scopo di introdurre miglioramenti igienici, funzionali e distributivi, nonché al fine di salvaguardare il patrimonio edilizio esistente, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, senza nessun aumento di volumetria.

Gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della legge 13/90 possono essere oggetto degli

interventi di cui al comma 1 anche se di dimensioni superiori a quelle derivanti dall'applicazione dell'art. 4 della L. R. 13/90 e purché l'eventuale ristrutturazione avvenga senza previa demolizione.

Le variazioni delle destinazioni d'uso sono ammesse, fermo restando quanto previsto dall'ultimo comma dell'art. 10 della legge 28/01/77 n.°10, a condizione che gli edifici stessi non siano più utilizzati per la conduzione del fondo.

Negli edifici utilizzati per attività agrituristica, secondo quanto previsto dalla legge 05/12/85 n.° 730 e dalla L. R. 66/87 n.° 25 e successive modificazioni sono ammessi esclusivamente interventi di recupero di cui al presente articolo.

Le abitazioni rurali esistenti alla data di entrata in vigore della legge 13/90, trattenuti da soggetti che abbiano posto a disposizione le proprie terre per gli scopi di ristrutturazione di cui all'art. 37 della legge 09/05/75 n.° 153 per la riforma dell'agricoltura, possono essere sottoposte agli interventi di cui al comma 1 con un aumento di volumetria non superiore al 20%.

Le nuove costruzioni, gli ampliamenti, le ristrutturazioni, gli interventi di recupero e le sistemazioni esterne, dovranno essere eseguiti con tipologie, materiali, piantumazione in armonia con gli insediamenti tradizionali del paesaggio rurale e delle presenti norme.

Ogni richiesta di intervento che comporti modificazioni (ampliamenti, ristrutturazioni, demolizioni anche parziali) del patrimonio edilizio rurale esistente deve essere corredata da adeguata documentazione fotografica; inoltre gli interventi sul patrimonio edilizio rurale di particolare valore censito dal Piano di cui appresso debbono essere sottoposti alla Commissione Edilizia comunale integrata ai sensi dell'art. n.°61 della L.R. N.° 34/92.

CAPO V - ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

ART. 24 - DEFINIZIONE DELLE ZONE

Sono le zone destinate alla viabilità (strade e relativi nodi, ferrovie e relative aree di servizio e pertinenze), quelle destinate agli spazi ed attrezzature pubbliche urbane di cui all'art. n.°3 del D.I. N.°1444 del 02/04/1968 (aree per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, aree a verde attrezzato a parco e/o per il gioco o lo sport, aree a parcheggio) nonché quelle per attrezzature pubbliche di interesse generale (zone omogenee - F - di cui all'art. n.°4 del D.I. citato).

ART. 25 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITA'

Le zone destinate alla viabilità comprendono le strade, i relativi nodi stradali ed i parcheggi.

L'indicazione grafica di Piano relativa alle infrastrutture viarie di cui sopra ha valore indicativo per la redazione dei progetti esecutivi delle opere che, nel caso interessino zone agricole di salvaguardia paesistico-ambientale come definite all'art. n.°22, devono essere redatti con le modalità stabilite per la verifica di compatibilità ambientale.

Fino alla redazione di tali progetti, la previsione di Piano è vincolante nei confronti degli interventi edilizi.

Nelle aree destinate alla viabilità ed in quelle comprese nella perimetrazione conseguente all'applicazione delle distanze minime da osservare a protezione del nastro stradale, è istituito il vincolo di inedificabilità, fatto salvo quanto previsto all'art. n.°34 (vincoli vari).

Nell'ambito delle fasce di rispetto stradale possono essere realizzati tutti gli interventi necessari al mantenimento ed ampliamento della sede stradale.

Tutti gli interventi di modifica dello stato attuale delle sedi stradali dovranno acquisire preventivamente il nulla osta dell'Ente proprietario della strada.

Le nuove strade di lottizzazione debbono avere un'ampiezza di carreggiata minima pari a 7,50 m con marciapiede minimo di 1,50 m.

Per le strade di Piano extra urbane o di comunicazione tra zone, sarà il progetto esecutivo a determinare l'ampiezza della carreggiata e la necessità dei marciapiedi.

I percorsi pedonali e ciclabili potranno essere variati o aggiunti in sede di progettazione esecutiva

degli stessi.

L'indicazione di Piano relativa ai percorsi pedonali esclude la libera circolazione dei veicoli ed ha valore prescrittivo in quanto riguarda l'uso pubblico degli stessi.

In corrispondenza di tali percorsi è pertanto vietata la realizzazione di recinzioni, cancelli o altri manufatti che ne limitino l'uso pubblico.

Le strade ciclabili, se non diversamente indicato nelle norme relative a specifici piani attuativi, dovranno essere previste e realizzate tra le carreggiate stradali ed i marciapiedi ove esistenti o a fianco dei percorsi pedonali e lungo le aste fluviali.

Per la costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade si dovranno rispettare le seguenti distanze ai sensi del D.P.R. N.°147 del 26/04/1993:

- a) 5,00 m per strada di tipo A-B.
- b) 3,00 m per strade di tipo C-F.

Ai fini della classificazione ed applicazione delle fasce di rispetto stradale si fa esplicito riferimento al D.P.R. N.°147 del 26/04/1993.

Le procedure per la realizzazione delle opere riferite alla viabilità del presente Piano, debbono obbligatoriamente prevedere le verifiche e le dichiarazioni di compatibilità paesistico-ambientale di cui agli art. n.°63 bis e ter delle N.T.A. del P.P.A.R.

Per quanto non esplicitamente richiamato e nominato si fa riferimento al D.P.R. N.°147 del 26/04/1993.

In particolare:

- per quanto riguarda la previsione stradale ad est del capoluogo (collegamento PL7), tenuto conto delle caratteristiche geologiche/geomorfologiche della zona, si prescrive che la progettazione dell'opera venga proceduta da uno studio geologico e geotecnico di tutto il versante e dei fenomeni franosi cartografi nella tavola B.4 (analisi geomorfologica 1:10.000), al fine di valutare la fattibilità dell'opera in relazione alle condizioni della zona e alla presenza dell'edificato esistente. Gli studi sulla stabilità dovranno essere redatti secondo quanto previsto dal punto 6.3 del D.M. 14 gennaio 2008.

- La progettazione della pista ciclabile, lungo la S.P. Entoggesa, dovrà tener conto che la zona risulta interessata da forme e processi dovuti alla gravità e deformazioni plastiche superficiali (tavola B.4 - analisi geomorfologica 1:10.000), pertanto se verranno realizzati sbancamenti, opere di sostegno o di regimazione idrica, dovrà essere redatto uno specifico studio geologico e geotecnico per definire le condizioni di fattibilità dell'opera.

ART. 26 - ZONE A PARCHEGGI

Sono sia le zone destinate al soddisfacimento elementare della sosta all'interno del tessuto edilizio residenziale e produttivo secondo le quantità prescritte dalle norme per le diverse Zonizzazioni sia le Zone destinate alla sosta dell'utenza delle attrezzature urbane e di interesse generale esistenti e previste dal Piano, nonché gli spazi previsti per la sosta dei mezzi del trasporto extraurbano.

Il Piano, in relazione alle caratteristiche e funzioni di tali zone, individua parcheggi a cielo libero ed in contenitori interrati.

Le indicazioni grafiche del Piano in merito a tali zone hanno valore indicativo per la redazione dei progetti esecutivi e delle relative opere che, nel caso interessino zone agricole di salvaguardia paesistico-ambientale come definite all'art. n.°22, devono essere redatti con le modalità stabilite per la verifica di compatibilità ambientale.

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.

Gli spazi di sosta a cielo libero in zone residenziali, produttive e destinate ad attrezzature pubbliche e d'uso e/o interesse pubblico vanno previsti per ciascuna zona secondo la destinazione d'uso degli edifici, nella quantità specificata nella seguente Tabella III come opere di urbanizzazione primaria e dovranno essere ubicati marginalmente alla sede viaria o agli edifici e di norma calcolati percentualmente sulla cubatura teorica costruibile, ad eccezione di casi particolari in cui la percentuale va riferita alla superficie fondiaria (Sf) o alla superficie lorda di pavimento (SL).

Le aree a parcheggio relative agli insediamenti esistenti e previsti sono indicate graficamente nelle tavole, fermo restando che qualsiasi trasformazione nella destinazione d'uso implica l'adeguamento

alla seguente Tabella II, fatto salvo quanto previsto all'art. n.°9 per le destinazioni ammesse nelle zone residenziali.

La sistemazione degli spazi a parcheggio previsti dal Piano per intervento diretto o attraverso la redazione di interventi urbanistici preventivi dovrà essere preceduta da una progettazione globale che assicuri:

- l'ombreggiamento di tutti gli spazi di sosta attraverso idonee alberature,
- la difesa di queste attraverso dissuasori di transito,
- punti di riposo (panchine etc.) per i pedoni,
- eventuali recinzioni ed opportune segnaletiche.

In particolare:

- Tenuto conto delle condizioni geomorfologiche della zona, la progettazione dell'area a parcheggio vicino l'ex mattatoio e limitrofo alla S.P. 41 dovrà essere preceduta da indagini geologiche e geotecniche come previste dal D.M. 14 gennaio 2008.

TAB. II PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

(in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dal Comma 2 dall'art. n.°2 della L. N.°122 24/03/89).

DESTINAZIONE D'USO	SPAZI DI SOSTA				
	mq/100 mc.	mq/mq Sf. superficie fondiaria	mq/mq di sup. lorda di pavimento		
- EDIFICI DI ABITAZIONE IN ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE.	2,5	----	----		
- CINEMA, TEATRI, IMPIANTI SPORTIVI DA SPETTACOLO COPERTI E SIMILI.	20	----	----		
- OSPEDALI, CASE DI CURA, POLIAMBULATORI, EDIFICI PER ATTREZZATURE D'USO E/O INTERESSE PUBBLICO (RICETTIVE, RICREATIVE E DI RISTORO, COMMERCIALI, UFFICI E DI INTERESSE COMUNE).	20	----	----		
CENTRI COMMERCIALI E DIREZIONALI, SUPERMERCATI E GRANDI MAGAZZINI L.R. N° 26 Del 04 Ottobre 1999	MQ DI SUPERFICIE PER MQ DI VENDITA				
	TIPO	DIMENSIONI	ZONA DEL COMUNE		
			A	B	C/D
	M1/A-E	151 -:- 600	,,	0,8	0,8
	M2/A	601-:-1500	,,	1,5	1,5
	M2/E	600-:-1500	,,	1	1
	G1/A	1501-:-3500	,,	,,	2,5
G1/E	1501-:-3500	,,	,,	2	
- IMPIANTI SPORTIVI DA SPETTACOLO SCOPERTI.	----	1,0	---		
- ATTREZZATURE PER LO SPORT, SPETTACOLO E TEMPO LIBERO.	---	0,20	---		
- EDIFICI PER LE ATTREZZATURE DI SERVIZIO ALLE ZONE PRODUTTIVE.	----	0,10	----		

ART. 27 - ZONE A VERDE PUBBLICO

In relazione alla funzione assegnata dal Piano a tali Zone, le stesse risultano suddivise in:

- a) - Zone a verde pubblico ed a giardini urbani - FV1 -

b) - Zone a verde pubblico attrezzate per lo sport - FV2 -

In esse il Piano, salvo diversa indicazione, si attua per intervento urbanistico preventivo all'intera zona nel caso di aree di ridotta estensione (MAX mq. 1.000) è ammesso l'intervento edilizio diretto.

a) - Le Zone a verde pubblico di cui ai punti -A- sono destinate alla conservazione alla creazione di parchi naturali e di giardini urbani e di quartiere.

In tali Zone sono ammesse esclusivamente attrezzature di arredo per il gioco e il tempo libero, nonché eventuali necessari spazi per le soste.

E' consentita la sola installazione a carattere precario di chioschi di ristoro e ricovero attrezzi e arredi per il verde, aventi altezza massima di 3,50 m misurati a valle con una superficie massima di 50,00 mq.

b) - La realizzazione di campi da gioco a cielo libero anche a carattere competitivo, comprese tribune e spogliatoi ed attrezzature necessarie.

Il progetto preventivo delle aree di cui sopra dopo un approfondito studio della situazione esistente (condizioni climatiche, essenze arboree e caratteristiche geologiche del suolo), dovrà specificare dettagliatamente gli interventi previsti ed il loro impatto ambientale (percorsi pedonali, punti di sosta, messa a dimora di piante, recinzioni, aree di gioco etc.).

L'Amministrazione Comunale può, nell'ambito delle sottoclassi a) e b) operare con utilizzazioni integrate tra Zone a verde e Zone ad attrezzature per lo sport, compatibilmente con le funzioni e le caratteristiche delle aree e con la consistenza degli impianti sportivi.

ART. 28 - ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE - F -

Sono le zone destinate alla conservazione ed alla realizzazione a livello comunale di attrezzature e servizi pubblici o riservati ad attività collettive e di attrezzature pubbliche a livello anche sovra comunale.

Tali Zone, con il riferimento all'art. n.º3 del D.I. N.º1444 del 02/04/1968 e in relazione alle destinazioni esistenti e previste in funzione sia della rispondenza alle dotazioni prescritte dal D.I. citato che di un'organica riqualificazione del sistema dei servizi, risultano articolate nelle seguenti categorie:

FA1) - Attrezzature per l'istruzione dell'obbligo: (scuole di ogni ordine e grado e attrezzature di gioco, sportive e ricreative connesse).

FA2) - Attrezzature d'interesse comune quali:

- Attrezzature sanitarie e assistenziali: (case di cura, case di riposo per anziani, centri sociali, asili nido e simili).
- Attrezzature sociali e culturali: (centri sociali con relative strutture per lo sport e tempo libero, centri culturali, biblioteche, musei, pinacoteche, teatri, sedi per mostre, sale d'ascolto e simili).
- Attrezzature religiose: (chiese e annessi parrocchiali, santuari, conventi e simili).
- Attrezzature amministrative e pubblici servizi: (uffici pubblici, uffici decentrati dello Stato, di rappresentanza istituzionale e simili).
- Attrezzature tecniche e distributive: impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti tecnologiche, impianti di depurazione e per il trattamento dei rifiuti, depositi mezzi comunali, mercati comunali, macelli, cimiteri.
- Attrezzature per lo sport: (palestre, piscine, palazzetti dello sport, con relative strutture di servizio, quali spogliatoi, gradinate e campi da gioco a cielo libero).

Per usi non specificatamente previsti nelle esemplificazioni di cui sopra, l'Amministrazione Comunale opera per analogia assimilando i suddetti usi a quelli sopra previsti in base a criteri basati sulle infrastrutture, sulla domanda di servizi e sugli effetti sul territorio.

Alle Zone di cui al presente articolo corrisponde graficamente una Zonizzazione (retino) unificata, all'interno della quale il Piano con apposita simbologia individua le varie categorie di attrezzature sopra esplicitate: per le attrezzature amministrative e pubblici servizi e per quelle tecniche e distributive inoltre il Piano specifica il tipo delle stesse.

Tale individuazione, con esclusione di quella relativa alle attrezzature scolastiche, a quelle tecniche e distributive, ha valore indicativo e si riferisce per lo più all'utilizzazione di fatto prevalente delle attrezzature esistenti; pertanto la simbologia di Piano, con le esclusioni di cui sopra non costituisce vincolo specifico alle tipologie delle destinazioni proposte.

In mancanza di alcuna simbologia nelle zone di nuova previsione è esclusa la sola categoria delle attrezzature amministrative.

In tali zone, salvo diversa specifica prescrizione, il Piano si attua per intervento diretto nel rispetto dei

seguenti indici:

- If -Indice di Densità Fondiaria 1,00 mc/mq.
- Sc -Superficie Coperta non superiore al 30% della Sf.
- H -Altezza Massima 7,50 m salvo diverse altezze imposte da regolamenti.

L'altezza massima, in quanto strettamente connessa alle esigenze diversificate delle varie attrezzature, potrà essere aumentata, fermo restando l'obbligo del rispetto dei distacchi dai fabbricati, dai confini e dalle strade in base ai minimi di cui all'art. n.°9 del D.I. N.°1444 del 02/04/1968 riferiti a tale altezza e fatte salve le eventuali autorizzazioni in deroga previste dalla legge.

In sede di progettazione del Piano di utilizzazione delle zone è possibile modificare il livello del piano di campagna con riporti e sterri superiori ad 1 m, purché ammessi dalla relazione geologica.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, destinato ad attrezzature, costituito per lo più da fabbricati di interesse storico-artistico, debbono risultare compatibili con le caratteristiche architettoniche e tipologiche di tali fabbricati ed i relativi progetti debbono essere sottoposti all'esame della Commissione Edilizia Comunale integrata ai sensi dell'art. n.°61 della L.R. N.°34/1992.

E' consentita all'interno del complesso destinato ad attrezzature la realizzazione di un solo alloggio ad esclusivo servizio del personale di custodia e/o di gestione della superficie massima di 150 mq. di superficie utile lorda.

Le indicazioni di Piano, all'interno di Piani urbanistici preventivi, di localizzazione di aree per attrezzature di uso pubblico non è vincolante.

Il Piano prescrive inoltre le seguenti specifiche ed ulteriori norme di dettaglio riferite ad aree e ambiti territoriali appositamente individuati in cartografia:

NB 7: AREA DEL CAMPO SPORTIVO NUOVO

Interventi di modifica o ampliamento del nuovo campo sportivo (area NB7) si attuano mediante il Piano particolareggiato che dovrà escludere dall'edificazione gli ambiti di tutela individuati dal PPAR, dal PTC e le aree a pericolosità geologica massima. Prima della redazione del P.P. dovranno essere effettuate le indagini geologiche necessarie a stabilire la compatibilità degli interventi con le peculiarità geologiche dell'area.

ART. 29 - ZONE DOTAZIONE STANDARD

Sono le zone all'interno dei Piani Attuativi destinate a garantire un'adeguata dotazione di aree pubbliche, per verde pubblico, parcheggi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico.

Nelle zone residenziali tale dotazione minima è stabilita in 12,00 mq. ogni 120 mc., in aggiunta ai 3,00 mq. per abitante di cui all'art. n.°21, comma 4° della L.R. N.°34/92, fatte salve maggiori diverse quantità espressamente previste dalle presenti norme e dalle leggi vigenti.

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.

Le attrezzature, ove previste e necessarie, vanno realizzate nel rispetto degli indici stabiliti per le stesse dalle presenti norme.

Nelle zone produttive la dotazione di cui al presente articolo deve rispettare i minimi stabili dall'art. n.°5 del D.M. N.°1444/68.

Nelle zone produttive integrate dalla presenza di una percentuale residenziale e/o commerciale, la quantità di standard di cui sopra va incrementata con quella relativa alla destinazione residenziale e/o commerciale per le quote rispettivamente realizzabili, come riportato nella tabella II di cui all'art. 26.

All'interno degli interventi urbanistici preventivi il Piano indica i parcheggi con la sigla – P - pur rientrando queste aree tra quelle per la dotazione standard.

CAPO VI - ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE D'USO E/O DI INTERESSE PUBBLICO - R -

ART. 30 - DEFINIZIONE DELLE ZONE

Sono le zone destinate a quelle strutture e servizi, che pur d'uso e/o di interesse pubblico e necessarie ad integrare il sistema delle attrezzature pubbliche di cui al precedente Capo, non concorrono - né sono state considerate dal Piano in tal senso - alla dotazione degli standard urbanistici.

Rientrano in tale Zonizzazione le zone ricettive e/o di ristoro, quelle commerciali e di interesse collettivo e quelle sportive e spettacolari a destinazione particolare e/o riservate a club sportivi.

Tali zone sono individuate graficamente da una Zonizzazione (retino) unificata, all'interno della quale il Piano con apposita simbologia individua le varie categorie di attrezzature sopra elencate.

In mancanza di simbologia e fatte salve eventuali prescrizioni particolari, sono ammesse sia le attrezzature ricreative e/o di ristoro che quelle commerciali e/o d'interesse comune nonché quelle d'altro tipo non esplicitamente previste ma assimilabili per analogia a tali attrezzature.

In tali zone di norma il Piano si attua per intervento edilizio diretto e viene quindi stabilito l'indice di densità fondiaria.

Dove è prescritto l'intervento urbanistico preventivo l'indice di densità fondiaria stabilito assume il significato di indice di densità territoriale, mantenendo lo stesso valore.

In tali zone è ammessa la residenza stabile per il solo personale di custodia e/o gestione nella misura di un alloggio della superficie massima di 150 mq. di superficie utile lorda per ogni attrezzatura insediata.

In tutte le zone di cui al presente Capo VI la dotazione di aree a parcheggio dove rispettare i minimi di cui alla Tab. II dell'art. n.° 26.

ART. 31 - ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO - R1 -

Sono le zone destinate alla realizzazione di attrezzature di interesse pubblico (ricettive: alberghi, pensioni di ristoro: ristoranti, bar, sale riunioni - sportive e ricreative: piscine, palestre etc.) di proprietà pubblica e/o privata ma d'uso e d'interesse pubblico.

In tali zone il Piano si attua per intervento preventivo e/o diretto nel rispetto dei seguenti indici:

- If - Indici di Densità Fondiaria: 2,00 mc/mq.
- H - Altezza Massima: 7,50 m.
- Df - Distanza tra i Fabbricati: 10,00 m.
- Dc - Distanza dai Confini: 10,00 m.
- Ds - Distanza dalle Strade: 10,00 m.

Il PIANO prescrive in particolare le seguenti specifiche ed ulteriori norme di dettaglio riferite ad aree e ambiti territoriali appositamente individuati in cartografia:

NB 4 – AREA STRADA DEI CILIEGI

Per l'immobile sito tra SS 78 e S.C. dei Ciliegi (Zona impianti sportivi, contraddistinto con il simbolo NB 4) il piano prevede il recupero dell'immobile con ampliamento sino ad un massimo del 20% della volumetria esistente con divieto di demolizione e ricostruzione. Sono ammessi, nel rispetto della tipologia edilizia originaria, interventi di ricomposizione volumetrica e/o ampliamenti al fine di accogliere le destinazioni d'uso consentite.

NB 5 – DISTRIBUTORE DI CARBURANTE

Per l'area del distributore carburante SS. 78 (contraddistinta con il simbolo NB 5) il piano prevede esclusivamente la costruzione di strutture integrative a quelle esistenti e pertanto sono ammesse solamente quelle di officine di riparazione, bar e attività commerciali attinenti il trasporto su gomma.

NB 8 - ZONA R SUL TORRENTE FIASTRA

Per la zona sul torrente Piastra (contraddistinta con il simbolo NB 8) il piano prevede la sola e specifica attività di maneggio e le attrezzature realizzabili dovranno essere ad uso esclusivo dello stesso.

La zona è individuata dal P.R.G. al solo scopo di svolgere l'attività del maneggio dei cavalli con la possibilità di dotarla di tutte le necessarie attrezzature.

Gli interventi di ampliamento o di nuova costruzione di attrezzature e servizi possono essere attuati mediante la redazione di un preventivo Piano Particolareggiato esteso a tutta l'area di intervento con i

seguenti indici e parametri da verificare compresi esistenti:

- | | |
|---------------------------------------|-------------|
| - IT – indice di densità territoriale | 1,00 mc/mq; |
| - H – altezza massima | 4,50 m; |
| - DF – distanza tra fabbricati | 10,00 m; |
| - DC – distanza dai confini | 10,00 m; |
| - DS – distanza dalle strade | 10,00 m. |

PL 6 – ZONA LOC. MAESTA'

Il Piano attuativo per la Zona PL 6 in Loc. Maestà dovrà essere realizzato, mediante l'applicazione dei parametri urbanistici di zona, con soluzioni plani volumetriche volte a valutare l'inserimento ambientale e paesaggistico dei nuovi edifici (masse, materiali, colorazioni) in rapporto ai preesistenti manufatti, anche con approfondimento delle relazioni tra questi e gli spazi pubblici.

Mediante apposita convenzione da stipularsi tra proprietari delle aree e amministrazione comunale di Urbisaglia, si dovrà inoltre prevedere e garantire:

- la realizzazione delle aree e degli spazi pubblici a standard urbanistici (verde e parcheggi) che dovranno essere preferibilmente attestati lungo la viabilità esistente in modo da porsi come filtro tra nuovo insediamento ed insediamenti esistenti;
- la realizzazione della viabilità di servizio ai nuovi insediamenti che dovrà preferibilmente innestarsi sulla viabilità interna esistente, senza quindi andare direttamente ad interessare la strada statale.

N.B.9 ZONA R1 IN CONTRADA GIANNELLI A SUD DI COLLE VASARI

In tale zona è esclusa la possibilità di nuova edificazione o ampliamento dell'esistente, sono possibili tramite intervento edilizio diretto, esclusivamente interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti. Si rimanda comunque alla scheda di censimento n. 3 per il dettaglio degli interventi permessi.

CAPO VII - ZONE A VINCOLO

ART. 32 - DEFINIZIONE DELLE ZONE - V -

Sono le zone del territorio comunale soggette a particolari limitazioni d'uso in relazione sia a disposizioni legislative che a specifici obiettivi di Piano.

ART. 33 - ZONE A VERDE PRIVATO - VP -

Sono principalmente le zone interessate da ville urbane e suburbane storiche con parco; il Piano applica tale zonizzazione anche a quei complessi o edifici urbani per i quali è ritenuto opportuno il mantenimento della tipologia ed a quelle aree nelle quali è previsto il mantenimento dello stato delle cose e dei luoghi con possibilità di cambio di destinazione d'uso a scopo ricettivo, ricreativo e residenziale.

Tali zone sono vincolate al mantenimento e potenziamento del verde esistente ed alla conservazione dei manufatti edilizi.

I parchi di pertinenza delle ville urbane e suburbane debbono essere conservati integri ed è fatto obbligo di curare lo stato di salute delle alberature esistenti e di provvedere al reimpianto di essenze autoctone e/o compatibili con le tipologie del parco nel caso di riduzione del patrimonio arboreo per qualsiasi motivo (calamità naturali, malattie, etc.).

Costituendo il parco nella sua unitarietà elemento di valore ambientale da salvaguardare, qualsiasi intervento sulla vegetazione arborea presente nello stesso, è soggetto alla specifica autorizzazione di cui alla L.R. N. 6/05 senza specifiche distinzioni di specie.

All'atto della richiesta di autorizzazione per interventi di restauro, manutenzione degli edifici e dei manufatti in genere presenti in queste aree, sarà obbligatoria la presentazione di una planimetria scala 1:500 della parte interessata dall'intervento su cui dovranno essere riportati gli elementi arborei o arbustivi presenti con esatta ubicazione della specie, delle dimensioni e della localizzazione con una

relazione sulle modalità di manutenzione o potenziamento della vegetazione sulla quale il comune prima di rilasciare l'autorizzazione acquisirà il parere del Corpo Forestale dello Stato.

Per gli edifici esistenti sono consentite soltanto opere di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo nel rispetto delle caratteristiche architettoniche ed ambientali degli stessi.

Qualora siano presenti manufatti accessori al corpo principale non costituenti valore storico documentale è ammessa la ristrutturazione edilizia degli stessi anche con accorpamento senza che ciò comporti aumento di superficie e/o volumetria.

Il manufatto risultante dovrà essere compatibile con l'ambiente circostante.

Sono ammesse sistemazioni degli spazi circostanti per permettere l'inserimento di attrezzature quali piscine, gazebo, ecc. previa verifica di compatibilità ambientale.

ART. 34 - VINCOLI VARI

Ancorché non indicate dal Piano le aree sottoposte a vincolo ambientale (idrogeologico, archeologico, monumentale e paesistico) sono assoggettate alle relative normative di legge Nazionali e Regionali.

Gli elaborati grafici del Piano riportano il vincolo ambientale di cui Decreto Legislativo 22.01.2004, n. 42 e succ. mod. ed integr..

Le aree comprese nella perimetrazione conseguente all'applicazione delle distanze minime da osservare a protezione del nastro stradale ai sensi del D.I. N.°1404 del 01/04/1968 e del D.P.R. N.°147 del 26/04/1993, sono assoggettate a vincolo di inedificabilità, fatte salve eventuali deroghe degli enti competenti e gli interventi ammessi ai sensi della L.R. N.°34/75, nonché quelli elencati a titolo esemplificativo al punto 7 della circolare Min. LL.PP. N.°5980 del 30/12/70.

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, L.R. 983/1957 e D.P.R. 285 del 10/09/1990) mentre sono ammessi quelli di manutenzione straordinaria e di restauro ai sensi dell'art. n.°31 della L. 457/1978.

In tali aree possono essere autorizzati a titolo precario, chioschi o modeste costruzioni similari per la vendita di fiori e oggetti per il culto o l'onoranza dei defunti.

Le destinazioni di zona indicate dal Piano all'interno delle aree di rispetto cimiteriale rappresentano il riconoscimento delle realtà esistenti con le limitazioni di cui sopra.

Inoltre nelle zone interessate dal passaggio di elettrodotti, metanodotti e principali collettori fognanti valgono, per l'edificazione le norme stabilite dalle regolamentazioni di legge in merito.

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 10,00 m 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.

Il Piano riporta il limite della Riserva Naturale dell'Abbadia di Fiastra. Entro tale perimetro si applicano le prescrizioni più restrittive tra quelle di cui alle presenti N.T.A. e quelle del Piano di Gestione della Riserva.

Il Piano, ferme restando le zone archeologiche vincolate dal D.M. 26/09/'75 e D.M. 01/07/1950, graficamente riportate nella tavola C.4, individua una zona a Parco archeologico. In tale area tutti gli interventi si attuano conformemente ai citati decreti ministeriali, inoltre varranno le norme di tutela di cui all'art. 22 delle presenti NTA; si richiama specificatamente anche il vincolo di tutela integrale del centro storico di cui all'art. 39 delle NTA del PPAR riportato graficamente nella tavola C.4. Fermo restando quanto precedentemente richiamato, al fine di valorizzare e incentivare la proficua cura delle aree a parco archeologico e di assicurare l'integrazione funzionale, paesaggistica e culturale tra parco e altre emergenze storico-archeologiche ad esso contermini (centro storico, Villamagna), nonché di favorire l'efficiente ed efficace gestione delle strutture e dei manufatti archeologici esistenti, il Piano individua l'ambito territoriale entro cui l'amministrazione comunale, di concerto con la competente Soprintendenza, è tenuta alla formazione di uno specifico "Piano di gestione" che potrà rimodulare i livelli di tutela sopra richiamati ed in particolare dovrà disciplinare, compatibilmente con le esigenze di tutela e conservazione delle emergenze archeologiche, le modalità d'uso e gestione delle aree, degli spazi, delle infrastrutture e delle strutture esistenti e/o di progetto, il controllo e del loro inserimento nel più ampio contesto paesaggistico, nonché di organizzazione e articolazione delle future attività di

ricerca e scavo, tenendo a riferimento le recenti esperienze di ricerca scientifica condotte sull'area dalle Università marchigiane, ed in particolare: "Verso un piano per il parco archeologico di Urbs Salvia (Prog. Interreg III B Cadses), a cura di G. de Marinis, G.M. Fabrini, G. Paci, R. Perna, M. Sargolini, S. Teoldi. Il Piano di gestione, previo parere vincolante della competente Soprintendenza, ha valore di Piano Particolareggiato qualora sia approvato con le modalità e le procedure di legge.

In assenza del piano di gestione, oltre alle norme già richiamate, si raccomanda di limitare, per una congrua fascia di terreno ai lati della ss. 78 fra la località Convento ed il confine comunale, gli scassi ed i movimenti di terra. Dell'inizio di tali operazioni, comunque, dovrà essere dato avviso alla Soprintendenza Archeologica per le Marche con congruo anticipo. Si ribadisce l'obbligo, per tutto il territorio comunale, di ottemperare alle disposizioni di legge (D.Lgs. 42/2004), che prevedono, in caso di rinvenimenti archeologici, l'immediata sospensione dei lavori, e la tempestiva comunicazione agli uffici della Soprintendenza competente al Sindaco ed alle autorità di pubblica sicurezza.

Per tutte le aree segnalate nella tavola B16 come aree, siti o strutture archeologiche, nonché per il centro storico e i nuclei storici (così come delimitati in cartografia) dovrà essere previsto l'invio preventivo alla Soprintendenza per i Beni Archeologici delle Marche (per il parere di competenza) di tutti progetti per lavori pubblici o privati che comportino scavi o sterri a profondità maggiore di 50 cm per la realizzazione di ambienti interrati, livellamenti, fondazioni, recinzioni, pali, sottoservizi, vasche di raccolta, fosse di depurazione, piantumazioni, opere di cantiere, ecc.

All'interno dell'area archeologica è possibile la realizzazione di modesti manufatti a titolo precario e non stabilmente infissi al suolo, realizzati anche da parte di privati previa redazione ed approvazione del Comune e della Soprintendenza Archeologica di un P.P. che dovrà determinarne l'ubicazione, le dimensioni massime e le tipologie costruttive.

TITOLO III - PRESCRIZIONI PARTICOLARI DI TUTELA E VALORIZZAZIONE

CAPO I - RECUPERO E VALORIZZAZIONE DEGLI EDIFICI E MANUFATTI EXTRAURBANI

ART. 35 - OGGETTO DELLA TUTELA

Il Piano in conformità agli indirizzi e direttive della pianificazione paesistico-ambientale regionale, nonché del P.T.C. provinciale, effettua un censimento del patrimonio edilizio rurale di particolare valore architettonico e/o storico-documentario, anche ai sensi di quanto disposto dall'articolo 15 della L.R. 13/90.

Tutti i fabbricati e manufatti urbani ed extraurbani sono stati oggetto di valutazione di natura morfologica, tipologica e costruttiva e sono stati classificati in due insiemi ai fini di dettare delle norme di tutela:

- a) fabbricati colonici (art. n.° 36)
- b) - manufatti urbani ed extraurbani di rilevante valore artistico (art. n.°37).

ART. 36 - FABBRICATI COLONICI

I fabbricati colonici censiti dal Piano sono stati suddivisi in ~~due~~ tre classi a seconda del loro valore. In particolare gli edifici sono classificati nelle seguenti categorie, specificatamente indicate per ogni edificio nella cartografia di Piano:

- A1 - Fabbricati di assoluto valore architettonico.
- A2 - Fabbricati tipici dell' agricoltura Marchigiana.
- B -Fabbricati con caratteri tipologici ed architettonici modificati ma che comunque costituiscono elementi caratterizzanti il paesaggio rurale.

Gli interventi ammessi dal Piano per le diverse categorie di edifici sono specificatamente indicati e disciplinati nell'apposito regolamento di attuazione del presente articolo - appendice "A" - facente parte integrante e sostanziale delle presenti norme. Ferma restando quanto precedentemente disciplinato, i contenuti e le indicazioni delle specifiche schede di censimento relative ad ogni singolo fabbricato rurale, facenti parte integrante e sostanziale del Piano, rivestono ulteriore carattere normativo e prescrittivo di dettaglio.

Per i fabbricati costruiti dopo il 1950 o completamente ristrutturati e che quindi hanno perso le caratteristiche tipologiche dell'architettura rurale, presenti nel territorio e non censiti, si applicano le normative previste per le precedenti zone agricole.

Per gli edifici rurali presenti nella proprietà della Fondazione Giustiniani Bandini, posti all'interno del perimetro della Riserva Naturale dell'Abbadia di Fiastra, si farà riferimento ad un censimento specifico redatto dalla Fondazione, nell'abito della formazione del Piano di Gestione della Riserva. Fino all'approvazione di tale piano, per gli interventi su i fabbricati di proprietà della Fondazione Giustiniani Bandini si applicheranno le norme previste per la categoria A 1.

ART. 37 - MANUFATTI URBANI ED EXTRA URBANI DI RILEVANTE VALORE ARTISTICO

I manufatti extraurbani ed urbani di particolare valore artistico e/o storico-documentario, (quali le fonti, edicole, i mulini, le case di terra, ruderi di varia natura, etc.) non altrimenti tutelati dal Piano con apposita norma e/o zonizzazione vengono espressamente segnalati nelle tavole di progetto e soggetti alla seguente normativa di salvaguardia:

E' fatto divieto di manomettere in qualsiasi modo e per qualsiasi motivo i manufatti censiti dal Piano riportati nelle tavole di progetto e nelle stesse elencati, nonché adibirli ad utilizzazioni improprie che

possano comprometterne la conservazione e/o il recupero.

Gli interventi ammessi su tali manufatti sono esclusivamente quelli di restauro e risanamento conservativo, finalizzati al recupero delle originarie caratteristiche formali e tipologiche anche attraverso l'eliminazione degli elementi estranei quali superfetazioni.

Per i manufatti censiti l'indicazione numerica e i contenuti della corrispondente scheda di censimento rivestono carattere normativo ai fini degli interventi consentiti.

CAPO II - SALVAGUARDIA DEL SISTEMA IDRICO GEOLOGICO

ART. 38 - DEFINIZIONE DEL SISTEMA

Per sistema si intende l'insieme delle porzioni di territorio comunale in cui sono state individuate falde idriche destinate o destinabili ad usi idropotabili, aree geologicamente degradate ed aree instabili. Viene anche presa in considerazione la salvaguardia della zona di approvvigionamento idrico dell'acquedotto comunale di Petriolo che intercetta l'opera di captazione romana posta in località Monte Loreto.

Rispetto ai contenuti dei seguenti articoli 39,40, 41 prevalgono, se più restrittive, le norme di cui al D.Lgs. 152/2006 e successive mod. e integrazioni.

ART. 39 - AREE DI TOTALE PROTEZIONE DI FONTI E SORGENTI

Le aree di protezione totale devono comprendere le strutture delle fonti stesse (opere in muratura, in sotterraneo, di captazione, etc.) e gli spazi immediatamente circostanti per almeno 5,00 m all'intorno e per l'acquedotto di Petriolo l'area di protezione sarà di almeno 200 m di raggio calcolati dalla captazione. La perimetrazione definitiva dell'areale su cui insistono le fonti e le sorgenti dovrà essere effettuata da parte dell'Amministrazione comunale, sulla base di un'indagine idrogeologica specifica.

Obiettivi della salvaguardia

In base al D.L. N.°373 del 09/09/1987 art. n.°5, nell'area perimetrata è obbligatoria la recinzione, la canalizzazione delle acque superficiali meteoriche ed è vietato il dissodamento della copertura erbosa.

Sono permesse le manutenzioni di routine, consolidamento e restauro del manufatto comprensivo delle opere di captazione, eduazione e distribuzione delle acque.

Per le sorgenti di proprietà comunale l'ambito di tutela coincide con la particella catastale di proprietà.

Il rilascio di qualsiasi concessione sulla particella su cui insistono le fonti o sorgenti è subordinata alla definizione dell'ambito di tutela totale ed alla redazione di un'indagine idrogeologica da parte del richiedente che ne attesti la fattibilità.

ART. 40 - AREE DI PROTEZIONE PRIMARIA DI FONTI E SORGENTI

Le aree che rientrano nella protezione primaria sono quelle che circondano l'area di protezione totale (perimetro di tutela provvisorio di 50,00 m di raggio dalla fonte o sorgente ed area retinata in Tav 0.1.5 per l'opera di presa di Petriolo) come riportato nelle carte tematiche. Il perimetro di tutela permanente dovrà essere stabilito per tutte le acque di utilizzazione umana da apposita indagine idrogeologica che l'Amministrazione comunale dovrà predisporre.

La salvaguardia per tale area prescrive il divieto di tutte quelle attività, destinazioni d'uso, opere che possono direttamente o indirettamente alterare la qualità, il regime ed il flusso della risorsa idrica e che sono:

- 1) stoccaggio di concimi organici;
- 2) dispersione di acque bianche provenienti dalla rete viaria;

- 3) dispersioni libere o in fossi non impermeabilizzati di liquami, fanghi, acque reflue anche se sottoposte a depurazione;
- 4) aree cimiteriali;
- 5) spargimento di prodotti fitosanitari (pesticidi diserbanti) e fertilizzanti chimici ed organici;
- 6) apertura di cave e pozzi idrici;
- 7) realizzazione di invasi per lo stoccaggio di acque meteoriche;
- 8) stoccaggio di sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive, rifiuti in genere;
- 9) discariche di qualsiasi tipo anche se controllate;
- 10) aree di raccolta e demolizione di materiali ferrosi;
- 11) impianti di trasformazione rifiuti;
- 12) pascolo e stazzo di bestiame;
- 13) aratura profonda;
- 14) coltivazioni che necessitano di concimazione;
- 15) allevamenti zootecnici;
- 16) fognature, pozzi, cisterne, vasche di depurazione se non a perfetta tenuta stagna;
- 17) scavi, trincee che possono mettere in luce la falda idrica;
- 18) la realizzazione a monte della captazione di opere (palancole, diaframmi) che possono alterare il regime idrico (tali opere potranno essere eseguite solo previa apposita indagine idrogeologica);
- 19) prodotti usati per la manutenzione delle vie di comunicazione.

I proprietari dei terreni sui quali insistono le aree di protezione primaria, nel chiedere la concessione edilizia, devono presentare:

- a) carta con l'ubicazione delle aree di protezione;
- b) il censimento di tutti gli scarichi esistenti;
- c) l'ubicazione dei pozzi a dispersione ed il tracciato della rete fognaria;
- d) relazione tecnica finale.

Se l'intervento ricade anche parzialmente nell'area di protezione primaria, il proprietario del fondo è tenuto ad impegnarsi, anche con garanzie fideiussorie, alla chiusura e bonifica di tutti i pozzi perdenti, alla realizzazione di opere fognarie a tenuta stagna e alla soppressione di tutti gli scarichi a cielo aperto.

Privilegiati in tali aree sono i progetti che prevedano la destinazione a parco, al rimboschimento ed a superfici a prato.

ART. 41 - AREE DI PROTEZIONE SECONDARIA

Perimetralmente alle zone di protezione primaria e per un raggio provvisorio di 200m calcolato dalla fonte o dalla sorgente, è prevista una fascia di protezione secondaria nella quale alcune prescrizioni sono mantenute ad ulteriore salvaguardia della risorsa idrica.

Per quanto riguarda l'opera di presa di Petriolo detta fascia dovrà essere di almeno 50,00 m calcolata dal bordo del perimetro dell'area di protezione primaria.

In detta zona sono vietate:

- 1) dispersioni libere o in fossi non impermeabili di liquami, fanghi, acque reflue anche se sottoposte a depurazione;
- 2) spargimento di prodotti fitosanitari (pesticidi, diserbanti, etc.) fertilizzanti chimici ed organici (i fertilizzanti chimici potranno essere utilizzati solamente se sottoposti al controllo qualitativo e quantitativo di un tecnico del settore che ne attesti la non tossicità);
- 3) apertura di cave e pozzi idrici;
- 4) stoccaggio di sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive, rifiuti in genere e materiali ferrosi;
- 5) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- 6) fognature, pozzi, vasche di depurazione che non siano a tenuta stagna.

I proprietari dei fondi che ricadono in dette aree, qualora richiedano concessione edilizia, sono impegnati, anche con garanzie fideiussorie, alla chiusura e bonifica di tutti i pozzi perdenti, alla realizzazione di opere fognarie a tenuta stagna e alla soppressione di tutti gli scarichi a cielo aperto.

ART. 42 - POZZI IDRICI

L'oggetto della salvaguardia riguarda la Preservazione e difesa del bene idrico sotterraneo da parte di possibili inquinamenti operati dalle attività antropiche. E' necessario prevedere al ripristino delle difese delle falde idriche seriamente compromessa da irrazionali interventi di sfruttamento delle risorse idriche.

L'obiettivo della salvaguardia riguarda la Riduzione delle possibilità di inquinamento delle falde più profonde da parte di acquiferi più superficiali o acque meteoriche dilavanti contenenti forti concentrazioni di sostanze inquinanti (nitrati, residui fitosanitari, sostanze organiche, etc.). Un fattore molto importante che determina la lacerazione di livelli separatori di acquiferi (orizzonti a bassa permeabilità) è l'esistenza sul territorio di pozzi idrici realizzati con metodi tradizionali (pozzi con tubi in cemento prefabbricato e senza cementazione interna).

- Salvaguardia

I pozzi idrici potranno essere realizzati previa concessione edilizia e la domanda dovrà essere accompagnata da una relazione firmata da un geologo responsabile della realizzazione dell'opera.

I pozzi dovranno essere sempre eseguiti con tubi in P.v.c. atossico o in tubi in acciaio, fenestrati e non, dovrà essere sempre prevista la cementazione per mantenere la separazione delle falde e per evitare l'ingresso delle acque correnti superficiali, dovranno essere dotati di idonea chiusura di protezione al boccapozzo.

I pozzi idrici esistenti e realizzati con tubi in cemento dovranno gradualmente, nel tempo, essere richiusi, per l'intera profondità, con materiali aventi la medesima granulometria dei materiali in cui è stato scavato il pozzo, mentre la parte sommitale (gli ultimi metri prima del p.c.) al fine di evitare le infiltrazioni di acque superficiali dovrà essere richiusa con materiale impermeabile (boiaccia, c.l.s.). Gli elaborati da presentare al momento della concessione sono i seguenti:

- a) planimetria della zona a scala non inferiore 1:2.000;
- b) stratigrafica del luogo dove verrà realizzato il pozzo;
- c) relazione idrogeologica contenente le modalità di esecuzione del pozzo idrico, valutazione della potenzialità idrica della falda e la quantità emunta a regime.

I proprietari di fondi che richiedano concessione edilizia per l'apertura di nuovi pozzi idrici sono obbligati a richiudere (con le modalità sopra indicate) i pozzi esistenti sul fondo e realizzati con tecniche tradizionali.

- Nuove concessioni e perforazioni

Riguardo alle nuove concessioni di grandi e piccole derivazioni di acqua pubblica e alle licenze di attingimento (escavazioni di pozzi idrici ad uso domestico, potabile, irriguo industriale, prelievi in alveo, etc.) nonché le funzioni relative alle concessioni di aree demaniali.

Saranno disciplinate dalle relative leggi nazionali D.L. 152 del 27/03/2006 succ. mod. ed integr. e secondo la Legge Regionale del 9 giugno 2006, n. 5. (Disciplina delle derivazioni di acqua pubblica e delle occupazioni del demanio idrico).

Inoltre tutti i tipi di perforazioni eseguite sia per indagini geognostiche che per opere strutturali e/o di emungimento delle acque aventi profondità superiori ai 30.0 m dal p.c. saranno disciplinate dalla Legge n. 464 del 4 Agosto 1984.

ART. 43 - AREE DEGRADATE

Per aree degradate si intendono quelle porzioni di territorio nelle quali l'utilizzo e lo sfruttamento della risorsa ne ha modificato fortemente l'originario aspetto morfologico oltre che ad innescare processi di alterazione o instabilità o rendendole potenzialmente vulnerabili sotto l'aspetto ambientale. Sul territorio si rinvengono:

- a) - aree sede di cave;
- b) - sistema idrico superficiale.

A) AREE SEDE DI CAVE:

Le seguenti prescrizioni sono subordinate al rispetto della normativa del Piano Regionale Attività Estrattive.

CA 1) - CAVA IN LOCALITÀ VALLERESCO

- Oggetto della salvaguardia

L'area si trova a Nord rispetto a Monte Loreto ed alle opere di presa degli acquedotti di Petriolo e Urbisaglia (ormai in disuso), lungo il versante Nord del rilievo ed è stata interessata dall'attività estrattiva operata su un deposito alluvionale.

La cava è inattiva e presenta un fronte di scavo subverticale assai pronunciato (20-40 m) ed è in stato di abbandono.

- Obiettivo della salvaguardia

Scopo della salvaguardia è il recupero ambientale dell'area mediante riprofilatura del versante e ritombamento con rimodellamento dell'area del piazzale dove le acque meteoriche tendono ad infiltrarsi alimentando il movimento franoso posto più a valle.

- Salvaguardia

Redigere un apposito piano particolareggiato che dovrà proporre e programmare gli interventi per il recupero della zona nonché definire la successiva destinazione d'uso dell'area che potrà essere agricola o turistica (a basso grado di compromissione ambientale).

Il piano particolareggiato di risanamento sarà redatto a cura dei proprietari dell'area entro anni due dall'approvazione del Piano.

CA 2) - CAVA IN LOCALITÀ MONTE LORETO

- Oggetto della salvaguardia

L'area si trova in località Monte Loreto, nella porzione alta del versante ed a breve distanza dall'opera di presa dell'acquedotto di Petriolo. La cava ha interessato un deposito alluvionale ghiaioso lasciando i fronti di scavo subverticali (altezza di 20-30 m) e con depressioni vistose nell'area interna.

- Obiettivo della salvaguardia

Scopo della salvaguardia è il risanamento delle scarpate generate dalla coltivazione e dei piazzali dove si applaudano le acque meteoriche.

Inoltre, la regimazione delle acque superficiali comporterà una riduzione del rischio di inquinamento delle acque dell'acquedotto di Petriolo.

- Salvaguardia

Redigere un apposito piano particolareggiato che dovrà proporre e programmare gli interventi per il recupero della zona nonché definire la successiva destinazione d'uso dell'area che potrà essere agricola o di rispetto alle opere acquedottistiche sotterranee.

Il piano particolareggiato di risanamento sarà redatto a cura dei proprietari dell'area entro anni due dall'approvazione del Piano e dovrà tener in debito conto delle opere di presa degli acquedotti esistenti in zona.

CA 3) - CAVA IN LOCALITÀ ILLUMINATI

-Oggetto della salvaguardia

L'area si trova a Sud rispetto all'abitato di Urbisaglia ed è interessata dall'attività estrattiva operata su un deposito alluvionale. La cava è attiva e sta seguendo il piano di coltivazione previsto.

Al termine della coltivazione risulterà un forte dislivello tra il piano campagna naturale posto a monte e il piazzale di cava.

- Obiettivo della salvaguardia

Scopo della salvaguardia è il corretto sfruttamento della risorsa al fine di rendere meno marcato l'impatto ambientale rispetto all'area circostante attraverso il riprofilo del versante in modo da ottenere un'unica pendenza topografica più consona allo stato dei luoghi.

- Salvaguardia

Redigere un apposito piano particolareggiato di coltivazione e di recupero che porti ad ottenere un versante con pendenze topografiche simili ai versanti limitrofi. Andrà anche definita la destinazione d'uso dell'area che potrà essere agricola o turistica (a basso grado di compromissione ambientale).

Il piano particolareggiato di risanamento sarà redatto a cura dei proprietari dell'area entro anni due

dall'approvazione del Piano

CA 4) - CAVA IN LOCALITÀ FIASTRA

- Oggetto della salvaguardia

L'area si trova nella zona di fondovalle della pianura alluvionale del Torrente Fiastra e sulla destra idrografica ed è stata interessata nel passato da un'attività estrattiva di sedimenti alluvionali. La cava è inattiva ed il recupero operato nella fase finale di coltivazione risulta a marcato impatto ambientale.

- Obiettivo della salvaguardia

Scopo della salvaguardia è il recupero ambientale dell'area mediante riprofilatura del versante e sistemazione di terreno agrario idonea alla coltivazione.

L'intervento dovrà tendere all'eliminazione dell'impatto visivo provocato dall'attuale situazione.

- Salvaguardia

Redigere un apposito piano particolareggiato che dovrà proporre e programmare gli interventi per il recupero e favorire il miglioramento agrario della zona mentre la successiva destinazione d'uso dell'area dovrà restare agricola. Il piano particolareggiato di risanamento sarà redatto a cura dei proprietari dell'area entro anni due dall'approvazione del Piano.

CA 5) - CAVA IN LOCALITÀ VILLAMAGNA

Si tratta di una cava abbandonata di piccole dimensioni posta nella porzione alta del rilievo di Villamagna. La cava risulta ormai reinserita nell'ambiente e non si prevedono possibilità di recupero ambientale salvo l'esecuzione di progetti legati alla regimazione delle acque superficiali ed alla riforestazione.

CA 6) - CAVA IN LOCALITÀ VALLERESCO

L'area si trova nelle immediate vicinanze della cava Ca1 ed è posta lungo un versante abbastanza articolato e privo di humus. L'area è stata oggetto in passato di sistemazioni ed escavazioni che hanno portato in affioramento le alluvioni ghiaiose.

- Obiettivo della salvaguardia

Scopo della salvaguardia è il corretto reinserimento dell'area rispetto all'ambiente circostante attraverso il recupero ambientale che preveda modesti rimodellamenti e ripristino dello strato umico superficiale.

- Salvaguardia

Redigere un apposito piano particolareggiato mirato al recupero del versante mediante piccoli interventi (bonifica agraria con modeste asportazioni di materiale).

Il piano particolareggiato di risanamento sarà redatto a cura dei proprietari dell'area entro anni due dall'approvazione del Piano.

B) - SISTEMA IDRICO SUPERFICIALE

-Oggetto della salvaguardia

Il sistema idrico superficiale è l'insieme degli specchi d'acqua artificiali e del reticolo idrografico che risulta ben sviluppato ed a cui fanno capo al Torrente Fiastra, ed al Torrente Entogge. Gli specchi d'acqua esistenti sul territorio non esercitano alcun impatto dal punto di vista paesaggistico, risultando sempre di piccole dimensioni.

- Salvaguardia

Tutto il reticolo idrografico così come si presenta, costituito dai fiumi, torrenti, e fossi non può essere modificato. 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. Per ottenere la concessione per realizzare nuovi invasi è

necessario presentare una relazione che attesti:

- la reale necessità alla realizzazione dell'opera (piano aziendale);
- la compatibilità dell'attività esercitata con la destinazione dell'area prevista dallo strumento urbanistico;
- la possibilità di riempire l'invaso senza alterare l'equilibrio del reticolo idrografico.

Qualora lo sbarramento già realizzato non offra sufficienti garanzie di sicurezza, o le acque dell'invaso, per carenze di impermeabilizzazione del fondo, vengano a contatto con la falda idrica, è necessario decretare la chiusura del bacino e procedere allo svuotamento dello stesso e ripristino dell'originaria morfologia.

ART. 44 - PROGRAMMI COMUNALI E INDAGINI OBBLIGATORIE PER I TITOLI ABILITATIVI

L'amministrazione Comunale ha in corso di autorizzazione dei progetti per reperimento risorse idriche a scopo umano, previsti nell'area compresa tra la strada comunale posta a valle della PL4 (zona convento), l'edificio rurale di valore ambientale B il torrente Fiastra e il confine comunale.

In detta area valgono le norme di salvaguardia temporanea previste per i pozzi e sorgenti di cui agli artt. 39 e successivi delle presenti norme. Le indagini andranno condotte da esperti (geologi) secondo i contenuti della tabella n° III e IV (circolare Regione Marche n°10/11/1987).

I progetti dei Permessi a costruire relativi ad interventi edilizi diretti previsti in attuazione delle disposizioni del presente Piano devono essere corredati dalla documentazione geologica prevista dal D.M. 14 gennaio 2008. I piano attuativi dovranno essere corredati dalla documentazione geologica e geotecnica prevista dalle circolari regionali n.14, 15 e DGR 1278 del 1997. In via generale si indica la seguente documentazione:

TAB. III DOCUMENTAZIONE GEOLOGICA (*)

(da presentare alla richiesta di intervento edilizio diretto/permesso a costruire o preventivo/piano attuativo)

ELABORATO	CONTENUTO	SCALA
-Carta geologica	-Inquadramento geologico generale della zona con riferimenti tettonici; devono essere riportati i probabili spessori di eventuali coltri.	Non inferiore a 1:2.000 (1:1.000)
-Carta geomorfologica	-Redatta per un intorno significativo e contenente gli elementi morfologici (forme e processi) antropici, strutturali, gravitativi ed erosivi (attivi e quiescenti) e gli effetti di questi sugli edifici e sui manufatti; deve essere valutata la tendenza evolutiva dei processi morfogenetici.	Non inferiore a 1:2.000 (1:1.000)
-Carta delle acclività	-Redatta in modo che siano distinte significative classi di acclività	Non inferiore a 1:2.000 (1:1.000)
-Carta idrogeologica	-Contenente i caratteri idrogeologici macroscopici dei litotipi presenti; deve essere evidenziata la presenza e l'escursione di falde idriche anche stagionali; deve riportare sorgenti e punti d'acqua con la valutazione della qualità delle stesse.	Non inferiore a 1:2.000 (1:1.000)
-Stratigrafie	-Dei sondaggi geognostici per la caratterizzazione geologica, litologica ed idrogeologica dell'area in numero non inferiore alla metà dei lotti di progetto, con almeno tre sondaggi per ogni lottizzazione.	Non inferiore a 1:1.000 (1:500)
-Sezioni geologiche	-Su base litostratigrafica a correlazione dei dati di campagna.	
-Ulteriori elaborati	-Eventuali, elaborati cartografici e grafici utili ai fini di una chiara comprensione dei risultati e delle modalità esecutive degli interventi.	
-Relazione esplicativa	-Contenente la sintesi dei risultati delle indagini condotte al fine di valutare la fattibilità degli interventi edilizi e formulare le eventuali relative prescrizioni in funzione delle condizioni di pericolosità geologica, vulnerabilità ambientale e rischio geologico.	

(*) Scheda di sintesi realizzata con riferimento alla Circ. n°10 del 10/11/1987 della Regione Marche e Delibera del 22.04.1991

O.N.G. - C.C.R. Marche.

Elaborati redatti da un Tecnico Abilitato a norma della Legge 3 febbraio 1963 n°112 e 25 luglio 1966 n°616.

TAB. IV DOCUMENTAZIONE GEOTECNICA (*)

(da

presentare alla richiesta di intervento edilizio preventivo/piano attuativo)

PROVE ELABORATO	MODALITA' E CONTENUTI	QUANTITA' E TIPO
- Prove in sito	- Da eseguirsi in base alla natura litologica dei terreni ed ai contenuti progettuali mediante: pocket penetrometro e scissometro, Vane Borer, penetrometriche statiche e/o dinamiche, S.P.T., prove di densità, di carico con piastra, di compattazione, di permeabilità, ecc.	- Da eseguirsi sempre ed in numero adeguato a seconda del tipo di progetto
- Prove di laboratorio	- Sui terreni (se campionabili) prelevati in modo indisturbato nel corso delle indagini geologiche.	- Da eseguirsi sempre ed in numero di almeno un campione ogni 2 lotti
- Grafici e tabelle	- Relativi alle prove geotecniche in sito e/o di laboratorio eseguite per la caratterizzazione geomeccanica di tutti i litotipi presenti.	- Da allegare sempre. Le prove di laboratorio devono sempre prevedere tutte le determinazioni necessarie e, comunque, dovranno essere sempre presenti le determinazioni sulle caratteristiche volumetriche e le prove di taglio CD.
- Analisi stabilità	- Relative alla verifica di stabilità dei versanti collinari interessati dal progetto, sezioni di calcolo.	- Non inferiore a 1:500
- Tabelle	- Relative ai risultati delle Analisi stabilità dei versanti e/o scarpate (in condizioni statiche e sismiche) con eventuale profilo modificato.	
- Relazione esplicativa	- Contenente tutte le considerazioni derivanti dalle analisi geomeccaniche effettuate con l'evidenziazione delle problematiche inerenti alla progettazione urbanistica ed ingegneristica delle opere della lottizzazione	

(*) Scheda di sintesi realizzata con riferimento alla Circ. n.°10 del 10/11/1987 della Regione Marche e Delibera del 22.04.1991 O.N.G. -C.C.R. Marche.

Elaborati redatti da un Tecnico Abilitato a norma della Legge 3 febbraio 1963 n.°112 e 25 luglio 1966 n.°616.

CAPO III - VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO BIOLOGICO**PRESCRIZIONI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE****ART. 45 - OGGETTO DELLA SALVAGUARDIA**

Il sistema biologico presente nel territorio del comune di Urbisaglia è composto dagli elementi vegetali naturali e seminaturali, che possono essere puntuali, lineari e areali, dalla vegetazione ornamentale, dalle aree coltivate, rappresentate nella carta dell' "Analisi vegetazionale", e dalla fauna in essi presenti stabilmente o temporaneamente.

Nel loro complesso e nelle relazioni funzionali che tra di esse si stabiliscono essi vanno a costituire la Rete Ecologica Comunale (REC), parte integrante di quella provinciale e regionale.

La Rete è composta dall'integrità degli elementi costitutivi e dalla conservazione e rafforzamento delle relazioni ecologiche esistenti dipende la corretta funzionalità della Rete.

La REC va a costituire la parte biologica del paesaggio comunale e in quanto tale entra in stretta relazione con tutte le attività antropiche. Gli elementi costitutivi della REC sono cartograficamente rappresentati nella “Mappa salvaguardia e potenziamento biodiversità”.

Per la tutela degli elementi vegetali naturali e seminaturali restano comunque ferme le disposizioni e le procedure previste L.R. 6/2005 “Legge forestale” e ogni altra norma della legislazione vigente

La vegetazione naturale e seminaturale è stata suddivisa in:

- boschi e gruppi di latifoglie a dominanza di roverella (art. n.°47);
- boschi e gruppi ripariali (art. n.°51);
- boschi e gruppi di specie esotiche
- boscaglie pre forestali ed arbusteti (art. n.°50);
- vegetazione dei greti fluviali e vegetazione acquatica;
- filari alberati e siepi stradali (art. n.°48);
- alberi isolati;

Nelle aree di nuova edificazione, all'atto dell'approvazione dei singoli piani di lottizzazione, dovranno essere adottate soluzioni tecniche tali da salvaguardare la presenza di flora protetta dalla L.R. 6/05.

L'organizzazione delle aree a verde pubblico o privato dovrà essere organizzata valutando le connessioni con le aree edificate o edificabili secondo i criteri stabiliti dalla LR 26/98; parti di tali aree dovranno essere riservate alla piantagione di essenze arboree in applicazione della L.113/92 (messa a dimora di un albero per ogni neonato).

ART. 46 – RETE ECOLOGICA COMUNALE

La salvaguardia della biodiversità comunale si esplica attraverso il mantenimento e rafforzamento dell'efficienza della Rete Ecologica Comunale. Essa è composta dagli elementi vegetali naturali, seminaturali ed artificiali presenti, dalla fauna autoctona o naturalizzata e dalle relazioni funzionali che tra di essi si stabiliscono.

Nel territorio di Urbisaglia sono individuati i seguenti elementi costitutivi, rappresentati nella “Mappa salvaguardia e potenziamento biodiversità”:

- **Nodi primari**, costituiti dalla Selva dell'Abbadia di Fiastra e dalla vegetazione del Fiume Fiastra ad essa contigua. Questa area rappresenta il principale serbatoio di naturalità nel territorio comunale.
- **Nodi secondari**, costituiti da frammenti significativi di vegetazione naturale che ospitano parti importanti delle popolazioni delle specie maggiormente sensibili alla frammentazione degli ambienti forestali. Essi sono concentrati soprattutto nella Riserva Naturale Abbadia di Fiastra e intorno al nucleo di Urbisaglia.
- **Nodi diffusi**, costituiti da frammenti spesso minuti o degradati di vegetazione arborea ed arbustiva. Essi da un lato contribuiscono all'incremento della biodiversità nel paesaggio agrario, dall'altro favoriscono le connessioni ecologiche tra nodi primari e secondari.
- **Sistema di connessione primario** che si sviluppa, spesso in forma quasi lineare attraverso tutto il territorio comunale e contribuisce in modo essenziale all'efficienza delle connessioni ecologiche tra i diversi tipi di nodo. Esso è costituito dal reticolo idrografico e dalla vegetazione ad esso associata sia nella valle del Fiastra che dell'Entogge. Rappresenta anche il principale elemento di connessione tra il territorio di Urbisaglia e le aree naturali limitrofe, in particolare verso monte. Il Fiastra e l'Entogge rappresentano anche un habitat importante per tutte le specie legate ai corsi d'acqua.
- **Matrice diffusa** composta da tutta le restanti parte del territorio ed in particolare dal sistema di elementi lineari, siepi e filari alberati, dispersi nelle aree agricole. Essi favoriscono la dispersione delle specie meno sensibili ed ospitano comunità animali comunque importanti.

La funzionalità della REC avviene attraverso la corretta gestione degli elementi vegetazionali costitutivi, oggetto degli articoli seguenti, il rafforzamento e conservazione delle connessioni ecologiche e la tutela delle comunità faunistiche.

A questo scopo valgono le seguenti misure:

- a) Nella realizzazione di nuove linee elettriche o nell'ammodernamento di quelle esistenti si dovrà prioritariamente procedere al loro interrimento o, quando non possibile, comunque all'adozione di tutte le misure di mitigazione del rischio di impatto o elettrocuzione dell'avifauna.
- b) Nella realizzazione di nuove strade, in particolare in prossimità di corpi idrici superficiali, dovranno essere posti in opera interventi per consentire l'attraversamento degli anfibi e della fauna minore in

genere.

- c) Le opere nell'alveo del Fiastra non potranno avvenire, salvo inderogabili esigenze di pubblica incolumità, nel periodo 1 marzo – 30 giugno.
- d) Tutti gli interventi di gestione della vegetazione non potranno avvenire, salvo inderogabili esigenze di pubblica incolumità, nel periodo 1 marzo – 31 luglio.

Negli interventi di riqualificazione e ripristino ambientale e paesaggistico, così come nell'attuazione di misure compensative dovrà essere posta particolare attenzione al recupero e riqualificazione delle aree ripariali, anche in relazione alla loro funzione di fasce tampone rispetto alle fonti di inquinamento diffuse.

ART. 47 - BOSCHI E GRUPPI DI LATIFOGLIE

I boschi sono considerati un elemento meritevole di particolare tutela e sottoposti al vincolo paesaggistico previsto dalla Legge N.°431/85.

Sono soggetti inoltre alle seguenti prescrizioni:

- a) -nelle aree boscate è permesso il normale svolgimento delle pratiche selvicolturali secondo quanto previsto dal R.D.L. N.°3267/1923 (Legge Forestale sui terreni soggetti a vincolo idrogeologico) e dalle Prescrizioni di Massima di Polizia Forestale, dalla L.R. 6/05 (Legge Forestale Regionale).
- b) è costituita una fascia di rispetto dal limite esterno di tale vegetazione di 3,00 m all'interno della quale non sono consentite lavorazioni profonde del suolo, accensione di fuochi, movimenti di terreno che provochino mutamenti del profilo della successione degli strati, interventi di captazione delle acque.

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.°3878 del 16/07/1991.

Tutto quanto disposto da tali normative va osservato per tutti i tipi di bosco presenti nel territorio comunale a prescindere dalle specie che li compongono, dall'estensione e dall'ubicazione.

ART. 48 – BOSCHI E GRUPPI RIPARIALI

I boschi e gruppi di ripariali si sviluppano lungo i corsi d'acqua e sono un elemento essenziale del sistema biologico del comune di Urbisaglia sia per il loro valore intrinseco che per il ruolo che essi assumono, come "sistema di connessione primario", nell'ambito della REC. Le formazioni arboree ripariali svolgono inoltre una funzione essenziale nel favorire la qualità delle acque sia come filtro rispetto alle fonti d'inquinamento diffuse, "fasce tampone" che per l'ombreggiamento dei corsi d'acqua che contribuendo a mantenere bassa la temperatura dell'acqua riduce il rischio di episodi acuti di ipossia e conseguentemente di scomparsa delle specie ittiche. La vegetazione ripariale sviluppandosi in aree spesso utilizzate a scopi turistici, si pensi al percorso Area archeologica – Abbadia di Fiastra, svolge inoltre un ruolo sociale da non sottovalutare nella sua gestione.

- Tutela

Nelle tavole di indagine state individuate le zone in cui sono presenti esempi significativi di tale tipo di vegetazione.

Ai fini di tutelare tale componente si stabiliscono le seguenti norme:

- a) è costituita una fascia di rispetto dal limite esterno di tale vegetazione di 3,00 m all'interno della quale non sono consentite lavorazioni profonde del suolo, accensione di fuochi, movimenti di terreno che provochino mutamenti del profilo della successione degli strati, interventi di captazione delle acque che pregiudichino la sopravvivenza delle specie igrofile;
- b) l'utilizzo della vegetazione e la ripulitura degli alvei sono interventi consentiti ma deve esserne fatta comunicazione al Sindaco con cui si renda nota la superficie su cui si intende intervenire e gli scopi per cui si procede al taglio;
- c) gli interventi di gestione e manutenzione della vegetazione ripariale non potranno essere eseguiti durante il periodo di nidificazione dell'avifauna (art. XXX) e per il fiume Fiastra e torrente Entogge, non potranno riguardare entrambe le sponde nello stesso anno;
- d) è vietata la realizzazione di nuovi accessi ai corsi d'acqua che prevedano il danneggiamento della vegetazione ripariale.

Le operazioni possono essere iniziate dopo 40 giorni dalla comunicazione nel caso in cui non si sia ricevuta nessuna risposta.

- Potenziamento

I proprietari di terreni adiacenti ai corsi d'acqua sono tenuti all'esecuzione delle seguenti operazioni:

- a) 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;
- b) nei casi in cui non ci sia stata messa a coltura ma la vegetazione si presenti in uno stato di degradazione o di eccessivo diradamento, è obbligo eseguire delle piantagioni con essenze autoctone idonee (l'Ufficio Tecnico competente potrà essere consultato per la scelta e le tecniche d'impianto).

ART. 49 – BOSCHI E GRUPPI DI SPECIE ESOTICHE

Si tratta di aree in cui l'intervento antropico ha provocato forme di disturbo che hanno favorito lo sviluppo di specie esotiche, in particolare robinia ed ailanto a discapito di quelle naturali per l'area. Pur segnalando una situazione di evidente degrado non di meno per le specie faunistiche possono svolgere un qualche ruolo positivo per cui la gestione deve puntare ad una loro riqualificazione botanico-vegetazionale e non alla loro sostituzione con usi del suolo che non siano il bosco. Per questo per esse è vietato:

- a) il dissodamento, il decespugliamento, il pascolo ovi-caprino, l'introduzione di qualsiasi coltura agraria o forestale di tipo produttivo-industriale;
- b) il taglio a raso della vegetazione arbustiva ed arborea presente;
- c) ogni tipo di edificazione fatta eccezione per le strutture per la difesa del suolo e la bonifica;
- d) eseguire rimboschimenti con conifere.

Deve invece essere favorito:

- e) il rimboschimento con latifoglie autoctone;
- f) l'eliminazione delle specie alloctone ed in particolare dell'ailanto e della robinia.

Interventi di riqualificazione di queste aree, supportati da appositi progetti redatti da tecnici esperti, possono essere considerati nell'ambito degli interventi compensativi.

ART. 50 -BOSCAGLIE PRE FORESTALI ED ARBUSTETI

E' la vegetazione presente nelle zone incolte caratterizzate da forte pendenza o situate in posti difficilmente accessibili e non adatti all'esercizio proficuo dell'agricoltura. E' caratterizzata da essenze legnose arbustive e/o arboree ma senza mostrare una chiara struttura boschiva. Si tratta di un insieme molto eterogeneo di tipologie che variano sia in relazione alle caratteristiche ecologiche dell'area interessata che allo stadio di sviluppo. La loro tendenza, in assenza di interventi antropici o di disturbi naturali è di evolvere verso il bosco.

Le aree più significative sono state individuate nella carta dell'Analisi vegetazionale.

- Tutela

Al fine di favorire l'instaurarsi delle specie spontanee e l'evoluzione della vegetazione naturale verso forme più evolute sia per scopi ecologico-naturalistici che di difesa del suolo, si prescrivono le seguenti norme. In queste aree è vietato:

- a) -il dissodamento, il decespugliamento, il pascolo ovi-caprino, l'introduzione di qualsiasi coltura agraria o forestale di tipo produttivo-industriale;
- b) -il taglio a raso della vegetazione arbustiva ed arborea presente;
- c) -ogni tipo di edificazione fatta eccezione per le strutture per la difesa del suolo e la bonifica;
- d) -eseguire rimboschimenti con conifere.

E' invece consentito:

- a) -eseguire rimboschimenti con latifoglie autoctone;
- b) -eliminare le infestanti tipo ailanto e robinia.

- Potenziamento

I proprietari dei fondi in cui sia presente tale vegetazione anche da realizzare sono obbligati a:

- a) riportare nei documenti necessari per la richiesta delle autorizzazioni o concessioni la presenza di tali aree con indicazione dell'ubicazione, delle dimensioni e delle specie presenti realizzare su

queste (in porzioni pari minimo al 50% della superficie totale dell'area) dei rimboschimenti con latifoglie;

- b) osservare nell'esecuzione del rimboschimento le buone norme selvicolturali nel rispetto della normativa forestale regionale e statale vigente utilizzando esclusivamente essenze autoctone (Tab. D).

ART. 51 - FILARI ALBERATI, SIEPI E ALBERI ISOLATI

ALBERATURE STRADALI

Le alberature sono rappresentate da individui arborei di diversa grandezza o specie situati in filari lungo le vie di comunicazione stradali statali, provinciali, comunali, urbane, extraurbane.

- Tutela

Per le alberature stradali censite e per le alberature di specie diverse, anche se non riportate nelle cartografie di indagine, purché rappresentate da individui arborei adulti (circonferenza almeno di 60,00 cm. misurata a 130,00 cm. dal suolo, regolarmente impiantati, di discreta conformazione e portamento), fermo restando quanto previsto nella L.R. 6/05 (Legge Forestale Regionale), valgono inoltre le seguenti norme:

- a) è vietato l'abbattimento;
- b) è vietata la manomissione, le potature tipo capitozzatura ad esclusione dei filari di gelsi, e quelle realizzate con mezzi meccanici di tipo rotativo ed ogni intervento che ne pregiudichi lo stato di salute.

E' concessa l'autorizzazione all'abbattimento solo nei casi di:

- a) inderogabili esigenze attinenti a opere pubbliche o di pubblica utilità qualora sia stata accertata l'impossibilità di soluzioni progettuali alternative;
- b) di abbattimento indispensabile per l'edificazione di costruzioni edilizie;
- c) nei casi in cui sia stata accertata da un tecnico competente la totale compromissione delle strutture vegetative per motivi sanitari o di tipo diverso per cui si prospetti minaccia alla pubblica incolumità o pericolo di diffusione di malattie;
- d) nei casi di elementi arborei presenti in densità o distanze inopportune che non permettono uno sviluppo regolare ed armonico delle chiome e delle piante stesse nei casi di abbattimento autorizzato è obbligatorio il reimpianto di un numero di individui almeno doppio di quelli abbattuti: per la scelta delle specie ed il luogo è obbligatoria la consultazione dell'Ufficio Tecnico competente il cui parere ha potere vincolante.

Tale Ufficio dovrà orientarsi in base all'elenco delle specie fornito in allegato e potrà anche avvalersi della consulenza di tecnici esterni abilitati.

La posa a dimora di piante in sostituzione di quelle abbattute comporta l'obbligo di assicurare l'attecchimento, gli eventuali risarcimenti, le cure colturali e la conservazione delle giovani piante.

Qualora l'impianto di sostituzione sia impossibile o inattuabile per elevata densità arborea o per carenza di spazio idoneo, il Comune può pretendere il pagamento di una somma commisurata al valore degli alberi abbattuti o distrutti, tenendo conto inoltre delle spese di piantagione di nuovi esemplari in altre aree.

Sono ammesse solo le potature che comportino modeste riduzioni della chioma con mantenimento della forma originaria o di quella tipica della specie.

Viene stabilita una fascia di rispetto di 3,00 m dalla proiezione delle chiome in cui è vietato:

- a) accendere fuochi;
- b) usare diserbanti pericolosi per le alberature;
- c) eseguire lavori di scasso o arature profonde e pericolose per le alberature.

Nella realizzazione di opere pubbliche o di opere di edilizia privata, al momento della richiesta di approvazione e/o di concessione edilizia, è obbligatorio riportare nei progetti, minimo in scala 1:1000, la presenza di tutte le alberature con esatta indicazione delle specie, delle dimensioni e della localizzazione.

- Potenziamento

I proprietari di terreni nei quali sia prevista dal piano la realizzazione di alberatura, nel momento della messa a dimora comporta l'obbligo di assicurare l'attecchimento, gli eventuali risarcimenti, le cure

colturali e la conservazione delle giovani piante. Per la scelta delle specie vanno privilegiate quelle autoctone indicate nell'allegato Tab. D, in casi particolari si può chiedere consulenza all'Ufficio Tecnico competente che fornirà indicazioni su eventuali specie o varietà più specificatamente adatte alla realizzazione di alberature stradali.

- ALBERATURE PODERALI

Tali alberature sono presenti nei campi coltivati, ai limiti dei confini di proprietà, agli incroci delle strade, sulle scarpate, etc..

-Tutela

Gli elementi censiti nella cartografia di indagine sono i più rappresentativi del patrimonio vegetale presente nel paesaggio agrario.

Per le specie comprese nell'elenco di cui alla L.R. 6/05 (Legge Forestale Regionale), quanto previsto dalle suddette leggi viene esteso a tutti gli elementi arborei anche se non propriamente configurantesi come alto fusto.

-Potenziamento

I proprietari di alberature poderali che manifestano evidenti fallanze sono tenuti a provvedere alle necessarie integrazioni.

Per la messa a dimora e la scelta delle specie vale quanto stabilito nel precedente articolo.

- VEGETAZIONE ARBUSTIVA STRADALE E PODERALE

Tale vegetazione è rappresentata da quella vegetazione erbacea, linosa, 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.

-Tutela

Per la tutela di tale vegetazione si rimanda alla L.R. 6/05 (Legge Forestale Regionale) estendendo quanto previsto anche ai filari di siepi presenti nelle zone già urbanizzate.

Dato il particolare valore naturalistico e paesistico di tale elemento si stabiliscono inoltre le seguenti norme:

- a) -è istituita una fascia di rispetto di 3,00 m dal limite di tale vegetazione all'interno della quale non sono consentiti interventi che possano pregiudicare lo stato di conservazione della vegetazione e la salute della fauna che in essa trova dimora: spargimento di diserbanti, antiparassitari nei periodi delle fioriture, accensione di fuochi;
- b) -è fatto assoluto divieto di incendiare tali elementi anche al fine di controllare eventuali infestanti; tale controllo potrà essere effettuato solo con attrezzi manuali;
- c) -è consentito eliminare specie invadenti od infestanti nei casi in cui queste abbiano manifestamente preso il sopravvento sulle altre specie e ne pregiudichino la sopravvivenza. (ailanto, rovo, vitalba, etc.);
- d) -è vietato eseguire rimboschimenti con conifere.

-Potenziamento

I proprietari di vegetazione arbustiva e poderale sono tenuti a provvedere alla messa a dimora di essenze arbustive ed arboree autoctone (vedi Tab. B) o all'esecuzione di interventi di ripulitura della vegetazione.

Tali interventi dovranno essere strettamente finalizzati all'ampliamento e/o al miglioramento qualitativo della vegetazione naturale.

ART. 52 - VEGETAZIONE ORNAMENTALE

E' la vegetazione presente nelle aree di pertinenza degli edifici rurali realizzata per scopi

ornamentali.

Questa, a causa delle specie utilizzate, rappresenta spesso un elemento fortemente in contrasto con l'ambiente circostante.

Per salvaguardare l'integrità del paesaggio, anche da un punto di vista naturalistico, si prescrivono di seguito delle norme per la realizzazione di tale vegetazione promuovendo l'uso delle specie autoctone e disincentivando quello delle specie non consone al paesaggio agrario e naturale.

ART. 53 - VEGETAZIONE ORNAMENTALE IN ZONA AGRICOLA NORMALE (EN)

Nella realizzazione o sistemazione delle aree esterne degli edifici in cui si preveda la messa a dimora di piante ad alto fusto od arbusti per scopi di arredo o per la costituzione di siepi di recinzione o confine dovranno essere osservate le seguenti indicazioni:

- nella scelta delle essenze arboree una percentuale pari al 70% dovrà essere destinata a latifoglie autoctone e/o piante da frutto o ulivo;
- nella scelta delle essenze arbustive da siepe ci si deve orientare nell'ambito all'elenco della Tab. V e Tab. VI.

All'atto della richiesta del titolo abilitativo per interventi di nuova edificazione o di ampliamento o di ristrutturazione, sarà obbligatoria la presentazione di planimetrie (firmate da un tecnico competente) in scala adeguata (1:500) su cui dovranno essere riportati gli elementi arborei o arbustivi presenti o che si intendono mettere a dimora, con indicazione esatta della specie, delle dimensioni, della localizzazione.

Il rilascio del titolo abilitativo sarà vincolato al parere emesso dalla Commissione Edilizia sulla congruità del progetto relativo alla realizzazione a verde. Il controllo della realizzazione di quanto previsto sarà compito dell'Amministrazione Comunale.

ART. 54 - VEGETAZIONE ORNAMENTALE IN ZONE AGRICOLE DI INTERESSE PAESISTICO (EP) E PAESISTICO - AMBIENTALE (EA).

Le zone agricole definite dal Piano di interesse paesistico o di salvaguardia paesistico-ambientale sono ambienti particolari caratterizzati da elementi naturali o culturali di rilevante importanza.

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.

Nella valutazione dei progetti relativi alle nuove costruzioni l'Ufficio Tecnico prenderà anche in considerazione gli aspetti relativi alla possibilità di salvaguardare il paesaggio mediante adeguate progettazioni delle aree destinate a verde ornamentale.

Sarà compito dell'Amministrazione Comunale, in sede di approvazione dei relativi progetti, imporre la realizzazione di determinate tipologie di impianto valutate caso per caso.

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

- a) nella scelta delle essenze arboree una percentuale pari all'80% dovrà essere destinata a latifoglie autoctone;
- b) nella realizzazione di siepi di recinzione o di confine è sconsigliato l'uso di conifere ed è consigliato l'uso di specie autoctone (si veda gli elenchi delle Tab. V e VI).
- c) per la realizzazione di quinte vegetali di mascheramento è consentito l'uso di specie ornamentali anche non rientranti nella categoria delle essenze autoctone

ART. 55 - TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO VEGETALE NEL TERRITORIO URBANO

Le presenti norme vengono emanate in considerazione delle funzioni igieniche 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.

ART. 56 -OGGETTO DELLA SALVAGUARDIA NEL TERRITORIO URBANO

L'ambito di applicazione è il seguente:

- a) aree urbanizzate o in via di urbanizzazione;
- b) aree adibite a verde pubblico;
- c) aree a verde privato.

Sono oggetto di protezione:

- a) gli alberi di qualsiasi specie aventi una circonferenza del tronco di almeno 60,00 cm., misurata a 130,00 cm. dal suolo;
- b) gli alberi di qualsiasi specie con più tronchi, se almeno uno di essi presenta una circonferenza minima di 30,00 cm.;
- c) gli esemplari delle specie comprese nell'elenco di cui all'art. n.°1 della L.R. N.°08/1987 quando la circonferenza del tronco misurata a 130,00 cm. da terra sia pari o superiore a 30,00 cm., 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.

ART. 57 - LA SALVAGUARDIA NEL TERRITORIO URBANO

- Interventi vietati

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 delle zone interessate dal presente regolamento.

Sono altresì vietati gli interventi di potatura delle branche e rami con diametro superiore a 15,00 cm.

Come danneggiamento si considerano anche i disturbi arrecati alle zone delle radici, per una distanza dal tronco pari a 2,00 m di raggio, in particolare mediante:

- a) pavimentazione della superficie del terreno adiacente al tronco, con manto impermeabile (es. asfalto, cemento); per la costruzione di marciapiedi e strade, si dovranno adottare sistemi compatibili e di salvaguardia.
- b) scavi o ammassi di materiali;
- c) deposito o versamento di sali, oli, acidi o basi;
- d) asporto di terriccio.

- Interventi prescritti

Ogni proprietario, o qualsiasi altro avente diritto di godimento su terreni, ha l'obbligo di mantenere e curare gli alberi protetti situati sui terreni stessi; fanno parte di tali incombenze soprattutto l'eliminazione di danni e provvedimenti di protezione contro gli effetti nocivi.

Come provvedimenti di protezione valgono in particolare:

- a) recinzioni e rivestimenti con tavole come protezione del tronco contro i danni meccanici durante l'esecuzione di lavori edili;
- b) copertura della zona della radice, con materiale permeabile all'acqua, come protezione contro la compattazione del terreno dovuta al passaggio di automezzi o a depositi di materiali;
- c) innaffiatura delle piante nella zona di abbassamento freatico o delle acque sotterranee;
- d) impiego di terreno adatto in caso di inevitabili ricoperture del terreno nella zona della radice degli alberi per assicurare il ricambio di ossigeno e l'equilibrio idrico;
- e) impiego di soprassuolo ricco di sostanze nutritive per il riempimento di scavi nella zona delle radici, al fine di assicurare il nutrimento.

Le autorità competenti, nei confronti del proprietario o di altri aventi diritto di godimento, possono disporre, a spese di questi ultimi, determinati provvedimenti di cura o di protezione necessari per la manutenzione degli alberi.

Il Comune può disporre che il proprietario consenta, a proprie spese, l'esecuzione di determinati interventi che egli stesso non sia in grado di compiere.

La manutenzione e la cura degli alberi protetti su strade pubbliche spettano agli uffici competenti del Verde statale. La protezione degli alberi contro i danni deve essere assicurata con provvedimenti

adatti.

- Eccezioni e deroghe

Ai divieti esposti in precedenza possono essere ammesse eccezioni qualora:

- a) il proprietario, in base a prescrizioni di diritto pubblico, sia obbligato a rimuovere o a modificare la struttura delle chiome e non possa esimersi da questo obbligo;
- b) un'utilizzazione, ammessa secondo le norme urbanistiche, non possa altrimenti essere realizzata o possa esserlo solo con limitazioni essenziali;
- c) dall'albero provengano pericoli per persone o cose e tali pericoli non possano essere rimossi in altro modo e con una spesa ammissibile;
- d) l'albero si presenti in gravi condizioni fitosanitarie e la sua conservazione, anche previa considerazione del pubblico interesse, non sia possibile con una spesa tollerabile;
- e) per l'esecuzione di interventi pubblici o di pubblica necessità e qualora non esistano soluzioni alternative;
- f) la rimozione dell'albero sia urgentemente necessaria per prevalenti interessi pubblici, in altro modo non realizzabili.

Alla richiesta di esenzione deve essere allegata una sufficiente illustrazione di tutti gli alberi ubicati nell'area nonché un'illustrazione della localizzazione, della specie, dell'altezza della circonferenza del tronco degli alberi da togliere o da modificare.

In singoli casi possono essere richieste altre documentazioni (planimetrie al dettaglio, perizie di tecnici qualificati).

Protezione degli alberi nei procedimenti di Permesso a costruire ~~licenza edilizia~~.

Nel caso di richiesta di licenza edilizia per un lotto che ricada nel campo di applicazione del presente regolamento, devono essere riportati nella planimetria gli alberi esistenti, la loro localizzazione, la specie, la circonferenza del tronco e della chioma.

- Piantagioni di alberi in sostituzione

Nel caso di avvenuta autorizzazione all'abbattimento di una pianta, il richiedente è tenuto, a proprie spese, alla sostituzione ed al successivo mantenimento di alberi il cui numero, specie, dimensione e localizzazione sono indicate dall'Ufficio Tecnico.

L'obbligo di impianto in sostituzione è ritenuto soddisfatto solo dopo l'avvenuto attecchimento della nuova pianta e, comunque, non prima di due stagioni vegetative.

In caso di mancato attecchimento, il proprietario è tenuto ad un nuovo impianto secondo i criteri del punto precedente. Al posto di un nuovo impianto può essere anche autorizzato il trapianto di un esemplare già esistente nella stessa area, se questo è possibile senza prevedibili negative influenze sull'attecchimento e vitalità della pianta stessa. In quest'ultimo caso, il termine stabilito per il collaudo dell'attecchimento è spostato ad anni tre.

Non devono essere autorizzati impianti in sostituzione che possano implicare, nel breve periodo, una nuova richiesta di approvazione in deroga. Per le specie da utilizzare ci si deve orientare nell'ambito dell'elenco fornito nella Tab. VI.

- Impianti di compensazione

Qualora gli impianti in sostituzione siano impossibili o inattuabili per elevata densità arborea o per carenza di spazio idoneo, il Comune può pretendere il pagamento di una somma commisurata al valore degli alberi rimossi o distrutti, tenendo conto inoltre delle spese di piantagione di un nuovo esemplare in area pubblica.

Tali introiti vengono utilizzati dall'Amministrazione Comunale per interventi diretti alla tutela, cura e sviluppo del Verde Pubblico Urbano.

ART. 58 - NUOVE REALIZZAZIONI

Piantagioni connesse alla costruzione di nuovi edifici:

- a) tutti i progetti relativi alla nuova edificazione di immobili ed alla conseguente sistemazione delle aree adiacenti, private o condominiali, devono prevedere l'elenco delle piante arboree ed arbusti vedi cui è previsto l'impianto;
- b) le essenze arboree ed arbustive devono essere scelte tra quelle riportate nell'elenco allegato agli strumenti di pianificazione comunale Tab. VI per una percentuale minima dell'80%;

- c) le essenze arboree devono essere previste nella misura minima di una pianta ogni 50,00 mq. di superficie libera e nella misura massima proporzionale alle dimensioni delle piante stesse a maturità;
- d) i progetti relativi alla realizzazione di edifici o strutture per uso sportivo, sia pubblici che privati, devono essere corredati da specifiche documentazioni contenenti planimetrie (scala 1:200) riguardanti gli arredi a verde con esatta ubicazione della vegetazione e delle specie;
L'approvazione da parte degli organi competenti dovrà contenere parere favorevole anche per tali realizzazioni.
- e) Nella realizzazione di manufatti o strutture che possono rappresentare impatti negativi per l'ambiente urbano è necessario prevedere delle sistemazioni a verde che minimizzino ogni forma di inquinamento visuale, sonoro, atmosferico. Per queste vale quanto previsto dall'art. n.°54.

Ulteriori prescrizioni derivanti dal recepimento del parere del **Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici delle Marche, Soprintendenza per i Beni Archeologici delle Marche**:

- le nuove edificazioni non dovranno interferire in alcun modo con le falde idriche eventualmente presenti;
- gli scarichi delle nuove edificazioni recapitanti alla rete fognaria non adeguatamente trattata, dovranno essere realizzati in conformità alle disposizioni del D.Lgs 152/2006 e in fase di attuazione saranno eventualmente impartite delle prescrizioni che garantiscano un livello di depurazione autosufficiente;
- le nuove costruzioni, in relazione alle attività da svolgersi nel loro interno od esterno, dovranno essere conformi alla normativa vigente in materia di inquinamento acustico nonché al piano comunale di classificazione acustica.

Raccomandazioni e prescrizioni derivanti dal recepimento del parere **ASUR**:

- nelle zonizzazioni esistenti, per quanto possibile, e nelle zonizzazioni di progetto, le aree con destinazione produttiva confinanti con aree a destinazione residenziale, dovranno essere separate con zone cuscinetto (verde pubblico o privato, parcheggi, ecc.) delimitate da barriere arboree a protezione ambientale ed igienico-sanitaria delle abitazioni;
- in tutte le aree di nuova edificazione le canalizzazioni fognarie e le opere ad esse collegate devono essere allacciate al pubblico collettore e realizzate a tenuta alla penetrazione di acqua dall'esterno e alla fuoriuscita di liquami dal loro interno nelle normali condizioni di esercizio; in particolare debbono essere sempre tenute debitamente distinti e al di sotto delle condotte di acqua potabile;
- negli interventi di nuova urbanizzazione devono essere realizzate condotte separate per le acque reflue urbane e per le acque meteoriche;
- analogamente nelle aree urbane esistenti, eventuali rifacimenti delle reti fognarie devono prevedere di norma reti separate;
- le acque reflue urbane debbono essere opportunamente trattate con idonei impianti di depurazione prima di essere immerse nei sottostanti corsi d'acqua;
- al fine del rispetto idrico si reputa opportuno adottare le misure necessarie alla eliminazione degli sprechi ed alla riduzione dei consumi e ad incrementare il riciclo e il riutilizzo dell'acqua, anche mediante l'uso delle migliori tecniche disponibili;
- si dovrà ridurre al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli nelle aree di nuova urbanizzazione;
- la gestione di eventuali terre di scavo dovrà essere effettuata nel rispetto di quanto stabilito dall'art.186 del D.Lgs. 152/2006 e s. m. i.; in particolare il loro movimento non dovrà comportare emissioni garantendo un elevato livello di tutela ambientale e si dovrà accertare che non provengano da siti contaminati o sottoposti ad interventi di bonifica.

Raccomandazioni del **Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Dipartimento per i Beni Culturali e Paesaggistici, Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Marche** al fine di garantire un migliore inserimento dei nuovi fabbricati nei contesti paesaggistici:

- evitare che gli scavi risultino eccessivi disponendo, ove possibile, se non la conservazione quantomeno il parziale ripristino delle quote del terreno nelle aree circostanti i manufatti, con successivo inerbimento;

- i muri di contenimento del terreno, dovranno realizzarsi evitando l'uso del calcestruzzo e/o c.a. a faccia vista, optando per soluzioni che utilizzano materiali propri della tradizione tipica locale o soluzioni di ingegneria naturalistica;
- di salvaguardare nello specifico le alberature non infestanti, presenti sul terreno; il progetto, salvi i casi di assoluta indisponibilità, non dovrà prevedere l'abbattimento delle alberature;
- si dovrà considerare come elemento qualificante del progetto e come "misura compensativa" la piantumazione con effetto di "schermatura" di essenze proprie del paesaggio marchigiano la piantumazione non dovrà essere in forma lineare, ma privilegiare piuttosto i gruppi arborei;
- si dovranno ridurre le dimensioni delle aree scoperte esterne ai manufatti se non destinate a specifiche funzioni (ad esempio aree di sosta e parcheggio, ecc.); analogamente ci si comporterà nel caso dell'apertura e/o adeguamento di strade di avvicinamento e/o penetrazione; particolare cura dovrà essere manifestata dai progettisti nella scelta dei materiali da impiegare per le pavimentazioni;
- l'eventuale utilizzo di conglomerato bituminoso per la pavimentazione stradale dovrà essere eseguito con mescole che ne garantiscano, anche nel tempo, una tonalità di limitata incidenza ambientale, pertanto dovrà essere evitato l'uso del tappetino "basaltico" o di altro materiale che comporti delle tonalità nere;
- l'eventuale posa in opera dei "blocchetti", lapidei non dovrà realizzarsi con cerchi concentrici, archi contrastanti, coda di pavone o ventaglio, i "blocchetti" dovranno risultare in arenaria disposti a file parallele, come nella tradizione locale;
- le costruzioni dovranno tenere conto dei valori paesaggistici dei siti e delle aree tutelate ai sensi del Decreto legislativo n°42/2004 e ss.mm.ii., nonché dall'attuale morfologia del territorio, che dovrà essere godibile anche da punti di osservazione più distanti;
- i progetti per il recupero di edifici di un certo rilievo architettonico, dovranno privilegiare la riproposizione e il richiamo all'impiego, per la caratterizzazione dei prospetti, di materiali da costruzione tipici dei luoghi (scapoli di pietra, cortina laterizia) con ricorso nel caso di intonacatura delle pareti a malte non cementizie ecc.;
- esclusione nella tinteggiatura delle pareti in intonaco di quarzo plastico e similari indicandosi invece come opportuno il ricorso a tinte a base di latte di calce e terre naturali nella gamma degli ocra, cromaticamente affini alle costruzioni limitrofe;
- nelle coperture, si dovranno utilizzare materiali (coppi, marsigliesi, ecc.) di recupero o, in alternativa, di produzione artigianale;
- i prospetti nelle zone interessate dai lavori non subiranno variazioni, in particolar modo dovranno rimanere inalterate le dimensioni e la conformazione delle aperture, con i relativi infissi in legno;
- dovrà essere previsto il restauro di finestre, persiane, porte e portoni, con interventi che preservino le caratteristiche e le forme originarie e recuperino tutte le ferramenta presenti;
- i serramenti, i portoni, tutti gli infissi esterni, compresi gli ingressi ai garages, dovranno realizzarsi in legno, prevedendo, per quelli a notevole dimensione, aperture a più ante, escludendo comunque l'uso dei manufatti metallici (avvolgibili, basculanti, ecc.).

TAB. V - ELENCO DELLE SPECIE ARBUSTIVE CONSIGLIATE NELLA ZONE AGRICOLE

Bassi arbusti	
Bosso	Buxus sempervirens
Cornetta dondolina	Coronilla emerus
Ginepro comune	Juniperus communis
Ginepro rosso	Juniperus oxycedrus
Ligustro comune	Ligustrum vulgare
Caprifoglio comune	Lonicera caprifolium
Caprifoglio etrusco	Lonicera etrusca
Caprifoglio peloso	Lonicera xylosteum
Marruca	Paliurus spina christi
Prugnolo selvatico	Prunus spinosa
Agazzino	Pyracantha coccinea
Rosa selvatica	Rosa canina
Rosa di San Giovanni	Rosa sempervirens
Ginestra	Spartium junceum
Arbusti	
Corniolo	Cornus mas
Sanguinello	Cornus sanguinea
Carpino orientale	Carpinus orientalis
Vesicaria	Colutea arborescens
Biancospino comune	Crataegus monogyna
Biancospino selvatico	Crataegus oxyacantha
Berretto da prete	Eunonymus europaeus
Erica arborea	Erica arborea
Salice rosso	Salix purpurea
Pallone di maggio	Viburnum lantana
Lentaggine	Viburnum tinus
Piccoli alberi	
Acero campestre	Acer campestre
Acero minore	Acer monspessulanum
Ciliegio selvatico	Prunus avium
Melo selvatico	Malus sylvestris
Pero selvatico	Pyrus pyraster
Nocciolo	Corylus avellana
Salice da ceste	Salix triandra
Sorbo comune	Sorbus domestica
Baccarello o ciavardello	Sorbus torminalis
Sambuco nero	Sambucus nigra
Olmo campestre	Ulmus minor

Alloro	Laurus nobilis
Alberi	
Orniello	Fraxinus ornus
Pioppo bianco	Populus alba
Pioppo nero	Populus nigra
Cerro	Quercus cerris
Roverella	Quercus pubescens
Farnia	Quercus robur
Salice bianco	Salix alba

TAB. VI - ELENCO SPECIE ARBOREE ED ARBUSTIVE CONSIGLIATE PER ZONE URBANIZZATE O IN VIA DI URBANIZZAZIONE

LATIFOGLIE

PIANTE	IMPIEGO PER VIALI IN CITTA'
Acacia Julibrissin	poco adatto
Acer campestre	poco adatto
A. cappadocicum	poco adatto
A. negundo	poco adatto
A. platanoides	adatto
A. rubrum	poco adatto
A. pseudoplatanus	adatto
A. saccharinum	non adatto
A. saccharum	adatto
Aesculus hippocastanum	non adatto
Aesculus carnea	adatto
Carpinus betulus	adatto
C. Ostryia	poco adatto
Catalpa bignonioides	poco adatto
Celtis australis	adatto
Cercis siliquastrum	adatto
Clerodendron trichotomm	poco adatto
Cistus sp. pl.	adatto
Cotoneaster sp. pl.	adatto
Crataegus monogyna	adatto
Crataegus oxyacantha	adatto
Davidia involucrata	poco adatto
Deutzias sp. pl.	adatto
Eleangnus angustifolia	adatto
E. pungens	adatto
E. macrophylla	adatto
Euonymus sp. pl.	adatto
Fraxinus excelsior	molto adatto
F. ornus	adatto
F. oxphilla	adatto
Ginkgo biloba	molto adatto
Gleditschia triacanthos	adatto
Hibiscus siriacus	adatto
Juglans nigra	poco adatto
Juglans regia	poco adatto

<i>Kerria japonica</i>	adatto
<i>Koeleuteria paniculata</i>	adatto
<i>Lagerstroemia indica</i>	adatto
<i>Laurus nobilis</i>	adatto
<i>Lavandula spica</i>	adatto
<i>Ligustrum japonicum</i>	adatto
<i>L. ovalifolium</i>	adatto
<i>L. vulgareipposcastanum</i>	adatto
<i>Laburnum anagyroides</i>	adatto
<i>Liquidambar sturaciflua</i>	adatto
<i>Liriodendron tulipifera</i>	adatto
<i>Maclura polymifera</i>	non adatto
<i>Malus spp.</i>	adatto
<i>Morus alba</i>	poco adatto
<i>Philadelphus coronarius</i>	poco adatto
<i>Phillirea angustifolia</i>	adatto
<i>Platanus acerifolia</i>	poco adatto
<i>Platanus orientalis</i>	non adatto
<i>Populus alba</i>	non adatto
<i>P. alba piram.</i>	non adatto
<i>P. nigra piram.</i>	non adatto
<i>Prunus cerasiferafolia</i>	
<i>Pissardi nigra</i>	adatto
<i>P. chinensis</i>	adatto
<i>P. luaroceruasus</i>	adatto
<i>P. serrulata</i>	adatto
<i>Quercus pubescens</i>	adatto
<i>Q. petraea</i>	adatto
<i>Q. cerris</i>	adatto
<i>Q. robur</i>	adatto
<i>Q. ilex</i>	adatto
<i>Q. robur</i> var. <i>fastigiata</i>	molto adatto
<i>Rhamnus alaternus</i>	adatto
<i>Rosmarinus officinalis</i>	adatto
<i>Salix alba</i>	non adatto
<i>S. babilonicaea</i>	non adatto
<i>S. matsudana tort.</i>	non adatto
<i>Syringa vulgaris</i>	adatto
<i>Sophora japonica</i>	molto adatto
<i>Spartium junceum</i>	adatto
<i>Spirea sp. pl.</i>	adatto
<i>Tamarix gallica</i>	adatto
<i>T. pentandra</i>	adatto
<i>Tilia cordata</i>	poco adatto
<i>T. eucholora hybrida</i>	poco adatto
<i>T. plathiphyllsntha</i>	poco adatto
<i>Ulmus carpiniifolia</i>	adatto
<i>U. pumila.</i>	adatto

CONIFERE

PIANTE	IMPIEGO PER VIALI IN CITTA'
Cupressus sempervirens	poco adatto
Juniperus communis	non adatto
Pinus pinaster	adatto
P. halepensis	adatto
P. pinea	adatto
Taxus baccata	non adatto

TITOLO IV - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAPO I - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART. 59 - VALIDITA' DEI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI PRIMA DELL'ADOZIONE DEL PIANO.

I Titoli abilitativi rilasciati prima dell'adozione del Piano e non poste in essere, con l'inizio dei lavori, entro i termini di validità degli stessi, possono essere rinnovati solo se conformi al Piano. Fatto salvo quanto stabilito dal successivo art. n.°60.

ART. 60 - USI TRANSITORI IN ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

In tutte le zone destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse generale, gli interventi ammessi sugli edifici esistenti non conformi alle destinazioni di Piano sono subordinati ad un atto d'obbligo unilaterale in cui il concessionario si impegna a nulla pretendere in caso di esproprio per l'incremento di valore dal fabbricato a seguito delle opere autorizzate.

ART. 61 - PIANI ATTUATIVI VIGENTI

I Piani Attuativi del P.R.G. vigenti e/o approvati definitivamente prima dell'entrata in vigore del Piano, rimangono a tutti gli effetti in vigore anche se non rispondenti al Piano per il tempo previsto della loro validità ed efficacia e comunque per un massimo di 10 anni dalla data di approvazione definitiva.

In caso di discordanza tra le indicazioni di Piano all'interno dei piani attuativi di cui sopra e le previsioni dei Piani attuativi stessi, prevalgono queste ultime.

ART. 62 - MISURE DI SALVAGUARDIA

A partire dall'adozione del Piano e sino all'approvazione dello stesso per qualsiasi intervento o attività in contrasto con il Piano adottato si applicano le misure di salvaguardia di cui alle Leggi N.°1902/52 e N.°517/66 e successive modificazioni ed integrazioni delle stesse.

CAPO II - DISPOSIZIONI FINALI

ART. 63 - DESTINAZIONE D'USO

Nell'attuazione del Piano, sia per interventi edilizi diretti che per gli interventi urbanistici preventivi, deve essere indicata la destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati in conformità alle previsioni e prescrizioni del titolo II delle presenti norme.

Qualsiasi cambiamento alla destinazione d'uso è soggetto a Permesso a costruire

ART. 64 - DECADENZA DI NORME IN CONTRASTO

Tutte le previsioni urbanistiche di assetto del territorio e le modalità d'intervento in contrasto con il

Piano sono sostituite da quest'ultimo all'atto dell'adozione.

ART. 65 – INTERPRETAZIONE DEGLI ELABORATI GRAFICI

Ai fini dell'interpretazione degli elaborati grafici per l'attuazione del Piano vale la legenda con relativa simbologia allegata a tali elaborati; la simbologia del rilievo aerofotogrammetrico di base non costituisce riferimento per le previsioni di Piano.

Nell'eventualità di differenze e/o discordanze di qualsiasi tipo tra le planimetrie di Piano a diversa scala, fanno fede le tavole a scala più dettagliata.

ART. 66 - DEROGHE

Nei casi e nei modi previsti dall'art. n.°41 quater della Legge Urbanistica N.°1150/42 L.R. N.°34/1992 e successive modificazioni ed integrazioni, sono ammesse deroghe alle prescrizioni di Piano.

**Censimento dei fabbricati rurali e degli edifici di valore architettonico in territorio extraurbano
REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE DELL'ARTICOLO 36 DELLE N.T.A.**

ART. 1 INDIVIDUAZIONE DEGLI EDIFICI RURALI

1.1) Gli edifici sono classificati nelle seguenti categorie:

- A1 -Fabbricati di assoluto valore architettonico.
- A2 -Fabbricati tipici dell'agricoltura Marchigiana.
- B -Fabbricati con caratteri tipologici ed architettonici modificati ma che comunque costituiscono elementi caratterizzanti il paesaggio rurale.

1.2) Per i fabbricati costruiti dopo il 1950 o completamente ristrutturati e che quindi hanno perso le caratteristiche tipologiche dell'architettura rurale, presenti nel territorio e non censiti, si applicano le normative previste per le zone agricole, dagli strumenti urbanistici in vigore.

1.3) Per gli edifici rurali presenti nella proprietà della Fondazione Giustiniani Bandini, si farà riferimento ad un censimento specifico redatto dalla Fondazione ed approvato dal Comune di Urbisaglia. Fino all'approvazione di tale piano, per gli interventi su i fabbricati di proprietà della Fondazione Giustiniani Bandini si applicheranno le norme previste per la categoria A 1.

ART 2 INTERVENTI AMMESSI PER OGNI CATEGORIA

2.1) Per tutte le categorie sono ammessi interventi di:

- a) miglioramento sismico con esclusione dell'uso del calcestruzzo armato, se non per interventi su parti interrato dell'edificio;
- b) posa in opera di nuovi impianti tecnologici. I pannelli solari o le antenne paraboliche per ricezione tv, dovranno essere collocati a terra e non sulle coperture degli edifici censiti fuori dalla zona di tutela;
- c) L'eventuale installazione di impianti di produzione di energia (termica, elettrica ecc,) per usi non domestici dovrà essere sottoposta all'approvazione di un piano particolareggiato ed al rispetto di tutte le normative di settore vigenti;
- d) recupero delle volumetrie derivanti dalla demolizione di superfetazioni estranee all'architettura dell'edificio, mediante ricostruzione nell'area di proprietà, fuori dalla zona di tutela;
- e) recupero degli accessori rurali anche con cambio di destinazione d'uso ad eccezione di quella abitativo. Il suddetto recupero dovrà avvenire mantenendo inalterati i caratteri architettonici rurali di pregio presenti sull'edificio.

2.2) Per la categoria A1 e A2 sono ammessi solo interventi di restauro, risanamento conservativoⁱ manutenzione ordinaria e straordinariaⁱⁱ.

2.3) Per la categoria A2, inoltre, sono ammesse:

- a) logge con solaio in legno, pianellato in cotto e copertura in coppi di cotto, pilastri in mattoni o pietra a seconda del materiale in opera e per una superficie massima del 30% della superficie coperta del fabbricato. L'intervento comunque non dovrà incidere su i caratteri decorativi dell'edificio;
- b) L'apertura o la chiusura di nuove porte o finestre potrà essere consentita con luci simili a quelle esistenti mantenendo inalterato il rapporto h/b, se non vietato dalle prescrizioni particolari previste nella scheda dell'edificio, e solo per i fronti che non presentano specifici e particolari allineamenti delle aperture;
- c) Modificazioni dell'impianto distributivo interno compatibili con la tipologia dell'edificio con eventuale variazione della quota di imposta dei solai di piano con un massimo di cm. 50 anche per uniformare le eventuali diverse quote di imposta, purché ciò non comporti alterazioni delle partiture di facciata, architravi, fasce marcapiano, cornicioni, ecc.);
- d) Costruzione di interventi di edilizia minore, non regolamentati dalle presenti norme, fuori dall'ambito di tutela come previsto dallo specifico regolamento in vigore.

2.4) Per la categoria B, sono ammessi oltre agli interventi previsti per le categorie A1 e A2 quelli seguenti:

- a) Interventi di ristrutturazione mantenendo invariata la maglia strutturale verticale, che comunque potrà essere adeguata nel caso di interventi di miglioramento sismico;
- b) L'apertura e la chiusura di nuove finestre o porte con dimensioni simili a quelle prevalenti in opera e compatibili con i caratteri architettonici del fabbricato;
- c) Demolizione e ricostruzione dei divisori interni mantenendo invariata la maglia strutturale;
- d) Costruzione di scala interna per accesso ai piani superiori;
- e) Costruzione di interventi di edilizia minore, non regolamentati dalle presenti norme, come previsto dallo specifico regolamento in vigore;
- f) Rifacimento delle strutture orizzontali di piano e di copertura nonché la realizzazione o l'eliminazione di solai di piano; sono consentite in tal caso variazioni della quota di imposta dei solai anche per uniformare le eventuali diverse quote di imposta, perché ciò non comporti alterazione delle partiture di facciata, o incremento di volume.

ART. 3 INTERVENTI NON AMMESSI PER TUTTE LE CATEGORIE DEGLI EDIFICI.

- a) Demolizione totale o parziale di intonaci esterni al fine di lasciare la muratura a faccia vista se questa non è presente o dimostrabile storicamente nell'edificio.
- b) Costruzione di balconi o terrazze, anche incassate sul solaio di copertura.
- c) Costruzione di nuovi abbaini
- d) Infissi esterni (esclusi interni) diversi dal legno naturale tradizionale con tipologie oscuranti non tradizionali con esclusione delle grandi aperture al piano terra. (>m 2.00)
- e) Architravi in calcestruzzo o ferro.
- f) Solai con materiali diversi dal legno di tipo tradizionale.
- g) Sabbatura meccanica delle pareti esterne da lasciare a faccia vista (le murature esterne prima della stuccatura dovranno essere ripulite mediante spazzolatura a mano o lavaggio con acqua a pressione).
- h) Manto di copertura diverso dal coppo tradizionale in cotto naturale di recupero (per i canali si può utilizzare coppi in cotto nuovi).
- i) Modifica sostanziale dell'andamento delle falde del tetto.
- j) Costruzione di cornicioni o sporgenze delle falde del tetto diversi da quelli in opera.
- k) Nell'ambito di tutela, ove individuato graficamente o numericamente, per gli edifici classificati A1 e A2, non sono ammesse nuove costruzioni di sorta fuori terra, comprese, le recinzioni in muratura con inferriate, con caratteristiche estranee all'architettura rurale, (tipo murature in mattoni con decori e inferriate del tipo ferro battuto preconfezionato), si eccettuano i lavori interrati relativi ad impianti tecnologici e pertinenziali.
- l) Nell'ambito di tutela, ove individuato graficamente o numericamente, per gli edifici classificati B sono ammesse solo costruzioni interrate o che non superino il livello della linea di campagna.
- m) Per le categorie A 1 e A2, negli elaborati di progetto da presentare per la richiesta del permesso di costruire dovrà essere presente una documentazione fotografica oltre che dell'esterno dell'edificio, anche degli ambienti interni, dove evidenziare la tipologia costruttiva, i materiali ed i colori esistenti. Inoltre per tutte le categorie la documentazione fotografica esterna dovrà anche mostrare un ampio panorama di insieme;
- n) Il cambio della destinazione d'uso è sempre consentito purché non si modifichino i caratteri architettonici del fabbricato e nel rispetto delle normative suesposte e delle destinazioni ammesse dal PRG.
- o) Ogni unità immobiliare, comunque, deve avere una S.u > 60,00 mq. ed ogni edificio non potrà ospitare più di 2 unità abitative.

ART. 4 DEROGHE

- p) 4.1) In deroga alle limitazioni di cui al presente regolamento, solo per le classificazioni A2 – B, sarà possibile, proporre un piano di recupero del fabbricato, senza aumento di volume.

ⁱ "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; riguardano, tra l'altro, le seguenti opere:

- a) consolidamento, ripristino delle scale e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio (quali muri, volte, solai di piano e copertura, balconi); vanno considerate come parte integrante dell'edificio anche quelle aggiunte o modificazioni che - pur risultando conseguenti ad alterazioni dell'impianto originario - sono ormai, per dignità di materiali e correttezza di forme, completamente assimilate all'organismo edilizio e costituiscono documento storico della sua evoluzione nel tempo;
- b) ripristino di quelle parti alterate da superfetazioni o manomissioni totalmente estranee, per tecnologia, forma e materiali, all'impianto architettonico (quali costruzioni pensili, abbaini, tettoie, verande, accessori per giardini ed orti) e quindi da eliminare;
- c) inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dalle esigenze dell'uso (quali nuovi servizi igienico - sanitari, locale caldaia, ascensori) sempre nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio;
- d) riordino delle aperture anche con modificazioni dell'impianto distributivo interno.

ⁱⁱ "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi. In ogni caso gli interventi di manutenzione straordinaria, da attuare nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, non debbono alterare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non devono comportare modifiche delle destinazioni d'uso.

Gli interventi di manutenzione straordinaria, tra l'altro, riguardano:

- a) il consolidamento delle fondazioni, dei muri portanti, delle strutture del tetto, dei solai, delle volte e delle scale;
- b) il rifacimento delle strutture del tetto senza modifiche di forme e di quote (d'imposta e di colmo);
- c) la demolizione e ricostruzione di solai, volte e scale, anche con materiali diversi, ma senza modifiche di quota;
- d) la demolizione di volte e rifacimento in loro vece di solai, senza modifiche della quota di calpestio;
- e) la demolizione e ricostruzione di parti delle fondazioni o dei muri portanti, con o senza modifiche di materiali;
- f) il consolidamento, demolizione e successiva ricostruzione di tramezzi, con o senza modifiche di materiali;
- g) l'inserimento ex-novo di intonaci, di rivestimenti interni, di pavimenti interni;
- h) l'apertura, chiusura o modificazione di porte esterne o finestre, solo se ciò costituisce ripristino del preesistente;
- i) il rifacimento del manto del tetto con materiale diverso;
- l) il rifacimento o la realizzazione di pavimenti, intonaci, infissi, rivestimenti e tinteggi esterni con caratteristiche diverse;
- m) la sostituzione di infissi esterni con caratteristiche diverse o la messa in opera di doppi infissi;
- n) l'inserimento di vespai, di isolamenti termoacustici e di altre impermeabilizzazioni;
- o) le modifiche o costruzioni delle sistemazioni esterne, come le recinzioni;
- p) la sostituzione totale o la realizzazione di nuovi servizi igienico - sanitari in mancanza o inefficienza di quelli esistenti.