



Comune di Polverigi
Provincia di Ancona

Piano Regolatore Generale

VARIANTE 2021

MODIFICHE PUNTUALI ALLA ZONIZZAZIONE SENZA AUMENTO DEL CARICO URBANISTICO
E ADEGUAMENTO ALLA CARTOGRAFIA AGGIORNATA

Adozione D.C.C. n. 49 del 17.11. 2021 e n. 56 del 23.12. 2021
Adozione definitiva D.C.C. n. 36 del 12.09.2022
Controdeduzioni e approvazione parziale D.C.C. n. 14 del 27.04.2023
Approvazione finale D.C.C. n. __ del __. __. 2023

Norme tecniche di attuazione

SINDACO
Daniele Carnevali

RESPONSABILE SETTORE URBANISTICA
Unione dei Comuni – Terra dei Castelli
Tommaso Moreschi *architetto*

Co-PROGETTISTA
Giuseppe Michelangeli *urbanista*
ASPETTI GEOLOGICI E GEOMORFOLOGICI
Ruggero Polenta *geologo*

SETTEMBRE 2023

N.B.

Gli articoli interessati sono evidenziato **in verde** nell'indice.

Modifiche finali delle NTA, in adeguamento al D.P.P. n.111 del 18.08.2023 “*Variante 2020 al PRG del Comune di Polverigi per modifiche puntuali alla zonizzazione senza aumento del carico urbanistico e adeguamento alla cartografia aggiornata - art. 26 della L.r. 34/92 e ss.mm.ii. - controdeduzioni. Parere definitivo*”:

~~aaaaa~~ cancellazioni

aaaaa controdeduzioni accolte, anche con correzioni formali

Titolo I – Disposizioni generali		
CAPO I – OGGETTO, CONTENUTI ED ELABORATI		
art. 1	- Elaborati costitutivi	1
art. 2	- Campo di applicazione	1
art. 3	- Validità ed efficacia	2
art. 4	- Lettura delle norme e delle simbologie grafiche	2
CAPO II – PARAMETRI, DESTINAZIONI D’USO E STANDARD		
art. 5	- Parametri urbanistici ed edilizi	3
art. 6	- Destinazioni d’uso	4
art. 7	- Standard urbanistici	4
art. 8	- Standard per la “qualità urbana”	5
art. 9	- Parcheggi privati	5
Titolo II – Previsioni del Piano regolatore generale		
CAPO I – ZONIZZAZIONE		
art. 10	- Divisione del territorio comunale in zone	7
art. 11	- Piani attuativi e ambiti con intervento unitario	8
CAPO II – ZONE DI INTERESSE STORICO E ARTISTICO / ZTO A)		
art. 12	- Zone A1, Centro storico	9
art. 13	- Zone A2, Aree e immobili di interesse storico e artistico	9
CAPO III – ZONE EDIFICATE O PARZIALMENTE EDIFICATE / ZTO B)		
art. 14	- Zone B, Residenziali e terziarie di completamento	10
art. 15	- Zone B1, Residenziali di completamento intensive	10
art. 16	- Zone B2, Residenziali di completamento estensive	11
art. 17	- Zone B2.1, Residenziali di completamento estensive di recupero	11
art. 18	- Zone BT, Residenziali di completamento ambientali	11
art. 19	- Zone BR, Alberghiere e per pubblici esercizi	12
CAPO IV – ZONE RESIDENZIALI INEDIFICATE / ZTO C)		
art. 20	- Zone C, Residenziali di espansione	13
art. 21	- Zone C1, Residenziali di espansione intensive	13
art. 22	- Zone C2, Residenziali di espansione estensive	14
art. 23	- Zone CT, Residenziali di espansione ambientali	14
art. 24	- Zone CT.1, Residenziali di espansione ambientali periferiche	14
CAPO V – ZONE PRODUTTIVE / ZTO B) e D)		
art. 25	- Zone D, Produttive di completamento e di espansione	16
art. 26	- Zone DC, Produttive di completamento	16
art. 27	- Zone DR, Produttive di recupero	17
art. 28	- Zone DE, Produttive di espansione	17
art. 29	- Zone DT, Produttive di espansione ambientali	17
CAPO VI – ZONE AGRICOLE / ZTO E)		
art. 30	- Zone E, Aree agricole normali	18
art. 31	- Fabbricati rurali da salvaguardare	18
art. 32	- Ridefinizione degli interventi edilizi per i fabbricati rurali da salvaguardare	19

CAPO VII – ZONE PER LE DOTAZIONI TERRITORIALI E A VERDE PRIVATO		
art. 33	- Zone F, Attrezzature, impianti e aree pubblici o di uso pubblico	20
art. 34	- Zone FP, Attrezzature per servizi di interesse comune	21
art. 35	- Zone FS, Attrezzature ed impianti sportivi e per il tempo libero	21
art. 36	- Zone FI, Attrezzature per l'istruzione	21
art. 37	- Zona FI Int., Polo intercomunale per servizi scolastici	22
art. 38	- Zone FC, Attrezzature cimiteriali	22
art. 39	- Zone FV, Aree di verde pubblico	23
art. 40	- Zone VP, Aree di verde privato	23
art. 41	- Zone Fst, Aree destinate alla viabilità	24
CAPO VIII – AMBITI CON INTERVENTO UNITARIO		
art. 42	- Individuazione degli ambiti specifici con intervento unitario	25
art. 43	- Ambiti con intervento unitario già individuati dal previgente PRG	26
art. 44	- Nuovi ambiti con intervento unitario	30
Titolo III – Tutela e valorizzazione del paesaggio e dell'ambiente		
CAPO I – SISTEMA PAESAGGISTICO-AMBIENTALE		
art. 45	- Articolazione del sistema paesaggistico-ambientale	33
CAPO II – NORME RIGUARDANTI IL SOTTOSISTEMA GEOLOGICO E GEOMORFOLOGICO		
art. 46	- Corsi d'acqua	34
art. 47	- Crinali e versanti	35
CAPO III – NORME RIGUARDANTI IL SOTTOSISTEMA BOTANICO-VEGETAZIONALE		
art. 48	- Tutela del patrimonio botanico-vegetazionale	37
art. 49	- Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio botanico-vegetazionale nelle zone agricole	37
art. 50	- Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio botanico-vegetazionale in ambito urbano	39
CAPO IV – NORME RIGUARDANTI IL SOTTOSISTEMA STORICO-CULTURALE		
art. 51	- Ambiti di rilevante valore paesaggistico-ambientale e del paesaggio agrario di interesse storico-ambientale	42
art. 52	- Centri e nuclei storici	42
art. 53	- Edifici e manufatti storici	42
art. 54	- Vincoli archeologici e ambiti di tutela	43
art. 55	- Luoghi panoramici e strade panoramiche	43
Titolo IV – Vincoli di carattere generale e norme finali		
CAPO I – AREE E FASCE DI RISPETTO E VINCOLI		
art. 56	- Aree di rispetto cimiteriale	44
art. 57	- Fasce di rispetto dei corsi d'acqua	44
art. 58	- Fasce di rispetto stradali	44
art. 59	- Vincoli di carattere generale	45
CAPO II – NORME FINALI		
art. 60	- Distanze dai confini di zona	46
art. 61	- Deroghe	46
art. 62	- Modificazioni che non costituiscono varianti	46
art. 63	- Esenzioni	46
art. 64	- Trasferimenti di cubatura	46
art. 65	- Adeguamento alle prescrizioni	47
art. 66	- Sistemazione del terreno antistante gli edifici ed accessi ai piani interrati o seminterrati	47

TITOLO I

Disposizioni generali

CAPO I

Oggetto, contenuti ed elaborati

Art. 1

Elaborati costitutivi

Le presenti Norme tecniche di attuazione – in seguito indicate come NTA – e gli elaborati di seguito riportati, costituiscono il Piano Regolatore Generale 2021 – in seguito indicato come PRG – del Comune di Polverigi.

a) Relazione illustrativa

b) Norme tecniche di attuazione e allegati

c) Planimetrie delle zone urbanistiche:

Tav. 1 – **Capoluogo**

Tav. 2 – **Mucciolina**

Tav. 3 – **Zona produttiva**

Tav. 4 – **Rustico**

Tav. 5 – **Polo scolastico intercomunale**

d) Planimetrie del sistema di tutela paesaggistico-ambientale e altri vincoli in scala 1:10.000:

Tav. P1.a – **Sistema di tutela paesaggistico-ambientale / sottosistema geologico-geomorfologico e botanico-vegetazionale**

Tav. P1.b – **Sistema di tutela paesaggistico-ambientale / sottosistema storico-culturale**

Tav. P1.c – **Individuazione cartografica dei vincoli ex D.lgs n. 42/2004**

Tav. P1.d – **Vincoli di carattere generale**

Tav. P1.e – **Zone territoriali omogenee e zone urbanistiche**

e) **Censimento degli edifici e manufatti extraurbani**, con la classificazione degli edifici e manufatti extraurbani, redatto ai sensi dell'art. 15 della Lr. n. 13/1990, in adeguamento alle disposizioni del Piano paesistico ambientale regionale (PPAR).

I segni grafici delle tavole del PRG, approvato con D.C.P. n. 208 del 17.12.1998, successivamente modificato e integrato dalle varianti del 2003 (approvazione D.G.P. n. 169/2004), del 2008 (approvazione D.C.C. n. 27/2009), del 2013 (approvazione D.C.C. n. 49/2013) e del 2014 (approvazione D.C.C. n. 18/2015), nonché dal PP "La Croce" 2008, in variante al PRG (approvazione n. 42/2008), sono stati preventivamente trasferiti sulla base cartografica aggiornata al marzo 2020.

Le suddette tavole sono state poi modificate e integrate in conformità a quanto disposto dal presente PRG.

Art. 2

Campo di applicazione

Il presente PRG del Comune di Polverigi, è elaborato ai sensi della L. n. 1150/42 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché della Lr. n. 34/1992 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il campo di intervento del PRG è costituito dall'intero territorio comunale, al quale si applicano le previsioni contenute negli elaborati elencati al precedente art. 1, *Elaborati costitutivi*.

Art. 3

Validità ed efficacia

Il PRG ha validità giuridica a tempo indeterminato. Le sue disposizioni prevalgono sulla disciplina urbanistica comunale preesistente e ad esse si applicano le misure di salvaguardia previste dalle vigenti leggi nazionali e regionali.

Nei lotti liberi alla data di adozione del PRG, compresi all'interno di piani urbanistici attuativi approvati ma non completati, ancorché scaduti, sono ammessi gli interventi conformi alle disposizioni dei corrispondenti piani attuativi.

I piani urbanistici attuativi possono essere oggetto di varianti, esclusivamente al fine di uniformarli alle previsioni del PRG, anche prima della scadenza delle relative convenzioni

Art. 4

Lettura delle norme e delle simbologie grafiche

Negli articoli delle NTA relativi alle singole zone urbanistiche – di seguito indicate come zone – sono precisate le destinazioni d'uso ammesse e le tipologie di intervento con le relative prescrizioni. Per tutti gli edifici esistenti all'interno delle zone è consentito il cambiamento d'uso compatibilmente con le destinazioni consentite nella specifica zona. Per le nuove costruzioni e gli ampliamenti valgono le prescrizioni e gli indici stabiliti per ogni singola zona.

Nei casi in cui si riscontri una non corrispondenza tra i vari elaborati del PRG, le disposizioni delle NTA prevalgono sugli elaborati grafici.

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

Qualora un limite di zona si trovi a coincidere con un limite di altra natura (area vincolata, ambito da sottoporre a piano attuativo, ecc.), le tavole del PRG, per facilità di lettura, non sovrappongono le diverse simbologie grafiche che contraddistinguono i diversi limiti. In tal caso le tavole del PRG fanno prevalere il simbolo grafico più rilevante o riportano distintamente, uno accanto all'altro, i diversi simboli. Il limite da considerare è quello individuato nel segno grafico che delimita le zone.

CAPO II

Parametri, destinazioni d'uso e standard

Art. 5

Parametri urbanistici ed edilizi

Il PRG utilizza le grandezze e gli indici urbanistici ed edilizi di seguito elencati:

Grandezze

St	- Superficie territoriale
Sf	- Superficie fondiaria
Sc	- Superficie coperta
Sul	- Superficie utile lorda
Sua	- Superficie utile abitabile
V	- Volume
Vc	- Volume complessivo
Np	- Numero dei piani
H	- Altezza della fronte dell'edificio
H max	- Altezza massima dell'edificio
De	- Distanza tra edifici
Df	- Distanza tra pareti finestrate
Dc	- Distanza dai confini
Ds	- Distanza dalle strade
Sp	- Superficie permeabile

Indici

Ut	- Indice di utilizzazione territoriale
Uf	- Indice di utilizzazione fondiaria
It	- Indice di fabbricabilità territoriale
If	- Indice di fabbricabilità fondiaria
Ic	- Indice di copertura
Ipt	- Indice di permeabilità territoriale
Ipf	- Indice di permeabilità fondiaria
Ida	- Indice di densità arborea

Ai sensi dell'art. 2 della Lr. n. 8/2018 è recepito lo schema di RET con le definizioni dell'intesa 125/CU/2016 e le indicazioni tecniche di dettaglio regionali introdotte con la sopra citata legge regionale.

Fino all'approvazione di un nuovo piano regolatore generale, nelle NTA continuano a essere indicati la Superficie utile lorda (Sul) e il Volume (V), anche se per la loro definizione si deve fare riferimento alla Superficie totale (St) e del Volume totale (Vt), così come indicati nel "Quadro delle definizioni uniformi".

Comunque, ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Lr. n. 8/2018, vigono le seguenti disposizioni:

- a) nel caso di nuove costruzioni, possono essere realizzati, in aggiunta rispetto agli indici del PRG, nuovi superfici o volumi per:
 - piani interrati;
 - il 50% del volume o della superficie dei piani seminterrati, qualora gli stessi presentino una quota superiore al 50% della superficie delle pareti perimetrali poste al di sotto del livello della linea di terra;
 - piani fuori terra, relativamente a sottotetti non utilizzabili, aventi cioè altezza netta interna massima inferiore o pari a metri 1,80, misurata all'intradosso del solaio, vani scala emergenti dalla copertura piana, fine corsa ascensori, vani tecnici, portici pubblici o d'uso pubblico e logge;
- b) nelle ristrutturazioni edilizie e nelle trasformazioni di edifici esistenti, non sono considerati come volumetria esistente, ai fini del calcolo delle volumetrie fuori terra di progetto, i sottotetti non utilizzabili, aventi

cioè altezza netta interna massima inferiore o pari a metri 1,80, misurata all'intradosso del solaio, i vani scala emergenti dalla copertura piana, i fine corsa degli ascensori, i vani tecnici, i portici pubblici o d'uso pubblico, le logge ed i volumi dei piani interrati, mentre i piani seminterrati, che presentano una quota superiore al 50% della superficie delle pareti perimetrali poste al di sotto del livello della linea di terra, vanno computati nella percentuale del 50%.

Art. 6

Destinazioni d'uso

Il PRG stabilisce le destinazioni d'uso ammesse nelle singole zone. Le destinazioni d'uso dei suoli e degli edifici devono essere indicate sia nei progetti edilizi, sia nei piani urbanistici attuativi.

La modifica delle destinazioni d'uso, rispetto al piano urbanistico approvato o al progetto edilizio rilasciato, è regolata dal D.P.R. n. 380/2001 *Testo Unico dell'Edilizia*.

In adeguamento alle disposizioni della Lr. n. 22/2001 *Disciplina delle attività commerciali nella Regione Marche*, l'insediamento nel territorio comunale di strutture di vendita, sia all'ingrosso sia al dettaglio, è consentito, fatte salve le specifiche norme per ciascuna zona, nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- Strutture di vicinato, con superficie di vendita ≤ 200 mq, sono ammesse in tutte le zone, fatte salve le specifiche disposizioni di ciascuna zona.
- Medie strutture 1 e Medie strutture 2, con superficie di vendita $201 \leq 1.500$ mq, sono ammesse nelle zone B, C e D.
- Medie strutture superiori, con superficie di vendita $1.501 \leq 2.000$ mq, sono ammesse nelle zone D.

Nelle zone in cui è prevista l'attuazione indiretta, la quota delle attività commerciali da realizzare, se ammesse, deve essere determinata in sede di approvazione del piano urbanistico attuativo.

Nelle zone in cui è prevista l'attuazione diretta, l'insediamento di attività commerciali è ammesso solo previa dimostrazione del soddisfacimento dello standard di parcheggi, in attuazione della Lr. n. 22/2001 *Disciplina delle attività commerciali nella Regione Marche* e del R.R. n. 4/2022, *Disciplina dell'attività di commercio in sede fissa*.

Art. 7

Standard urbanistici

L'attuazione degli interventi previsti nelle zone C residenziali di espansione e nelle zone D produttive di espansione è subordinata alla realizzazione di opere urbanizzazione primaria e secondaria, per il rispetto degli standard urbanistici di cui al D.M. n. 1444/1968 e alla Lr. n. 34/1992, nonché di quanto prescritto dalla vigente normativa per le singole destinazioni d'uso previste dai piani urbanistici attuativi.

Nelle zone C residenziali di espansione, le aree per le opere di urbanizzazione secondaria sono pari a 21,0 mq ogni 100 mc di nuova costruzione, di cui 5,0 mq per attrezzature scolastiche, 4,0 mq per parcheggi pubblici e 12,0 mq per verde attrezzato.

Nelle zone C residenziali di espansione, per gli interventi di edilizia convenzionata, si applica quanto disposto dalla D.C.C. n. 37 del 29.09.1998, così come modificata dalla D.C.C. n.13 del 30.04.2013.

Nelle zone D produttive di espansione, le aree per le opere di urbanizzazione secondaria sono pari al 10% della superficie territoriale. Le aree da destinare a parcheggio pubblico debbono essere:

- nelle zone D a carattere industriale o artigianale, pari a 5,0 mq ogni 100 mq di superficie utile lorda;
- negli insediamenti a carattere commerciale o direzionale, pari a 40,0 mq ogni 100 mq di superficie utile lorda.

Negli interventi di ristrutturazione urbanistica e di ristrutturazione edilizia, ricadenti nelle altre zone del PRG e che determinano un aumento del carico urbanistico, le aree per le opere di urbanizzazione secondaria sono pari a 15,0 mq ogni 100 mc di nuova costruzione, di cui 11,0 mq per verde attrezzato e 4,0 mq per parcheggi pubblici.

In caso di impossibilità di reperire le aree necessarie, è facoltà dell'Amministrazione comunale consentire, in luogo della realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, la loro monetizzazione sulla base di una valutazione dei costi correnti di esproprio delle aree e di realizzazione delle opere stesse.

Art. 8

Standard per la "qualità urbana"

Per rispondere a specifiche esigenze della comunità locale, in ragione della necessità di integrare il sistema dei servizi ed attrezzature essenziali per una equilibrata strutturazione del sistema urbano, nonché per un miglioramento della sua qualità ecologico-ambientale, il PRG prevede standard aggiuntivi a quelli previsti dall'art. 7 *Standard urbanistici*, parametrati nella misura prevista per gli interventi di ristrutturazione urbanistica.

L'onere del conferimento degli standard per la "qualità urbana" può essere assolto:

- con il reperimento e la cessione di aree all'Amministrazione comunale;
- con la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- con la fornitura di alloggi a canone calmierato, concordato e sociale;
- con la monetizzazione.

L'individuazione di detti standard nei singoli ambiti di intervento e delle modalità mediante le quali soddisfarli, saranno oggetto del piano urbanistico attuativo e della convenzione che disciplina i rapporti tra il soggetto attuatore e l'Amministrazione comunale.

È ammessa l'individuazione di aree e la realizzazione di opere all'esterno dell'ambito di intervento qualora costituiscano un completamento necessario per la corretta integrazione del nuovo insediamento nel sistema urbano e/o per la riduzione del rischio idrogeologico e un miglioramento della qualità ecologico-ambientale del territorio.

L'individuazione nel territorio comunale delle aree e delle opere per l'implementazione degli standard per la "qualità urbana" può essere oggetto di un piano attuativo dei servizi, di cui all'art. 20 della Lr. n. 34/1992.

Gli standard per la "qualità urbana" sono aggiuntivi a quelli previsti per gli interventi di edilizia convenzionata, di cui alla D.C.C. n. 37 del 29.09.1998 così come modificata dalla D.C.C. n.13 del 30.04.2013.

Art. 9

Parcheggi privati

Le disposizioni dell'art. 62 *Parcheggi*, del REC è integrato dalle seguenti norme.

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, ricadenti nelle zone C residenziali di espansione, debbono essere riservati appositi spazi per il parcheggio privato in misura non inferiore ad 1 metro quadrato ogni 5 mc di costruzione, ai sensi dell'art. 41 *sexies* della L. n. 1150/1942, così come modificato dalla L. n. 122/1989. Debbono essere garantiti in ogni caso due posti macchina per ogni unità immobiliare.

Negli interventi di demolizione e ricostruzione o di ampliamento di edifici esistenti, nonché nella modifica delle destinazioni d'uso che determinano un aumento del carico urbanistico, in caso di impossibilità di reperire le aree di cui all'art. 41 *sexies* della L. n. 1150/1942, è facoltà della Amministrazione comunale accettare la monetizzazione delle stesse sulla base di una valutazione dei costi correnti di esproprio delle aree e della loro realizzazione.

Nelle le zone B, VP e VP.1 del PRG, con l'esclusione delle porzioni assoggettate ad un regime di tutela integrale o comunque inedificabili, è consentito realizzare parcheggi aggiuntivi rispetto a quelli previsti dall'art. 41 *sexies* della L. n. 1150/1942, interrati, seminterrati e fuori terra, nonché a raso, da destinarsi a pertinenze delle unità immobiliari, anche limitrofe, nella misura massima di 1,0 mq ogni 10 mc di costruzione. La relativa volumetria, aggiunta a quella già esistente e/o consentita per le nuove costruzioni nelle singole zone del PRG, non può comunque superare, l'indice fondiario (If) = 2,5 mc/mq. Inoltre devono essere rispettate le seguenti disposizioni:

- Altezza massima (H max) = 2,70 m.

- Distanza minima dai confini (D_c) = 5,00 m o allineamento con edificio preesistente. È ammessa, previo accordo tra le parti, la costruzione in aderenza sul confine e sono fatte salve distanze maggiori a salvaguardia della viabilità di cui all'art. 58 *Fasce di rispetto stradale*, o stabilite da prescrizioni specifiche.

I parcheggi delle diverse tipologie devono essere realizzati adattandosi alla morfologia dell'area in cui insistono, al fine di limitare al massimo gli scavi ed i riporti di terreno.

La copertura dei parcheggi interrati e seminterrati dovrà essere sistemata preferibilmente a tetto giardino o convenientemente pavimentata.

TITOLO II

Previsioni del Piano regolatore generale

CAPO I

Zonizzazione

Art. 10

Divisione del territorio comunale in zone

Ai sensi del D.M. n. 1444/1968 tutto il territorio comunale è diviso in zone territoriali urbanistiche omogenee (ZTO) e in zone urbanistiche, come risulta dalle tavole del PRG secondo la seguente classificazione:

- **Zone A, Zone di carattere storico e artistico**
 - A1, *Centro storico*
 - A2, *Aree ed immobili di interesse storico e artistico*
- **Zone B, Residenziali e produttive di completamento**
 - B1, *Residenziali di completamento intensive*
 - B2, *Residenziali di completamento estensive*
 - BT, *Residenziali di completamento ambientali*
 - BA, *Alberghiere e per pubblici esercizi*
 - DC, *Produttive di completamento*
 - DR, *Produttive di recupero*

Altre zone parzialmente edificate o libere, comunque integrate o integrabili con le zone B di completamento:

- VP / VP.1 / VP.2, *Aree a verde privato*
- **Zone C, Residenziali di espansione**
 - C1, *Residenziali di espansione intensive*
 - C2, *Residenziali di espansione estensive*
 - CT, *Residenziali di espansione ambientali*
 - CT.1, *Residenziali di espansione ambientali periferiche*

Altre zone libere integrate o integrabili con le zone C residenziali di espansione:

- VP.3, *Aree a verde privato*
- **Zone D, Produttive di espansione**
 - DE, *Produttive di espansione*
 - DT, *Produttive di espansione ambientali*
- **Zone E, Zone agricole**
 - E, *Aree agricole normali*

Il sistema degli ambiti di tutela paesaggistico-ambientale del PRG, in adeguamento alle disposizioni del PPAR, è individuato nelle tavole P1.a *Sistema di tutela paesaggistico-ambientale / sottosistema geologico-geomorfologico e botanico-vegetazionale*, e P1.b *Sistema di tutela paesaggistico-ambientale / sottosistema storico-culturale*, ed è normato al Titolo III *Tutela e valorizzazione del paesaggio e dell'ambiente*, delle presenti NTA.

- **Zone F, Zone per le dotazioni territoriali**
 - FP, *Attrezzature per servizi di interesse comune*
 - FS, *Attrezzature e impianti sportivi e per il tempo libero*
 - FI, *Attrezzature per l'istruzione*
 - FI Int., *Polo intercomunale per servizi scolastici*

- FC, *Attrezzature cimiteriali*
- FV, *Aree a verde pubblico e di rispetto*
- F.st, *Aree destinate alla viabilità*

Art. 11

Piani attuativi e ambiti con intervento unitario

In tutte le zone in cui l'attuazione delle previsioni del PRG è subordinata all'approvazione di un piano urbanistico attuativo, i relativi piani devono interessare le intere aree perimetrate nelle tavole di zonizzazione.

Previo parere della Amministrazione comunale, una zona può essere suddivisa in parti, di superficie territoriale non inferiore a 2.000 mq per le zone C e a 10.000 mq per le zone D, per una distinta progettazione e attuazione degli interventi, previa stesura di un progetto preliminare esteso all'intera zona, al fine di definire un assetto urbanistico complessivo e di garantire, in ciascuna delle parti, il soddisfacimento degli standard previsti dalle NTA.

Per alcune zone il PRG individua degli ambiti minimi da assoggettare alla approvazione di un piano urbanistico attuativo, che può interessare anche zone diverse e stabilire specifiche norme.

In questi ambiti è prevista la cessione gratuita della totalità delle aree delle zone destinate ad uso pubblico, ove individuate negli elaborati grafici, anche se eccedenti rispetto agli standard di cui all'art. 7 *Standard urbanistici*. In sede di piano attuativo è comunque ammesso modificare la loro collocazione, conservandone le superfici, senza che ciò costituisca variante al PRG.

Le modifiche dei limiti degli ambiti e dei corrispondenti piani urbanistici attuativi, rientrando nella casistica di cui all'art. 15, co. 5 della Lr. n. 34/1992, sono approvate in via definitiva dalla Amministrazione comunale ai sensi dell'art. 30 della Lr. n. 34/1992.

Ai sensi dell'art. 23 *Aree verdi*, del *Regolamento del verde urbano e formazioni vegetali caratterizzanti il paesaggio rurale marchigiano*, l'approvazione dei piani attuativi è subordinata alla presenza, negli elaborati costitutivi, del *Progetto colturale-gestionale del verde*.

CAPO II

Zone di carattere storico e artistico / ZTO A)

Art. 12

Zona A1 – Centro storico

Nella zona A1, che comprende l'antico borgo fortificato, valgono le disposizioni previste dal vigente Piano particolareggiato del Centro storico, approvato con D.C.C. n. 52 del 26.11.1996 con valenza di Piano di recupero ai sensi della L. n. 457/1978, e quelle di eventuali varianti o nuovi piani urbanistici attuativi nei limiti dei parametri massimi consentiti dalla legislazione vigente.

a) Destinazioni consentite

Residenziali, terziarie, commerciali al minuto, artigianato di servizio, pubblici esercizi, attrezzature ricettive, attrezzature di interesse comune civili e religiose, servizi pubblici.

b) Destinazioni escluse

Attività che producono inquinamenti acustici ed atmosferici.

c) Interventi edilizi consentiti in assenza di piano urbanistico attuativo

Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

d) Interventi edilizi consentiti previa approvazione di piano urbanistico attuativo

Ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione con parametri urbanistici stabiliti dal piano urbanistico attuativo.

Art. 13

Zone A2 – Aree e immobili di interesse storico e artistico

Le zone A2 comprendono le parti dell'insediamento storico che si è sviluppato attorno al nucleo antico, e il complesso costituito dalla Villa Nappi e dalla Chiesa del SS. Sacramento.

Nelle zone A2 dell'insediamento storico valgono le disposizioni della zona A1, *Centro storico*.

Nella zona A2 del complesso della Villa Nappi e della Chiesa del SS. Sacramento vigono le seguenti disposizioni.

a) Destinazioni consentite

Residenziali, terziarie, commerciali al minuto, pubblici esercizi, attrezzature ricettive, attrezzature di interesse comune civili e religiose, servizi pubblici.

b) Destinazioni escluse:

Attività che producono inquinamenti acustici ed atmosferici.

c) Interventi edilizi consentiti in assenza di piano urbanistico attuativo

Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

d) Interventi edilizi consentiti previa approvazione di piano urbanistico attuativo

Ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione con parametri urbanistici stabiliti dal piano urbanistico attuativo, nei limiti dei parametri massimi consentiti dalla legislazione vigente.

CAPO III

Zone edificate o parzialmente edificate / ZTO B)

Art. 14

Zone B – Residenziali e terziarie di completamento

Fatte salve specifiche e diverse disposizioni contenute nei successivi articoli, nelle zone B, vigono le disposizioni di seguito indicate.

a) Destinazioni consentite

Residenziali, terziarie, commerciali all'ingrosso, commerciali al minuto, produttive, pubblici esercizi, attrezzature ricettive, attrezzature di interesse comune civili e religiose, servizi pubblici.

b) Destinazioni escluse

Attività che producono inquinamenti acustici ed atmosferici incompatibili con la residenza.

c) Distanze

- Distanza minima dai confini (Dc) = 5,00 m.
- La costruzione a confine è consentita mediante accordo tra i proprietari confinanti
- Distanza minima dalle strade (Ds) = 5,00 m o allineamento con edificio preesistente, fatte salve distanze maggiori a salvaguardia della viabilità di cui all'art. 58 *Fasce di rispetto stradale*.

d) Interventi di ristrutturazione urbanistica

Nelle zone B sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica volti alla rigenerazione urbana, mediante l'incremento delle dotazioni territoriali e il recupero del patrimonio edilizio, l'adeguamento alla normativa antisismica ed il miglioramento dell'efficienza energetica. Tali interventi, di iniziativa pubblica e/o privata, sono subordinati alla individuazione di una zona di recupero, ai sensi dell'art. 27 della L. n. 457 /1978, e all'approvazione dei relativi Piani di recupero.

I volumi complessivamente realizzabili, nell'intera zona di recupero, sono quelli previsti nelle singole zone B incrementati del 20% e, in sede di piano attuativo, è ammesso derogare dall'altezza massima e dalle distanze minime previste.

In relazione ad un aumento del carico urbanistico si applicano le disposizioni di cui all'art. 7 *Standard urbanistici* e all'art. 9 *Parcheggi privati*.

Art. 15

Zone B1 – Residenziali di completamento intensive

a) Interventi edilizi consentiti

Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

Nuova edificazione con i seguenti parametri urbanistici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 2,7 mc/mq.
- Altezza massima (H max) = 10,50 m.

b) Prescrizioni specifiche

Nelle zone B1, comprese all'interno del perimetro del vigente Piano particolareggiato del Centro storico, le norme dell'art. 14, *Zone B – Zone residenziali e terziarie di completamento*, e del presente articolo, si applicano se non in contrasto con quelle del Piano particolareggiato del Centro storico di cui all'art. 12, *Zona A1 – Centro storico*.

c) Sottozone B1.a con parametri specifici

Nelle sottozone B1.a nuova edificazione con i seguenti parametri urbanistici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 2,0 mc/mq.
- Altezza massima (H max) = 9,50 m.

Art. 16

Zone B2 – Residenziali di completamento estensive

a) Interventi edilizi consentiti

Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

Nuova edificazione con i seguenti parametri urbanistici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 1,5 mc/mq.
- Altezza massima (H max) = 7,50 m.

b) Sottozone B2.a e B2.b con parametri specifici

Nelle sottozone B2.a nuova edificazione con i seguenti parametri urbanistici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 1,2 mc/mq.

Nelle sottozone B2.b nuova edificazione con i seguenti parametri urbanistici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 0,6 mc/mq.

Art. 17

Zone B2.1 – Residenziali di completamento estensive di recupero

a) Interventi edilizi consentiti

Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

b) Interventi edilizi consentiti previa approvazione di piano urbanistico attuativo

Ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica.

Nuova edificazione con i seguenti parametri urbanistici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 1,8 mc/mq.
- Altezza massima (H max) = 9,50 m.

In relazione a un aumento del carico urbanistico, gli interventi di ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica sono subordinati all'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 7 *Standard urbanistici*, e all'art. 9 *Parcheggi privati*.

Art. 18

Zone BT – Residenziali di completamento ambientali

a) Interventi edilizi consentiti

Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

Nuova edificazione con i seguenti parametri urbanistici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 1,8 mc/mq;

- Altezza massima (H) = 7,50 m;

Art. 19

Zone BR – Alberghiere e per pubblici esercizi

a) Destinazioni consentite:

Attrezzature ricettive, terziarie, commerciali al minuto, pubblici esercizi, servizi pubblici, residenza collettiva (non frazionabili in più unità immobiliari).

b) Interventi edilizi consentiti

Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

Nuova edificazione con i seguenti parametri urbanistici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 3,0 mc/mq.
- Altezza massima (H max) = 9,50 m.

CAPO IV

Zone residenziali inedificate / ZTO C)

Art. 20

Zone C – Residenziali di espansione

Fatte salve specifiche e diverse disposizioni contenute nei successivi articoli, nelle zone C, vigono le disposizioni di seguito indicate.

a) Destinazioni consentite

Residenziali, terziarie, commerciali al minuto, artigianato di servizio, pubblici esercizi, attrezzature ricettive, attrezzature di interesse comune civili e religiose, servizi pubblici.

b) Destinazioni escluse

Attività che producono inquinamenti acustici ed atmosferici incompatibili con la residenza.

c) Distanze

- Distanza minima dai confini (Dc) = 5,00 m.
- Distanza minima dalle strade (Ds) = 5,00 m, fatte salve distanze maggiori a salvaguardia della viabilità provinciale e comunale.

Sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici previsti da piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche di dettaglio, almeno in scala 1:500, e con individuazione delle tipologie edilizie.

d) Modalità di attuazione e standard urbanistici

L'attuazione degli interventi di nuova edificazione previsti nelle zone C è subordinata:

- all'approvazione di un piano urbanistico attuativo, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 11 *Piani attuativi e ambiti con intervento unitario*.
- alla cessione delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 7 *Standard urbanistici*, e dell'art. 9 *Parcheggi privati*.

In assenza del piano urbanistico attuativo sono consentiti gli interventi edilizi di:

- manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, senza aumento della volumetria esistente.

e) Prescrizioni specifiche

Così come previsto dall'Allegato 1) del REC, nei lotti edificabili deve essere garantita la permeabilità del terreno per quota non inferiore al 50% della superficie libera del lotto stesso.

Art. 21

Zone C1 – Residenziali di espansione intensive

a) Interventi edilizi consentiti previa approvazione di piano urbanistico attuativo

Nuova edificazione con i seguenti parametri urbanistici:

- Indice di fabbricabilità territoriale (It) = 1,0 mc/mq.
- Indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 1,5 mc/mq.
- Altezza massima (H max) = 7,50 m.

b) Sottozone C1.a con parametri specifici

Nelle sottozone C1.a nuova edificazione con i seguenti parametri urbanistici:

- Indice di fabbricabilità territoriale (It) = 1,5 mc/mq.
- Indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 1,8 mc/mq.

- Altezza massima (H max) = 10,50 m.

Art. 22

Zone C2 – Residenziali di espansione estensive

a) Interventi edilizi consentiti previa approvazione di piano urbanistico attuativo

Nuova edificazione con i seguenti parametri urbanistici:

- Indice di fabbricabilità territoriale (It) = 0,8 mc/mq.
- Indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 1,2 mc/mq.
- Altezza massima (H max) = 7,50 m.

Art. 23

Zone CT – Residenziali di espansione ambientali

a) Interventi edilizi consentiti previa approvazione di piano urbanistico attuativo

Nuova edificazione con i seguenti parametri urbanistici:

- Indice di fabbricabilità territoriale (It) = 0,6 mc/mq.
- Indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 1,0 mc/mq.
- Altezza massima (H mx) = 7,50 m.
- Distanza minima dalle strade (Ds) = 7,50 m.
- Indice di permeabilità territoriale (Ip) = 40%.
- Indice di permeabilità fondiaria (Ip) = 60%.

b) Prescrizioni specifiche:

Il piano urbanistico attuativo dovrà essere accompagnato da uno studio di inserimento paesistico-ambientale basato:

- sulla verifica delle relazioni visive con i crinali, e/o con le emergenze naturali, storico architettoniche eventualmente presenti nel contesto ambientale;
- sulla individuazione delle sezioni massime di sbancamento e di riporto;
- sulla determinazione dei materiali e dei caratteri costruttivi delle edificazioni proposte.

Art. 24

Zone CT.1 – Residenziali di espansione ambientali periferiche

a) Interventi edilizi consentiti previa approvazione di piano urbanistico attuativo

Nuova edificazione con i seguenti parametri urbanistici:

- Indice di fabbricabilità territoriale (It) = 0,6 mc/mq.
- Indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 1,0 mc/mq.
- Altezza massima (H max) = 6,40 m.
- Distanza minima dalle strade (Ds) = 7,50 m.
- Indice di permeabilità territoriale (Ip) = 40%.
- Indice di permeabilità fondiaria (Ip) = 60%.

b) Prescrizioni specifiche:

Il piano urbanistico attuativo dovrà:

- essere accompagnato da uno studio di inserimento paesistico-ambientale basato:

- sulla verifica delle relazioni visive con i crinali, e/o con le emergenze naturali, storico architettoniche eventualmente presenti nel contesto ambientale;
- sulla individuazione delle sezioni massime di sbancamento e di riporto;
- sulla determinazione dei materiali e dei caratteri costruttivi delle edificazioni proposte.
- prevedere i seguenti parametri e prescrizioni:
 - Lunghezza massima di ogni edificio = 20,00 m.
 - Distanza minima tra edifici (De) = 20,00 m.

Il piano garage completamente interrato e con divieto a realizzare l'ingresso carrabile al piano interrato dal lato a valle dell'edificio.

CAPO V

Zone produttive / ZTO B) e D)

Art. 25

Zone D – Produttive di completamento e di espansione

Fatte salve specifiche e diverse disposizioni contenute nei successivi articoli, nelle zone D, vigono le disposizioni di seguito indicate.

a) Destinazioni consentite

Terziarie, commerciali all'ingrosso, commerciali al minuto, artigianato di servizio, artigianato di produzione, industriali, pubblici esercizi, attrezzature ricettive, attrezzature di interesse comune civili e religiose, servizi pubblici.

È ammessa la realizzazione di una abitazione per ciascuna unità produttiva, di superficie utile lorda (Sul) non superiore a 120 mq, con possibilità di realizzarla anche non in aderenza all'unità produttiva, ma legata da vincolo di pertinenzialità.

b) Destinazioni escluse

Attività non dotate di impianti per il contenimento dell'inquinamento acustico, atmosferico e di scarico di liquami o solidi nei limiti di legge.

c) Distanze

- Distanza minima dai confini (Dc) = 6,00 m, ridotta a 5,00 m per gli ampliamenti nelle zone di completamento DC e DR.
- Distanza minima dalle strade (Ds) = 10,00 m, fatte salve distanze maggiori a salvaguardia della viabilità provinciale e comunale.

d) Modalità di attuazione e standard urbanistici

In tutte le zone D produttive di completamento sono consentiti gli interventi edilizi di:

- manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova edificazione.
- ristrutturazione urbanistica, con le modalità di cui al punto d) *Interventi di ristrutturazione urbanistica* dell'art.14, *Zone B – Zone residenziali di completamento*.

Nelle zone D produttive di espansione l'attuazione degli interventi di nuova edificazione è subordinata:

- all'approvazione di un piano urbanistico attuativo, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 11 *Piani attuativi e ambiti con intervento unitario*.
- alla cessione delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 7 *Standard urbanistici*, e dell'art. 9 *Parcheggi privati*.

In assenza del piano urbanistico attuativo sono consentiti gli interventi edilizi di:

- manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, senza aumento della superficie utili lorda (Sul) esistente.

Art. 26

Zone DC – Produttive di completamento

a) Interventi edilizi consentiti

Nuova edificazione con i seguenti parametri urbanistici:

- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) = 0,70 mq/mq
- Altezza massima (H max) = 11,00 m ad esclusione dei volumi tecnici.

- Indice di copertura (I_c) = 0,60 mq/mq

b) Prescrizioni particolari

Nella zona VP - Aree di verde privato, adiacente alla zona DC sita in località Pratacci, in edificabile in quanto ricadente all'interno della fascia di rispetto dei corsi d'acqua, è consentito l'utilizzo esclusivamente per la movimentazione e il parcheggio dei mezzi meccanici.

Il piazzale deve essere realizzato con caratteristiche e impianti atti a evitare l'inquinamento del corso d'acqua e delle falde.

Art. 27

Zone DR – Produttive di recupero

a) Interventi edilizi consentiti

Nuova edificazione con i seguenti parametri urbanistici:

- Indice di utilizzazione fondiaria (U_f) = 0,70 mq/mq.
- Altezza massima (H_{max}) = 8,00 m ad esclusione dei volumi tecnici.
- Indice di copertura (I_c) = 0,60 mq/mq

Art. 28

Zone DE – Produttive di espansione

a) Interventi edilizi consentiti previa approvazione di piano urbanistico attuativo

Nuova edificazione con i seguenti parametri urbanistici:

- Indice di utilizzazione territoriale (U_t) = 0,50 mq/mq
- Indice di utilizzazione fondiaria (U_f) = 0,60 mq/mq
- Indice di copertura = 0,50 mq/mq
- Altezza massima (H_{max}) = 12,00 m ad esclusione di volumi tecnici e, per specifiche esigenze delle attività produttive, aumentabile fino a 13,00 m

Art. 29

Zone DT – Produttive di espansione ambientali

a) Interventi edilizi consentiti previa approvazione di piano urbanistico attuativo

Nuova edificazione con i seguenti parametri urbanistici:

- Indice di utilizzazione territoriale (U_t) = 0,45 mq/mq.
- Indice di utilizzazione fondiaria (U_f) = 0,60 mq/mq.
- Indice di copertura = 0,40 mq/mq.
- Altezza massima (H) = 11,00 m ad esclusione dei volumi tecnici.
- Indice di permeabilità territoriale (I_p) = 30%.
- Indice di permeabilità fondiaria (I_p) = stabilito dal piano urbanistico attuativo.

b) Prescrizioni specifiche:

Il piano urbanistico attuativo dovrà essere accompagnato da uno studio di inserimento paesistico-ambientale basato:

- sulla verifica delle relazioni visive con i crinali, e/o con le emergenze naturali, storico-architettoniche eventualmente presenti nel contesto ambientale;
- sulla individuazione delle sezioni massime di sbancamento e di riporto;
- sulla determinazione dei materiali e dei caratteri costruttivi delle edificazioni proposte.

CAPO VI

Zone agricole / ZTO E

Art. 30

Zone E – Aree agricole normali

Le zone E agricole sono destinate alle attività agricole, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, comprese quelle di tipo turistico.

In tali zone si applicano le norme di cui alla Lr. n. 13/1990 *Norme edilizie per il territorio agricolo*, nel rispetto delle disposizioni di cui al Titolo III *Tutela e valorizzazione del paesaggio e dell'ambiente*.

Art. 31

Fabbricati rurali da salvaguardare

Il PRG, in adeguamento alle disposizioni del PPAR, ha individuato nella tavola P1.b *Sistema di tutela paesaggistico-ambientale / sottosistema storico-culturale*, gli edifici presenti nella cartografia storica IGM 1892 e classificati dal *Censimento degli edifici e manufatti extraurbani*, redatto ai sensi dell'art. 15 della Lr. n. 13/1990, in:

- A.1) fabbricati rurali di interesse storico-culturale;
- A.2) fabbricati rurali di interesse paesistico ambientale.

Nei fabbricati rurali A1) di interesse storico-culturale e A2) di interesse paesistico ambientale sono consentiti gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Per tali interventi di tipo conservativo sono valide le deroghe previste per le zone territoriali omogenee A) riguardo ai requisiti igienico-sanitari relativi all'altezza dei locali ed al rapporto tra superficie finestrata e superficie abitabile.

Gli interventi edilizi, relativi ai fabbricati rurali A1) di interesse storico-culturale e A2) di interesse paesistico ambientale, devono rispettare le seguenti ulteriori prescrizioni:

- edifici accessori: da realizzare con modalità ed ubicazione che consentano la conservazione della configurazione originaria dell'organismo costruttivo principale;
- finiture esterne: i particolari architettonici dell'edificio quali coperture, cornicioni, elementi decorativi, infissi, soglie, pavimentazioni esterne, recinzioni dovranno riproporre le tecniche tradizionali rilevate preesistenti nell'edificio ovvero le tecniche tradizionali rilevabili nella zona. I progetti dovranno essere corredati di particolari costruttivi indicanti materiali, tecniche e colori per ciascun elemento;
- vegetazione circostante: per le recinzioni e per l'arredo delle aree libere dovranno essere utilizzate le indicazioni di cui al successivo Titolo III, Capo III *Norme di salvaguardia e valorizzazione del patrimonio botanico-vegetazionale*.

Per i fabbricati rurali A1) di interesse storico-culturale il PRG fissa altresì un ambito di tutela integrale, con i contenuti di cui all'art. 58 delle NTA, per un raggio di 50,00 m a partire dal perimetro delle dirette pertinenze.

Negli edifici del *Censimento degli edifici e manufatti extraurbani*, fabbricati rurali di vecchia costruzione A.3) e fabbricati di nuova costruzione B), non riportati nella tavola P1.b *Sistema di tutela paesaggistico-ambientale / sottosistema storico-culturale*, è consentito anche l'intervento di ristrutturazione edilizia. Gli interventi che prevedono modifiche e aggregazioni al corpo principale devono conformarsi alle tipologie individuate nell'allegato A), *Tipi edilizi di carattere rurale*;

Art. 32

Ridefinizione degli interventi edilizi per i fabbricati rurali da salvaguardare

Per i fabbricati rurali A1) di interesse storico-culturale e A2) di interesse paesistico-ambientale, elencati nell'allegato D) alle NTA e individuati nella tavola P1.b *Sistema di tutela paesaggistico-ambientale / sottosistema*

storico-culturale, per i quali è stato dimostrato uno stato di degrado tale da non consentire il pieno ripristino dell'edificio mediante gli interventi edilizi di tipo conservativo, con particolare attenzione all'adeguamento alla normativa antisismica, può essere consentito l'intervento di ristrutturazione edilizia, anche comprensivo della demolizione con ricostruzione.

L'intervento dovrà essere volto al ripristino dell'edificio, o parti di esso, eventualmente ammalorate e/o crollate e/o demolite, attraverso la loro fedele ricostruzione, mantenendo sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche, tipologiche e architettoniche dell'edificio esistente.

L'inserimento di un fabbricato nell'allegato C) alle NTA, *Censimento dei fabbricati rurali*, tabella C3, viene effettuato a seguito dell'approvazione di una specifica Variante al PRG che, rientrando nelle condizioni espresse dall'art. 15, co. 5, della Lr. n. 34/1992, è approvata in via definitiva dall'Amministrazione comunale ai sensi dell'art. 30 della Lr. n. 34/1992.

Per i fabbricati rurali A1) di interesse storico-culturale le deliberazioni e gli elaborati adottati sono inviati contestualmente al deposito alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche, che, entro sessanta giorni dal ricevimento della documentazione, può formulare osservazioni.

CAPO VII

Zone delle dotazioni territoriali e a verde privato

Art. 33

Zone F – Attrezzature, impianti e aree pubblici o di uso pubblico

Le zone F concorrono al soddisfacimento della dotazione minima di aree pubbliche di cui all'art. 3 del D.I. n. 1444/1968.

Gli interventi di enti e privati nelle zone FP *Attrezzature civili e religiose*, FS *Attrezzature sportive e per il tempo libero*, e FI *Attrezzature per l'istruzione*, sono regolati da apposite convenzioni con l'Amministrazione comunale

Fatte salve specifiche e diverse disposizioni contenute nei successivi articoli, nelle zone F, vigono le disposizioni di seguito indicate.

a) Destinazioni consentite

Quelle consentite nelle singole zone F. La loro modifica, qualora non comporti variazioni del carico urbanistico, rientrando nella casistica di cui all'art. 15, co. 5 della Lr. n. 34/1992, è approvata in via definitiva dall'Amministrazione comunale ai sensi dell'articolo 30 della Lr. n. 34/1992.

È comunque fatta salva la facoltà della Amministrazione comunale di realizzare opere pubbliche in tutte le zone F, con la procedura di cui all'art. 19 del D.P.R. n. 327/2001 *T.U. Espropriazione per pubblica utilità*.

b) Parcheggi

In tutte le zone F possono essere realizzati parcheggi pubblici o di uso pubblico, sia per garantire la fruibilità dei servizi erogati, sia per soddisfare la generale domanda di parcheggi.

c) Distanze

- Distanza minima dai confini (Dc) = 5,00 m.
- Distanza minima dalle strade (Ds) = 5,00 m, fatte salve distanze maggiori a salvaguardia della viabilità provinciale e comunale.

d) Modalità di attuazione

In tutte le zone F sono consentiti gli interventi edilizi di:

- manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumento della superficie utile lorda (Sul).

Gli interventi di ristrutturazione edilizia con aumento della superficie utile lorda (Sul) e di nuova edificazione sono specificati per le singole zone F, di norma realizzabili con attuazione diretta.

e) Prescrizioni specifiche

Nelle zone F, comprese all'interno del perimetro del vigente Piano particolareggiato del Centro storico, le norme del presente articolo e dei successivi articoli relativi alle diverse zone F, si applicano se non in contrasto con quelle del sopracitato Piano particolareggiato del Centro storico.

Art. 34

Zone FP – Attrezzature per servizi di interesse comune

a) Destinazioni consentite

Servizi sociali di quartiere, quali centri civici, uffici di quartiere, sedi decentrate dell'amministrazione pubblica centrale e locale, sedi di associazioni di partecipazione dei cittadini all'attività politico-amministrativa, organi decentrati dell'amministrazione pubblica, gli edifici per il culto e le opere parrocchiali, istituti religiosi, educativi ed assistenziali, attrezzature commerciali, attrezzature socio-sanitarie, nonché le attrezzature complementari, parcheggi.

b) Interventi edilizi consentiti

Ristrutturazione edilizia, con aumento della superficie utile lorda, e nuova edificazione con i seguenti parametri urbanistici:

- Indice di utilizzazione fondiaria (U_f) = 0,70 mq/mq.
- Altezza massima (H_{max}) = 10,50 m.

Art. 35

Zone FS – Attrezzature e impianti sportivi e per il tempo libero

a) Destinazioni consentite

Attrezzature coperte, quali palestre, coperture fisse e/o smontabili per campi sportivi, palazzetto dello sport, piscine coperte e attrezzature scoperte corrispondenti ai campi, alle vasche, alle pedane e alle piste per la pratica sportiva all'aperto, spazi di servizio (spogliatoi, servizi igienici, bar, sale di ritrovo, ecc.) e spazi tecnici, le sedi di associazioni e federazioni sportive, sedi per mostre, sedi di centri culturali, ricreative e per il tempo libero, musei, biblioteche, aule per incontri, parcheggi.

b) Interventi edilizi consentiti

Ristrutturazione edilizia, con aumento della superficie utile lorda, e nuova edificazione con i seguenti parametri urbanistici:

- Indice di utilizzazione fondiaria (U_f) = 0,70 mq/mq.
- Altezza massima (H_{max}) = 10,50 m.

c) Prescrizioni specifiche

Nelle zone con superficie fondiaria maggiore di 20.000 mq si applica l'indice di utilizzazione fondiaria (U_f) = 0,20 mq/mq.

Per le opere pubbliche, approvate dall'Amministrazione comunale, che presentino particolari esigenze costruttive determinate dalle attività da svolgere all'interno della struttura stessa, è consentito derogare all'altezza massima.

Art. 36

Zone FI – Attrezzature per l'istruzione

a) Destinazioni consentite

Scuole ed istituzioni scolastiche pubbliche e private di ogni ordine e grado comprensive di tutte le funzioni complementari e spazi tecnici, parcheggi.

b) Interventi edilizi consentiti

Ristrutturazione edilizia, con aumento della superficie utile lorda, e nuova edificazione con i seguenti parametri urbanistici:

- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) = 0,70 mq/mq.
- Altezza massima (H max) = 10,50 m.

Art. 37

Zona FI Int. – Polo intercomunale per servizi scolastici

a) Destinazioni consentite

Scuole ed istituzioni scolastiche pubbliche di ogni ordine e grado, comprensive delle funzioni complementari.

b) Interventi edilizi consentiti

Nuova edificazione con i seguenti parametri urbanistici:

- Superficie utile lorda realizzabile (Sul) = 10.000 mq + 3.000 mq per attrezzature sportive.
- Altezza massima (H max) = 10,50 m a valle / 6,50 m a monte.

c) Modalità di attuazione

Diretta, preceduta da un progetto preliminare, di esclusiva iniziativa pubblica.

d) Prescrizioni specifiche

Il tracciato della viabilità principale, comprensivo dell'innesto sulla strada provinciale, ha valore di indirizzo e, in sede di progetto edilizio, può essere modificato senza che ciò costituisca variante al PRG.

Il progetto edilizio dovrà essere preceduto da un progetto preliminare che:

- verifichi le relazioni visive con i crinali e/o con le emergenze naturali, storico-architettoniche presenti nel contesto paesaggistico;
- definisca i materiali ed i caratteri costruttivi coerenti con il contesto paesaggistico.

Art. 38

Zone FC – Attrezzature cimiteriali

a) Destinazioni consentite

Impianti e strutture per la tumulazione ed il culto dei defunti, comprese le attrezzature religiose e i servizi per il pubblico, parcheggi.

b) Interventi edilizi consentiti

Ristrutturazione edilizia, con aumento della superficie coperta (Sc) e nuova edificazione sulla base di un progetto a cura dell'Amministrazione comunale.

Art. 39

Zone FV – Aree a verde pubblico e di rispetto

a) Destinazioni consentite

Aree di uso pubblico sistemate con specie vegetali (prative, arbustive, d'alto fusto, ecc.) adatte per la ricreazione, il gioco libero, il riposo, la rigenerazione dell'ossigeno, il filtraggio dei rumori e dello smog, la creazione di paesaggi naturali alternativi all'edificato, percorsi pedonali e ciclabili, spiazzi per il gioco, elementi e volumi edilizi di arredo e servizio (pergole, fontane, gazebi, chioschi, servizi igienici, parterre, ecc.).

b) Interventi edilizi consentiti

Ristrutturazione edilizia, con aumento della superficie coperta (Sc) e nuova edificazione sulla base di un progetto a cura dell'Amministrazione comunale.

c) Prescrizioni specifiche

Per le aree a parcheggio, volte alla fruizione dell'area a verde, nella superficie interessata comprensiva delle eventuali strade di accesso, deve essere garantito un indice di permeabilità (Ip) non inferiore al 40%.

Art. 40

Zone VP – Aree a verde privato

Le zone destinate a verde privato sono articolate in zone VP, VP.a, VP.1, VP.2 e VP.3. Le zone VP.1 e VP.3 possono essere interessate da trasferimenti di volumetria, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 64 *Trasferimenti di volumetria*.

In tutte le zone VP destinate a verde privato:

- è consentito realizzare attrezzature per lo sport e per il tempo libero, comprese le piscine, nonché strade private e parcheggi nel rispetto di quanto disposto dall'art. 9 *Parcheggi privati*;
- sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, senza aumento della superficie utile lorda;
- le attrezzature per lo sport e il tempo libero e le piscine vanno collocate alla distanza minima di 1,50 m dai confini.

Le zone VP.a sono zone non edificate nelle quali è consentito realizzare parcheggi da destinare a pertinenze di unità immobiliari anche di edifici limitrofi, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 9 *Parcheggi privati*.

Nelle zone VP.1 è consentito realizzare anche nuovi edifici residenziali, mediante il trasferimento di volumetria da particelle catastali ricadenti nelle zone B residenziali di completamento confinanti.

L'intervento di nuova edificazione è subordinato alla rinuncia alla realizzazione nelle particelle cedenti della quota di volumetria trasferita e, qualora il nuovo edificio abbia una sua autonoma funzione, nelle suddette particelle è comunque esaurita la capacità edificatoria.

Nelle zone VP.1 gli interventi edilizi di nuova edificazione devono rispettare i parametri urbanistici della zona dalla quale sono stata trasferiti i volumi edificabili.

Nelle zone VP, VP.a e VP.1 gli interventi di nuova edificazione per realizzare, sia i parcheggi pertinenziali sia i nuovi edifici residenziali, sono consentiti con attuazione diretta.

Le zone VP.2 sono zone edificate nelle quali sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

- Ampliamento di edifici esistenti, alla data di approvazione del PRG, con i seguenti parametri urbanistici:
- Volume (V) esistente + 20%, a condizione che l'indice di fabbricabilità fondiaria (If) non superi i 3,0 mc/mq.
- Altezza massima (H max) = 6,40 m o esistente.
- Distanza minima dai confini (Dc) = 5,00 m.
- Distanza minima dalle strade (Ds) = 5,00 m o allineamento con edificio preesistente, salvo distanza maggiore a salvaguardia della viabilità provinciale e comunale, o come definita da prescrizioni specifiche.

L'incremento di volume consentito è utilizzabile anche per la realizzazione di edifici pertinenziali.

Tali zone debbono intendersi, ai sensi del D.M. n. 1444/1968, equiparabili alle zone territoriali omogenee B, quindi gli interventi di nuova edificazione sono consentiti con attuazione diretta.

Le zone VP.3 sono zone, non edificate o parzialmente edificate, nelle quali è consentito realizzare anche nuovi edifici residenziali mediante il trasferimento di volumetria dalle zone C residenziali di espansione confinanti, nel rispetto dei parametri urbanistici della zona dalla quale è stata ceduta la volumetria.

Tali zone debbono intendersi, ai sensi del D.M. n. 1444/1968, equiparabili alle zone territoriali omogenee C, quindi gli interventi di nuova edificazione sono subordinati alla approvazione di un piano urbanistico attuativo.

Le eventuali aree non interessate dal trasferimento della volumetria saranno destinate dal piano urbanistico attuativo a verde privato, con vincolo di inedificabilità, o retrocesse all'uso agricolo.

Art. 41

Zone F.st – Aree destinate alla viabilità

a) Destinazioni consentite

Sedi viarie per la circolazione motorizzata, ciclabile e pedonale, per la sosta, compresi le aree per il verde e l'arredo urbano, parcheggi pubblici e privati.

b) Interventi edilizi consentiti

Previsti da progetti redatti dalla Amministrazione comunale e da altri enti pubblici competenti.

c) Prescrizioni specifiche

Le indicazioni grafiche per la realizzazione di nuove strade e la modifica di quelle esistenti hanno carattere indicativo e sono ammesse, nella fase di progettazione dell'opera, modifiche non sostanziali al loro tracciato e ai perimetri delle zone urbanistiche senza che ciò costituisca variante al PRG.

CAPO VIII

Ambiti con intervento unitario

Art. 42

Individuazione degli ambiti specifici con intervento unitario

Il PRG individua nelle tavole di zonizzazione specifici ambiti con intervento unitario, nei quali vigono le seguenti disposizioni:

a) Destinazioni consentite

In base alle zone comprese nell'ambito con intervento unitario, nonché le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dalle vigenti leggi e dal PRG.

b) Interventi edilizi consentiti in assenza di piano urbanistico attuativo

Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

c) Interventi edilizi consentiti previa approvazione di piano urbanistico attuativo

Nuova edificazione, con i parametri urbanistici previsti per le singole zone comprese nel piano urbanistico attuativo. Qualora siano presenti zone diverse, la volumetria totale consentita nell'intero ambito può essere trasferita, fermi restando gli eventuali vincoli e le tutele paesistico-ambientali, al di fuori delle singole zone al fine di migliorare la qualità formale e funzionale del nuovo insediamento, senza che ciò costituisca variante al PRG.

Il PRG individua anche ambiti che interessano zone con attuazione diretta o loro porzioni, qualora l'interventi ammessi determinano un aumento del carico urbanistico, si applica quanto previsto dall'art. 7 *Standard urbanistici*.

d) Prescrizioni specifiche

Negli ambiti nei quali l'edificazione è conseguente a un trasferimento di volumetria si applicano le disposizioni di cui all'art. 64 *Trasferimenti di volumetria*, e nelle particelle catastali cedenti è comunque esaurita la capacità edificatoria.

Ambiti del previgente PRG			
N°	Tavola	Zone interessate	Modalità di attuazione
1	Tav. 1 – Capoluogo	CT / FV	Attuazione indiretta
2 (ex-16)	Tav. 1 – Capoluogo	CT	Attuazione indiretta
3 (ex-17)	Tav. 1 – Capoluogo	B2.1	Attuazione diretta
4 (ex-3)	Tav. 1 – Capoluogo	B2 / C1 / FV	Attuazione indiretta
4 bis (ex-27)	Tav. 1 – Capoluogo	B2 / VP / VP.1	Attuazione diretta
5 (ex-28)	Tav. 1 – Capoluogo	B2 / FP / FV / VP.1	Attuazione indiretta
6 (ex-10)	Tav. 1 – Capoluogo	CT / FP / FV	Attuazione indiretta
7 (ex-11)	Tav. 1 – Capoluogo	FI / FS	Attuazione diretta
8 (ex-26)	Tav. 1 – Capoluogo	B2 / CT	Attuazione indiretta
9 (ex-6)	Tav. 1 – Capoluogo	C2	Attuazione indiretta
10 (ex-29)	Tav. 1 – Capoluogo	C1 / FV / VP / VP.3	Attuazione indiretta
11 (ex-30)	Tav. 1 – Capoluogo	CT / VP.3	Attuazione indiretta
12	Tav. 1 – Capoluogo	E / FV	Attuazione diretta/indiretta
13 (ex-8)	Tav. 2 – Mucciolina	CT / FV	Attuazione indiretta
14	Tav. 2 – Mucciolina	CT / FV	Attuazione indiretta
15 (ex-19)	Tav. 4 – Rustico	CT.1	Attuazione indiretta

Nuovi ambiti			
16	Tav. 1 – Capoluogo	CT.1 / FV / <u>VP</u>	Attuazione indiretta
17	Tav. 1 – Capoluogo	VP.a	Attuazione diretta
18	Tav. 1 – Capoluogo	B2 / CT.1 / VP	Attuazione indiretta
19	Tav. 1 – Capoluogo	CT.1	Attuazione indiretta
20	Tav. 2 – Mucciolina	VP.2	Attuazione diretta/indiretta
21	Tav. 3 – Zona produttiva	DC	Attuazione diretta
<u>22</u>	<u>Tav. 4 – Rustico</u>	<u>B1.a / VP.1</u>	<u>Attuazione diretta con progettazione preliminare</u>

Art. 43

Ambiti con intervento unitario già individuati dal previgente PRG

Ambito 1 / Capoluogo

a) Zone comprese nell'ambito

- CT – Residenziali di espansione ambientali periferiche
- FV – Aree a verde pubblico e di rispetto

b) Interventi edilizi consentiti previa approvazione di piano urbanistico attuativo

Nuova edificazione, subordinata all'esito di indagini idro-geologiche di dettaglio e alla realizzazione delle opere di bonifica ove necessario, con i seguenti parametri urbanistici:

- Volume massimo realizzabile (V) = 25.000 mc.
- Altezza massima (H max) = 7,50 m.

Ambito 2 / Capoluogo

a) Zone comprese nell'ambito

- CT – Residenziali di espansione ambientali periferiche

b) Interventi edilizi consentiti previa approvazione di piano urbanistico attuativo

Nuova edificazione con i seguenti parametri urbanistici:

- Volume massimo realizzabile (V) = 7.000 mc.
- Altezza massima (H max) = 7,50 m.

Ambito 3 / Capoluogo

a) Zone comprese nell'ambito

- B2.1 – Residenziali di completamento estensive di recupero

b) Interventi edilizi consentiti con attuazione diretta

Nuova edificazione con i seguenti parametri urbanistici:

- Volume massimo realizzabile (V) = 4.500 mc.

Ambito 4 / Capoluogo

a) Zone comprese nell'intervento unitario

- B2 - Residenziali di completamento estensive
- C1 – Residenziali di espansione intensive

- FV – Aree a verde pubblico e di rispetto

b) Interventi edilizi consentiti previa approvazione di piano urbanistico attuativo

Nuova edificazione con i seguenti parametri urbanistici:

- Volume massimo realizzabile (V) = 6.700 mc + Volume zona B2.

c) Prescrizioni specifiche

Altezza massima (H max) = 10,50

È ammessa la realizzazione di medie strutture superiori di vendita, di cui all'art. 6.

L'accesso carrabile lungo Via San Giovanni deve rispettare quanto previsto nel parere della Provincia di Ancona, Area 3.4 Amministrazione, Concessioni, Autorizzazioni ed Economato, allegato alle NTA.

Ambito 4 bis / Capoluogo

a) Zone comprese nell'ambito

- B2 – Residenziali di completamento estensive
- VP e VP.1 – Aree a verde privato

b) Interventi edilizi consentiti con attuazione diretta

Nuova edificazione con i seguenti parametri urbanistici:

- Volume massimo realizzabile (V) = generato dalle particelle catastali ricadenti nella zona B2.

c) Prescrizioni specifiche

Non sono ammessi nuovi accessi carrabili lungo la Via Circonvallazione, e l'area degli attuali accessi carrabili deve essere organizzata per garantire la sicurezza della circolazione stradale.

Ambito 5 / Capoluogo

a) Zone comprese nell'ambito

- B2 – Residenziali di completamento estensive
- FP – Attrezzature per servizi di interesse comune
- FV – Aree a verde pubblico e di rispetto
- VP.1 – Aree a verde privato

b) Interventi edilizi consentiti previa approvazione di piano urbanistico attuativo

Nuova edificazione con i seguenti parametri urbanistici:

- Volume massimo realizzabile (V) = 2.500 mc, oltre la volumetria esistente dell'edificio denominato ex cinema Italia.
- Altezza massima (H max) = 6,50 m.

c) Prescrizioni specifiche

Obbligo di piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica da redigere nel pieno rispetto di quanto disposto dall'art. 51 *Centri e nuclei storici*, con riferimento alla tutela di 2° livello.

Ambito 6 / Capoluogo

a) Zone comprese nell'ambito

- CT – Residenziali di espansione ambientali
- FP – Attrezzature per servizi di interesse comune
- FV – Aree a verde pubblico e di rispetto

b) Interventi edilizi consentiti previa approvazione di piano urbanistico attuativo

Nuova edificazione con i seguenti parametri urbanistici:

- Volume massimo realizzabile (V) = 4.000 mc.
- Altezza massima (H max) = 7,50 m.

Ambito 7 / Capoluogo

a) Zone comprese nell'ambito

- FI – Attrezzature per l'istruzione
- FS – Attrezzature e impianti sportivi e per il tempo libero

b) Interventi edilizi consentiti con attuazione diretta

Nuova edificazione con i seguenti parametri urbanistici:

- Volume massimo realizzabile (V) = 21.450 mc.
- Altezza massima (H max) = 10,50 m a valle / 6,50 m a monte.

Ambito 8 / Capoluogo

a) Zone comprese nell'ambito

- B2 – Residenziali di completamento estensive
- CT – Residenziali di espansione ambientali

L'intera area compresa all'interno del perimetro, anche se graficamente campita in parte come zona CT ed in parte come zona B2, al solo fine di confermare la volumetria del PRG previgente, è da considerare zona CT ai fini dell'applicazione di tutti i parametri urbanistici ed edilizi, fatta eccezione per la volumetria realizzabile.

b) Interventi edilizi consentiti previa approvazione di piano urbanistico attuativo

Nuova edificazione con i seguenti parametri urbanistici:

- Volume massimo realizzabile (V) = pari al volume totale derivante dall'applicazione degli indici di edificabilità sulle zone CT e B2 inserite nel piano urbanistico attuativo.

Ambito 9 / Capoluogo

a) Zone comprese nell'ambito

- C2 – Residenziali di espansione estensive

b) Interventi edilizi consentiti previa approvazione di piano urbanistico attuativo

Nuova edificazione, subordinata all'esito di indagini idro-geologiche di dettaglio ed alla realizzazione delle opere di bonifica ove necessario, con i seguenti parametri urbanistici:

- Volume massimo realizzabile (V) = 7.000 mc.

c) Prescrizioni specifiche

Non sono ammessi nuovi accessi carrabili lungo la SP n. 2 Sirolo-Senigallia.

Ambito 10 / Capoluogo

a) Zone comprese nell'ambito

- C1 – Residenziali di espansione intensive
- FV – Aree a verde pubblico e di rispetto
- VP / VP.3 – Aree a verde privato

b) Interventi edilizi consentiti previa approvazione di piano urbanistico attuativo

Nuova edificazione, con i seguenti parametri urbanistici:

- Volume massimo realizzabile (V) = 3.000 mc.
- Altezza massima (H max) = 6,50 m.

Ambito 11 / Capoluogo

a) Zone comprese nell'ambito

- CT – Residenziali di espansione ambientali
- VP.3 – Aree a verde privato

b) Interventi edilizi consentiti previa approvazione di piano urbanistico attuativo

Nuova edificazione, con i seguenti parametri urbanistici:

- Volume massimo realizzabile (V) = 3.000 mc.
- Altezza massima (H max) = 6,50 m.

Ambito 12 / Capoluogo

a) Zone comprese nell'ambito

- E – Aree agricole normali, in parte assoggettate alle tutele di cui al Titolo III *Tutela e valorizzazione del paesaggio e dell'ambiente*.
- FV – Aree a verde pubblico e di rispetto

b) Destinazioni consentite:

Oltre alle destinazioni previste per le zone agricole sono consentiti interventi destinati all'uso del tempo libero, alle attività sportive, alle attività turistiche ricettive e all'agriturismo.

c) Interventi consentiti con attuazione diretta

Interventi di cui all'art. 30 *Zone F - Aree agricole normali*.

d) Interventi edilizi consentiti previa approvazione di piano urbanistico attuativo

Nuova edificazione con i seguenti parametri urbanistici:

- Volume massimo realizzabile (V) = 4.500 mc.
- Altezza massima (H max) = 7,50 m.

e) Prescrizioni specifiche

Obbligo di un progetto preliminare di assetto dell'intero ambito, redatto dalla Amministrazione comunale o dai proprietari delle aree, per definire i sub-ambiti di progettazione e di intervento, le destinazioni d'uso ammesse e i volumi realizzabili, nonché le eventuali varianti al PRG necessarie per la realizzazione degli interventi previsti.

Sono ammessi trasferimenti di volumi esistenti dalle aree ricadenti nell'ambito di tutela di 2° livello del Centro storico, alle aree non assoggettate alle tutele paesistico-ambientali.

Ambito 13 / Mucciolina

a) Zone comprese nell'ambito

- CT – Residenziali di espansione ambientali
- FV – Aree a verde pubblico e di rispetto

b) Interventi edilizi consentiti previa approvazione di piano urbanistico attuativo

Nuova edificazione, subordinata all'esito di indagini idro-geologiche di dettaglio e alla realizzazione delle opere di bonifica ove necessario, con i seguenti parametri urbanistici:

- Volume massimo realizzabile (V) = 6.000 mc.

Ambito / Mucciolina 14

a) Zone comprese nell'ambito

- CT – Residenziali di espansione ambientali
- FV – Aree a verde pubblico e di rispetto

b) Interventi edilizi consentiti previa approvazione di piano urbanistico attuativo

Nuova edificazione con i seguenti parametri urbanistici:

- Volume massimo realizzabile (V) = 11.000 mc.

c) Prescrizioni specifiche

Il piano urbanistico attuativo dovrà:

- essere accompagnato da uno studio geologico finalizzato ad individuare l'emergenza geologica denominata "Arenarie di S. Maria Nuova", rispetto alla quale dovrà essere individuato un ambito di rispetto in cui applicare la tutela integrale;
- non prevedere nuovi accessi carrabili lungo la Via San Vincenzo.

Ambito 15 / Rustico

a) Zone comprese nell'ambito

- CT.1 – Residenziali di espansione ambientali periferiche

b) Interventi edilizi consentiti previa approvazione di piano urbanistico attuativo

Nuova edificazione con i seguenti parametri urbanistici:

- Volume massimo realizzabile (V) = 6.040 mc.

Art. 44

Nuovi ambiti con intervento unitario

Ambito 16 / Capoluogo

a) Caratteristiche dell'ambito

L'ambito 16 è articolato in due sub-ambiti: il primo costituito da una zona FV Aree a verde pubblico e di rispetto; il secondo costituito da tre zone, C1 Residenziali di espansione intensive, FV Aree a verde pubblico e di rispetto, VP Aree a verde privato, nonché un'area destinata a parcheggio pubblico.

b) Destinazioni consentite

Residenziali e quelle connesse alle dotazioni territoriali.

c) Interventi edilizi consentiti previa approvazione di piano urbanistico attuativo

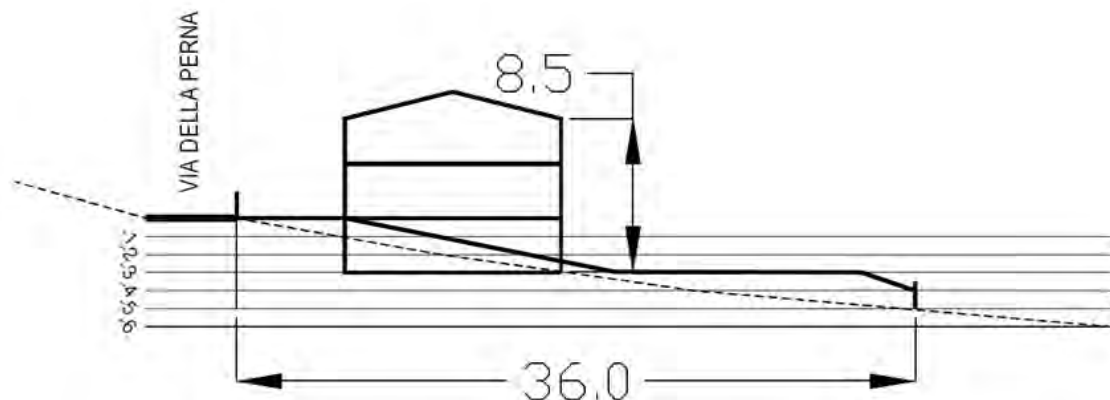
Nuova edificazione.

d) Standard urbanistici e prescrizioni specifiche

L'attuazione dell'intervento è subordinata al soddisfacimento degli standard urbanistici, di cui all'art. 7, con la cessione e la realizzazione delle opere nella zona FV e nell'area destinata a parcheggio pubblico, al rispetto di quanto previsto dall'art. 9 Parcheggi privati, nonché alla cessione gratuita all'Amministrazione comunale delle aree della zona FV del sub-ambito 1.

È ammessa l'altezza massima a valle (H_{max}) = 8,50 m, come da sezione tipo.

In sede di piano urbanistico attuativo può essere attribuita una superficie utile lorda (Sul) aggiuntiva per la realizzazione di porticati e logge di uso privato nella misura non superiore al 5% di quella complessivamente edificabile.



Sezione tipo dell'inserimento di un edificio nell'area edificabile dell'ambito 16.

Ambito 17 / Capoluogo

a) Caratteristiche dell'ambito

L'ambito 17 è costituito da una zona VP.a *Aree a verde privato*.

b) Destinazioni consentite

Parcheggi.

c) Prescrizioni specifiche

È consentito realizzare un parcheggio a raso, da destinare a pertinenze di unità immobiliari degli edifici limitrofi, previa approvazione, da parte dell'Amministrazione comunale, di un progetto preliminare che dimostri la possibilità di realizzarlo con scavi e riporti di terreno non superiori a 1,00 m.

Ambito 18 / Capoluogo

a) Caratteristiche dell'ambito

L'ambito 18 è costituito dalle vigenti zone CT.1 *Residenziali di espansione ambientali periferiche* e VP *Aree a verde privato*, ampliato con un nuovo lotto, privo di una propria capacità edificatoria, e con una zona VP.3 *Aree a verde privato*. Nell'ambito è integrato un lotto della zona B2 *Residenziali di completamento estensive*, che può cedere parte del proprio volume residuo nella zona CT1.

b) Destinazioni consentite

Residenziali.

c) Interventi edilizi consentiti previa approvazione di piano urbanistico attuativo

Nuova edificazione con i seguenti parametri urbanistici:

- Volume massimo realizzabile (V) = trasferimento di volume eccedente dal lotto individuato nella zona B2 *Residenziali di completamento estensive*, rispettando comunque l'indice di fabbricabilità fondiaria (I_f) = 1,0 mc/mq.
- Distanza minima dalle strade (D_s) = 5,00 m.

L'attuazione dell'intervento è subordinata all'approvazione di una variante al vigente piano di lottizzazione.

Ambito 19 / Capoluogo

a) Caratteristiche dell'ambito

L'ambito 19, costituito da una zona CT.1 *Residenziali di espansione ambientali*, è un ampliamento della adiacente lottizzazione ricadente nel Comune di Agugliano.

b) Destinazioni consentite

Residenziali.

c) Interventi edilizi consentiti previa approvazione di piano urbanistico attuativo

Nuova edificazione.

In sede di piano urbanistico attuativo può essere attribuita una superficie utile lorda (Sul) aggiuntiva per la realizzazione di porticati e logge di uso privato nella misura non superiore al 5% di quella complessivamente edificabile.

d) Standard urbanistici e prescrizioni specifiche

L'approvazione del piano urbanistico attuativo è subordinata all'individuazione e cessione degli "standard di qualità" di cui all'art. 8 *Standard per la "qualità urbana"*.

Ambito 20 / Mucciolina

a) Caratteristiche dell'ambito

L'ambito 20 è costituito da una zona VP.2 *Aree a verde privato*.

b) Destinazioni consentite

Residenziali.

c) Interventi edilizi consentiti

Ampliamento di edifici esistenti

– Volume massimo realizzabile (V) = esistente + 20%.

d) Interventi edilizi consentiti previa approvazione di piano urbanistico attuativo

Nuova edificazione con i seguenti parametri urbanistici:

– Parametri delle zone BT *Residenziali di completamento ambientali*.

– Volume massimo realizzabile (V) = 4.740 mc

Dal volume massimo realizzabile va sottratto il volume degli edifici esistenti e l'eventuale volume da destinare al loro ampliamento.

Ambito 21 / Zona produttiva

a) Caratteristiche dell'ambito

L'ambito 21 è costituito da due lotti di una zona DC *Produttive di completamento*.

b) Destinazioni consentite

Artigianato di servizio, artigianato di produzione, industriali.

c) Interventi edilizi consentiti

Nuova edificazione con i seguenti parametri urbanistici:

– Superficie utile lorda (Sul) = Esistente + 850 mq.

- Distanza minima dalle strade comunali (Ds) = 5,00 m.

d) Prescrizioni specifiche

È consentito derogare dall'indice di copertura (Ic).

Ambito 22 / Rustico

a) Caratteristiche dell'ambito

L'ambito 22 è costituito da una zona B1.a Residenziali di completamento intensive e due zone VP.1 Aree a verde privato.

b) Destinazioni consentite

Residenziale

c) Interventi edilizi consentiti

Nuova edificazione con i seguenti parametri urbanistici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 1,0 mc/mq.
- Altezza massima (H max) = 8,50 m.

d) Prescrizioni specifiche

Gli interventi di nuova edificazione devono essere preceduti da un progetto urbanistico preliminare (scala 1:500) che, in ragione delle caratteristiche delle aree, quali le pendenze e altre valutazioni geologiche e geomorfologiche, ridistribuisca le quantità edificabili generate dalla zona B1.a nelle zone VP.1. Il progetto preliminare deve anche individuare la viabilità privata per l'accesso ai singoli lotti e le reti idrica e fognaria.

TITOLO III

Tutela e valorizzazione del paesaggio e dell'ambiente

CAPO I

Sistema paesaggistico-ambientale

Art. 45

Articolazione del sistema paesaggistico-ambientale

Il PRG definisce i contenuti normativi del PPAR disposti secondo i sottosistemi e le categorie e gli elementi del paesaggio riportate nello stesso:

Sottosistema geologico e geomorfologico

Categorie della struttura geologica, geomorfologica e idrogeologica	I	- corsi d'acqua naturali
	II	- crinali e versanti

Sottosistema botanico - vegetazionale

Categorie del patrimonio botanico - vegetazionale	III	- elementi diffusi del paesaggio agrario
	IV	- vegetazione ornamentale delle entità insediative del paesaggio

Sottosistema storico - culturale

Categorie del patrimonio storico - culturale	V	- paesaggio agrario di interesse storico ambientale
	VI	- centri e nuclei storici
	VII	- edifici e manufatti storici
	IX	- punti panoramici e strade panoramiche

CAPO II

Norme riguardanti il sottosistema geologico e geomorfologico

Art. 46

Corsi d'acqua

Per i corsi d'acqua individuati nella tavola P1.a *Sistema di tutela paesaggistico-ambientale / sottosistema geologico-geomorfologico e botanico-vegetazionale*, sono stabilite fasce minime di tutela integrale in corrispondenza alle relative classi di appartenenza ed al grado di urbanizzazione del contesto territoriale circostante:

- classe 2^a = 50 m.
- classe 3^a = 35 m.

Nella tavola P1.a il PRG individua, in ogni caso, specifiche fasce di tutela integrale in relazione al grado di urbanizzazione del contesto territoriale circostante e al ruolo e potenzialità dei corsi d'acqua nel complessivo progetto di recupero e valorizzazione ambientale del territorio comunale.

Nei casi in cui le fasce di tutela integrali siano contermini alle aree urbanizzate classificate quali aree esenti, si applicano in ogni caso quelle minime, previo uno specifico rilievo dello stato dei luoghi.

All'interno delle fasce di tutela integrale è vietato:

- la realizzazione di opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra, fatte salve, per le opere attinenti al regime idraulico, le derivazioni e le captazioni d'acqua, il trattamento delle acque reflue;
- ogni nuova edificazione nonché l'ampliamento di edifici esistenti;
- l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale fatto salvo quanto regolamentato dalla Lr. n. 6/2005;
- l'introduzione di specie arboree infestanti o comunque non autoctone;
- il transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agro-silvo-pastorale;
- l'allestimento di impianti, di percorsi o di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;
- l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e i segnali turistici e di territorio di cui all'art. 39, lett. h), del *Codice della strada*;
- l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti;
- la realizzazione di depositi e stoccaggi di materiali non agricoli;
- la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-silvo-pastorali e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari;
- i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno;
- ogni manomissione del regime idraulico, fatte salve le derivazioni e le captazioni d'acqua di modesta entità;
- il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti zootecnici, lo scolo ed il ruscellamento di acque di lavaggio di qualsiasi genere a meno di preventiva depurazione;
- l'immissione nel suolo e nel sottosuolo di rifiuti liquidi, solidi o di sostanze di altro genere, con la sola eccezione dei prodotti di concimazione agricola consentiti dalla legge;
- la realizzazione e l'esercizio di discariche per lo smaltimento di rifiuti di qualsiasi genere;
- per una fascia di 5,00 m a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine è vietata l'aratura del terreno.

All'interno delle fasce di tutela integrale, nel rispetto delle disposizioni della Lr. n. 7/2004 quando applicabili, sono ammessi:

- l'esercizio delle attività agro-pastorali;
- le opere di attraversamento sia viarie sia impiantistiche;
- i lagoni di accumulo a fini irrigui realizzati all'interno degli ambiti di tutela dei corsi d'acqua di 2^a e 3^a classe;
- gli interventi di rimboschimento da effettuarsi in conformità a quanto stabilito nel Titolo III, Capo III *Norme di salvaguardia e valorizzazione del patrimonio vegetale*.

All'interno del corpo idrico è vietata qualunque trasformazione, manomissione, immissione di reflui non depurati, salvo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico limitatamente alla pulizia del letto fluviale. I lavori di pulizia fluviale (eliminazione di piante e arbusti, depositi fangosi e eventuale riprofilatura dell'alveo) devono essere comunque condotti previa autorizzazione dell'Amministrazione comunale, la quale ha facoltà di richiedere la documentazione ritenuta necessaria per valutare l'entità ed i tipi di lavoro da eseguire.

Sono inoltre fatte salve le opere fluviali atte a prevenire esondazioni, nel rispetto delle disposizioni della Lr. n. 7/2004, dando priorità alle soluzioni di intervento che adottino tecniche di bioingegneria.

Le norme di tutela del presente articolo costituiscono, per quanto applicabili, il livello della tutela integrale che il PRG stabilisce per ambiti relativi ad altri elementi del sistema paesaggistico-ambientale.

Art. 47

Crinali e versanti

Le fasce di tutela dei crinali individuate nella tavola P1.a *Sistema di tutela paesaggistico-ambientale / sottosistema geologico-geomorfologico e botanico-vegetazionale*, sono stabilite in rapporto alla loro classe di appartenenza e calcolate come valore di dislivello rispetto alle corrispondenti quote massime:

- classe 1^a = 20 m;
- classe 2^a = 15 m;
- classe 3^a = 5 m.

In relazione allo stato di compromissione dei luoghi, all'appartenenza ad unità paesaggistiche di particolare interesse ed alla percezione visuale, il PRG stabilisce, per le seguenti situazioni, diversi livelli di tutela:

- 1) crinale principale (classe 1a) che delimita i bacini idrografici dei fiumi Esino e Aspio Musone, interessato dai centri urbani di Agugliano e Polverigi e da altri diffusi insediamenti e trasformazioni del suolo;
- 2) crinali primari e secondari (classi 2^a e 3^a) interessati da diffusi insediamenti e trasformazioni del suolo;
- 3) crinali primari e secondari (classi 2^a e 3^a) parzialmente compromessi da processi di urbanizzazione;
- 4) crinali primari e secondari (classi 2^a e 3^a) poco compromessi da processi di urbanizzazione e/o caratterizzati da elevata percezione visuale.

In tutti i sopra indicati livelli vige un regime di tutela orientata, in cui sono vietati:

- a) le costruzioni adibite alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli;
- b) le attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola di rilevante entità, ossia con Sc > 200 mq e H max > 5,50 m, elevata a 7,50 m per i silos;
- c) gli edifici per allevamenti zootecnici di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica;
- d) le serre con coperture stabili di rilevante entità, ossia con Sc > 200 mq e H max > 5,50 m;
- e) l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti;
- f) la realizzazione e l'esercizio di discariche per lo smaltimento di rifiuti di qualsiasi genere e la realizzazione di depositi e gli stoccaggi di materiali non agricoli;
- g) l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale, fatto salvo quanto disposto dalla Lr. n. 6/2005;

Il PRG nei sopra indicati livelli stabilisce altresì le seguenti prescrizioni:

- nel livello 4) sono altresì vietati:
 - A) ogni nuova edificazione ed ogni altra costruzione. Sono fatte salve le opere legate alle reti tecnologiche (elettriche, telefoniche, acquedotti, ecc.), le opere pubbliche, nonché la realizzazione di annessi agricoli necessari alla conduzione del fondo, da realizzarsi nell'area di pertinenza dell'edificio principale e con Sc < 100 mq e H max > 4,50 m.
 - B) i movimenti di terra, non connessi agli interventi edilizi, che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno.

Variante PRG 2021

- nel livello 3) gli interventi di nuova edificazione sono consentiti previa verifica della loro compatibilità paesistico-ambientale, attraverso una documentazione che illustri il contesto paesaggistico in cui si colloca l'intervento e gli impatti conseguenti all'inserimento dello stesso, valutando, in particolare, la non alterazione morfologica del sito, l'inserimento dell'edificio nell'immagine del crinale e la non eccessiva densificazione dell'edificazione lineare.

Le norme di tutela del presente articolo, relative alla generalità dei crinali, costituiscono, per quanto applicabili, il livello della tutela orientata che il PRG stabilisce per ambiti relativi ad altri elementi del sistema paesaggistico-ambientale.

Sulle aree di versante collinare, individuate nella tavola P1.a *Sistema di tutela paesaggistico-ambientale / sottosistema geologico-geomorfologico e botanico-vegetazionale*, che risultano avere pendenza superiore al 30%, è vietato qualsiasi intervento edilizio, nonché qualsiasi impedimento al deflusso delle acque, i riporti ed i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno.

Le suddette norme si applicano nelle aree di versante con pendenza superiore al 30% anche se non individuate nella tavola P1.a, nel contempo esse non si applicano nelle aree di versante individuate nella citata tavola qualora si dimostri, con uno specifico rilievo, che lo stato dei luoghi non corrisponde a quello rappresentato nella cartografia di base del PRG. Sono comunque fatti salvi gli interventi previsti nelle aree esenti ai sensi dell'art. 60 delle NTA del PPAR.

CAPO III

Norme riguardanti il sottosistema botanico-vegetazionale

Art. 48

Tutela del patrimonio botanico-vegetazionale

Tutti i terreni coperti da bosco ai sensi di quanto previsto dall'art. 2 co. 4 del D.lgs n. 227/2001 e dall'art. 142, comma 1, lettera g) del D.lgs n. 42/2004 sono soggetti a vincolo paesaggistico.

Inoltre tutte le aree censite come formazioni forestali nella tav. A1 *Carta botanica-vegetazionale*, e nelle zone classificabili come tali ai sensi dell'art. 2 della Lr. n. 6/2005 non cartografate, sono assoggettate a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 2 del R.D. n. 3267/1923 e dal successivo regolamento attuativo approvato con R.D. n. 1126/1926.

Gli interventi edificatori consentiti nelle varie zone dovranno essere compatibili con la tutela degli elementi vegetali diffusi identificabili ai sensi dell'art. 38 delle NTA del PPAR, assicurando una fascia di rispetto idonea alla loro salvaguardia.

Vanno comunque osservate le disposizioni del *Regolamento del verde urbano e formazioni vegetali caratterizzanti il paesaggio rurale marchigiano*, approvato con D.C.C. n. 26/2016.

Art. 49

Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio botanico-vegetazionale nelle zone agricole

49.1 Macchie e boschi residui con vegetazione naturale a dominanza di roverella

Queste aree sono una importante testimonianza delle formazioni vegetali che una volta ricoprivano l'area in esame e sono delle nicchie ecologiche per diverse specie animali che in esse trovano rifugio e nutrimento. Gli interventi vietati sono:

- attività che in qualche misura possono alterare la composizione floristica tipica;
- introduzione di specie non autoctone;
- opere di qualsiasi tipo che possano compromettere irrimediabilmente il mantenimento dell'unità vegetazionale e la sua capacità rigenerativa.

Gli interventi di valorizzazione devono tendere all'estensione di queste fitocenosi in aree marginali adiacenti e su terreni incolti, attraverso la salvaguardia dei processi di ricolonizzazione in atto e attraverso la messa a dimora di specie arboree e arbustive. La scelta delle specie da impiantare deve cadere su quelle autoctone e si devono ricostruire i tipi vegetali già presenti allo stato spontaneo. Pertanto devono essere favoriti popolamenti misti di arboree e arbustive e strutture disetanee.

49.2 Vegetazione ripariale

Per vegetazione ripariale si intende quella rinvenibile sulle sponde dei torrenti e dei fossi di vario livello. Tali formazioni sono importanti per la stabilizzazione degli argini e la creazione di nicchie ecologiche.

Gli interventi vietati sono:

- attività che possono compromettere irrimediabilmente il mantenimento del tipo di vegetazione;
- distruzione o danneggiamento delle specie vegetali autoctone;
- introduzione di specie estranee alle caratteristiche dell'ambiente.

Gli interventi di valorizzazione devono prevedere:

- ricostituzione della vegetazione ripariale nei tratti di maggiore depauperamento o dove è stata completamente soppressa. In particolare lungo i torrenti ed i fossi umidi, occupati da formazioni vegetali a dominanza di specie igrofile, si devono preferire salice bianco, salice rosso (*Salix purpurea*), salice da vimini,

pioppo nero, pioppo bianco, sambuco, sanguinello, olmo campestre, canna comune. La percentuale di specie igrofile deve gradualmente diminuire a favore di quelle termofile, in particolare roverella e farnia, con il diminuire delle condizioni igrofile. È consentito anche l'impianto del noce, specie acclimatata;

- nei tratti di vegetazione con dominanza di tamerici si deve favorire un rinfoltimento delle siepi con specie arbustive autoctone. In particolare sono consigliate: olmo comune, sanguinello, biancospino, prugnolo, fusaggine;
- graduale eliminazione delle specie infestanti e ricostituzione della vegetazione ripariale come definito sopra.

Viene creata inoltre una fascia di rispetto esterna all'alveo dei corsi d'acqua principali e delle sponde dei laghetti collinari di circa 10 m, all'interno della quale sono vietati manufatti, salvo le opere di regimazione idrica, e sono consentite le normali pratiche colturali, a condizione che non danneggino l'unità vegetazionale.

Nel caso di opere di rilevanza di interesse pubblico che possono intaccare l'unità vegetazionale si deve presentare una relazione sulle caratteristiche dell'unità danneggiata e progetti di recupero vegetazionale volti al ripristino dell'unità vegetazionale stessa, seguendo le indicazioni delle specie dette sopra.

49.3 Rimboschimenti di conifere

Per tale unità sono vietati interventi che possano compromettere il mantenimento della copertura vegetale, mentre sono ammessi interventi volti a sostituire gradualmente le conifere, non autoctone e quindi con scarso rinnovamento naturale, con specie autoctone.

49.4 Vegetazione di mantello

La vegetazione di mantello è costituita principalmente da specie allo stato arbustivo o di piccoli alberi e rappresenta uno stadio di colonizzazione di aree marginali, che precede la formazione del bosco. Essa ha una funzione naturalistica, contribuendo alla diversificazione biologica del territorio agricolo, e di protezione dei versanti e delle scarpate. Tali unità sono concentrate nelle incisioni calanchive del versante esposto prevalentemente a nord, tra Rustico e Fornace.

Gli interventi vietati sono:

- attività che possano compromettere il mantenimento dell'unità vegetazionale;
- distruzione o danneggiamento delle specie vegetali autoctone;
- introduzione di specie vegetali estranee alle caratteristiche dell'ambiente.

Gli interventi di valorizzazione sono:

- per le formazioni insediatesi nelle incisioni calanchive la valorizzazione sta nella salvaguardia del bene, lasciandolo alla sua evoluzione naturale;
- nelle altre situazioni sono ammessi impianti di specie vegetali autoctone, a completamento dell'unità stessa.

49.5 Incolti

Dovranno essere favoriti interventi che agevolino il dinamismo vegetazionale, al fine di creare unità vegetazionali più evolute

49.6 Elementi puntiformi, lineari o a piccoli gruppi caratterizzanti il paesaggio agrario

In questo gruppo vengono inclusi gli elementi diffusi del paesaggio agrario e dei piccoli insediamenti abitativi, che hanno valenza ecologica, storico-culturale e paesaggistica. Carattere prioritario di tutela va dato agli elementi che maggiormente caratterizzano il paesaggio agrario e che sono stati indicati in cartografia, in particolare alle siepi, agli elementi arborei isolati, a filare o a piccoli gruppi di quercia, gelso, olmo, olivo, ed ai filari di vite consociata. Tali elementi devono essere salvaguardati da manomissioni, salvo che per gravi motivi, quali danni da avversità meteoriche o parassitarie o opere di interesse pubblico. In questi casi va comunque sentito il parere degli organi competenti preposti alla tutela del territorio.

Gli interventi di valorizzazione sono:

- promuovere il rinnovamento delle specie esistenti, in particolare delle querce;
- per le querce esistenti vanno favoriti interventi volti al risanamento di quelle con malattie in corso, in particolare colpite dalla moria delle querce, attraverso adeguate potature, sentito il parere degli organi

- competenti. Nei casi in cui è necessario l'abbattimento prevedere alla piantumazione di almeno due esemplari, per favorire il rinnovamento della specie;
- favorire la diffusione di nuovi filari, siepi e piccoli aggruppamenti arborei ed arbustivi, magari a delimitazione delle proprietà, delle strade poderali ed interpoderali, o sulle scarpate incolte, in corrispondenza dei forti cambi di pendenza. La valenza ecologica di queste formazioni sta nel fatto che sono un rifugio ideale ed una fonte di nutrimento per la fauna;
 - le nuove siepi dovranno avere una larghezza massima di 10 m e dovranno prevedere l'impianto di essenze arbustive e di qualche essenza arborea. In questo modo sarà favorita una struttura biplana o multiplana con uno strato denso di cespugli bassi e elementi arborei sparsi di diversa altezza. Si dovranno utilizzare solo specie autoctone, quali roverella, farnia, olmo comune, acero campestre, melo selvatico, sorbo domestico, paliuro, sambuco, prugnolo, biancospino, rosa canina, rosa sempreverde, sanguinello, corniolo, fusaggine. L'esatta composizione dovrà variare con le caratteristiche pedologiche e climatiche delle stazioni di impianto. Per le siepi dei tratti umidi si rimanda alle norme per la vegetazione di ripa;
 - in vicinanza di incroci stradali l'altezza delle siepi non deve essere superiore a 50 cm per non compromettere la visibilità dell'incrocio. Per le distanze dai confini si rimanda alla normativa vigente, come di qualsiasi impianto di specie vegetale;
 - nei casi di danneggiamento degli elementi vegetali diffusi si dovrà provvedere a nuovi impianti nella misura doppia all'entità danneggiata.

49.7 Indicazioni di aree idonee per la creazione di formazioni boschive

Oltre alle indicazioni di carattere generale relative alle singole unità vegetali vengono individuate due aree che per limitate capacità d'uso sono da privilegiare per la creazione di unità boschive. Ciò permetterà di arricchire il patrimonio vegetazionale di Polverigi.

Una prima area è individuata nella parte alta del versante, con esposizione prevalente a nord, sotto l'abitato di Rustico, in cui sono presenti tre incisioni calanchive. Tale area è percorsa da una stradina poderale per il passaggio dei mezzi agricoli, e presenta forti segni di erosione. La creazione di una formazione boschiva in questa area potrebbe avere una funzione multipla: protettiva, naturalistica e ricreativa. Il modello a cui ispirarsi è quello estensivo. Per l'impianto si devono utilizzare solo specie autoctone, variando fra quelle termofile e quelle igrofile, per la presenza di piccoli fossi.

Il versante che da Polverigi porta a Rustico è percorso da diverse stradine interpoderali e poderali. Con la limitazione dell'accesso di alcune stradine solo ai mezzi meccanici per le lavorazioni del fondo e ai pochi residenti, si potrebbero, attraverso una semplice segnaletica, creare dei percorsi ciclabili per *mountain-bike*, che partirebbero direttamente dal paese di Polverigi. L'aspetto paesaggistico dell'area verrebbe arricchito dalla formazione boschiva e dall'impianto di nuovi filari di alberi e siepi vegetali. Ciò sarebbe un'utile attività ricreativa.

Un'altra area viene individuata nella cava ad ovest del cimitero, una volta terminato il piano di coltivazione. Tale area dovrà essere ripristinata in modo da formare un bosco urbano, con finalità di recupero vegetazionale, protettiva e ricreativa. Si potranno fare sentieri e disporre delle attrezzature semplici per il godimento dell'area e realizzare un percorso botanico. Si potranno impiantare specie autoctone o acclimatate.

Art 50

Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio botanico-vegetazionale in ambito urbano

50.1 Elementi del patrimonio botanico-vegetazionale

In questa categoria vengono inclusi i parchi ed i giardini esistenti e le aree degradate, ricoperte da vegetazione naturale, con diffusione di specie sinantropiche ed infestanti.

Per i parchi ed i giardini la tutela va rivolta alla salvaguardia del bene. Ogni intervento o fruizione non può prescindere dal mantenimento e miglioramento del bene.

Particolare cura va posta al parco della Villa Nappi, per il quale valgono le seguenti norme di tutela e valorizzazione:

- attività od opere che in qualche misura alterino la struttura architettonica e la composizione floristica del parco;
- introduzione di nuove specie non pertinenti alla struttura del parco;
- sono consentiti solo interventi di manutenzione delle specie arboree esistenti;
- è necessario prevedere una schedatura delle essenze arboree con indicazione dell'età e dello stato sanitario, in modo da tenere sotto controllo eventuali sintomatologie parassitarie, in particolare sui cedri;
- eseguire la cartellinatura delle essenze vegetali presenti, utilizzando materiali che non alteri l'effetto estetico del parco. Tali materiali devono essere infissi nel terreno e non attaccati sulle piante;
- nel caso si dovessero per gravi motivi di sicurezza pubblica o per motivi sanitari abbattere alcuni esemplari, provvedere a tempo alla loro sostituzione;
- estendere il parco sul lato nord, interessando la scarpata sottostante, già vegetata, ad una fascia profonda almeno 50 m dal piede della scarpata, da rimboschire con specie autoctone, in modo da formare un'area cuscinetto al parco stesso, fruibile attraverso sentieri e panchine;
- sulla scarpata vanno eliminate gradualmente le specie infestanti, quali l'albero del paradiso, e favorite le essenze riscontrabili nel parco, quali il leccio, e le specie autoctone, olmo comune ed ornioello, o di pregio ornamentale come il bagolaro comune.

Per il restante patrimonio vegetale urbano, oltre alle norme di tutela e valorizzazione generali, vengono formulate le seguenti norme per la valorizzazione di alcune aree:

- Parco delle Rimembranze: è necessario provvedere all'impianto di alcuni lecci in grado di sostituire nel tempo quelli gravemente compromessi, destinati a sopperire nel giro di qualche anno. Evitare inoltre potature con capitozzature dei lecci;
- area di nuovo impianto, sulla circonvallazione per Chiaravalle, in corrispondenza di un impianto sportivo: integrare l'intervento di piantumazione e sistemazione a verde già realizzato con essenze arbustive e specie vegetali con caratteristiche rassodanti del terreno, in corrispondenza di scarpate. Data la diversità di *habitus* ecologico delle essenze impiantate, si potrà marcare questa differenza con le essenze arbustive, in modo da creare esempi di formazioni vegetali, adattabili nell'area di indagine, anche se non autoctone. Tali specie dovranno essere cartellinate per fini educativi. In quest'area c'è una piccola superficie con esemplari di roverella di discrete dimensioni che vanno salvaguardati, ed integrati specie autoctone. Inoltre va salvaguardato un filare di gelso;
- area di fronte alla precedente, composta di un'ampia scarpata e di un prato adiacente: sulla scarpata sono stati eseguiti degli impianti di conifere e di robinia. Tuttavia sono evidenti segni di recupero della vegetazione autoctona, in particolare di piccoli esemplari di roverella, acero campestre, caprifoglio etrusco, prugnolo, olmo minore, ecc. Tali specie vanno favorite, attraverso segnalazione con un palo tutore e lavorazioni superficiali del suolo attorno all'apparato radicale. In questo modo si potrà utilizzare il recupero della natura per stabilizzare l'area. La superficie a prato va adibita a verde ricreativo, con il mascheramento dalla strada con una siepe mista di specie arbustive ed arboree. La superficie va impiantata con nuclei di specie arboree e arbustive, preferendo essenze autoctone, ammettendo un massimo del 20% di specie diverse. Vanno inserite inoltre panchine e giochi per ragazzi;
- scarpata a monte della strada vicinale Sotto la Ripe: tale scarpata è ricoperta da una fitta vegetazione, con diffusione di specie infestanti, sinantropiche e nitrofile; in particolare è diffusa la robinia. In tale superficie si devono gradualmente sostituire le specie infestanti, lasciando le robinie di maggiori dimensioni. Si deve favorire l'inserimento delle specie arboree e arbustive, presenti nella Villa Nappi, in particolare leccio, viburno, alloro ed alaterno, per creare una continuità di arredo a verde sia con il parco che con precedenti interventi eseguiti a monte, dove sono stati inseriti esemplari di pino domestico ed è presente un piccolo parcheggio con leccio e pino domestico. Possono essere inserite anche specie autoctone, quali ornioello, emero, acero campestre, cornioello, sanguinello;
- sempre lungo la stessa strada, in direzione di Via Leopardi, è presente un piccolo ripiano, dove impiantare una composizione di specie mediterranee, presenti nella Villa Nappi;
- versante boscato a nord di Polverigi, sotto alla strada sopra menzionata: data la forte acclività del versante e la formazione di una vegetazione fitta ed intricata, in evoluzione, anche se contaminata da specie infestanti e sinantropiche, sono da evitare interventi sulla copertura vegetale. Può essere aperta un vecchio sentiero, riportato nel catastale in scala 1:2.000;

- vengono sottoposti sotto tutela gli esemplari di roverella singoli o a filare, al pari degli elementi diffusi del paesaggio rurale.

50.2 Norme tecniche per il verde di nuova costituzione

Per il verde di nuova costituzione valgono le seguenti prescrizioni:

- le aree destinate a nuovi insediamenti edilizi di tipo abitativo devono essere circondate da una fascia di 10 m da adibire a verde attrezzato, dove disporre filari di alberi, siepi, piste ciclabili, e quanto altro per la fruizione dell'area. Le specie che vanno a far parte di questo verde devono permettere un legame estetico tra il verde di interesse storico-culturale del parco della Villa Nappi e del Parco delle Rimembranze, con la vegetazione autoctona. Tra le specie arboree è consigliato tiglio (*Tilia sp.pl.*), ippocastano (*Aesculus hippocastanum*), bagolaro (*Celtis australis*), acero riccio (*Acer platanoides*), leccio, orniello. Nelle fasce confinanti con l'ambiente rurale vanno preferite le specie autoctone;
- è prevista inoltre una fascia boscata di 10 m sul versante nord, confinante con l'ambiente rurale, che dall'incrocio detto la Croce, arriva fino sotto alla Villa Nappi. Si dovranno impiantare le specie indicate per la fascia di espansione a nord del parco della villa stessa;
- nelle aree destinate a verde ricreativo o a verde attrezzato dovranno essere impiantate specie vegetali autoctone, con un 20% di essenze diverse, motivate da esigenze estetiche ed ornamentali;
- gli insediamenti industriali dovranno essere mascherati, con siepi costituite da specie arboree e arbustive, al fine da creare delle strutture biplane o multiplane. L'andamento delle siepi non dovrà essere regolare e dovranno essere intensificati gli impianti sugli angoli del lotto edificabile. Si consiglia l'utilizzo delle specie indicate sopra per i vari ambienti, differenziandole a seconda dell'ubicazione dell'insediamento, se in ambiente rurale o vicino all'ambiente urbano, se in prossimità di corsi d'acqua o in area collinare;
- le aree destinate a parcheggio dovranno essere convenientemente piantumate con almeno 1 albero di alto fusto di essenze tipiche del luogo ogni 50 mq di superficie.

CAPO IV

Norme riguardanti il sottosistema storico-culturale

Art. 51

Ambiti di rilevante valore paesaggistico-ambientale e del paesaggio agrario di interesse storico-ambientale

La porzione del territorio comunale inserita nell'area sottosistema territoriale B) di rilevante valore paesaggistico-ambientale, n. 18, Sappanico - Montesicuro - Offagna - Montepolesco, ai sensi dell'art. 23 *Indirizzi generali di tutela*, delle NTA del PPAR, è sottoposta a vincolo di tutela orientata con i contenuti di cui ai sensi all'art. 47 *Crinali e versanti*.

Per la parte ricadente nell'area relativa al paesaggio agrario di interesse storico-ambientale, n. 26, Polverigi - Offagna - Osimo, ai sensi dell'art. 38 *Paesaggio agrario di interesse storico-ambientale*, delle NTA del PPAR, inoltre, è prevista la conservazione della maglia poderale, delle testimonianze storiche di particolari tecniche agricolo-produttive e degli insiemi colturali tradizionali.

Art. 52

Centri e nuclei storici

Per il centro storico di Polverigi si prevedono interventi di recupero e valorizzazione in un'area corrispondente al perimetro delle zone A1 *Centro storico*, e A2 *Aree ed immobili di interesse storico e artistico*. Compete ai previsti Piani particolareggiati la definizione degli interventi proposti, comunque mirati alla valorizzazione paesistico-ambientale e tali da non alterare incoerentemente il profilo altimetrico determinato dagli edifici posti al margine dell'insediamento storico.

Il PRG, inoltre, individua un ambito di tutela, relativa al rapporto centro storico - paesaggio, nel territorio extraurbano adiacente al centro storico ed in particolare relazione visiva con esso. In queste aree, individuate nella tav. P1.b *Sistema di tutela paesaggistico-ambientale / sottosistema storico-culturale e vincoli paesaggistici*, è fissato un vincolo di tutela integrale, con i contenuti di cui all'art. 46 *Corsi d'acqua*, per la tutela di 1° livello, e un vincolo di tutela orientata, con i contenuti di cui all'art. 47 *Crinali e versanti*, per la tutela di 2° livello,

Art. 53

Edifici e manufatti storici

Gli edifici ed i manufatti rurali e urbani di interesse storico-architettonico giudicati meritevoli di tutela dal PRG, individuati nella tav. P1.b *Sistema di tutela paesaggistico-ambientale / sottosistema storico-culturale e vincoli paesaggistici*, sono distinti in:

- edifici di rilievo storico-architettonico;
- edifici rurali di valore storico-tipologico e di interesse paesaggistico-ambientale;
- fonti e tabernacoli.

Gli edifici storici di rilievo storico-architettonico ~~rilevati~~, di cui all'elenco dei Beni culturali del Ministero della Cultura, sono:

- a) Villa Nappi;
- b) Chiesa del SS. Sacramento;
- c) Chiesa parrocchiale S. Antonio martire;
- d) Chiesa di S. Giuseppe;
- e) Palazzo del Comune;
- f) Edificio di Via Regina Margherita n. 32;
- g) Cappella del Cimitero;
- h) Torre dell'acquedotto;

i) Porta e mura urbiche.

Per questi edifici, salvo disposizioni particolari contenute nelle presenti NTA, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Gli interventi che interessano gli edifici di rilievo storico-architettonico sono ammessi previa autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche.

Fra i sopra indicati edifici storici, risultano dichiarati di notevole interesse pubblico ~~vincolati~~ ai sensi dell'art. 136 del D.lgs n. 42/2004:

a) Villa Nappi;

f) Edificio di Via Regina Margherita n. 32.

• Le norme di tutela che riguardano gli edifici rurali di valore storico-tipologico e di interesse paesaggistico-ambientale sono riportate nell'art. 31 *Fabbricati rurali da salvaguardare*.

I manufatti tipici del paesaggio agrario (fonti, tabernacoli) individuati nella tavola P1.b *Sistema di tutela paesaggistico-ambientale / sottosistema storico-culturale e vincoli paesaggistici*, sono tutelati e ogni intervento deve essere preventivamente sottoposto al vaglio della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio della Marche.

Art. 54

Vincoli archeologici e ambiti di tutela

Gli interventi edilizi che ricadono negli ambiti di interesse archeologico e in prossimità dei siti con ritrovamenti archeologici, individuati nella tavola P1.b *Sistema di tutela paesaggistico-ambientale / sottosistema storico-culturale e vincoli paesaggistici*, devono essere preventivamente sottoposti al vaglio della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio della Marche.

Art. 55

Luoghi panoramici e strade panoramiche

Il PRG individua i luoghi panoramici, e le strade di valore paesistico-ambientale nella tav. P1.b *Sistema di tutela paesaggistico-ambientale / sottosistema storico-culturale e vincoli paesaggistici*, per i quali, al fine di tutelare la libera percezione del paesaggio, sono individuati specifici ambiti di tutela nei quali si applica la tutela orientata con i contenuti di cui all'art. 47 *Crinali e versanti*.

Per i luoghi panoramici l'ambito di tutela è delimitato cartograficamente nella tavola P1.b *Sistema di tutela paesaggistico-ambientale / sottosistema storico-culturale e vincoli paesaggistici*, con riferimento alle curve di livello altimetrico. Per le strade di valore paesistico-ambientale panoramiche l'ambito di tutela è definito per una fascia di 20,00 m su entrambi i lati.

TITOLO IV

Vincoli di carattere generale e norme finali

CAPO I

Aree e fasce di rispetto e vincoli

Art. 56

Aree di rispetto cimiteriali

Nell'area di rispetto, perimetrata nella tav. 1 *Capoluogo*, e tav. 3 *Zona produttiva*, non è consentito, ai sensi dell'articolo 33 del T.U. delle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, costruire nuovi edifici o ampliare quelli esistenti, a qualsiasi scopo adibiti.

È ammessa la posa in loco di manufatti a carattere mobile adibiti a chioschi per la vendita di fiori, previa stipula di convenzione nella quale il concessionario s'impegna in qualsiasi momento a rimuovere il chiosco su semplice richiesta dell'Amministrazione comunale, senza peraltro poter richiedere indennizzo alcuno.

Art. 57

Fasce di rispetto dei corsi d'acqua

Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, indicate nelle tavole di zonizzazione, sono vietati gli interventi di nuova edificazione.

Art. 58

Fasce di rispetto stradali

Per l'edificazione fuori del perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal PRG vanno osservate le distanze minime a protezione del nastro stradale, di cui al D.I. n. 1404/1968 nonché quelle previste dal D.lgs n. 285/285 *Nuovo codice della strada*, e dal D.P.R. n. 495/1992. Sono fatte comunque salve le disposizioni di cui alla Lr. n. 34/1975.

Le sopra citate fasce di rispetto sono graficamente riportate nelle tavole di zonizzazione per le strade di tipo F) provinciali e comunali e, qualora siano indicate anche all'interno delle zone, esse prevalgono sulle distanze minime dalle strade (Ds) previste nelle NTA.

All'interno delle fasce di rispetto delle strade comunali sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione, anche con ampliamenti se ammessi dalle norme vigenti, qualora sia previsto un arretramento dalla strada, rispetto alla collocazione dell'edificio esistente, non inferiore a 1,50 m.

In sede di approvazione di un piano urbanistico attuativo e/o di rilascio del permesso di costruire, deve essere comunque verificata la misurazione della distanza, nel rispetto delle disposizioni di cui alle sopra citate leggi.

a) Destinazioni consentite e interventi edilizi al di fuori del perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal PRG

Le destinazioni di cui al precedente art. 41 *Aree destinate alla viabilità*, e le attrezzature ed i servizi per la distribuzione del carburante, per l'assistenza automobilistica ed il lavaggio e parcheggi nel rispetto delle disposizioni della Lr. n. 22/2001 *Disciplina delle attività commerciali nella Regione Marche* e del R.R. n. 7/2022, *Disciplina dell'attività di distribuzione dei carburanti*.

Le attrezzature ed i servizi per la distribuzione del carburante sono esclusi nelle aree soggette a tutele paesaggistiche-ambientali e quelle comprese nelle aree con elevato rischio geologico e idrogeologico.

Nuova edificazione con i seguenti parametri urbanistici:

- Indice di copertura (IC) e Altezza massima (H max) previsti dall'art. 6 *Dimensione delle superfici coperte* del R.R. n. 7/2022, *Disciplina dell'attività di distribuzione dei carburanti*.

- Distanze minime dalle strade, dai confini e dagli edifici previsti dalle vigenti leggi nazionali e regionali in materia di impianti di distribuzione carburanti per autotrazione

Le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza sono quelle previste dall'art. 26 *Fasce di rispetto fuori dei centri abitati*, del D.P.R. n. 495/1992.

b) Destinazioni consentite e recinzioni negli insediamenti previsti dal PRG

Le destinazioni previste nelle diverse zone e, se edificabili, le aree comprese nelle fasce di rispetto contribuiscono al computo dei parametri urbanistici, ma in esse non sono consentite costruzioni, anche se interrato, fatte salve le recinzioni e le necessarie opere di sostegno del terreno.

Nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza, al fine di garantire il campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della circolazione, deve essere rispettata una distanza non inferiore a 3,00 m dal limite della carreggiata stradale.

Sono esclusi dal rispetto di tale distanza gli interventi, compresi in piani attuativi, lungo le strade in cui non sono previsti accessi carrabili.

Art. 59

Vincoli di carattere generale

Anche se non cartografati negli elaborati del PRG, gli interventi di trasformazione ricadenti nel Comune di Polverigi devono rispettare le disposizioni, di cui alle specifiche normative nazionali e regionali, relativamente alle seguenti aree e fasce di rispetto.

- Fasce di rispetto delle strade
D.I. n. 1404/1968, D.lgs n. 285/1992 e D.P.R. n. 495/1992.
- Area di rispetto cimiteriale
R.D. n. 1265/1934 e T.U. leggi sanitarie.
- Aree di rispetto dei pozzi di captazione
Delibera Comitato dei Ministri del 04.02.1977.
- Fasce di rispetto degli elettrodotti
L. n. 36/2001 *Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici*
D.P.C.M. del 08.07.2003.
Decreto del 28.05.2008 *Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti.*
- Fasce di rispetto dei metanodotti;
D.M. del 24.11.1984.
- Area di rispetto delle attività nocive
R.D. n. 45/1901 e R.D. n. 1265/1934.
- Area di rispetto degli allevamenti industriali
Lr. n. 13/1990.
- Tutela dei beni culturali e dei beni paesaggistici e ambientali
D.lgs n. 42/2004 *Codice dei beni culturali e del paesaggio.*
- Vincolo territoriale e limitazioni relative agli ostacoli e pericoli alla navigazione aerea
D.lgs n. 96/2005 *Codice della navigazione.*
Provvedimento Enac n. 0133973/IOP del 21.12.2015.

CAPO II

Norme finali

Art. 60

Distanze dai confini di zona

È consentita l'edificazione in aderenza ai confini di zona, fatti salvi i diritti dei terzi confinanti. La distanza minima dai confini di zona deve essere mantenuta unicamente rispetto alle zone destinate ai servizi pubblici.

Art. 61

Deroghe

Sono consentite deroghe alle prescrizioni delle NTA nei limiti e secondo le modalità previste dalle leggi nazionali e regionali

Art. 62

Modificazioni che non costituiscono varianti

Non costituiscono varianti al PRG limitati aggiustamenti alla delimitazione delle zone in ragione di frazionamenti già approvati alla data di adozione del presente PRG, tali da configurarsi come correzione di errori materiali.

Art. 63

Esenzioni

Con l'approvazione del PRG vengono a decadere le disposizioni previste dal PPAR, con l'esclusione di quelle contenute nei punti 2) e 3) dell'art. 60 *Esenzioni*.

Art. 64

Trasferimenti di volumetria

In tutte le zone in cui il PRG consente, con varie modalità e prescrizioni specifiche, di realizzare nuovi edifici mediante il trasferimento di volumetria, l'intervento di nuova edificazione è subordinato alla rinuncia, con atto unilaterale d'obbligo nei confronti dell'Amministrazione comunale, alla realizzazione nelle particelle cedenti della volumetria trasferita.

L'atto che trasferisce, costituisce o modifica i diritti edificatori comunque denominati deve essere trascritto nei registri immobiliari dei contratti a cura dell'Amministrazione comunale e a spese dei soggetti interessati.

Nel caso di trasferimento di volumetria dalle zone *C Residenziali di espansione*, alle zone *VP.3 Aree a verde privato*, il suddetto procedimento è parte integrante del piano urbanistico attuativo e della relativa convenzione.

Art. 65

Adeguamento alle prescrizioni

Le norme delle presenti NTA sono comunque integrate dalle prescrizioni, tuttora valide, presenti negli atti che hanno formalizzato l'approvazione del PRG, con D.C.P. n. 208 del 17.12.1997, nonché di tutte le successive varianti.

Le prescrizioni relative alla compatibilità geomorfologica, idrogeologica e idraulica, alla viabilità provinciale e agli aspetti di carattere igienico-sanitario, degli interventi previsti dal PRG sono allegate alle NTA.

Art. 66

Sistemazione del terreno nelle pertinenze degli edifici ed accessi ai piani interrati o seminterrati

- a) Gli accessi ai piani interrati o seminterrati si considerano ricavati in trincea qualora la somma totale delle larghezze dei singoli accessi da realizzare ai sensi del REC non sia superiore al 50% del fronte su cui sono ricavati, fatta eccezione del caso di un solo accesso, ed il terreno naturale o riportato su cui sono ricavate le trincee risulti sistemato con una pendenza non superiore al 40% e per un'altezza massima di m 3,00 (v. figg. 1 e 2).
- b) Nelle pertinenze degli edifici la modifica del terreno sistemato a ridosso degli stessi o comunque modificato con riporti, è consentita a condizione che la pendenza risultante del terreno riportato non superi il 40% da misurare a partire dalla fronte dell'edificio e comunque per un'altezza massima del terreno riportato di m 3,00. Eventuali muri di sostegno del terreno riportato non potranno sporgere dal terreno stesso più di 100 cm (v. fig. 3).
- c) Ogni opera che comporta modifiche alla sistemazione del terreno preesistente, sia come quote planoaltimetriche che come finitura superficiale, dovrà essere eseguita in modo da regolamentare la raccolta, l'irreggimentazione e/o lo scolo delle acque a cura e spese del concessionario e con esonero da ogni responsabilità dell'Amministrazione comunale.

figura 1

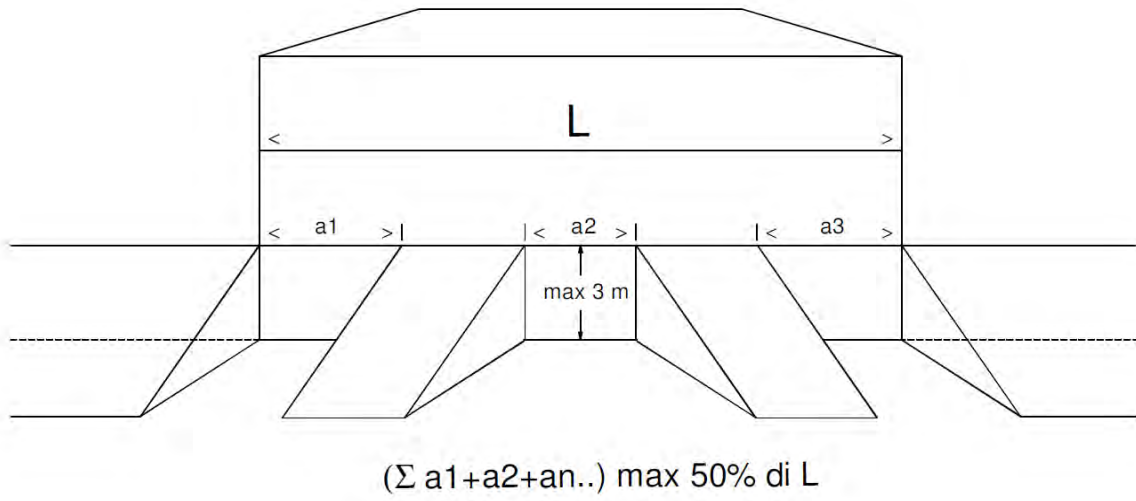


figura 2

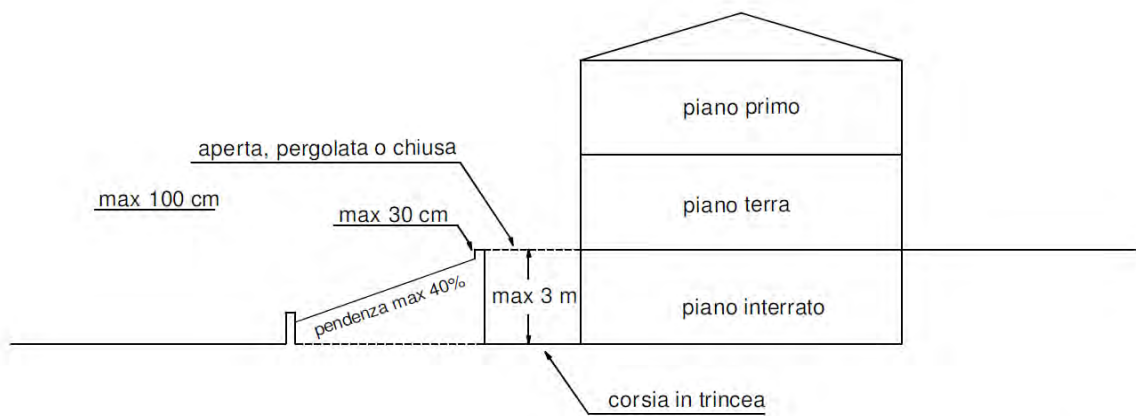


figura 3

