

# COMUNE DI ACQUALAGNA



# PIANO REGOLATORE GENERALE

**Recepimento prescrizioni Amm.ne Prov.le**  
Decreto Presidenziale n. 243/2018

Oggetto: <b>Progetto Urbanistico P.R.G.</b>  Norme Tecniche di Attuazione	
Data: Settembre 2018	
Delibera di Adozione del C.C. N. 63 del 18.12.2017	Delibera di Adozione definitiva N. 19 del 24.04.2018
Progettista STUDIO D'ARCHITETTURA Dott. Arch. Marco Tonino Marchetti	
Il Responsabile Ufficio Tecnico	Il Segretario Generale

**TITOLO I**  
**DISPOSIZIONI GENERALI**

**Capo I**  
**Generalità**

**Art. 1 - Oggetto del Piano Regolatore Generale adeguato al PPAR**

La disciplina urbanistica del territorio comunale viene regolata dalle presenti norme in applicazione della legislazione nazionale e regionale vigente e in adeguamento ai contenuti degli strumenti di pianificazione sovracomunali.

Per la normativa urbanistica ed edilizia di carattere generale e per la descrizione dei parametri ed indici edilizi si rimanda al Regolamento Edilizio Comunale vigente.

Le presenti norme si applicano a qualsiasi intervento di trasformazione del territorio comunale sia per operazioni di tipo edilizio, sia di trasformazioni urbanistiche e ambientali.

**Art.2 - Elementi costitutivi del PRG**

Il P.R.G., oltre che dalle presenti norme d'attuazione, è costituito dai seguenti elaborati:

- **Relazione Generale Illustrativa;**
- **Norme Tecniche d'Attuazione;**

**A) TAVOLE DI ANALISI**

A.01	Inquadramento territoriale- rete delle principali vie di comunicazione su base IGM	scala 1:25.000
A.02	Reti tecnologiche esistenti – rete acquedotto e fognaria	
- A.02.a	Loc. Pelingo - Furlo	scala 1:2.000
- A.02.b	Loc. Ponte di Ferro	scala 1:2.000
- A.02.c	Loc. Bellaria - Pole	scala 1:2.000
- A.02.d	Loc. Capoluogo - Petriccio – Fossato	scala 1:2.000
- A.02.e	Loc. Centri sparsi	scala 1:2.000
A 03	Stato di fatto Edificato - Attrezzature e servizi pubblici e/o di uso pubblico	scala 1:10.000
A.04	Stato di attuazione della pianificazione – Omogeneizzazione delle previsioni urbanistiche Comunali vigenti (P.d.F. omogeneizzato)	scala 1:10.000
A.05	Trasposizione passiva delle tutele del PPAR e delle aree esenti	
- A.05.a	Categorie della struttura geomorfologica – Art. 30 Crinali	scala 1:10.000
- A.05.b	Categorie della struttura geomorfologica – Art. 31 Versanti	scala 1:10.000
- A.05.c	Categorie della struttura geomorfologica – Art. 29 Corsi d'acqua	scala 1:10.000
- A.05.d	Sottosistema geologico, geomorfologico, idrogeologico Art. 6Aree GA-GB-GC-G11-GM3	scala 1:10.000
- A.05.e	Sottosistema Botanico-vegetazionale – Art. 11 Aree BA-BB-BC complessi oro-idrografici, ambienti delle gole calcaree, boschi e pascoli, Aree B di rilevante valore ed Aree C di qualità diffusa	scala 1:10.000
- A.05.f	Sottosistema Storico – Culturale- Aree BA-BB-BC – Art. 16 percorsi panoramici, Aree V, Centri e nuclei storici, strade consolari, edifici e manufatti storici extraurbani, zone archeologiche	scala 1:10.000
- A.05.g	Zone vincolate alla protezione delle bellezze naturali – D.L.vo 490/99 (ex Legge 1497/39 – ex Legge 431/85)	scala 1:10.000
- A.05.h	Confine della Riserva Naturale Statale “Gola del Furlo”	scala 1:10.000
- A.05.i	SIC – Siti d'importanza Comunitaria	scala 1:10.000
- A.05.l	ZPS – Zone di protezione speciale D.M. 03.04.2000	scala 1:10.000
- A.05.m	PAI – Piano Assetto Idrogeologico adottato dall'Autorità di Bacino della Regione Marche con Delibera n. 15 del 28.06.2001 (Legge 183/89 – Legge 267/98 – Legge 365/00 – Legge Regionale 17/99)	scala 1:10.000
A.06	Relazione e carte Geologiche	
- A.06.a	Relazione generale	
- A.06.b	Carta Geologica	scala 1:10.000
- A.06.c	Carta Geomorfologica	scala 1:10.000

VARIANTE AL P.R.G.

Delibera CC n.63 del 18/12/2017 (Adozione) - Delibera CC n.19 del 24/04/2018 (Adozione definitiva)

Recepimento prescrizioni Amm.ne Prov.le Decreto Presidenziale n. 243/2018

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- A.06.d Carta Idrogeologica	scala 1:10.000
- A.06.e Carta delle unità Litotecniche	scala 1:10.000
- A.06.f Carta delle unità Litotecniche della copertura (suddivisione genetica)	scala 1:10.000
- A.06.g Carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale	scala 1:10.000
- A.06.h Carta delle pericolosità geologiche	scala 1:10.000
A.07 Carta Botanico-Vegetazionale del territorio Comunale	
- A.07.a Relazione generale e norme tecniche d'attuazione	
- A.07.b Carta del paesaggio vegetale	scala 1:10.000
<b>P) TAVOLE DI PROGETTO</b>	
<b>P1 Progetto Urbanistico</b>	
P1.01 Zonizzazione del territorio extraurbano	scala 1:10.000
P1.02 Zonizzazione dei centri	
- P1.02a Loc. Pelingo - Furlo	scala 1: 2.000
- P1.02b Loc. Ponte di Ferro	scala 1: 2.000
- P1.02c Loc. Bellaria - Pole	scala 1: 2.000
- P1.02d Loc. Capoluogo – Petriccio - Fossato	scala 1: 2.000
- P1.02e Loc. Centri sparsi	scala 1: 2.000
P1.03 Atlante delle interferenze	
- P1.03a Scheda delle interferenze	scala 1: 5.000
- P1.03b Scheda dell'adeguamento	scala 1: 5.000
- P1.03c Relazione tecnica Interferenze - Adeguamento	
<b>P2 Progetto delle tutele</b>	
P2.01 Trasposizione definitiva delle tutele del PPAR e delle aree esenti	
- P2.01a Categorie della struttura geomorfologica - Art. 30 Crinali	scala 1:10.000
- P2.01b Categorie della struttura geomorfologica - Art. 31 Versanti	scala 1:10.000
- P2.01c Categorie della struttura geomorfologica - Art. 29 Corsi d'acqua	scala 1:10.000
- P2.01d Sottosistema Geologico, Geomorfologico, Idrogeologico - Art. 6 Aree GA - GB - GC	scala 1:10.000
- P2.01e Sottosistema Botanico Vegetazionale - Art. 11 Aree BA - BB - BC	scala 1:10.000
- P2.01f Sottosistema Territoriale - Sottosistema Storico-culturale - Art. 23 Aree V - Art. 39 Centri e nuclei storici - Art. 40 Edifici e manufatti storici - Art. 41 zone archeologiche e strade Consolari - Art. 43 Strade Panoramiche	scala 1:10.000
- P2.01g Sottosistema Territoriale - Art. 23 Aree B, C, V	scala 1:10.000
P2.02 Censimento dei beni architettonici urbani ed extraurbani	
- P2.02a Planimetria d'inquadramento	scala 1:10.000
- P2.02b Schede e documentazione fotografica dei beni	
- P2.02c Relazione e N.T.A.	
P2.03 Relazione, indagini in sito e carte geologiche di sintesi	
- P2.03a Relazione: analisi geologica di dettaglio	
- P2.03b Logs delle indagini in sito	
- P2.03c Carta Geologica 1 (Pelingo, Ponte di Ferro, Fossato, Pole)	scala 1:2.000
- P2.03d Carta Geologica 2 (Pole, Bellaria, La Foce, La Valle)	scala 1:2.000
- P2.03e Carta Geomorfologica 1 (Pelingo, Ponte di Ferro, Fossato, Pole)	scala 1:2.000
- P2.03f Carta Geomorfologica 2 (Pole, Bellaria, La Foce, La Valle)	scala 1:2.000
- P2.03g Carta delle unità litotecniche 1 (Pelingo, Ponte di Ferro, Fossato, Pole)	scala 1:2.000
- P2.03h Carta delle unità litotecniche 2 (Pole, Bellaria, La Foce, La Valle)	scala 1:2.000
- P2.03i Carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale 1 (Pelingo, Ponte di Ferro, Fossato, Pole)	scala 1:2.000
- P2.03j Carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale 2 (Pole, Bellaria, La Foce, La Valle)	scala 1:2.000
- P2.03k Carta delle pericolosità geologiche 1 (Pelingo, Ponte di Ferro, Fossato, Pole)	scala 1:2.000
- P2.03l Carta delle pericolosità geologiche 2 (Pole, Bellaria, La Foce, La Valle)	scala 1:2.000
P2.04 Relazione ed indagini in sito relative alle nuove aree significative individuate a seguito del recepimento delle Osservazioni	

## VARIANTE AL P.R.G.

Delibera CC n.63 del 18/12/2017 (Adozione) - Delibera CC n.19 del 24/04/2018 (Adozione definitiva)  
Recepimento prescrizioni Amm.ne Prov.le Decreto Presidenziale n. 243/2018  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- P2.04a Relazione Geologico-Tecnica
- P2.04b Raccolta delle indagini in sito
- P3 **Progetto Urbanistico, adeguamento cartografico alla Mappa Catastale**
  - P3.a Loc. Pelingo - Furlo scala 1: 2.000
  - P3.b Loc. Ponte di Ferro scala 1: 2.000
  - P3.c Loc. Bellaria - Pole scala 1: 2.000
  - P3.d Loc. Capoluogo – Petriccio - Fossato scala 1: 2.000
  - P3.e Loc. Centri sparsi scala 1: 2.000

### **Art.3 - Validità ed efficacia del PRG**

Il presente PRG ha validità su tutto il territorio comunale d'Acqualagna.

Ha validità giuridica a tempo indeterminato anche se determinato su previsione decennale.

Le norme contenute nelle presenti disposizioni e negli elaborati grafici, hanno carattere prescrittivo e sono vincolanti nei confronti di qualsiasi destinatario pubblico o privato.

Il PRG è rappresentato in elaborati cartografici a scale diverse.

Nel caso d'eventuali divergenze fra elaborati riguardanti la stessa zona fanno testo le tavole a scala di maggior dettaglio, inoltre per divergenze fra cartografia C.T.R. e cartografia catastale prevale la Cartografia C.T.R. previa verifica e valutazione in contaddittorio con l'Ufficio Tecnico Comunale, per divergenze tra cartografie e norme, valgono queste ultime.

### **Art. 4 - Possibilità di deroga**

Nei casi previsti (Impianti strutture e edifici pubblici o di pubblico interesse) e nel rispetto delle procedure stabilite dall'art. 41 quater della legge 17/8/1942 n. 1150, dell'art. 3 della legge 21/11/1955 n. 1357 e successive modificazioni, e l'art. 68 legge Reg. 34/92, possono esercitarsi i poteri di deroga, con le procedure di legge.

### **Art.5 - Differenza fra confini reali, limiti catastali e limiti di zona**

Il presente PRG viene redatto, per quel che riguarda la zonizzazione, su Carta Tecnica regionale in scala 1/2.000 e su base catastale georeferenziata, ad ogni effetto é prevalente la lettura sulla scala di maggior dettaglio.

Nelle planimetrie i confini delle zone omogenee coincidono prevalentemente con i confini catastali, dove i confini di zona non coincidono con quelli di proprietà, agli effetti dell'applicazione degli indici urbanistici, si farà riferimento ancora al PRG redatto su planimetria catastale.

La superficie di riferimento per il computo degli indici sarà comunque quella reale misurata sul terreno qualora questa risulti diversa da quella catastale.

### **Art.6 Adeguamento del PRG agli strumenti di programmazione territoriale, di pianificazione urbanistica sovraordinati e dei piani di settore**

Le previsioni degli strumenti di programmazione territoriale, di pianificazione urbanistica sovraordinati e dei piani di settore una volta vigenti prevalgono sulle disposizioni del presente piano.

L'adeguamento del PRG agli strumenti sovraordinati avviene secondo le disposizioni che i piani di settore e di programmazione dispongono.

Tutti gli interventi previsti dopo l'entrata in vigore dei suddetti strumenti dovranno essere conformi alle norme e disposizioni di questi oltre che alle presenti norme.

### **Art. 7 – Varianti ex art. 15 L. 34/92**

Varianti normative e grafiche possono essere adottate e approvate definitivamente dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 15 comma 5 della L.R. 34/92, e successive modificazioni ed integrazioni, qualora interessino porzioni specifiche e puntuali del territorio, modifichino modalità d'intervento su previsioni già vigenti, modifichino parametri, tipologie, destinazioni d'uso comunque compatibili con la zona omogenea vigente fermo restando la capacità edificatoria.

**TITOLO II**  
**SISTEMA PAESISTICO-AMBIENTALE: ADEGUAMENTO AL P.P.A.R.**

**Capo I**  
**Generalità**

**Art. 8 - Ambiti di tutela**

Il presente PRG, unitamente all'indagine geologica, botanica e storico-culturale, ha fra le sue finalità l'adeguamento alle prescrizioni di tutela previste dal PPAR.

Gli articoli qui di seguito elencati riportano, secondo le varie tipologie dei sottosistemi territoriali e le categorie costitutive del paesaggio definite dal PPAR, le tutele conseguenti alle verifiche effettuate dagli studi geologico, botanico e storico-culturale.

Le tutele vengono espone in relazione al sottosistema considerato (Geologico, Botanico-vegetazionale e Storico-culturale).

"Le prescrizioni relative alle fasce di rispetto degli ambiti di tutela di cui agli artt. seguenti non trovano applicazione all'interno delle zone esenti ai sensi dell'art. 60 delle NTA del PPAR, salvo specifica indicazione ed individuazione cartografica". Le zone sottoposte a tutela sono evidenziate cartograficamente nelle tavv. P2.01. Ad esse si fa riferimento per l'esatta collocazione dei vincoli.

**Art. 9 - Esenzioni dai vincoli del PPAR**

Ai sensi dell'art. 60 delle NTA del PPAR le prescrizioni di base di cui all'art. 27 nelle zone sottoposte a vincoli paesistici non si applicano nei seguenti casi specifici:

- 1) Opere pubbliche come sotto riportate: Impianti o opere pubbliche connesse con le seguenti reti:
  - Telefoniche
  - Elettriche
  - Idriche
  - Metano
  - Fognature
  - Pubblica illuminazione, previa verifica di compatibilità ambientale;
  - Gli impianti di cui alla voce precedente quando sono di modesta entità e le cabine elettriche, centrali tecniche e simili;
  - Impianti temporanei connessi con attività di ricerca;
  - Impianti meccanizzati di risalita a fune, previa verifica di compatibilità ambientale.
- 2) Le opere previste agli art. 31 e 32 della L. 47/85 sul condono.
- 3) Gli interventi di Manutenzione Restauro e Consolidamento.
- 4) I monumenti commemorativi civili e religiosi, di modesta entità.

Per quanto non riportato nel presente articolo si rimanda al citato art. 60 delle NTA del PPAR.

## Capo II

### Sottosistema geologico, geomorfologico e idrogeologico

#### **Art. 10 - Emergenze geologiche e geomorfologiche - Ambito di tutela integrale**

In queste aree si applica la tutela integrale di cui agli articoli 26 e 27 delle N.T.A. del P.P.A.R. ed inoltre le seguenti indicazioni intese come prescrizioni permanenti:

- Nell'ambito dei progetti di recupero ambientale delle cave esistenti, dismesse o attive, devono essere salvaguardate aree-campione delle singolarità geologiche emerse, stratificazioni tipiche, forme strutturali, fossili o simili, comunque nel rispetto delle direttive di cui all'art. 50 del PPAR;
- Gli interventi di recupero delle aree caratterizzate dalle emergenze, fortemente degradate o a rischio per gli insediamenti e le infrastrutture esistenti, o di attrezzatura per percorsi naturalistici o simili o per la salvaguardia delle infrastrutture esistenti devono essere assoggettate ai criteri e alle procedure di cui agli articoli 9, 29, 30, 31 del PPAR.

#### **Art. 11 - Corsi d'acqua: Ambiti di tutela integrale**

In queste aree si applica la tutela integrale di cui agli articoli 26 e 27 delle N.T.A. del P.P.A.R. ed inoltre le seguenti indicazioni:

- Gli ambiti definitivi di protezione fluviale sono perimetrati nella cartografia di progetto (Tavv. P1a) sulla base della classe dei corsi d'acqua. Sono vietate nuove costruzioni di qualsiasi genere e alterazioni della morfologia del terreno e dello stato naturale del soprassuolo. Sono consentiti solo interventi di miglioramento ambientale e opere di tipo viario, purché comprese nelle previsioni di Piano, oppure opere impiantistiche di pubblica utilità;

- Sulla scorta delle "prescrizioni di base permanenti" di cui all'art. 29 della normativa del PPAR, punto a, nella fascia contigua di mt. 10 a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine è vietata l'aratura di profondità superiore a cm. 50. Le fasce di rispetto sono state riportate in base alle classi definite dalla NTA del PPAR e in base alla loro collocazione in fascia appenninica o pedeappenninica.

In considerazione della conformazione orografica del territorio Comunale sono state ridefinite le classi d'appartenenza dei corsi d'acqua indipendentemente dai bacini idrografici, precisamente vengono classificati, in classe 1, i corsi d'acqua relativi al fiume Metauro ed al Candigliano, in classe 2, tutti i corsi d'acqua (fossi) affluenti dei sopracitati fiumi, in classe 3 tutti gli altri corsi d'acqua (affluenti dei fossi principali).

La tutela definitiva dei corsi d'acqua, in fascia appenninica viene definita pari a mt. 25 per lato (classe 1), a mt. 15 per lato (classe 2) ed a mt. 10 (classe 3), mentre per quelli ricadenti nella fascia pedeappenninica viene definita pari a mt. 50 per lato (classe 1), a mt. 30 per lato (classe 2) ed a mt. 20 per lato (classe 3).

Tali ambiti sono stati ridotti in quelle aree interessate da nuove previsioni urbanistiche come meglio evidenziato nell'elaborato Tav. P1.03b (Scheda dell'adeguamento del gruppo "Atlante delle interferenze").

All'interno del corpo idrico è vietata qualunque trasformazione, manomissione, immissione dei reflui non depurati, salvo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche ed alla realizzazione delle opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche.

I lavori di pulizia fluviale (eliminazione di piante ed arbusti, di depositi fangosi e l'eventuale riprofilatura dell'alveo) possono essere eseguiti solo nei casi di documentata e grave ostruzione dell'alveo al deflusso delle acque e comunque senza alterare l'ambiente fluviale qualora vi siano insediate specie faunistiche e/o botaniche protette o di evidente valore paesaggistico.

Per gli edifici esistenti in tali ambiti, sono ammessi gli interventi di manutenzione e restauro oltre ai contenuti ampliamenti previsti per quelli di valore storico-testimoniale o per gli edifici in zona residenziale di completamento B descritti nelle rispettive normative, in quanto entrambi migliorativi dello stato attuale.

#### **Art. 12 - Crinali: Ambiti di tutela orientata**

In queste aree si applica la tutela orientata di cui agli articoli 26 e 27 delle N.T.A. del P.P.A.R. ed inoltre le seguenti indicazioni:

- In tali ambiti, identificati nelle tavole di PRG in base alla classe dei crinali, sono da salvaguardare il profilo naturale e le relative visuali paesaggistiche. È riconosciuta, pertanto, l'ammissibilità di trasformazione con modalità di intervento compatibili con gli elementi paesistici ambientali del contesto;

## VARIANTE AL P.R.G.

Delibera CC n.63 del 18/12/2017 (Adozione) - Delibera CC n.19 del 24/04/2018 (Adozione definitiva)

Recepimento prescrizioni Amm.ne Prov.le Decreto Presidenziale n. 243/2018

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- Sono pertanto vietate tutte le nuove costruzioni relative ad interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli, nonché i silos e depositi agricoli di rilevante entità, gli edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale, le nuove attività estrattive, depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi compresi nei recuperi ambientali ai sensi dell'Art. 57 delle NTA del PPAR;
- Sono altresì vietati i movimenti di terra che ne alterino sensibilmente il profilo nell'ambito di dislivello dalla linea di spartiacque per i crinali di 1°, 2° e 3° classe riportate in cartografia alle tavv. P2.01a.

In considerazione della conformazione orografica del territorio Comunale, utilizzando sia l'apposita nuova cartografia digitale sicuramente più precisa delle tavole 1:25.000 (base IGM) sulle quali sono stati individuati, dalla Regione Marche, i crinali provvisori, sia dopo opportuni rilievi in sito, sono stati individuati con precisione i crinali esistenti con la relativa classificazione, conseguentemente sono stati calcolati gli ambiti di tutela definitiva pari a:

- Zona Appenninica – Classe 1 con dislivello mt. 150, Classe 2 con dislivello mt. 100 e Classe 3 con dislivello mt. 50;
- Zona Pedepenninica – Classe 1 con dislivello mt. 15, Classe 2 con dislivello mt. 10 e Classe 3 con dislivello mt. 5).

Per gli edifici esistenti in tali ambiti, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione e restauro oltre ai contenuti ampliamenti previsti per quelli di valore storico-testimoniale o per gli edifici in zona di Conservazione Volumetrica B4 descritti nelle rispettive normative, in quanto entrambi migliorativi dello stato attuale.

Sono ancora ammessi gli ampliamenti degli edifici residenziali agricoli ai sensi della normativa delle zone E. Tali ambiti sono stati ridotti in quelle aree interessate da nuove previsioni urbanistiche il cui contesto antropico e morfologico rende ammissibile tale riduzione della tutela come meglio evidenziato e motivato nell'elaborato P1.03b (Scheda dell'adeguamento del gruppo "Atlante delle interferenze").

#### **Art. 13 - Versanti ed aree soggette a pericolosità geologiche: Ambiti di tutela integrale**

In queste aree si applica la tutela integrale di cui agli articoli 26 e 27 delle N.T.A. del P.P.A.R. ed inoltre le seguenti indicazioni.

Si tratta degli ambiti territoriali caratterizzati da pendenze superiori al 30% indicati nella tav.P2.01b e nelle tavole di indagine geologica con apposita campitura.

Sulle aree di versante avente pendenza assoluta superiore al 30% sono vietati gli interventi edilizi nonché qualsiasi impedimento al deflusso delle acque, i riporti ed i movimenti di terreno che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno salvo le opere relative ai progetti di recupero ambientale di cui all'art. 57 del PPAR.

Qualunque opera in tali ambiti dovrà al contrario produrre miglioramenti della stabilità del terreno e della copertura vegetale.

Gli edifici già esistenti su terreni di tali caratteristiche, evidenziati nella Tavola A.05b, dovranno adottare opportune cautele in caso di tutti gli interventi che restano comunque possibili nel rispetto delle normative di zona.

Per gli edifici agricoli di nuova costruzione dovrà essere presente un piano quotato per verificare le pendenze nel dettaglio dell'area.

#### **Art. 14 - Aree GA e GB**

Nelle aree GA e GB valgono gli indirizzi definiti dall'art. 9 del PPAR.

#### **Art. 15 - Sorgenti**

Gli ambiti di tutela delle sorgenti e dei pozzi di captazione, utilizzati per il fabbisogno umano, sono indicati dal D.P.R. n° 236 del 24/05/1988 e sono suddivisi in ambiti di tutela assoluta per la protezione dell'area di captazione, che dovrà essere adeguatamente recintata e provvista di canalizzazione delle acque per una superficie avente 10 mt. di raggio, dove possibile, e in zone di rispetto e di protezione.

La zona di rispetto di ogni captazione, di estensione pari a 200 mt. in relazione alle falde idriche da salvaguardare, è stata individuata cartograficamente nelle Tavv. P1.02.

Nelle zone di rispetto sono vietate le seguenti attività e destinazioni:

- dispersione, ovvero immissione in fossi non permeabilizzati di reflui fanghi e liquami anche se depurati;

## VARIANTE AL P.R.G.

Delibera CC n.63 del 18/12/2017 (Adozione) - Delibera CC n.19 del 24/04/2018 (Adozione definitiva)

Recepimento prescrizioni Amm.ne Prov.le Decreto Presidenziale n. 243/2018

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- accumulo di concimi organici;
- dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali o strade;
- aree cimiteriali;
- spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- apertura di cave e pozzi;
- discariche di qualsiasi tipo anche se controllate;
- stoccaggio di rifiuti e reflui, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- impianti di trattamento di rifiuti;
- pascolo e stazzo di bestiame.

Nelle zone di rispetto è vietato inoltre l'insediamento di fognature e pozzi perdenti, per quelle esistenti si dovranno adottare, ove possibile, le misure per il loro allontanamento.

#### **Art. 16 – Aree di elevata pericolosità geologica**

In tali aree, che generalmente presentano condizioni geologiche di elevato pericolo, quali frane attive, paleofrane in condizioni di precaria stabilità, esondabilità in condizioni di piene ordinarie ecc., si sconsiglia ogni intervento antropico (edificazione, ecc.).

Nell'ipotesi che debbano necessariamente essere eseguiti interventi, si richiedono approfondite indagini morfologiche, geologiche, geotecniche geofisiche e progetti operativi di presidio delle aree e/o di annullamento del pericolo risultante dal citato studio.

#### **Art. 17 – Aree di media pericolosità geologica**

In tali aree, che generalmente presentano condizioni geologiche di potenziale pericolo, è possibile l'utilizzo e l'edificazione previa indagine geologica specifica in relazione alla tipologia del pericolo rilevato.

L'indagine dovrà essere di elevato dettaglio ed attuata sulla base dell'attuale stato dell'arte in materia di indagine geologica, geognostica, idrogeologica, geotecnica, ecc.

#### **Art. 18 – Aree con assenza di pericolosità geologica**

In tali aree, che generalmente presentano condizioni geologiche definibili "normali", in caso di interventi edificatori, si richiedono indagini geologiche conformi alla normativa vigente.

### Capo III

#### Sottosistema botanico vegetazionale

##### Art. 19 - Generalità

Lo studio botanico vegetazionale identifica ambiti, indicati in cartografia, sottoposti a tutela integrale, orientata o diffusa, in relazione alla presenza di varie tipologie di vegetazione: areali (formazioni forestali e boschi), lineari (filari d'alberatura) o puntuali (alberi isolati) e al loro grado d'importanza.

L'importanza di tali strutture determina il grado di tutela finalizzata alla protezione della struttura vegetazionale.

In caso di sostituzione o integrazione del verde vanno comunque sempre usate specie autoctone.

A maggiore dettaglio si consulti la Tav. A.07a (Relazione generale e norme tecniche d'attuazione) per la scelta delle specie arboree ed arbustive consigliate nel territorio comunale. Di seguito si riporta la definizione del grado di tutela. Per le localizzazioni degli elementi vegetazionali si rimanda alla Tav. A.07a (Relazione generale e norme tecniche d'attuazione) ed alla Tav. A.07b (Carta del paesaggio vegetale).

##### Art. 20 - Ambiti di Tutela integrale botanico vegetazionale

Essa prevede unicamente interventi di conservazione, ripristino e valorizzazione del bene in oggetto.

In particolare la Tutela integrale è imposta nei Boschi art. 48 (zone forestate superiori a 5.000 mq) dove possono essere svolte solo le correnti pratiche silvo-culturali.

Sono vietati:

- Dissodamenti;
- Sostituzione con altre culture;
- Riduzione della superficie boschiva;
- Allevamenti zootecnici di tipo intensivo definiti da un carico massimo per ettaro superiore a 0,5 UBA (Unità Bovina Adulta) per più di sei mesi l'anno;
- Introduzione di altre specie;
- Qualsiasi tipo d'edificazione;
- L'allestimento di percorsi motorizzati ed il transito fuoristrada con mezzi motorizzati;
- La costruzione di recinzioni diverse dalle siepi e dalle palificate in legno;
- L'apposizione di cartelli pubblicitari eccetto quelli di cui alla circolare LL.PP. 400 del 9/2/79;
- L'attività estrattiva.

Nei boschi vige la seguente legislazione:

- RDL n° 3267/1923 (legge forestale sui terreni soggetti al vincolo idrogeologico) e dalle prescrizioni di Polizia Forestale,
- Leggi Regionali n°7/85 e 8/87 "Disposizioni per la salvaguardia della flora marchigiana",
- Legge Regionale n° 52/1974 "Provvedimenti per la tutela degli ambienti naturali.

E' pure vietato il rimboschimento con essenze non autoctone.

L'uso di conifere, in particolare l'abete rosso, posato abbondantemente ed impropriamente in passato, in vaste zone è gradualmente sostituibile con essenze autoctone scegliendo fra quelle presenti in zone.

Per tutte le opere consentite è da presentare in ogni caso apposito progetto che verrà sottoposto anche alla Commissione Comunale per la protezione naturalistica ai sensi della Legislazione vigente.

Sono consentiti in questi ambiti gli interventi previsti nelle schede dei manufatti di valore testimoniale ed i piccoli interventi sugli edifici B in quanto interventi di carattere migliorativo. Ai fini della conservazione, consolidamento ed estensione delle foreste demaniali regionali e dei boschi così come descritti nell'art. 34 del PPAR anche se non cartografati nelle specifiche tavole d'analisi e di progetto del PRG, è prescritta l'applicazione della tutela integrale di cui all'art. 27 del PPAR.

Tale tutela vale anche nell'ambito esterna alle superfici boscate che si estende per una fascia di mt. 20 circa dai fusti degli alberi più esterni e comunque non meno di 10 mt. dalla proiezione della chioma integra sul terreno.

Qualora fosse presente il "mantello del bosco", detto ambito si misurerà a partire dal margine esterno dello stesso.

Sono ammesse le normali pratiche silvo-colturali che devono essere improntate a criteri naturalistici quali:

- Il divieto di taglio a raso nei boschi d'alto fusto;
- Favorire le specie spontanee nei boschi ad alto fusto;

## VARIANTE AL P.R.G.

Delibera CC n.63 del 18/12/2017 (Adozione) - Delibera CC n.19 del 24/04/2018 (Adozione definitiva)

Recepimento prescrizioni Amm.ne Prov.le Decreto Presidenziale n. 243/2018

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- Promuovere iniziative per la conversione ad alto fusto del ceduo trentennale.

Tali pratiche non devono ostacolare la sosta delle specie faunistiche autoctone.

Secondo l'art. 5 della L.R. 7/85 modificata ed integrata con la L.R. 8/87 per bosco deve intendersi una superficie di terreno non inferiore a metri quadri 5.000 in cui sono presenti piante forestali legnose ed arbustive determinati a maturità un'area d'incidenza (proiezione sul terreno delle chiome delle piante) di almeno 50% della superficie.

Per mantello s'intende lo strato erbaceo-arbustivo spontaneizzato esterno al margine del bosco.

Sono oggetto di tutela integrale gli esemplari isolati di querce ed altre specie protette ai sensi delle citate leggi regionali. La tutela è estesa ad una zona circolare di raggio 20 mt. dal centro del tronco.

Tutti i rimboschimenti, boschi naturali e tartufaie sono sottoposti a tutela integrale anche se non espressamente cartografati, la tutela integrale non vale per le tartufaie artificiali con un impianto di specie non protette fino a 620 piante/ettaro.

#### **Art. 21 - Aree BA, BB e BC**

Nelle aree BA, BB e BC valgono gli indirizzi definiti dall'art. 14 del PPAR.

Inoltre le aree sono descritte nella normativa dall'Analisi del Sistema Botanico-vegetazionale e sottoposte a tutela integrale le aree effettivamente boscate.

#### **Art. 22 - Ambiti di Tutela Orientata botanico vegetazionale**

La tutela orientata definita come tale sulla base dell'indagine vegetazionale, consente azioni di trasformazione territoriale compatibili con l'assetto paesistico-ambientale del bene vegetazionale.

Sono ammesse in sintesi tutte le normali pratiche agricole e le opere tendenti al miglioramento ed al consolidamento dello stato originario del paesaggio agrario e naturale.

In particolare sono sottoposti a tutela orientata i pascoli dove sono consentite tutte le lavorazioni di miglioramento.

Sono vietate:

- Operazioni di dissodamento e cambio colturale (se non per rimboschimento) dove la pendenza superi il 30%;
- Realizzazione di depositi non agricoli ed ogni edificazione eccetto quelle strettamente necessarie all'attività silvo-pastorale;
- Il transito fuori strada di mezzi motorizzati;
- La nuova realizzazione di strade carrabili da parte di privati;
- Le recinzioni diverse da quelle consolidate nel territorio;

Anche le aree BB sono sottoposte a tutela orientata con gli stessi criteri di cui ai pascoli.

Gli elementi costituenti il paesaggio agrario sono pure da considerarsi sottoposti a tutela orientata, si citano:

- I filari di alberature stradali o poderi;
- Le siepi e la vegetazione ripariale;
- La vegetazione a macchie non classificabile come bosco.

Si tratta di elementi lineari (alberature e siepi) e di boschi residui dove bisogna comunque conservare il carattere essenziale.

In particolare:

- Per le alberature e le siepi è vietata la distruzione, lo sfoltimento generalizzato e la sostituzione con essenze inadatte. E' vietata pure la capitonatura delle essenze lungo le strade.
- Per i boschi residui è vietato il diradamento ed il decespugliamento se non favorisce il regolare sviluppo delle essenze principali.
- Per la vegetazione ornamentale effettuata in genere con specie non autoctone è vietata la distruzione nel caso di presenze particolarmente significative.

In sintesi negli ambiti di tutela orientata è ammesso e consigliato ogni intervento di consolidamento dell'elemento vegetazionale.

Per ulteriori precisazioni e dettagli sono da consultare la Tav. A.07a (Relazione generale e norme tecniche d'attuazione) e la Tav. A.07b (Carta del paesaggio vegetale), relative all'indagine Botanico-vegetazionale, parte integrante del presente PRG.

E' in ogni caso vigente la legislazione in materia sopra richiamata.

## VARIANTE AL P.R.G.

Delibera CC n.63 del 18/12/2017 (Adozione) - Delibera CC n.19 del 24/04/2018 (Adozione definitiva)

Recepimento prescrizioni Amm.ne Prov.le Decreto Presidenziale n. 243/2018

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

#### **Art. 23 – Pascoli**

I pascoli riportati nella Tav. A.07b (Carta del paesaggio vegetale), localizzati ad una quota superiore ai mt. 700, sono sottoposte alla tutela orientata di cui agli artt. 26 e 27 della NTA del PPAR.

Su tali superfici è vietato il dissodamento ed il cambio di coltura, tranne gli interventi di rimboschimento con criteri naturalistici e quelli volti al recupero ambientale ed alla difesa del suolo.

Nelle aree a pascolo al di sotto di 700 mt. poste sui versanti con pendenze superiori al 30% è vietata qualunque variazione colturale.

E' fatto salvo il disposto di altri istituti di tutela vigenti.

#### **Art. 24 - Elementi diffusi del paesaggio agrario**

Sono da considerare elementi diffusi del paesaggio agrario le seguenti tipologie:

- Querce isolate;
- Querce a gruppi sparsi o di altre specie protette dalla legislazione vigente;
- Alberature stradali;
- Alberature poderali;
- Siepi stradali e poderali;
- Vegetazione ripariale;
- Boschi residui di superficie inferiore a 0,5 ettari.

Per essi è individuato il seguente ambito di tutela:

- Querce isolate, querce a gruppi sparsi o di altre specie protette dalla legislazione vigente una superficie circolare con centro nel tronco dell'elemento e raggio uguale a due volte l'altezza della stessa e comunque non inferiore a 15 mt. circa;
- Alberature stradali (disposte a meno di 10 mt. circa dal ciglio stradale): una superficie delimitata dalla lunghezza dell'alberatura ivi comprese eventuali soluzioni di continuità dovute a piante mancanti e aumentate di almeno 10 mt. circa all'inizio e alla fine e in larghezza dal ciglio della strada fino a 10 ml circa dall'alberatura;
- Alberature poderali: una superficie delimitata dalla lunghezza dell'alberatura ivi comprese eventuali soluzioni di continuità dovute a piante mancanti ed aumentata di 10 mt. circa all'inizio ed alla fine e, in larghezza, da almeno 15 ml. circa misurati dai due lati dell'alberatura;
- Siepi stradali e poderali: una superficie pari alla lunghezza della siepe, ivi comprese eventuali soluzioni di continuità dovute a piante mancanti ed aumentata di 5 ml. circa all'inizio ed alla fine ed alla larghezza della siepe aumentata di almeno 3 mt. circa per ogni lato, misurata dalla base del fusto o della ceppaia più esterni;
- Macchie e boschi residui (minori 0,5 ha): una superficie compresa entro la linea chiusa misurata ad almeno 20 ml. circa dai fusti arborei o arbustivi più esterni, tale ambito solo in particolari casi debitamente motivati e documentati potrà essere ridotto a 10 ml. circa;

Negli ambiti suddetti si applica la tutela integrale di cui agli artt. 26 e 27 della NTA del PPAR mentre solo in casi eccezionali specificamente individuati dal tecnico specialista di settore, la tutela è la seguente:

- 1) E' stabilito il divieto di distruzione o danneggiamento dell'apparato epigeo ed ipogeo dell'elemento stesso con qualunque mezzo ed in qualunque modo, è fatto salvo comunque il disposto delle LL.RR. 7/85 e 8/87 ed eventuali Leggi e Regolamenti vigenti;
- 2) Nell'ambito di tutela degli elementi diffusi del paesaggio agrario, chiunque voglia intraprendere azioni che comportino modifiche permanenti dello stato dei luoghi sia in ambito ipogeo sia epigeo è obbligato a presentare specifica richiesta al comune.

Detta richiesta dovrà contenere, oltre alla documentazione fotografica dell'elemento, l'esatta ubicazione dello stesso e del proprio ambito di tutela, almeno in scala 1/500, e le opportune soluzioni tecniche atte alla salvaguardia dell'elemento, tenendo conto del disposto della tutela orientata di cui agli artt. 26 e 27 del PPAR. In tali ambiti è comunque consentita la pratica agricola conforme agli usi ed alle consuetudini locali e l'ordinaria manutenzione tranne la pulitura a capotizzo se non per la salvaguarda della pubblica incolumità. Dalle sopraddette prescrizioni, sono fatti salvi gli ampliamenti degli edifici esistenti quando sia dimostrata l'impossibilità di realizzare l'ampliamento stesso su fronti diversi da quelli eventualmente ricadenti nella fascia di tutela del bene considerato. Altri casi particolari dove sia evidente l'impossibilità di rispettare le fasce di tutela come sopra indicate potranno essere rimesse alla valutazione della C.E. comunale integrata.

VARIANTE AL P.R.G.

Delibera CC n.63 del 18/12/2017 (Adozione) - Delibera CC n.19 del 24/04/2018 (Adozione definitiva)

Recepimento prescrizioni Amm.ne Prov.le Decreto Presidenziale n. 243/2018

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Per le soluzioni di continuità s'intende un tratto non alberato e non coperto da arbusti, di lunghezza almeno o uguale alla somma delle lunghezze dei due tratti contigui e comunque non superiore a 30 mt. circa.

**Capo IV**  
**Sottosistema storico-culturale**

**Art. 25 - Paesaggio Agrario Storico Ambientale**

La salvaguardia del paesaggio agrario è da considerarsi elemento di tutela dei valori testimoniali del territorio. Le relative specifiche sono riportate nella descrizione della tutela Botanico-vegetazionale. Nelle zone boscate é vietato l'abbattimento di specie arbustive locali a meno che ciò non faccia parte di uno studio organico di ampia sistemazione. E' pure vietata in tutto il territorio comunale la loro sostituzione con specie non strettamente locali.

**Art. 26 - Centri e nuclei storici: Tutela integrale ed orientata**

Negli ambiti di tutela integrale dei centri e nuclei storici è vietata ogni edificazione di nuovo impianto ed ogni alterazione significativa del suolo o del soprassuolo. Sugli edifici esistenti sono ammessi solo i limitati e controllati interventi per quelli di valore storico-testimoniale e per quelli di completamento residenziale come da rispettiva normativa. Sono pure effettuabili gli interventi controllati previsti in alcune zone a seguito di progetti specifici riportati in normativa e nelle tavole. Negli ambiti di tutela orientata dei centri e nuclei storici sono consentiti oltre agli interventi edilizi di cui sopra anche quelli di ampliamento di preesistenti residenze agricole ai sensi della normativa delle zone E. Le caratteristiche di questa protezione sono le stesse richiamate negli ambiti di tutela integrale geologica e botanica.

**Art. 27 - Edifici e manufatti storici: Ambiti di tutela integrale**

La tutela del contesto degli edifici o manufatti storici è di tipo integrale ed è estesa ad una zona circostante l'edificio, o il manufatto in genere, per 100 ml o misura inferiore per gli edifici e manufatti indicati dalla Soprintendenza ai beni monumentali delle Marche), come indicato nella Tav. P2.01d, la distanza va presa dal filo esterno dei paramenti murari dell'edificio o manufatti. Nelle zone urbanizzate la tutela è estesa solo alle strette pertinenze dell'edificio o del manufatto.

Sono oggetto di tutela i sottoelencati edifici, tra cui quelli inseriti nelle schede del “Censimento dei beni architettonici urbani ed extraurbani” (Tavole P2.02a e P2.02b):

1. Abbadia di San Vincenzo;
2. Ponte Romano;
3. Chiesa Sant'Annunziata a Petriccio;
4. Chiesa di san Giovanni a Farneta;
5. San Martino a Castellaro;
6. Chiesa San Bartolo;
7. Chiesa di San Lorenzo a Canfiagio (scheda n. 6);
8. Chiesa di San Severo a Pieve del Colle (scheda n. 29);
9. Chiesa di San Lorenzo in Farnetella (scheda n. 121);
10. Palazzo Resta a Farneta (scheda n. 149, 150, 151, 152);
11. Madonna del Ronco a Petriccio (scheda n. 249);
12. Castello e chiesa a Pietralata (scheda n. 327);
13. Torre circolare a Pietralata (scheda n. 347);
14. Santuario del Pelingo;
15. Chiesa di San Giovanni Bosco a Pole;
16. Chiesa del Santissimo, nel Capoluogo;
17. Chiesa di santa Lucia nel Capoluogo;
18. Edificio S. Bartolo (scheda n. 49);
19. Torre colombaia a Frontino (scheda n. 93);
20. La Valle a Pietralata (scheda n. 323);
21. Chiesa di S. Paterniano a Farneta;
22. Palazzo Silvani a Farneta;
23. Palazzo Rossi Merighi a Pelingo;
24. L'edificio già sede della stazione ferroviaria in località Pole.

## VARIANTE AL P.R.G.

Delibera CC n.63 del 18/12/2017 (Adozione) - Delibera CC n.19 del 24/04/2018 (Adozione definitiva)

Recepimento prescrizioni Amm.ne Prov.le Decreto Presidenziale n. 243/2018

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Per gli edifici sopra indicati sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

L'ambito di tutela della chiesa di Frontino è pari a ml. 30,00.

#### **Art. 28 - Zone archeologiche**

Le zone archeologiche soggette a "Zona di rispetto Archeologica", principalmente la zona della città Romana di "Pitino Mergente" in località Pole, sono riportate nelle Tavole P1.01 (1:10.000), P1.02b, P1.02c (entrambe 1:2.000) e P2.01d (1:10.000).

Per queste zone, in ogni caso, eventuali ritrovamenti rendono obbligatorio l'intervento della competente Soprintendenza.

In ogni caso sussiste l'obbligo di ottemperare alle disposizioni del D.P.R. 42/2004 art. 90 comma 1 che prevede, in caso di rinvenimenti archeologici, l'immediata sospensione dei lavori e la tempestiva comunicazione alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio delle Marche di Ancona.

In considerazione che la zonizzazione di vincolo archeologico attuale è basata sullo stato degli studi e degli rinvenimenti in essere, in caso di affinamenti ed accrescimenti successivi di tali studi, il P.R.G. sarà automaticamente aggiornato per quanto riguarda la perimetrazione delle aree a vincolo archeologico.

#### **Art. 29 – Punti e strade panoramiche**

I punti e le strade panoramiche, indicati in cartografia di progetto (Tav. P2.01d) da apposita simbologia, sono protetti da una fascia di tutela integrale sia nelle aree sottostanti o soprastanti tali punti o strade per una profondità pari a 10 ml.

In tali zone sono vietate costruzioni di ogni tipo e movimenti di terra con sbancamenti e riporti oltre un metro.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del piano sono ammessi gli interventi di MO, MS, RE, RC compatibilmente con le prescrizioni del "Censimento dei beni architettonici urbani ed extraurbani" (Tavole P2.02a e P2.02b).

Lungo tali strade, al di fuori dei centri abitati è inoltre vietata l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualsiasi natura e dimensione, esclusa la segnaletica stradale e turistica di modeste dimensioni ai sensi della circolare ministeriale n° 400/79.

Le fasce di rispetto stradale del D.M. 01.04.1968 n°1404 sono aumentate del 50%.

Per tutte vale comunque, nei tratti extraurbani, la minima distanza di 20 ml.

E' prescritto comunque il rispetto del D.L. 285/92 (Nuovo Codice della strada).

#### **Art. 30 – Strade consolari**

Lungo la strada consolare è prevista una fascia di rispetto da entrambi i lati di ml. 10. All'interno di queste vige la tutela integrale ed è vietata ogni edificazione di nuovo impianto ed ogni alterazione significativa del suolo o del soprassuolo.

In tali zone sono vietate costruzioni di ogni tipo e movimenti di terra con sbancamenti e riporti oltre un metro.

All'interno della fascia ogni scavo e aratura di profondità maggiore di 50 cm. deve essere preventivamente autorizzato dal Comune che ne informa la Soprintendenza.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del piano sono ammessi gli interventi di MO, MS, RE, RC compatibilmente con le prescrizioni del "Censimento dei beni architettonici urbani ed extraurbani" (Tavole P2.02a e P2.02b).

Lungo tali strade, al di fuori dei centri abitati è inoltre vietata l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualsiasi natura e dimensione, esclusa la segnaletica stradale e turistica di modeste dimensioni ai sensi della circolare ministeriale n° 400/79.

**Capo V**  
**Sottosistemi territoriali**

**Art. 31 – Generalità**

Il PRG ai sensi del Titolo III del P.P.A.R. perimetra ambiti territoriali nei quali favorire l'attuazione di interventi di tutela paesistico-ambientale e al fine di tutelare la qualità diffusa del paesaggio nelle forme che lo caratterizzano.

Gli ambiti suddetti potranno essere oggetto prioritario di contributi regionali nei settori dell'agricoltura, forestazione, difesa dei boschi, difesa idrogeologica, tutela faunistica, recupero dei centri, dei nuclei e dell'edilizia rurale storica, turismo, secondo quanto stabilito dall'art. 22 del P.P.A.R.

**Art. 32 – Aree tipo B**

Il Piano individua le aree della Loc. il Furlo, Pietralata e Monte Paganuccio, cartograficamente delimitate, come aree B di rilevante valore paesaggistico e ambientale.

In tali aree sono ammessi progetti di recupero ambientale di cui all'art. 57 delle NTA del PPAR.

**Art. 33 – Aree tipo V**

Il piano individua aree d'alta percettività visuale V dove sono vietati tutti quegli interventi che modifichino in maniera sostanziale l'assetto del territorio e che riducano o limitino in maniera significativa le visuali panoramiche percepite.

**Capo VI**  
**Parchi, Riserve, Oasi naturali, Zone SIC e ZP**

**Art. 34 – Riserva Naturale Statale “Gola del Furlo”**

Per le aree ricadenti all'interno della perimetrazione della Riserva Naturale Statale “Gola del Furlo” così come individuata con Decreto 06.02.2001 pubblicato nella G.U. n. 134 del 12.06.2001 e recepita dal Piano nella Tav. A.05h, si applicano le tutele di legge fino alla redazione del relativo Piano della Riserva.

**Art. 35 – Zone SIC (Siti di Importanza Comunitaria) e ZPS (Zone di protezione speciale)**

Il Piano individua all'interno del territorio comunale le aree SIC e ZPS perimetrare rispettivamente con decreto del Ministero dell'Ambiente del 03.04.2000 e con Delibera di Giunta Regionale n. 1709 del 30.06.1997 e riportate nelle Tav. A.05.i e A.05.l.

Ogni intervento ricadente in tali zone dovrà essere corredato da una relazione di "valutazione di incidenza" per la determinazione dei possibili impatti che l'intervento produce sugli habitat, sulle specie animali e vegetali presenti secondo i contenuti dell'allegato G del DPR 357/97.

**TITOLO III**  
**SISTEMA URBANISTICO: ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**

**Capo I**  
**Generalità**

**Art. 36 - Divisione del territorio comunale in zone**

L'intero territorio del comune d'Acqualagna è suddiviso dal presente P.R.G. in zone omogenee ai sensi delle disposizioni legislative vigenti (D.M. 2.4.1968 n. 1444), di ogni zona viene precisata la destinazione, le opere eseguibili, le trasformazioni ammissibili.

Le zone urbanistiche individuate sono le seguenti:

- Zone di uso pubblico e di interesse generale F)
- Zone residenziali A); B); C);
- Zone produttive D);
- Zone turistico-ricettive G);
- Zone a verde privato VP)
- Zone agricole E);
- Zone a vincolo speciale

In ogni intervento che preveda il recupero ed il riutilizzo di inerti da attività private diverse dalla demolizione, vale la norma di cui all'Art. 13 del Programma Provinciale Attività Estrattive approvato con Delibera di C.P. n. 109/2003 e modificato con Delibera di C.P. n. 19 del 22.03.2004 la quale viene, di seguito, riportata testualmente:

“1. Gli inerti di cui alla legge regionale n. 71/97, art. 3, comma 1, lettere a) e b), derivanti da interventi di iniziativa privata di modifica del suolo o del sottosuolo, conformi alle disposizioni in materia urbanistica, di tutela del suolo e dell'ambiente, diversi dalle attività estrattive, fermo restando il divieto di commercializzazione di cui al comma 2 del sopra richiamato art. 3, della legge regionale, possono essere utilizzati per sistemazioni della propria abitazione ivi situata o per opere di sistemazione e miglioramento del fondo stesso. Le eventuali eccedenze inutilizzate dovranno essere smaltite in discarica o in aree idonee, indicate in un apposito elenco dall'Amministrazione Provinciale. Tali aree saranno reperite tra quelle messe a disposizione dalla stessa Amministrazione Provinciale o da altra amministrazione pubblica anche tra quelle utilizzate ai fini di protezione civile, in carenza, potranno essere messe a disposizione anche idonee aree private, appositamente convenzionate, scelte tra quelle che hanno ottenuto l'autorizzazione per lo stoccaggio ed il recupero delle macerie edili. Il materiale inerte conferito, potrà essere utilizzato dalla pubblica amministrazione per opere od interventi di interesse pubblico.

2. Le amministrazioni comunali, nei propri atti autorizzativi, per lavori diversi dalle attività estrattive, dovranno disporre e prescrivere lo smaltimento dei materiali di cui alla legge regionale n. 71/97, art. 3, comma 1, lettere a) e b) eccedenti, secondo le modalità di cui al comma precedente”.

**Art. 37- Edifici e opere difforni dalle previsioni di P.R.G.**

Gli edifici e le opere esistenti non conformi alle previsioni del piano regolatore generale, potranno subire le sole trasformazioni che le adeguino ad esso.

Sono ammessi comunque su di essi, in ogni caso, gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro e risanamento conservativo per quelli catalogati di valore storico ambientale e censiti nel "Censimento dei beni architettonici urbani ed extraurbani" (Tavole P2.02a e P2.02b).

Nei casi di edifici posti su area con destinazione ad uso pubblico, è prescritta la rinuncia scritta da parte della proprietà ad ogni rivalsa sul recupero delle spese nei confronti dell'Amm.ne nel caso di esproprio dell'edificio e sua demolizione qualora siano sottoposti agli interventi di cui al comma precedente.

Dovrà comunque essere dimostrato un miglioramento ambientale complessivo a seguito dell'intervento.

L'Amministrazione Comunale può ordinare interventi di riordino qualora, per pubblico decoro, li ritenga necessari.

**Art. 38 - Riordino di edifici condonati**

## VARIANTE AL P.R.G.

Delibera CC n.63 del 18/12/2017 (Adozione) - Delibera CC n.19 del 24/04/2018 (Adozione definitiva)

Recepimento prescrizioni Amm.ne Prov.le Decreto Presidenziale n. 243/2018

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Per gli edifici o parti di edificio condonati per una riqualificazione dell'ambiente è da perseguire in genere il trasferimento della relativa SUL e/o la sua ristrutturazione con la finalità di togliere il carattere di precarietà o comunque di renderli più integrati con le architetture o strutture preesistenti contigue anche mediante trasferimenti di volumi.

Tali interventi sono eseguibili a seguito di concessione da cui appaia la configurazione esistente e quella di progetto.

Le destinazioni possono essere tutte quelle di zona, anche modificando in tal senso quelle dell'edificio condonato.

#### **Art. 39 – Opere di urbanizzazione**

Sono opere di urbanizzazione primaria e secondaria quelle definite dalla L. 29 settembre 1964, n° 847, come modificata dalla L. 22 ottobre 1971, n° 875.

Costituiscono opere di urbanizzazione primaria le opere sottoelencate:

- le strade di servizio all'insediamento;
- gli spazi di sosta e parcheggio;
- le fognature;
- la rete idrica;
- la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- la pubblica illuminazione;
- gli spazi di verde attrezzato.

Per il presente PRG sono altresì opere di urbanizzazione primaria, la rete telefonica, gli impianti di depurazione, gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio dell'insediamento; costituiscono inoltre opere di urbanizzazione primaria gli spazi necessari per il servizio di raccolta dei R.S.U. e, se presente o previsto, quelli necessari per le fermate del trasporto pubblico o scolastico.

Costituiscono opere di urbanizzazione secondaria le opere sottoelencate:

- gli asili nido e le scuole materne;
- le scuole dell'obbligo;
- i mercati di quartiere;
- le delegazioni comunali;
- le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- gli impianti sportivi di quartiere;
- i centri sociali, le attrezzature culturali e sanitarie;
- le aree verdi di quartiere.

#### **Art. 40 - Norme di salvaguardia: Concessioni, Autorizzazioni. P.d.L. ecc. precedenti il presente PRG**

Le Concessioni e le Autorizzazioni edilizie concesse e rilasciate in data antecedente la prima adozione del presente P.R.G., rimangono valide fino alle scadenze previste dalla legislazione vigente comprese le relative proroghe e varianti.

Decorsi i termini di cui sopra non è possibile richiedere nuove concessioni o autorizzazioni nel rispetto della precedente normativa se la stessa risulta in contrasto con il presente PRG.

Resta l'efficacia delle previsioni dei Piani Particolareggiati e Piani di Lottizzazione vigenti alla data di adozione delle norme del presente Piano.

## Capo II

### Zone per l'accessibilità urbano-territoriale

#### **Art. 41 - Attuazione delle previsioni relative alla viabilità**

Le indicazioni relative alla viabilità di cui alle tavole di P.R.G., hanno valore indicativo e possono essere precisate, integrate, modificate in sede di piano urbanistico preventivo, o del progetto esecutivo dell'opera, sempre comunque nel rispetto delle linee essenziali previste dal P.R.G.

Le modifiche di tracciato che rientrano nelle fasce di rispetto delle strade previste non costituiscono variante al Piano.

L'ente esecutore o il privato potrà proporre pertanto andamenti alternativi comunque coerenti con le caratteristiche di massima e le previsioni del PRG.

Nel parcheggio pubblico prospiciente la stazione di servizio carburanti del capoluogo, in via Flaminia, è consentita l'attività di autolavaggio sul totale dell'area in questione, nel rispetto della dotazione minima territoriale di standard a parcheggio, nonché l'installazione di serbatoi interrati per GPL da autotrazione a servizio della stazione di servizio carburanti medesima.

#### **Art. 42 – Strade e piste ciclabili**

Nell'ambito delle aree di competenza della viabilità possono essere realizzati ampliamenti delle strade esistenti, sedi indipendenti per il traffico dei cicli, motocicli e pedoni, impianti di verde di arredo stradale, canalizzazioni per infrastrutture tecnologiche (fognature, acquedotti, linee elettriche, metanodotti, ecc.). Le sistemazioni e le integrazioni di cui sopra possono investire anche aree adiacenti, in questi casi si andrà alla regolare procedura di esproprio per pubblica utilità qualora non siano attuabili accordi bonari sulla base di specifiche convenzioni.

Il Piano individua il percorso ciclabile protetto di collegamento, recuperando il più possibile il tracciato della vecchia linea ferroviaria per Urbino, il percorso ciclabile collegherà, tra loro, le seguenti località:

- Furlo (zona storica e turistica);
- Pelingo (zona storica, residenziale e turistica);
- Ponte di Ferro (zona produttiva da riconvertire e residenziale);
- Capoluogo (zona storica e residenziale);
- Fossato e Petriccio (zona residenziale);
- Pole (zona residenziale e storica);
- Bellaria (zona produttiva).

Tale percorso ciclabile, nel rispetto delle vigenti normative tecniche in materia, potrà essere realizzato, oltre che in manto d'asfalto, anche in selciato di pietra naturale e ghiaio di fiume e dovrà avere tutti gli accorgimenti costruttivi tali da garantire la sicurezza dei ciclisti, dei pedoni e degli automobilisti (nei tratti in affiancamento ed attraversamento stradale).

Vengono inoltre previste, lungo il percorso ciclabile, opportune aree di sosta per i ciclisti, attrezzate con sedute, segnaletica di riferimento e quant'altro d'utilità agli stessi.

Quando il percorso delle piste ciclabili è all'interno di comparti di nuova espansione, si deve intendere a carico dei lottizzanti.

#### **Art. 43 - Zone di rispetto stradale**

Le fasce di rispetto stradale sono destinate alla conservazione, ampliamento o creazione ex novo di spazi per la circolazione e per tutti i servizi aventi correlazioni con essa.

Le aree di rispetto determinate in vista della realizzazione di nuove strade, stabiliscono un vincolo di inedificabilità assoluta.

Le fasce di rispetto stradale relative alle strade esistenti nelle zone edificate, sono determinate dalla distanza minima da osservarsi nell'edificazione, misurata in proiezione orizzontale a partire dal ciglio della strada, intendendosi per ciglio il più esterno fra il bordo della proprietà pubblica o il ciglio esterno del fosso o il limite esterno della scarpata.

Le distanze minime da strade da osservarsi nell'edificazione fuori dei centri abitati, sono quelle stabilite dalle leggi vigenti in materia, gli edifici esistenti in tali aree non possono essere ampliati in direzione della strada, ma solo in modo da non diminuire tale distanza, comunque con un minimo di 10 mt.

## VARIANTE AL P.R.G.

Delibera CC n.63 del 18/12/2017 (Adozione) - Delibera CC n.19 del 24/04/2018 (Adozione definitiva)

Recepimento prescrizioni Amm.ne Prov.le Decreto Presidenziale n. 243/2018

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Le fasce di rispetto stradale, comunque inedificabili, sono computabili ai fini del calcolo degli indici urbanistici se ed in quanto oggetto di azionamento. Tali aree non possono concorrere al dimensionamento delle superfici dovute per gli standards urbanistici di cui al D.M. 1444/68.

In caso di lotti edificabili contigui a viabilità pubblica, anche al di fuori delle presenti zone di rispetto stradale, qualora le dimensioni catastali della viabilità stessa non consentano la realizzazione dei marciapiedi, le recinzioni private fronteggianti la viabilità stessa dovranno essere arretrate dal confine di proprietà fino ad un massimo di ml 1,50 per consentire la costruzione dei marciapiedi stessi, l'Ufficio Tecnico Comunale, d'intesa con l'Ufficio Vigili Urbani, avrà il compito di definire, volta per volta, l'entità degli arretramenti e le caratteristiche costruttive e dimensionali delle opere di recinzione.

Nei centri abitati attraversati dalla SS 257 Apecchiese, l'Amministrazione Comunale, al fine di evitare nuovi accessi carrabili diretti sulla strada stessa, potrà predisporre un apposito Piano Particolareggiato per la messa in sicurezza della viabilità stessa.

## VARIANTE AL P.R.G.

Delibera CC n.63 del 18/12/2017 (Adozione) - Delibera CC n.19 del 24/04/2018 (Adozione definitiva)

Recepimento prescrizioni Amm.ne Prov.le Decreto Presidenziale n. 243/2018

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

#### Capo III

#### Zone pubbliche e di interesse generale

##### Art. 44 – Definizione e norme generali

Le zone di uso pubblico e di interesse generale sono distinte con la lettera F), precisamente:

- Zona a Verde Pubblico F1;
- Zona a Verde Attrezzato per lo Sport F2;
- Zona a Verde Attrezzato per il Turismo di transito F3;
- Zona per Attrezzature di scala Urbana e Territoriale F4.

In località Pelingo viene individuato un Parco Urbano (ai sensi della L.R. n. 26/98), in parte già realizzato, comprendente l'Abbazia di San Vincenzo e le zone verdi limitrofe, in tale ambito gravitano tutte le zone F ad eccezione della zona F4, le norme delle singole zonizzazioni si applicano nei singoli ambiti.

Nel Parco Urbano, oltre all'intervento Pubblico diretto, sono ammessi anche interventi privati previa stipula di apposita Convenzione con l'Amministrazione Comunale nella quale devono essere indicate le modalità di intervento e di gestione delle aree e degli impianti, per gli edifici presenti sono ammessi solamente interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria e Restauro Conservativo.

In caso di intervento privato Convenzionato costituito da più proprietà e con disponibilità all'intervento soltanto di alcune di esse, è ammessa la redazione un progetto urbanistico planivolumetrico su parte dell'area perimetrata purché accompagnato da un Progetto preliminare Planivolumetrico sull'intera previsione di PRG, tale Progetto preliminare Planivolumetrico dovrà essere preventivamente concordato con l'Amm.ne Comunale.

##### Art. 45 – Zona a verde pubblico (Zona F1)

Si tratta delle aree a verde pubblico con piccole attrezzature per il gioco e la sosta compresi i giardini pubblici di proprietà comunale. In esse sono realizzabili piccole strutture edilizie, con copertura a due falde con rivestimento in legno o in pietra naturale e, se intonacati, con colori di terre naturali escludendo il colore bianco.

L'intervento si attua mediante Concessione Edilizia Convenzionata in base ai seguenti indici:

<b>Uf</b> (Indice di utilizzazione fondiaria)	=	mq/ha	50
<b>H</b> (Altezza massima)	=	ml	3,50
<b>Dc</b> (Distanza dai confini)	=	ml	10,00
<b>Ds</b> (Distanza dalle strade)	=	ml	10,00

In queste aree sono ammessi anche interventi privati ma solo dopo aver stipulato apposita Convenzione con l'Amministrazione Comunale nella quale devono essere indicati le modalità di intervento e di gestione dell'impianto, per gli edifici presenti sono ammessi interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria e, previa stesura e sottoscrizione di Atto Unilaterale d'obbligo di rinuncia al plus valore derivante dai lavori stessi, di ristrutturazione edilizia.

##### Art. 46 – Zona a verde attrezzato per lo sport (Zona F2)

Si tratta delle zone contenenti gli impianti sportivi Pubblici o privati di uso pubblico di qualsiasi genere.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto previa presentazione di un planivolumetrico da approvarsi tramite delibera di Consiglio Comunale in base ai seguenti indici:

<b>Uf</b> (Indice di utilizzazione fondiaria)	=	mq/mq	0,50
<b>H</b> (Altezza massima)	=	ml	7,50
<b>Dc</b> (Distanza dai confini)	=	ml	10,00
<b>Ds</b> (Distanza dalle strade)	=	ml	10,00
<b>Df</b> (Distanza dai fabbricati)	=	ml	15,00
<b>W</b> (Indice di visuale libera)	=		1
<b>PP</b> (Aree per parcheggi pubblici da calcolare sulla SUL)	=	mq/mq	20/100

La massima altezza è derogabile per esigenze legate al tipo di attività sportiva da insediare, sono comunque esclusi i segni architettonici quali torri, antenne, ecc.

In queste aree sono ammessi anche interventi privati ma solo dopo aver stipulato apposita Convenzione con l'Amministrazione Comunale nella quale devono essere indicati le modalità di intervento e di gestione dell'impianto.

VARIANTE AL P.R.G.

Delibera CC n.63 del 18/12/2017 (Adozione) - Delibera CC n.19 del 24/04/2018 (Adozione definitiva)

Recepimento prescrizioni Amm.ne Prov.le Decreto Presidenziale n. 243/2018

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**Art. 47 – Zona a verde attrezzato per il turismo di transito (Zona F3)**

Si tratta delle zone destinate al ricevimento del turismo di transito, in tali zone sono ammesse unicamente strutture destinate al ristoro e servizi per il turismo di transito quali:

- attrezzature per il gioco;
- spazi attrezzati per il ristoro;
- chioschi e simili.

In esse sono realizzabili piccole strutture edilizie, con copertura a due falde con rivestimento in legno o in pietra naturale e, se intonacati, con colori di terre naturali escludendo il colore bianco.

L'intervento si attua mediante Concessione Edilizia Convenzionata in base ai seguenti indici:

<b>Uf</b> (Indice di utilizzazione fondiaria)	=	mq/mq	0,03
<b>H</b> (Altezza massima)	=	ml	3,50
<b>Dc</b> (Distanza dai confini)	=	ml	5,00
<b>Ds</b> (Distanza dalle strade) misurato dal limite della carreggiata stradale	=	ml	10,00
<b>PP</b> (Aree per parcheggi pubblici da calcolare sulla SUL)	=	mq/mq	50/100

In queste aree sono ammessi anche interventi privati ma solo dopo aver stipulato apposita Convenzione con l'Amministrazione Comunale nella quale devono essere indicati le modalità di intervento e di gestione dell'impianto.

**Art. 48 - Zone per attrezzature di scala urbana e territoriale (Zona F4)**

Comprendono tutte le aree in cui sono ubicati gli edifici per:

- a) scuole di ogni ordine e grado, oltre agli edifici accessori quali palestre, biblioteche, ecc.;
- b) chiese, conventi ecc. destinati al culto o ad attività ad esso connesse;
- c) edifici per attività amministrative e sociali (Municipio, uffici postali, ambulatori, case di riposo, centri sociali e ricreativi ecc.);
- d) cinematografi, teatri e locali di pubblico spettacolo;
- e) spazi fieristici;
- f) stazioni ferroviarie ed autotramviarie;
- g) caserme;
- h) depuratori, centrali di distribuzione di energie in genere e stazioni di servizio;
- i) cimiteri.

In caso di nuovi insediamenti di tipo a-b-c-d-e-f-g valgono i seguenti indici:

<b>Uf</b> (Indice di utilizzazione fondiaria)	=	mq/mq	0,50
<b>H</b> (Altezza massima)	=	ml	10,00
<b>Dc</b> (Distanza dai confini)	=	ml	10,00
<b>Ds</b> (Distanza dalle strade)	=	ml	10,00
<b>Df</b> (Distanza dai fabbricati)	=	ml	15,00
<b>W</b> (Indice di visuale libera)	=		2
<b>PP</b> (Aree per parcheggi pubblici da calcolare sulla SUL)	=	mq/mq	20/100

Si tratta di zone in genere già dotate di edifici sufficienti alle necessità attuali che possono tuttavia subire incrementi di SUL fino al 50% di quella odierna nei soli limiti di distanza del Codice Civile.

La massima altezza, pari a ml. 10,00, è derogabile per esigenze legate al tipo di attività da insediare, sono comunque esclusi i segni architettonici quali torri, antenne, ecc.

Nella zona ricompresa all'interno del Parco urbano dell'Abbazia di San Vincenzo, in località Pelingo, è consentito il cambio di destinazione d'uso dei fabbricati esistenti, ad eccezione dell'Abbazia e dei locali direttamente collegati e connessi alla stessa, a civile abitazione e turistico ricettivo.

**Capo IV**  
**Zone Residenziali**

**Art. 49 – Definizione e norme generali**

Queste zone sono destinate prevalentemente alla residenza pur potendo contenere tutte le altre destinazioni con essa compatibili.

Sono infatti esclusi soltanto gli edifici industriali o laboratori di artigianato incompatibili con la residenza su parere della ASL ed ogni altra attività che risulti in contrasto evidente con il carattere residenziale della zona a parere della ASL e della Amm.ne Comunale, la stessa può pertanto escludere destinazioni ritenute incompatibili con delibera di C.C.

In queste zone sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione e nuova costruzione.

E' ammessa la costruzione in allineamento, sul fronte stradale, con gli edifici adiacenti.

In occasione della sopraelevazione di fabbricati esistenti, nei limiti di densità edilizia e di altezza massima previsti per la zona, è consentita la costruzione sull'ingombro massimo della Superficie Utile Lorda del fabbricato sottostante, in deroga ai distacchi dalle strade, dai confini di proprietà e di zona, tra fabbricati e dalla visuale libera, comunque nei limiti dettati dal Codice Civile.

Al fine di favorire la riconversione delle destinazioni d'uso di alcuni fabbricati esistenti in tali aree, aventi altra destinazione, è ammessa la demolizione con ricostruzione dello stesso volume demolito anche se superiori all'indice di zona anche con il mantenimento degli allineamenti.

Le zone residenziali sono così classificate:

- Centri storici o zone ad essi assimilate A1 – A2 – A3;
- Zone residenziali di completamento B1 – B2 – B3 – B4;
- Zone residenziali di espansione C1 – C2 – C3;
- Zone a Verde Privato.

Nelle zone classificate B e C, in linea generale, per gli edifici di nuova costruzione dovranno essere osservate le disposizioni normative previste dalla L.R. 14/2008 “Norme per l'edilizia sostenibile” e delle relative Linee guida emanate con D.G.R. n. 760 del 11/05/2009.

Nella progettazione e nella realizzazione dei nuovi edifici si dovrà fare riferimento ai criteri generali di sostenibilità attingendo al repertorio delle soluzioni passive (orientamento e soleggiamento dell'edificio, forma, ventilazione, uso di materiali capaci di ridurre la dispersione termica, schermatura delle superfici esposte a sud) e di quelle attive (solare, fotovoltaico) disponibili;

**ART. 50 - “Zona Centro Storico del capoluogo soggetto a PPCS “A1”**

Comprende il centro storico del Capoluogo suddiviso in n. 3 ambiti:

- Ambito 1 – Centro Antico, delimitato dalla perimetrazione originaria del Centro Storico soggetto a Piano Particolareggiato d'iniziativa pubblica (P.P.C.S.);
- Ambito 2 – Centro adiacente al Centro Antico, comprende quella porzione del centro urbano, già classificata, nel precedente P.d.F., come zona di Completamento assoggettata a “Piani di Recupero”;
- Ambito 3 – Riconprende n. 4 singole zone, comunque ricomprese all'interno dell'Ambito 2, di seguito specificate.

Considerando il valore storico-ambientale complessivo del contesto, in attesa della definizione del P.P.C.S. ove necessario, viene fissata la seguente normativa:

- Ambito 1 – Centro Antico, delimitato dalla perimetrazione originaria del Centro Storico in cui sono ammessi interventi di restauro conservativo.

Per quegli edifici, da individuare con apposita Delibera Consigliare, non aventi caratteristiche storico-architettoniche meritevoli di tutela, è ammessa anche la ristrutturazione.

## VARIANTE AL P.R.G.

Delibera CC n.63 del 18/12/2017 (Adozione) - Delibera CC n.19 del 24/04/2018 (Adozione definitiva)

Recepimento prescrizioni Amm.ne Prov.le Decreto Presidenziale n. 243/2018

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

In attesa della redazione del P.P.C.S., sono consentiti Piani di Recupero ai sensi della Legge n. 457/78, P.R.U., S.T.U. e Strumenti Urbanistici Attuativi similari, purché individuati, come ambito e perimetro d'applicazione, dall'Amministrazione Comunale con apposite Deliberazioni di Consiglio Comunale che costituiscono Variante allo strumento urbanistico vigente, in assenza del P.P.C.S., o predisposizione di un P.R. e degli strumenti attuativi precedentemente indicati, sono consentite esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, conservazione, risanamento conservativo e restauro (Art. 30 L. 457/78), senza alterazione dei volumi e dei piani d'imposta dei solai, è obbligatorio l'uso di materiali analoghi o compatibili con gli originali esistenti nella zona.

In assenza del P.P.C.S., sono consentite, d'intesa con la Sovrintendenza ai Monumenti competente:

- in caso di dimostrata indifferibilità e d'urgenza, interventi isolati, miranti esclusivamente alla conservazione, al restauro e alla bonifica di singole unità immobiliari;
- demolizione dell'interno degli isolati di costruzioni accessorie aggiuntive prive di valore storico architettonico, al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati perimetrali;
- adeguamento alle norme del Regolamento per quanto riguarda le altezze interne dei vani e risanamento igienico, senza aumento del numero dei piani;
- miglioramento degli spazi liberi esistenti e conseguente loro valorizzazione.

La densità edilizia della zona verrà definita in sede di predisposizione del P.P.C.S.

Le norme del presente articolo, Ambito 1, si applicano anche negli abitati di Farneta e Castellaro, in detti ambiti sono consentite inoltre le destinazioni turistico-ricettive in genere, come meglio individuate dalla L.R. 11 luglio 2006, n. 9, "Testo unico delle norme regionali in materia di turismo".

- Ambito 2 – Centro adiacente al Centro Antico, sono consentiti interventi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo. Sono consentiti altresì, previa redazione di "Piano di Recupero" interventi di ristrutturazione edilizia comprensiva di demolizione e ricostruzione anche con spostamento di sedime e modifiche di sagoma, ampliamenti e nuove costruzioni.

Gli ampliamenti e le eventuali nuove costruzioni dovranno comunque rispettare l'indice massimo di utilizzazione fondiaria pari a  $U_f = 1,00$  mq/mq.

Nel caso di ristrutturazione, anche con demolizione e ricostruzione, è ammessa la conservazione della S.U.L. esistente anche se superiore a quella derivante dall'applicazione dell'indice  $U_f 1,00$ .

L'altezza massima consentita non dovrà superare i ml. 10,00.

Nel caso di ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione con spostamento di sedime e modifiche di sagoma, ampliamenti e nuove costruzioni, la distanza minima da rispettare verso le proprietà private confinanti non dovrà essere inferiore ai limiti stabiliti dal Codice Civile fatta salva la vigente normativa per le costruzioni in zona sismica.

La distanza dalle strade e spazi pubblici, normalmente pari a ml. 5,00, potrà essere inferiore o nulla in caso di allineamenti stradali preesistenti verificati dall'Ufficio Tecnico Comunale, fatta salva comunque la vigente normativa per le costruzioni in zona sismica.

- Ambito 3 – Riconprende n. 4 zone:

- 1) la Chiesa di Santa Lucia con la relativa area scoperta, individuata, dal P.d.F., come zona per attrezzature d'interesse pubblico;
- 2) il municipio, anch'esso individuato dal P.d.F., come zona per attrezzature d'interesse pubblico;
- 3) l'area limitrofa al fiume Candigliano, già individuata, dal P.d.F., come zona produttiva di completamento;
- 4) l'area del ex mattatoio e relativa pertinenza.

Queste aree sono soggette ad intervento Urbanistico di dettaglio di cui all'Art. 15, comma 4, della L.R. n. 34/1992, in Variante allo strumento urbanistico vigente.

In ogni caso dovranno essere rispettati gli allineamenti con i fabbricati limitrofi formanti quinte, cortili o piazzali, gli Strumenti Urbanistici Attuativi d'iniziativa Pubblica o mista Pubblico-privato potranno prevedere soluzioni planivolumetriche articolate purché la lettura plano-altimetrica sia in armonia con il tessuto urbano circostante.

## VARIANTE AL P.R.G.

Delibera CC n.63 del 18/12/2017 (Adozione) - Delibera CC n.19 del 24/04/2018 (Adozione definitiva)

Recepimento prescrizioni Amm.ne Prov.le Decreto Presidenziale n. 243/2018

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

In ognuno dei n. 3 ambiti sopra descritti, tutti gli interventi dovranno adottare finiture esterne compatibili con la zona come, coperture a falde in laterizio, paramenti esterni in mattoni a mano, pietra locale o intonaco pigmentato, cornicioni sagomati di sporgenza non superiore a cm. 60 in cemento o mattoni, infissi in legno o alluminio, a profili stondati, laccato di colore marrone o verde scuro, persiane, lattoneria in rame, soglie e davanzali in pietra chiara, pavimentazioni esterne in selciato di pietra o porfido, assenza di balconi in aggetto, possibilità di realizzare portici e loggiati.

Nell'ambito 1 è espressamente vietata l'installazione di infissi in alluminio ed in P.V.C., le finestre e le persiane dovranno essere realizzate esclusivamente in legno.

Non sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- opifici industriali;
- caserme;
- magazzini di deposito a conservazione;
- convivenza di ogni tipo e tutte quelle destinazioni d'uso, che a giudizio motivato dell'Amministrazione possono provocare nuovi flussi di traffico.

Sono consentite comunque le seguenti destinazioni d'uso:

- residenze e servizi alle residenze;
- sedi per istituti e attività culturali, musei, sale per conferenza ed esposizioni, stand e spazi fieristici legati alle manifestazioni storiche, gastronomiche, culturali e commerciali del territorio;
- studi professionali, locali per spettacoli, ristoranti, negozi, artigianato di servizio e artigianato tradizionale d'arte purché non molesto.
- esercizi commerciali con superficie di vendita non superiori a 300 mq, strutture ricettive con più di 20 posti letto.

#### **ART. 51 - "Zona di Recupero Urbano soggetta a P.P. di iniziativa pubblica o a P.R. privato convenzionato. A2"**

Comprende la zona Loc. "Furlo" soggetto a Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica. Sono consentiti Piani di Recupero ai sensi della Legge n. 457/78, P.R.U., S.T.U. e Strumenti Urbanistici Attuativi similari, purché individuati, come ambito e perimetro d'applicazione, dall'Amministrazione Comunale con apposite Deliberazioni di Consiglio Comunale.

In assenza del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, o predisposizione di un P.R. e degli strumenti attuativi precedentemente indicati, sono consentite esclusivamente opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, conservazione, risanamento conservativo e restauro (Art. 30 L. 457/78), senza alterazione dei volumi, è obbligatorio l'uso di materiali analoghi agli originali esistenti nella zona.

Non sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- opifici industriali;
- caserme;
- magazzini di deposito a conservazione;
- convivenza di ogni tipo e tutte quelle destinazioni d'uso, che a giudizio motivato dell'Amministrazione possono provocare nuovi flussi di traffico.

Sono consentite comunque le seguenti destinazioni d'uso:

- residenze e servizi alle residenze;
- sedi per istituti e attività culturali, musei, sale per conferenza ed esposizioni, stand e spazi fieristici legati alle manifestazioni storiche, gastronomiche, culturali e commerciali del territorio;
- studi professionali, locali per spettacoli, ristoranti, negozi, artigianato di servizio e artigianato tradizionale d'arte purché non molesto.
- esercizi commerciali con superficie di vendita superiori a 200 mq;
- strutture ricettive realizzate in base alle L.R. n. 42/94 e 31/94;

In assenza del P.P. d'iniziativa Pubblica, sono consentite, d'intesa con la Soprintendenza ai Monumenti competente:

- in caso di dimostrata indifferibilità e d'urgenza, interventi isolati, miranti esclusivamente alla conservazione, al restauro e alla bonifica di singole unità immobiliari;
- demolizione dell'interno degli isolati di costruzioni accessorie aggiuntive prive di valore storico architettonico, al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati perimetrali;

## VARIANTE AL P.R.G.

Delibera CC n.63 del 18/12/2017 (Adozione) - Delibera CC n.19 del 24/04/2018 (Adozione definitiva)

Recepimento prescrizioni Amm.ne Prov.le Decreto Presidenziale n. 243/2018

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- adeguamento alle norme del Regolamento per quanto riguarda le altezze interne dei vani e risanamento igienico, senza aumento del numero dei piani;
- miglioramento degli spazi liberi esistenti e conseguente loro valorizzazione.

La densità edilizia della zona verrà definita in sede di predisposizione del P.P. d'iniziativa Pubblica salvaguardando il carattere paesistico ambientale delle zone non urbanizzate comprese tra la via Flaminia e le rive del fiume Candigliano, in tali zone saranno potenziate le aree verdi attrezzate esistenti (La Golena) e verrà istituito e realizzato un Parco Urbano (ai sensi della L.R. n. 26/98).

Gli interventi edilizi ricompresi all'interno dell'ambito della Riserva Naturale Statale "Gola del Furlo" dovranno essere sottoposti a parere preventivo dell'Ente preposto alla tutela, fatti salvi gli interventi di Manutenzione Ordinaria, Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo dei fabbricati esistenti.

#### **Art. 51.bis – Zona Storica Frontino di Naro A3 (SOPPRESSO)**

#### **Art. 52 - Zona residenziale di Completamento B1**

Trattasi della parte del Capoluogo interessante i primi ampliamenti dell'edificato al di fuori della zona storica, pertanto la struttura edilizia, risalente al secondo dopoguerra, risulta caratterizzata da una densità edilizia sostanzialmente satura con la presenza di alcune modeste situazioni di ricucitura urbana.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto su di una superficie minima di intervento  $F_m = m_q \cdot 500$  (od inferiore purché il lotto sia già individuato in data antecedente alla prima adozione del presente Piano) in base ai seguenti indici:

<b>Uf</b> (Indice di utilizzazione fondiaria)	=	$m_q/m_q$	0,80
<b>H</b> (Altezza massima)	=	ml	10,00
<b>Dc</b> (Distanza dai confini)	=	ml	5,00
<b>Ds</b> (Distanza dalle strade)	=	ml	5,00
<b>Df</b> (Distanza dai fabbricati)	=	ml	10,00
<b>W</b> (Indice di visuale libera)	=		0,50
<b>N</b> (Numero massimo dei piani abitabili)	=	n	3
<b>Rc</b> (Rapporto massimo di copertura)	=		50%
<b>P</b> (Aree private per parcheggi)	=	$m_q/m_c$	1/10

#### **Art. 53 - Zona residenziale di Completamento B2**

Trattasi della restante parte del Capoluogo e di tutte le frazioni, la struttura edilizia, risalente agli anni 60-70 ed agli ultimi anni, risulta caratterizzata da una densità edilizia non ancora satura che necessita di numerose azioni di ricucitura urbana.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto su di una superficie minima di intervento  $F_m = m_q \cdot 500$  (od inferiore purché il lotto sia già individuato in data antecedente alla prima adozione del presente Piano) in base ai seguenti indici:

<b>Uf</b> (Indice di utilizzazione fondiaria)	=	$m_q/m_q$	0,50
<b>H</b> (Altezza massima)	=	ml	7,50
<b>Dc</b> (Distanza dai confini)	=	ml	5,00
<b>Ds</b> (Distanza dalle strade)	=	ml	5,00
<b>Df</b> (Distanza dai fabbricati)	=	ml	10,00
<b>W</b> (Indice di visuale libera)	=		0,50
<b>N</b> (Numero massimo dei piani abitabili)	=	n	2
<b>Rc</b> (Rapporto massimo di copertura)	=		40%
<b>P</b> (Aree private per parcheggi)	=	$m_q/m_c$	1/10

In sede di attuazione dell'intervento sull'area B2 limitrofa al comparto C2.1 dovrà essere presentato il "Piano del Verde", esteso anche al comparto medesimo, che preveda, per la fascia di rispetto stradale di ml. 30, la messa a dimora di essenze autoctone di alto fusto, copia di tale piano dovrà essere trasmessa all'Amministrazione Provinciale.

## VARIANTE AL P.R.G.

Delibera CC n.63 del 18/12/2017 (Adozione) - Delibera CC n.19 del 24/04/2018 (Adozione definitiva)

Recepimento prescrizioni Amm.ne Prov.le Decreto Presidenziale n. 243/2018

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Nelle zone denominate B2.2, B2.3, B2.4 e B2.5, nel rispetto degli indici del presente Articolo, non sono realizzabili nuovi fabbricati ma soltanto ampliamenti dei fabbricati esistenti con il limite massimo di mq. 120 di SUL per ogni proprietà già definita in data anteriore a quella di prima adozione del presente PRG, in particolare, nella zona denominata B2.2, gli interventi edilizi, al fine di razionalizzare la localizzazione dei lotti e dei relativi accessi, sono subordinati alla predisposizione di un planivolumetrico preventivo esteso all'intera area in esame.

Nella zonizzazione B2, adiacente l'area di Ristrutturazione Urbanistica C3 in via Colombara, a seguito del Parere del Servizio 4 – Viabilità, Progettazione opere Pubbliche, Rete viaria della Provincia di Pesaro e Urbino, relativamente agli accessi carrabili che graveranno sulla S.P. n.43, prima dell'inizio dei lavori dovrà essere presentata all'UT Provinciale apposita istanza progettuale di dettaglio relativa agli accessi ed al sistema di viabilità previsto.

#### **Art. 54 - Zona residenziale di Completamento soggetta a Piano Planivolumetrico Preventivo B3**

Trattasi di n. 9 aree, numerate da n. 1 a n. 10, con esclusione della n. 5 che è stata cassata precedentemente, per vocazione ed ubicazione, rappresentano spazi di ampliamento del tessuto residenziale, essendo di dimensioni tali da interessare più lotti edificabili, si rende opportuno, per l'armonizzazione viaria ed urbanistica del contesto, evitare l'intervento diretto sui singoli lotti, pertanto le singole aree verranno assoggettate a Piani Planivolumetrici (strumenti Urbanistici preventivi) che prevedano la stipula di apposita Convenzione per la realizzazione diretta delle Opere di Urbanizzazione primarie necessarie allo svolgimento compiuto dell'iniziativa edilizia.

Nella redazione dei Piani Planivolumetrici Preventivi si dovranno seguire, in linea di massima, i posizionamenti delle zone pubbliche (strade, parcheggi e verde) indicate nelle tavole di Piano, le nuove strade vanno comunque contenute come sviluppo e come dimensione, la larghezza delle sedi stradali, comprensive dei marciapiedi sui due lati, non dovranno essere inferiori a ml. 10,00, sono comunque da preferire schemi con una sola strada principale ad anello o a pettine escludendo, per quanto possibile, le vie a fondo cieco e stabilendo una chiara e leggibile gerarchia funzionale.

In caso di una zona costituita da più proprietà e di disponibilità all'intervento soltanto di alcune di esse, è ammesso un Piano Planivolumetrico Preventivo su parte dell'area perimetrata purché accompagnato da un Progetto preliminare Planivolumetrico sull'intera previsione di PRG, tale Progetto preliminare Planivolumetrico dovrà essere preventivamente concordato con l'Amm.ne Comunale.

In tali zone il piano si attua mediante Piano Planivolumetrico Preventivo su di una superficie minima di intervento corrispondente al perimetro di ogni singola zona, in base ai seguenti indici:

<b>Uf</b> (Indice di utilizzazione fondiaria)	=	mq/mq	0,70
<b>H</b> (Altezza massima)	=	ml	7,50
<b>Dc</b> (Distanza dai confini)	=	ml	5,00
<b>Ds</b> (Distanza dalle strade)	=	ml	5,00
<b>Df</b> (Distanza dai fabbricati)	=	ml	10,00
<b>W</b> (Indice di visuale libera)	=		0,50
<b>N</b> (Numero massimo dei piani abitabili)	=	n	2
<b>Rc</b> (Rapporto massimo di copertura)	=		40%
<b>P</b> (Aree private per parcheggi)	=	mq/mc	1/10

Nel comparto B3.3, in località Pole, in sede di realizzazione del piano planivolumetrico dovrà essere posta particolare attenzione alle quote di progetto per ridurre al minimo i movimenti di terra e salvaguardare il più possibile l'attuale conformazione morfologica.

Nel comparto B3.9, in località Capoluogo, l'indice Uf viene ridotto a mq/mq 0,30, l'attuazione dello stesso è subordinata al rispetto delle prescrizioni indicate nel Parere n. 2508/08 del 06.05.2008 espresse del Servizio 4.4. della Provincia di Pesaro e Urbino.

Nel comparto B3.10, in località Colombara l'indice Uf viene ridotto a mq/mq 0,50.

#### **Art. 55 - Zona di conservazione volumetrica B4**

Tali zone individuano le parti di territorio edificate da strutture edilizie per le quali, per la presenza di vincoli di diversa natura, non è possibile realizzare ampliamenti significativi. In tali zone gli interventi ammessi, oltre alla demolizione anche totale con ricostruzione delle volumetrie demolite anche con traslazione delle stesse, sono quelli previsti dalla L. 457/78 art. 30 commi a, b, c, d.

## VARIANTE AL P.R.G.

Delibera CC n.63 del 18/12/2017 (Adozione) - Delibera CC n.19 del 24/04/2018 (Adozione definitiva)

Recepimento prescrizioni Amm.ne Prov.le Decreto Presidenziale n. 243/2018

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Per il fabbricato esistente in località Pole, originariamente destinato ad essiccatoio del tabacco, al fine di preservare il valore testimoniale della tipologia rurale di tale edificio, dovrà essere comunque mantenuta la sagoma del fabbricato esistente oltre a quanto indicato nel primo comma dell'Art. 60 delle presenti N.T.A.

#### **Art. 55.bis – Norme comportamentali per l'edificazione nelle zone residenziali di completamento**

Nelle aree urbanizzate le nuove costruzioni singole devono adeguarsi al tessuto edilizio circostante, per quanto riguarda le altezze, le tipologie edilizie, gli assi di orientamento e gli allineamenti.

Volume e composizione architettonica dei costruendi manufatti dovranno assecondare la morfologia dei suoli evitando di porsi in contrasto con questa (in luoghi caratterizzati dalla prevalenza di superfici e piani orizzontali si eviteranno forme a sviluppo prevalentemente verticale, in luoghi orograficamente "mossi", sono da escludere corpi di fabbrica monolitici, con ampie superfici continue, a favore di soluzioni che prevedono volumi articolati, gradonati etc.).

Salvo situazioni particolari oggetto di progettazione comprensiva di previsioni planivolumetriche, sono in genere da escludersi le coperture piane.

Dovrà essere valutata con estrema attenzione da parte della C.E.C. l'opportunità dell'impiego di materiali diversi in ambiti ristretti (più materiali o colori usati nella stessa facciata o nella stessa porzione di fabbricato) come pure l'uso di lasciare singoli elementi di cemento a faccia vista (ad esempio travi, cordoli, cornicioni).

Va preferita l'adozione di forme architettoniche e materiali tipici della zona per quanto riguarda le murature, i serramenti, gli infissi, i colori ed i tipi di intonaci e paramenti esterni.

Nei terreni in pendenza è importante minimizzare gli scavi ed i riporti.

La pubblicità commerciale dovrà essere vietata nei luoghi e sui manufatti tutelati e limitata nel loro immediato intorno.

Parte integrante di ogni progetto edilizio deve essere sia il rilevamento puntuale della vegetazione esistente sia la previsione dettagliata delle sistemazioni degli spazi aperti, delle recinzioni e del verde che dovrà comunque essere sempre presente secondo quantità adeguate alle aree di pertinenza.

Come principali criteri ispiratori di queste sistemazioni del verde privato di pertinenza degli edifici si possono indicare le seguenti norme:

- nei parchi e giardini privati dovranno essere limitati tutti gli interventi che comportano una eccessiva impermeabilizzazione del suolo (in genere nelle superfici libere di pertinenza non dovrebbe essere superato un indice di impermeabilizzazione pari al 50%);
- dovranno essere preferite le recinzioni integrate da siepi vive;
- nelle parti del lotto o nei lotti privi di idonee alberature dovranno essere poste a dimora, all'atto della costruzione ed in forma definitiva, nuove alberature di alto fusto, nella misura minima di una pianta ogni 150 metri quadrati di superficie di lotto non coperta (sarebbe opportuno aggiungere anche delle specie arbustive nella misura di 2 gruppi ogni 150 metri di superficie di lotto non coperta).
- le essenze arboree ed arbustive dovranno essere scelte tra le specie autoctone tradizionali per almeno l'80%;

dovrà essere perseguita la progressiva sostituzione delle conifere e delle latifoglie esotiche esistenti, quando queste siano prevalenti.

Sono fatte salve e prevalgono sulle presenti disposizioni le norme del Testo Unico dell'Edilizia di cui al D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e successive modificazioni ed integrazioni.

Nelle zone residenziali di completamento B1, B2, B3 e B4, in caso di edifici, preesistenti alla data di prima adozione del vigente P.R.G. in adeguamento al P.P.A.R., composti da un numero di piani fuori terra superiore a n. 2, è consentito il mantenimento del numero attuale dei piani nonché l'utilizzo dei piani sottotetto, o parti di essi, a scopo abitativo purché provvisti di altezza interna conforme al Regolamento Edilizio.

#### **Art. 56 - Zone residenziali di espansione C, norme generali**

Sono considerate zone C quelle di espansione da programmare su aree appositamente identificate e delimitate a mezzo di Piani di Lottizzazione, tali interventi potranno essere sia di iniziativa pubblica sia privata.

## VARIANTE AL P.R.G.

Delibera CC n.63 del 18/12/2017 (Adozione) - Delibera CC n.19 del 24/04/2018 (Adozione definitiva)

Recepimento prescrizioni Amm.ne Prov.le Decreto Presidenziale n. 243/2018

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

In queste zone il Piano si attua per intervento urbanistico preventivo (Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione) su di una superficie minima di intervento individuata nelle tavole di PRG da apposita perimetrazione comprendente, oltre alla campitura specifica residenziale, anche aree a destinazione verde e parcheggi pubblici.

Salvo dove sia specificato il contrario, sono da considerarsi nulli i progetti di lottizzazione estesi a parte dell'intera area perimetrata.

In caso di una zona costituita da più proprietà e di disponibilità all'intervento soltanto di alcune di esse, è ammesso un piano di lottizzazione su parte dell'area perimetrata purché accompagnato da un Progetto preliminare Planivolumetrico sull'intera previsione di PRG, tale Progetto preliminare Planivolumetrico dovrà essere preventivamente concordato con l'Amm.ne Comunale.

Il progetto delle nuove espansioni dovrà essere redatto ai sensi delle prescrizioni riportate nel Regolamento Edilizio compresa la necessaria dotazione di standard.

In caso l'Amm.ne Com.le ritenga non opportuna la formazione di zone di standard a verde nelle zone C a motivo della loro limitatezza può commutare la cessione di tali zone con la loro monetizzazione, reperendo ovviamente lo standard necessario in localizzazioni prossime.

Le zone di espansione residenziale sono descritte di seguito con i relativi indici.

Gli standard sono da prevedere nella misura di legge.

In caso di pubblica utilità l'Amm.ne si riserva di procedere con piani di iniziativa pubblica qualora si verifichi l'inerzia dei proprietari a lottizzare oppure si rendano necessarie aree per l'edilizia economica popolare.

Nella redazione dei Piani di Lottizzazione, si dovranno seguire in linea di massima, i posizionamenti delle zone pubbliche (strade, parcheggi e verde) indicate nelle tavole di Piano, le nuove strade vanno comunque contenute come sviluppo e come dimensione, la larghezza delle sedi stradali, comprensive dei marciapiedi sui due lati, non dovranno essere inferiori a ml. 10,00, sono comunque da preferire schemi con una sola strada principale ad anello o a pettine escludendo, per quanto possibile, le vie a fondo cieco e stabilendo una chiara e leggibile gerarchia funzionale.

L'arredo urbano deve essere progettato e realizzato contestualmente agli edifici impiegando essenze e materiali tipici di ciascuna zona ed evitando l'inserimento di elementi estranei ai contesti locali.

Si sottolinea in particolare l'importanza del verde, sia pubblico che privato, sia per valorizzare gli edifici ed armonizzarli nel paesaggio, sia per motivi di carattere igienico-sanitario.

Per quanto riguarda l'impianto del verde all'interno dei singoli lotti edificabili dovranno essere scelte specie arboree ed arbustive appartenenti alla flora tipica dei luoghi, saranno previste alberature di alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 150 metri quadrati di superficie di lotto non coperta.

a) Norme comuni agli interventi nelle zone urbane.

Nelle zone di nuova urbanizzazione, in sede di progettazione e/o approvazione dei relativi piani urbanistici, dovranno essere previste specifiche norme concernenti le percentuali massime ammissibili di impermeabilizzazione dei suoli, le superfici da destinare a verde, il tipo e la quantità di essenze vegetali da mettere a dimora, l'arredo urbano, nonché le modalità di approvvigionamento dell'acqua per il mantenimento di esse, incentivando la costruzione di cisterne condominiali di raccolta di acqua piovana per surrogare da usi impropri le scarse risorse idropotabili disponibili.

b) Zone urbane residenziali di espansione

Nelle nuove lottizzazioni residenziali, per evitare un eccessivo consumo di suolo, le volumetrie dovrebbero essere tendenzialmente accorpate, preferendo, qualora compatibili con i principi insediativi del luogo, tipologie edilizie a schiera o in linea, preferibilmente con andamento parallelo alle curve di livello.

E' opportuno che venga richiesto di orientare la linea di colmo del tetto (in genere disposta parallelamente al lato più lungo) secondo la direzione prevalente nei fabbricati circostanti o secondo l'andamento delle curve di livello, come pure è preferibile che i nuovi fabbricati risultino allineati ed orientati secondo precisi assi di riferimento a seconda della morfologia e delle componenti paesaggistiche del luogo.

Di regola le strade di lottizzazione vanno contenute al massimo come sviluppo e come dimensioni. Sono da preferire schemi con una sola strada principale ad anello o a pettine stabilendo una chiara e leggibile gerarchia funzionale.

E' importante che l'arredo urbano (alberature, recinzioni, pavimentazioni, illuminazione, etc.) sia progettato e realizzato contestualmente agli edifici impiegando essenze e materiali tipici di ciascuna zona ed evitando l'inserimento di elementi estranei ai diversi contesti locali

## VARIANTE AL P.R.G.

Delibera CC n.63 del 18/12/2017 (Adozione) - Delibera CC n.19 del 24/04/2018 (Adozione definitiva)

Recepimento prescrizioni Amm.ne Prov.le Decreto Presidenziale n. 243/2018

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Si sottolinea in particolare l'importanza del verde, sia pubblico che privato, (alberi, siepi, aiuole), sia per valorizzare gli edifici ed armonizzarli nel paesaggio, sia per motivi di carattere igienico-sanitario.

Indice di Impermeabilizzazione: In generale per aumentare il percolamento profondo, dovunque non è indispensabile, vanno evitate le opere di pavimentazione con materiali impermeabili e quanto meno vanno eseguite con coperture filtranti.

E' opportuno comunque che i piani particolareggiati di attuazione delle nuove zone di espansione prevedano un indice massimo di impermeabilizzazione delle superfici fondiari libere. Tale indice è ipotizzato intorno al 50% dell'area di intervento.

Verde privato di pertinenza degli edifici: Per quanto riguarda l'impianto del verde all'interno dei singoli lotti edificabili valgono gli stessi suggerimenti illustrati per le aree edificabili in zona di completamento.

Verde pubblico di zona e di viabilità: In sede di predisposizione dei piani attuativi il verde pubblico dovrà essere sottoposto ad apposita progettazione e computato come opera di urbanizzazione e come tale oggetto di precisi riferimenti convenzionali riguardanti tempi e modi di esecuzione, idonee garanzie anche fidejussorie riguardanti l'attecchimento delle essenze vegetali.

Particolare importanza ai fini paesistico e ambientali assume la messa a dimora di piante di alto fusto autoctone lungo almeno uno dei lati della viabilità di lottizzazione realizzata.

Tali piante come del resto tutte quelle prescritte nelle varie situazioni da norme o regolamenti dovrebbero avere un diametro min. di cm 10 circa, impalcate ad un'altezza di almeno mt. 1,50 circa dal suolo.

Parcheggi: La superficie dei parcheggi deve essere semipermeabile (a titolo indicativo quantomeno quando questi superino la superficie di 1500 mq dovrà essere permeabile una quota non inferiore al 40 della loro superficie totale).

Il loro margine deve essere segnato con impianti vegetazionali (siepi, o filari di piante di alto fusto).

Nei parcheggi a piazza l'alberatura deve essere sempre presente, avere un impianto regolare, i percorsi pedonali devono distinguersi dagli spazi di sosta.

Le specie arboree da utilizzare nei parcheggi di norma devono rispondere alle seguenti caratteristiche:

- specie caducifoglie con elevata capacità di ombreggiamento durante il periodo estivo e possibilità di soleggiamento del suolo durante il periodo invernale;
- specie con apparato radicale contenuto e profondo;
- specie caratterizzate dalla assenza di fruttificazione ed esudanti;

Si ritiene idonea la quantità di 1 pianta ogni 25 metri quadrati di superficie, così come indicato anche all'art. 1.08 delle presenti N.T.A. e nel R.E.C.

#### **Art. 57 - Zone residenziali di espansione già Convenzionate C1**

In tali zone, interessanti zone di espansione già Convenzionate e quasi completamente realizzate, in tali zone il Piano si attua salvaguardando le NTA, previste nei singoli ambiti Convenzionati, sino al completamento della realizzazione delle costruzioni private.

I singoli ambiti già Convenzionati possono essere oggetto di eventuali varianti, fermo restando il dimensionamento ed i parametri urbanistici previsti nello strumento urbanistico di dettaglio originario Convenzionato.

#### **Art. 58 - Zone residenziali di espansione di nuovo impianto C2**

Le nuove zone di espansione residenziale previste dal presente PRG sono in totale n. 12. In tali zone il piano si applica per intervento urbanistico preventivo, Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, Piano Particolareggiato di iniziativa privata, Piano di Lottizzazione, applicando i seguenti indici:

<b>Ut</b> (Indice di utilizzazione territoriale)	=	mq/mq	0,65
<b>H</b> (Altezza massima)	=	ml	7,50
<b>Dc</b> (Distanza dai confini)	=	ml	5,00
<b>Ds</b> (Distanza dalle strade)	=	ml	5,00
<b>Df</b> (Distanza dai fabbricati)	=	ml	10,00
<b>W</b> (Indice di visuale libera)	=		0,50
<b>N</b> (Numero massimo dei piani abitabili)	=	n	2
<b>Rc</b> (Rapporto massimo di copertura)	=		40%
<b>P</b> (Aree private per parcheggi)	=	mq/mc	1/10
<b>OU</b> (Opere di urbanizzazione primaria e secondaria)	=	mq/ab	21

## VARIANTE AL P.R.G.

Delibera CC n.63 del 18/12/2017 (Adozione) - Delibera CC n.19 del 24/04/2018 (Adozione definitiva)

Recepimento prescrizioni Amm.ne Prov.le Decreto Presidenziale n. 243/2018

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Nel comparto C2.1 l'indice Ut (utilizzo territoriale) è pari a mq/mq 0,25 dovrà inoltre essere effettuata una accurata progettazione dell'area riguardante la sistemazione degli spazi aperti, delle recinzioni e del verde, sono da escludersi le coperture piane e l'uso di lasciare il c.a. a faccia vista, in considerazione che il comparto ricade nelle adiacenze dell'area di particolare interesse archeologico, in prossimità della strada Consolare Flaminia, gli interventi dovranno essere comunicati, in via preventiva, alla Soprintendenza Archeologica, per accertare la presenza di eventuali giacimenti archeologici, in sede di attuazione dovrà essere presentato il "Piano del Verde", esteso anche alla limitrofa zonizzazione B2, che preveda, per la fascia di rispetto stradale di ml. 30, la messa a dimora di essenze autoctone di alto fusto, copia di tale piano dovrà essere trasmessa all'Amministrazione Provinciale.

Nel comparto C2.3 l'indice Ut (utilizzo territoriale) è pari a mq/mq 0,25 dovrà inoltre essere effettuata una accurata progettazione dell'area riguardante la sistemazione degli spazi aperti, delle recinzioni e del verde, sono da escludersi le coperture piane e l'uso di lasciare il c.a. a faccia vista.

Nel comparto C2.4 l'indice Ut (utilizzo territoriale) è pari a mq/mq 0,30 dovrà inoltre essere effettuata una accurata progettazione dell'area riguardante la sistemazione degli spazi aperti, delle recinzioni e del verde, sono da escludersi le coperture piane e l'uso di lasciare il c.a. a faccia vista, in sede di redazione del Piano Attuativo dovrà essere posta particolare attenzione per ridurre al minimo i movimenti di terra e salvaguardare il più possibile l'attuale conformazione morfologica e dovrà essere prevista a carico dei lottizzanti un'adeguata fascia a verde con piante di alto fusto aventi funzioni di schermatura visiva e frangirumore con la limitrofa zona produttiva e l'antistante superstrada.

Gli indici Ut di ogni singolo comparto vanno calcolati tenuto conto esclusivamente della sola superficie contraddistinta con la campitura specifica "residenziale", escludendo, dal suddetto calcolo, le aree campite, all'interno del perimetro di lottizzazione, e destinate a verde, strade e parcheggi.

Le superfici destinate a verde, strade e parcheggi interne alle perimetrazioni rappresentano la quota di standard anche se risultino superiori al minimo del DM 1444/68.

Fino all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo, sugli immobili esistenti sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Le aree verdi devono avere una dotazione vegetazionale minima di un albero d'alto fusto e di 10 arbusti ogni 100 mq di superficie, scelti tra le essenze autoctone o naturalizzate, e da realizzarsi a cura dei soggetti attuatori.

Dovrà essere effettuata una accurata progettazione dell'area riguardante la sistemazione degli spazi aperti, delle recinzioni e del verde; sono da escludersi le coperture piane e l'uso di lasciare il c.a. a faccia vista.

Nei comparti C2.1 e C2.2 dovranno essere previste idonee schermature vegetazionali con funzione di abbattimento dell'inquinamento acustico prodotto dal traffico veicolare della Superstrada Flaminia Nuova.

Nei comparti denominati C2.1 C2.12 e C2.13, in località Petriccio, l'indice di Utilizzazione Territoriale è ridotto a 0,45 mq/mq. le tipologie residenziali consentite sono: case mono e bifamiliari, case a schiera, piccoli condomini non superiori a n. 8 alloggi.

Nei comparti C2.8 e C2.14, in località Pole, l'attuazione degli stessi non prevedrà la realizzazione della strada di circonvallazione ma unicamente la cessione gratuita al Comune di una fascia di ml. 30 come individuata nelle tavole grafiche di piano.

Nel comparto C2.15, in località Pole, l'attuazione dello stesso dovrà comunque garantire le quote di standard pubblico previste dalla normativa vigente.

#### **Art. 59 - Zone di Ristrutturazione Urbanistica C3**

Si tratta delle zone produttive già previste dal Piano di Fabbricazione che l'Amm.ne Com.le intende delocalizzare nella nuova zona produttiva di Bellaria. Gli ambiti minimi d'intervento individuati sono n. 25, in particolare:

- In località Ponte di Ferro dalla zona C3.1 alla zona C3.16;
- In località Fossato la zona C3.17;
- In località Petriccio le zone C3.18;
- In località Pole dalla zona C3.19 alla zona C3.22 e C3.28;
- In località La Foce la zona C3.23 e la zona C3.24.

Le destinazioni d'uso ammissibili sono:

VARIANTE AL P.R.G.

Delibera CC n.63 del 18/12/2017 (Adozione) - Delibera CC n.19 del 24/04/2018 (Adozione definitiva)

Recepimento prescrizioni Amm.ne Prov.le Decreto Presidenziale n. 243/2018

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- Residenza in genere, con un limite massimo complessivo per l'intera zonizzazione di piano pari al 70% della volumetria, l'attuazione del singolo comparto potrà prevedere una percentuale del 80% nel rispetto del limite complessivo sopra indicato;
- Artigianato di servizio alla residenza;
- Commercio;
- Allestimenti fieristici e stand;
- Pubblici esercizi, bar, ristoranti, ecc.;
- Locali di spettacolo che non apportino inquinamento acustico alla zona;
- Strutture turistico ricettive in genere comprensive di spazi attrezzati di servizio come indicati nel successivo Art, 65.

Nell'ambito denominato C3.24, in località La Foce, sarà ammissibile la sola destinazione turistica da scegliere tra le disposizioni dell'Art. 67 - Zone Turistico Ricettive di Espansione G2 e dell'Art. 68 - Zone Turistico Ricettive destinate all'accoglienza turistica all'aperto G3, con una superficie utile lorda massima realizzabile pari a 1.800 mq.

Nel medesimo ambito C3.24, per garantire soluzioni coerenti ed integrate si suggerisce la redazione di uno studio di massima preventivo che tenga possibilmente conto anche dell'area limitrofa G2.

Negli ambiti denominati C3.11 e C3.13, in località Ponte di Ferro, in adiacenza alla Strada Provinciale per Fermignano, dovrà essere prevista una fascia, non inferiore a ml. 10,00 destinata a verde e parcheggi di uso pubblico.

In tali zone il piano si applica per intervento urbanistico preventivo, Piano Particolareggiato d'iniziativa pubblica, Piano Particolareggiato d'iniziativa privata, Piano di Lottizzazione, applicando i seguenti indici:

<b>It</b> (Indice di fabbricabilità territoriale)	=	mc/mq	1,00
In alternativa è possibile il mantenimento delle volumetrie esistenti			
<b>H</b> (Altezza massima)	=	ml	7,50
<b>Dc</b> (Distanza dai confini)	=	ml	5,00
<b>Ds</b> (Distanza dalle strade)	=	ml	5,00
<b>Df</b> (Distanza dai fabbricati)	=	ml	10,00
<b>W</b> (Indice di visuale libera)	=		0,50
<b>N</b> (Numero massimo dei piani abitabili)	=	n	2
<b>Rc</b> (Rapporto massimo di copertura)	=		50%
<b>P</b> (Aree private per parcheggi)	=	mq/mc	1/10
<b>OU</b> (Opere di urbanizzazione primaria e secondaria)	=	mq/ab	21

Dovrà essere definito uno studio particolareggiato preliminare di iniziativa pubblica esteso a tutti i comparti o a significativi isolati al fine di definire il progetto urbanistico generale e la relativa dotazione di zone a standard e servizio.

Per quanto riguarda la dotazione di parcheggi delle aree con destinazione del tipo commerciale e con superficie di vendita maggiore di 150 mq. si dovrà fare riferimento alle disposizioni della L.R. 26/99.

In tali ambiti, sino alla presentazione di specifici Planivolumetrici, Piani Particolareggiati o strumenti urbanistici attuativi similari, valgono le norme definite dal precedente P.d.F.

Nel comparto C3.11 grava, parzialmente, una zona di rispetto archeologica relativa alla Villa Romana, in tale ambito viene recepito il parere della Soprintendenza per i Beni Archeologici delle Marche pervenuto in data 20.12.2002, che recita: "qualsiasi progetto che riguardi le zone vincolate dovrà essere, in base alla Normativa vigente, preventivamente sottoposto a questo Ufficio per il parere di competenza".

Tutti gli interventi previsti nell'ambito della località La Foce (zonizzazioni G2 e C3) dovranno essere valutati progettualmente dall'amministrazione Comunale in una veduta d'insieme al fine di renderli, il più possibile, compatibili ed omogenei tra loro che nel rapporto con il paesaggio.

Negli ambiti C3.22a, C3.22ba, C3.22bb e C3.22bc, allo scopo di salvaguardare la stabilità delle scarpate fluviali che degradano fino ai corsi d'acqua, andrà sempre mantenuta, con le nuove costruzioni, compresi gli interrati, una distanza minima di ml. 10,00 dal ciglio superiore delle stesse. Andranno lasciate a verde le zone di scarpata e la fascia di ml. 10,00 sopra indicata prevedendo l'infoltimento della vegetazione esistente e la regimazione delle acque superficiali, in fase di redazione dello strumento urbanistico attuativo lo stesso andrà corredato di puntuali analisi di stabilità locali sulle scarpate fluviali al fine di verificare la necessità di interventi di protezione e/o consolidamento delle stesse.

## VARIANTE AL P.R.G.

Delibera CC n.63 del 18/12/2017 (Adozione) - Delibera CC n.19 del 24/04/2018 (Adozione definitiva)

Recepimento prescrizioni Amm.ne Prov.le Decreto Presidenziale n. 243/2018

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Negli ambiti C3.22ba, C3.22bb e C3.22bc, ciascun sub-comparto dovrà avere propria autonomia funzionale e carichi urbanistici con gli indici sopra indicati.

#### **Art. 60 - Zone a Verde privato**

In queste zone, caratterizzate dalla presenza di dimore storiche e di ambiti da preservare a verde, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione e preservazione del verde e delle alberature esistenti, con l'inserimento di nuove alberature autoctone secondo le indicazioni generali sulle nuove piantagioni prescritte dal presente Piano.

Negli edifici preesistenti sono ammessi unicamente interventi di Manutenzione Ordinaria, Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo.

La presente norma disciplina inoltre le aree già precedentemente edificabili e oggetto di realizzazione d'impianti tartufigeni esistenti, in tali aree, soggette a tutela, non sono ammessi, in generale, interventi che siano in contrasto con la salvaguardia, protezione, incremento alla produzione di tartufi mentre sono ammesse le normali opere di manutenzione necessarie per conservare l'ambiente esistente. In particolare si prevede:

- il divieto di realizzare qualsiasi tipo di costruzione, permanente o provvisoria;
- il divieto di effettuare tutti i movimenti di terra ad esclusione di quelli strettamente necessari al corretto deflusso delle acque superficiali o alla realizzazione di drenaggi dei corsi d'acqua;
- il divieto dei cambi colturali che implicino un'aratura o scasso superiore a cm. 40 e comunque le arature profonde (oltre cm. 40);
- il divieto dell'uso di diserbanti di qualunque tipo o natura;
- il divieto del taglio delle piante, con eccezione delle normali opere di manutenzione del verde;
- il divieto di realizzare strade o percorsi di qualsiasi tipo, anche in terra battuta;
- il divieto di attraversamento delle aree da parte di opere infrastrutturali a rete interrata;
- la realizzazione delle recinzioni, di altezza massima di ml. 2,20, delimitanti tali aree, che dovranno essere realizzate unicamente con steccati di legno castagno o pali di legno castagno infissi al suolo (senza muri di base o cordoli interrati), potranno essere realizzate, in alternativa, con muretti di base in pietra e soprastanti ringhiere e/o reti metalliche;
- gli eventuali edifici e/o manufatti esistenti e presenti in tali aree potranno essere oggetto, unicamente, d'interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e recupero conservativo.

## VARIANTE AL P.R.G.

Delibera CC n.63 del 18/12/2017 (Adozione) - Delibera CC n.19 del 24/04/2018 (Adozione definitiva)

Recepimento prescrizioni Amm.ne Prov.le Decreto Presidenziale n. 243/2018

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

#### Capo V

#### Zone produttive

##### Art. 61 – Definizione e norme generali

Sono le Zone territoriali D dell'art. 2 del D.M. n. 1444/68. Tali zone sono destinate ad attività produttive di tipo artigianale, industriale e commerciale in forme anche integrate. Al fine di diversificare le possibilità e le modalità d'intervento, in relazione alla specificità dei vari settori produttivi, il PRG individua le zone produttive in n. 3 ambiti:

- Zone Produttive di completamento D1;
- Zone Produttive di espansione già convenzionata D2;
- Zone Produttive di espansione di nuovo impianto D3.

Queste zone sono destinate all'insediamento di edifici e attrezzature per l'industria, l'artigianato produttivo e di servizio, il commercio all'ingrosso e la grande distribuzione al dettaglio. In queste zone è consentita l'installazione di laboratori d'ogni tipo, rappresentanze industriali, magazzini, depositi, silos, rimesse oltre ad edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti all'industria, uffici e mostre connessi all'attività di produzione industriale.

E' permessa nei lotti l'edificazione di una sola abitazione per il titolare o per il personale di custodia di SUL Max 200 mq.

Tali zone, siano esse esistenti o di nuova costruzione, dovranno essere corredate da opportuna protezione arborea con essenze locali. In tutte le aree destinate ad attività produttive poste nell'immediata vicinanza di zone residenziali non sono ammesse tutte quelle attività dichiarate insalubri ai sensi dell'art. 216 del TULS 1265/34.

Le attività industriali e/o artigianali nelle quali vengono prodotti, lavorati e/o trasformati alimenti e bevande destinati al consumo umano, dovranno essere ubicate ad almeno mt. 100 da attività insalubri.

Le attività che danno origine ad insalubrità, dovranno essere poste ad almeno mt. 100 dalle abitazioni residenziali, prevedendo una fascia di essenze arboree di protezione.

Il piano attuativo dell'area dovrà contenere specifici elaborati riguardanti il "piano del colore" e il "piano del verde".

Gli interventi dovranno essere realizzati in conformità agli indirizzi per la disciplina degli interventi di trasformazione del territorio contenuti nel "Documento di indirizzi in materia di pianificazione urbanistica" del Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) approvato con Delibera del Consiglio Prov.le di Pesaro e Urbino n. 109 del 20.07.2000 pubblicata sul B.U.R. del 23.11.2000 supplemento n. 38 al B.U.R. n. 121/2000, esposti specificamente al punto 4.2.4 - Zone urbane produttive.

##### Art. 62 - Zone produttive di completamento D1

Sono le Zone territoriali D dell'art. 2 del D.M. n. 1444/68 rappresentanti il completamento di zone produttive già esistenti alla data di adozione del PRG o nuovi impianti, di modesta estensione, comportanti l'insediamento di un'unica azienda senza la necessità di previsione di nuove infrastrutture viarie e servizi. In tali zone sono ammessi nuovi edifici, adeguamenti e/o ampliamenti di edifici esistenti, il Piano si attua per intervento diretto applicando sul lotto i seguenti indici:

<b>Uf</b> (Indice di utilizzazione fondiaria)	=	mq/mq	1,00
<b>H</b> (Altezza massima)	=	ml	10,00
<b>Dc</b> (Distanza dai confini)	=	ml	7,50
<b>Ds</b> (Distanza dalle strade)	=	ml	7,50
<b>Df</b> (Distanza dai fabbricati)	=	ml	15,00
<b>N</b> (Numero massimo dei piani realizzabili)	=	n	2
<b>Rc</b> (Rapporto massimo di copertura)	=		60%
<b>P</b> (Aree private per parcheggi)	=	mq/mc	1/10

Nella zonizzazione D1.1, in località Bellaria, l'intervento diretto dovrà essere corredato da una scheda progetto estesa all'intera area in questione, con un indice Uf pari a 0,70 mq/mq.

##### Art. 63 - Zone produttive di espansione già convenzionate D2

## VARIANTE AL P.R.G.

Delibera CC n.63 del 18/12/2017 (Adozione) - Delibera CC n.19 del 24/04/2018 (Adozione definitiva)

Recepimento prescrizioni Amm.ne Prov.le Decreto Presidenziale n. 243/2018

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Sono le Zone territoriali D dell'art. 2 del D.M. n. 1444/68 rappresentanti ambiti di Piani Particolareggiati, P.I.P. o Piani di Lottizzazione già convenzionati alla data di adozione del PRG. In tali zone, interessanti zone di espansione già Convenzionate e quasi completamente realizzate.

In tali zone il piano si attua salvaguardando le NTA, previste nei singoli ambiti Convenzionati, sino al completamento della realizzazione delle costruzioni private.

I singoli ambiti già Convenzionati possono essere oggetto di eventuali varianti, fermo restando il dimensionamento ed i parametri urbanistici previsti nello strumento urbanistico di dettaglio originario Convenzionato.

#### **Art. 64 - Zone produttive di espansione di nuovo impianto D3**

Sono le Zone territoriali D dell'art. 2 del D.M. n. 1444/68 rappresentanti le nuove aree produttive previste dal PRG. Il Piano individua n. 10 ambiti aventi ognuno specificità produttive, in particolare:

- Nell'ambito n. D3.1 in località Ponte di Ferro si potranno insediare unicamente attività commerciali all'ingrosso ed al dettaglio, artigianato di servizio e terziario in genere;
- Nell'ambito n. D3.2 in località Bellaria si potranno insediare unicamente attività artigianali, industriali e terziarie in genere;
- Negli ambiti dalla D3.4 alla D3.10 in località Bellaria si potranno insediare unicamente attività artigianali ed industriali;
- Nell'ambito n. D3.6 in località Bellaria verrà riservata un apposita area per la realizzazione di servizi comuni (mensa, ristoro, sala polivalente ecc.).

In tali zone il Piano si attua per Piano Particolareggiato d'iniziativa privata o Piano di Lottizzazione e/o in caso di inerzia prolungata per almeno anni cinque a decorrere dalla data di entrata in vigore del presente P.R.G., può essere realizzato interamente con intervento urbanistico d'iniziativa pubblica (P.I.P.) applicando sull'ambito individuato dal Piano i seguenti indici:

<b>Ut</b> (Indice di utilizzazione territoriale)	=	mq/mq	0,70
<b>H</b> (Altezza massima)	=	ml	10,00
<b>Dc</b> (Distanza dai confini)	=	ml	7,50
<b>Ds</b> (Distanza dalle strade)	=	ml	7,50
<b>Df</b> (Distanza dai fabbricati)	=	ml	15,00
<b>N</b> (Numero massimo dei piani realizzabili)	=	n	2
<b>Rc</b> (Rapporto massimo di copertura)	=		50%
<b>P</b> (Aree private per parcheggi)	=	mq/mc	1/10

L'indice Ut sopra indicato va' calcolato tenuto conto esclusivamente della sola superficie contraddistinta con la campitura specifica "produttiva", escludendo, dal suddetto calcolo, le aree campite, all'interno del perimetro di lottizzazione, e destinate a verde, strade e parcheggi.

Per ogni area produttiva di nuova previsione dovrà essere garantita una superficie pubblica minima a standard (verde e parcheggi) pari al 10% della superficie territoriale.

Per quanto riguarda la dotazione di parcheggi delle aree con destinazione del tipo commerciale e con superficie di vendita maggiore di 150 mq., si dovrà fare riferimento alle disposizioni della L.R. 26/99.

Nell'ambito D3.1 l'altezza massima dei fabbricati viene limitata a ml. 9,00.

Gli ambiti D3.6 - D3.7 - D3.8 - D3.9 - D3.10, pur essendo soggetti a Piano Particolareggiato d'iniziativa privata o Piano di Lottizzazione, dovranno riservare una quota di S.U.L., pari al 20% di quella consentita, ad intervento P.I.P., precisamente:

- lo strumento urbanistico attuativo prevedrà la suddivisione in lotti individuando quelli che rappresentano la quota di competenza P.I.P.;
- tali lotti, a far data dalla sottoscrizione della Convenzione, saranno formalmente messi a disposizione dell'Amministrazione Comunale la quale avrà ampia discrezionalità e facoltà di assegnare, dietro specifico Bando Pubblico e graduatoria, gli stessi alle aziende risultate vincenti;
- il corrispettivo, a metro quadrato, di cessione dei lotti suindicati, sarà pari al valore minimo, ai fini I.C.I., definito dall'Amministrazione Comunale con apposita Deliberazione e riferito all'annualità cui avverrà il Rogito Notarile di Cessione;
- il formale Rogito Notarile, dietro espressa Autorizzazione scritta da parte dell'Amministrazione Comunale, avverrà, nei termini di Legge, direttamente tra la ditta lottizzante e la ditta risultata assegnataria di ogni singolo lotto P.I.P.

## VARIANTE AL P.R.G.

Delibera CC n.63 del 18/12/2017 (Adozione) - Delibera CC n.19 del 24/04/2018 (Adozione definitiva)

Recepimento prescrizioni Amm.ne Prov.le Decreto Presidenziale n. 243/2018

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Nulla sarà dovuto, da parte dell'Amministrazione Comunale e della ditta assegnataria di ogni singolo lotto P.I.P., alla ditta lottizzante per l'esecuzione delle Opere di Urbanizzazione previste dalla Convenzione regolante lo strumento urbanistico attuativo.

I comparti D3.2, D3.4, D3.5, D3.6 e D3.7 e D3.8, interessati dalla realizzazione della nuova strada di circonvallazione e dalle due rotoatorie tra la stessa e la SS. 257 Apecchiese e la SP. Fangacci, concorreranno, ciascuno in proporzione alle rispettive capacità edificatorie, alla realizzazione di parte della suddetta strada, precisamente ad iniziare dal tratto di strada compreso nel comparto D3.2 fino alla rotoatoria sulla SS. 257 Apecchiese compresa, a tal proposito l'Amministrazione Comunale predisporrà un progetto preliminare per tale arteria, funzionale alla determinazione dei costi di costruzione della stessa, l'importo desunto da tale progetto, salvo conguagli da determinarsi in sede di affidamento lavori, sarà utilizzato dall'Amministrazione Comunale per la predisposizione di apposite garanzie fidejussorie che i soggetti attuatori dei singoli comparti interessati dovranno prestare in sede di convenzione dei comparti stessi, le garanzie fidejussorie saranno svincolate a seguito di collaudo, anche parziale ed a tratti funzionali, della nuova viabilità sopra indicata.

Nelle more della predisposizione del progetto preliminare della citata arteria, i soggetti attuatori dei singoli comparti, indicati nel comma precedente, dovranno prestare, in sede di convenzione dei comparti stessi, un'adeguata garanzia fidejussoria il cui importo sarà determinato, in via provvisoria, dall'Amministrazione Comunale, salvo conguaglio o riduzione che sarà determinato, in base al preventivo di spesa allegato al progetto preliminare stesso, a seguito della definitiva approvazione, da parte dell'organo Comunale preposto, del progetto preliminare stesso.

**Capo VI**  
**Zone Turistico Ricettive**

**Art. 65 – Definizione, norme generali**

Le zone a prevalente destinazione turistico ricettiva sono distinte con le lettere G).

In tali zone si applicano le disposizioni della L.R. 11 luglio 2006, n. 9, “Testo unico delle norme regionali in materia di turismo” e successive modificazioni ed integrazioni.

Nelle aree destinate a verde potranno essere realizzati spazi attrezzati per sentieri, zone di sosta, strutture per il gioco dei bambini, strutture per lo sport, specchi d'acqua per pesca sportiva o giochi acquatici, piscine e tutte quelle strutture funzionali ai suddetti servizi, tali attrezzature e servizi potranno essere ubicati anche nelle aree destinate all'edificazione e non utilizzate a tale scopo.

Il piano attuativo dell'area dovrà contenere specifici elaborati riguardanti il "piano del colore" e il "piano del verde".

**Art. 66 - Zone Turistico Ricettive di completamento G1**

In tali zone, individuate in corrispondenza di strutture ricettive esistenti, il piano si attua per intervento diretto utilizzando i seguenti indici:

<b>Uf</b> (Indice di utilizzazione fondiaria)	=	mq/mq	0,70
<b>H</b> (Altezza massima)	=	ml	8,00
<b>Dc</b> (Distanza dai confini)	=	ml	7,50
<b>Ds</b> (Distanza dalle strade)	=	ml	7,50
<b>Df</b> (Distanza dai fabbricati)	=	ml	15,00
<b>W</b> (Indice di visuale libera)	=		0,50
<b>N</b> (Numero massimo dei piani realizzabili)	=	n	2
<b>Rc</b> (Rapporto massimo di copertura)	=		50%
<b>P</b> (Aree private per parcheggi)	=	mq/mc	1/10

In presenza di costruzioni esistenti già realizzate a distanza dai confini inferiore a ml. 7,50 è consentito l'ampliamento planimetrico, nel rispetto dell'indice Uf di zona, anche a distanza inferiore con il limite minimo di ml. 5,00, fatto salvo il rispetto della distanza minima di ml. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, in base al comma 2 dell'Art. 9 del D.M. 1444/68.

**Art. 67 - Zone Turistico Ricettive di espansione G2**

Tali zone rappresentano nuove previsioni di insediamenti turistico ricettivi

Vengono individuate n. 3 aree di cui n. 1 in località La Valle e n. 2 in località La Foce, una delle quali (G2.3) già presente nel P.d.F.

Tutte le aree si attuano per l'intera perimetrazione, comprendente anche le zone a verde in genere, i parcheggi e la viabilità indicata nelle tavole di Piano, con Concessione Edilizia Convenzionata, la richiesta della stessa dovrà essere corredata di tutti gli elaborati previsti per un P.d.L.

*L'area G2.1, in località La Valle, avrà il seguente dimensionamento:*

<b>Sul</b> (Superficie utile realizzabile)	=	mq	2.600,00
<b>H</b> (Altezza massima)	=	ml	4,50
<b>Dc</b> (Distanza dai confini di zona)	=	ml	7,50
<b>Ds</b> (Distanza dalle strade)	=	ml	7,50
<b>Df</b> (Distanza dai fabbricati)	=	ml	10,00
<b>W</b> (Indice di visuale libera)	=		0,50
<b>N</b> (Numero massimo dei piani abitabili, oltre al sottotetto agibile)	=	n	1
<b>Rc</b> (Rapporto massimo di copertura)	=		50%
<b>P</b> (Aree private per parcheggi)	=	mq/mc	1/10
<b>S1S</b> (Urbanizzazione primaria – Strade)	=	da definire nel PP	
<b>S1P</b> (Urbanizzazione primaria – Parcheggi)	=	mq/mc	5/100
<b>S1V</b> (Urbanizzazione primaria – Verde pubblico)	=	mq/mc	30/100
<b>S2</b> (Urbanizzazione secondaria)	=	mq/mc	15/100

*L'area G2.2, in località La Foce, avrà il seguente dimensionamento:*

<b>Sul</b> (Superficie utile realizzabile)	=	mq	900,00
<b>H</b> (Altezza massima)	=	ml	6,50

VARIANTE AL P.R.G.

Delibera CC n.63 del 18/12/2017 (Adozione) - Delibera CC n.19 del 24/04/2018 (Adozione definitiva)

Recepimento prescrizioni Amm.ne Prov.le Decreto Presidenziale n. 243/2018

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

<b>Dc</b> (Distanza dai confini di zona)	=	ml	7,50
<b>Ds</b> (Distanza dalle strade)	=	ml	7,50
<b>Df</b> (Distanza dai fabbricati)	=	ml	10,00
<b>W</b> (Indice di visuale libera)	=		0,50
<b>N</b> (Numero massimo dei piani abitabili, oltre al sottotetto agibile)	=	n	2
<b>Rc</b> (Rapporto massimo di copertura)	=		50%
<b>P</b> (Aree private per parcheggi)	=	mq/mc	1/10
<b>S1S</b> (Urbanizzazione primaria – Strade)	=	da definire nel PP	
<b>S1P</b> (Urbanizzazione primaria – Parcheggi)	=	mq/mc	5/100
<b>S1V</b> (Urbanizzazione primaria – Verde pubblico)	=	mq/mc	30/100
<b>S2</b> (Urbanizzazione secondaria)	=	mq/mc	15/100

*L'area G2.3, in località La Foce, avrà il seguente dimensionamento:*

<b>Sul</b> (Superficie utile realizzabile)	=	mq	1.760,00
<b>H</b> (Altezza massima)	=	ml	6,50
<b>Dc</b> (Distanza dai confini di zona)	=	ml	7,50
<b>Ds</b> (Distanza dalle strade)	=	ml	7,50
<b>Df</b> (Distanza dai fabbricati)	=	ml	10,00
<b>W</b> (Indice di visuale libera)	=		0,50
<b>N</b> (Numero massimo dei piani abitabili, oltre al sottotetto agibile)	=	n	2
<b>Rc</b> (Rapporto massimo di copertura)	=		50%
<b>P</b> (Aree private per parcheggi)	=	mq/mc	1/10
<b>S1S</b> (Urbanizzazione primaria – Strade)	=	da definire nel PP	
<b>S1P</b> (Urbanizzazione primaria – Parcheggi)	=	mq/mc	5/100
<b>S1V</b> (Urbanizzazione primaria – Verde pubblico)	=	mq/mc	30/100
<b>S2</b> (Urbanizzazione secondaria)	=	mq/mc	15/100

Nell'ambito della zona G2.1 l'intervento dovrà essere attuato tramite piano particolareggiato in cui dovranno emergere la localizzazione destinata ad unità ricettiva centrale e servizi, le eventuali dependance che verranno realizzate e il loro rapporto con la struttura centrale, i principali percorsi interni di collegamento tra le varie strutture e le aree a standard (Zone a verde e parcheggi).

La struttura destinata ad unità ricettiva centrale e servizi, per la funzione centrale che deve assumere all'interno dell'intera struttura può svilupparsi su due piani fuori terra per un'altezza massima ammissibile pari a ml. 6,50.

Volume e composizione architettonica dei costruendi manufatti dovranno assecondare la morfologia dei suoli evitando di porsi in contrasto con questa, riducendo al minimo i movimenti di terra, salvaguardando, il più possibile, l'attuale conformazione morfologica.

La tipologia e i materiali usati dovranno essere consoni con quelli della tradizione architettonica locale, le coperture dovranno essere a falde inclinate a capanna o a padiglione.

L'area di sedime dei fabbricati, costituita da appezzamenti accorpati, non dovrà superare comunque i 5.000 mq di superficie e non dovrà interferire con i popolamenti forestali di origine artificiale presenti (noceto).

Nell'ambito della zona G2.3, sino alla presentazione di specifica richiesta di Concessione Edilizia Convenzionata, Planivolumetrico, Piano Particolareggiato o strumento urbanistico attuativo similare, valgono le norme definite dal precedente P.d.F.

Tutti gli interventi previsti nell'ambito della località La Foce (zonizzazioni G2 e C3) dovranno essere valutati progettualmente dall'amministrazione Comunale in una veduta d'insieme al fine di renderli, il più possibile, compatibili ed omogenei tra loro che nel rapporto con il paesaggio.

**Art. 68 - Zone Turistico Ricettive destinate all'accoglienza turistica all'aperto G3 (SOPPRESSO)**

## **Capo VII** **Zone produttive agricole**

### **Art. 69 - Definizione**

Le zone agricole sono destinate esclusivamente all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo.

In tutti gli edifici ricadenti in zona agricola sono ammessi le attività agrituristiche e per il turismo rurale così come definite dalle L.R. n. 27 del 18 ottobre 1999 nonché le attività disciplinate dalla L.R. n. 31 del 12 agosto 1994 "Disciplina delle strutture ricettive extra-alberghiere".

In armonia con la L.R. 13/90 art. 1 che considera zone agricole le zone omogenee E (D.M. 02.04.1968) e quelle comunque destinate all'agricoltura, non sono da considerarsi zone agricole le aree di pertinenza d'edifici di civile abitazione accatastati all'Urbano, tali edifici possono derivare o da dismissione d'aziende agricole o da condoni, oppure può trattarsi d'edifici isolati, da sempre destinati a civile abitazione, per tali edifici comprensivi dei lotti catastali di competenza esistenti in data precedente alla prima adozione del presente P.R.G., nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli edifici in zona rurale, sono ammessi tutti gli interventi previsti dal precedente Art. 55.

Ai fini del computo delle superfici edificabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti costituenti l'unità poderale, contigui e non compresi entro i confini del Comune d'appartenenza o anche di Comuni limitrofi, in tal caso l'esistenza di edifici al servizio dell'azienda va notificata al Comune limitrofo.

Nelle zone agricole si attua sostanzialmente la L.R. n. 13 del 08.03.1990 con le precisazioni sotto riportate. In esse sono ammesse soltanto le costruzioni che risultino necessarie per l'esercizio delle attività agricole, in particolare:

- a) Abitazioni per i conduttori dell'attività agricola;
- b) Ampliamento, integrazione di edifici esistenti o ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'Imprenditore agricolo;
- c) Attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi e antiparassitari, ricoveri per bestiame;
- d) Edifici per allevamenti zootecnici purché non siano di tipo industriale;
- e) Serre;
- f) Costruzioni da adibire ad accumulo, lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
- g) Edifici per industrie forestali;
- h) Opere di pubblica utilità che debbono sorgere necessariamente in zone agricole a seguito di apposita procedura di deroga.

Le nuove costruzioni, gli ampliamenti, le ristrutturazioni, gli interventi di recupero e le sistemazioni esterne, dovranno comunque essere eseguiti con tipologie, materiali, piantumazioni, ecc. in armonia con gli insediamenti tradizionali del paesaggio rurale locale.

Nelle zone agricole possono essere localizzate e previste aree a cava, in conformità a previsioni specifiche dei piani settoriali sopraordinati quali, il Piano Regionale Cave, il Piano Provinciale Cave.

### **Art. 70 - Nuove abitazioni**

Nuove abitazioni per coltivatori diretti o per imprenditori agricoli sono ammesse solo su fondi privi di casa colonica e che non risultino da frazionamenti di altri fondi avvenuti nei cinque anni precedenti la richiesta. L'edificazione può avvenire con i seguenti indici:

- Superficie utile lorda massima SUL MAX = 300 mq. e comunque con volume non superiore ai 1.000 mc. compresi ambienti al servizio dell'abitazione.
- Altezza massima H MAX = 7,50 ml. misurata a valle dei terreni in declivio
- Distanza minima dai confini DC = 20 ml.

### **Art. 71 - Recupero del patrimonio edilizio esistente**

## VARIANTE AL P.R.G.

Delibera CC n.63 del 18/12/2017 (Adozione) - Delibera CC n.19 del 24/04/2018 (Adozione definitiva)

Recepimento prescrizioni Amm.ne Prov.le Decreto Presidenziale n. 243/2018

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Gli edifici esistenti catalogati fra quelli con valore storico o ambientale nel "Censimento dei beni architettonici urbani ed extraurbani" (Tavole P2.02a e P2.02b), possono essere adibiti a destinazioni che non ne snaturino l'architettura quali all'uso agrituristico, turistico ricettivo e residenziale.

L'Amministrazione Comunale, con appositi Atti Deliberativi di Consiglio, può individuare, nel territorio agricolo, al fine del recupero del patrimonio edilizio storico, anche a scopo turistico, quei fabbricati, complessi immobiliari, ambiti territoriali nei quali sono consentiti Piani di Recupero ai sensi della Legge n. 457/78, P.R.U., S.T.U. e Strumenti Urbanistici Attuativi simili, con l'obbligo dell'uso di materiali analoghi e similari agli originali esistenti nella zona.

Il PRG individua i seguenti aggregati rurali: Colombaia, Cà Giovagneto, Cà Domenico, Pietralata, Spelonca Alta e Conio. Per tali aggregati rurali, in sede di predisposizione dei progetti di recupero, dovranno essere preservate e valorizzate, su quei fabbricati in cui sono presenti, le caratteristiche architettoniche, costruttive e decorative esterne esistenti.

Gli altri edifici esistenti provenienti o meno da condono edilizio non compresi tra quelli aventi valore storico e architettonico, che non siano più a servizio della zona agricola sono ammessi tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia senza aumento della SUL, essi possono essere riutilizzati per altre destinazioni compatibili così come indicate nei commi 1 e 2 del presente articolo.

In caso di ristrutturazione con parziale o totale demolizione, di edifici recenti o accessori, è ammesso il recupero delle volumetrie con eventuale traslazione delle stesse funzionale ad un migliore inserimento nel paesaggio delle volumetrie medesime, il progetto dovrà prevedere idonea documentazione attestante la consistenza attuale e rappresentare la soluzione proposta, anche con l'ausilio di viste prospettiche o assonometriche.

Le aree di pertinenza degli edifici residenziali non rurali esistenti non più adibiti né funzionali all'attività agricola che, pur inseriti in contesti territoriali rurali, risultano iscritti al catasto fabbricati come unità immobiliari urbane, ai sensi dell'art. 9 della L. 26.02.1994 n. 133 e dell'art. 3 comma 156 della l. 23.12.1996 n. 662 ed eventuali modifiche ed integrazioni sono disciplinate quali "tessuti residenziali diffusi extraurbani.

In tali aree di norma non è ammesso l'aumento della superficie utile lorda esistente, tuttavia, al solo scopo di introdurre miglioramenti igienici, funzionali e distributivi, nonché per finalità antisismiche, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia con possibilità "una tantum" di ampliamento massimo di 30 mq della superficie utile esistente, la Superficie Utile Lorda degli edifici ampliati non deve comunque essere superiore a 250 mq.

Gli edifici per cui è ammesso tale ampliamento dovranno essere sottoposti a parere della C.E.I. che dovrà valutare, in base alle diverse caratteristiche degli edifici e dell'ambiente circostante, l'ammissibilità degli incrementi volumetrici proposti nel rispetto delle tipologie e dei materiali esistenti.

#### **Art. 72 - Ampliamento e ricostruzione di edifici residenziali agricoli preesistenti**

Sono ammessi ampliamenti, fino al limite complessivo tra esistente ed ampliamento definito al precedente Art. 70, di abitazioni già esistenti, come anche è ammessa la ristrutturazione e la demolizione con ricostruzione di abitazioni preesistenti fatiscenti.

#### **Art. 73 - Edifici non residenziali al servizio dell'azienda**

Si tratta di edifici destinati a contenere attrezzature ed infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola. Tali edifici, se provenienti da recupero di complessi esistenti di valore storico-ambientale, sono sottoposti alla relativa normativa di salvaguardia e recupero. Se non di valore storico-ambientale possono subire interventi di manutenzione e ristrutturazione.

Gli ampliamenti sono concessi solo nel caso siano di SUL inferiore a quanto ammesso per edifici di nuova costruzione della stessa tipologia.

Gli annessi di nuova costruzione sono sottoposti alle seguenti limitazioni:

- La loro costruzione non deve determinare sbancamenti e riporti di profondità superiore a 1,5 ml., sbancamenti e riporti che devono comunque essere rinaturalizzati con terreno e vegetazione;
- SUL inferiore a 200 mq. salvo esigenze particolari comprovate da adeguato programma aziendale facente parte integrante del progetto;
- Altezza massima 4,50 ml. con un sol piano fuori terra;
- Distanza da residenze agricole superiori a ml. 10;

## VARIANTE AL P.R.G.

Delibera CC n.63 del 18/12/2017 (Adozione) - Delibera CC n.19 del 24/04/2018 (Adozione definitiva)

Recepimento prescrizioni Amm.ne Prov.le Decreto Presidenziale n. 243/2018

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- Tipologie: sono ammesse solo tipologie col tetto a falde con pendenza 28-35%, manto di copertura in cotto, e tamponamenti in muratura intonacata e tinteggiata con colorazioni compatibili con il contesto rurale, o in mattoni pieni faccia-vista o pietra locale.
- Sono vietati edifici di tipo precario con tetti in lamiera ondulata o fibrocemento.

#### **Art. 74 - Costruzioni per allevamenti zootecnici**

Nel Comune di Acqualagna sono consentiti allevamenti di tipo industriale, che superino cioè il rapporto peso/superficie di 40 Ql/ha stabilito dalle circolari esplicative della legge Merli.

Le nuove costruzioni sono ammesse purché coerenti con gli obiettivi di sviluppo del piano zonale agricolo di cui alla L.R. 6 febbraio 1978, n. 6 e successive modificazioni ed integrazioni e a condizione che sia garantito il regolare smaltimento dei rifiuti, previa depurazione, ai sensi della legge 10 maggio 1976, n. 319 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le costruzioni devono avere le seguenti caratteristiche:

- essere protette da una zona circostante, con recinzioni ed opportune alberature, di superficie pari a quella degli edifici da realizzare, moltiplicata per 5;
- rispettare le seguenti distanze minime: dai confini di ml. 40; dal perimetro dei centri abitati di ml. 500, estesa a ml. 1.000 per gli allevamenti di suini; dal più vicino edificio residenziale non rientrante nel complesso aziendale di ml. 100;
- svilupparsi su un solo piano e rispettare l'altezza massima di ml. 4,50 misurata a valle per i terreni in declivio; sono fatte comunque salve le diverse altezze che rispondono a particolari esigenze tecniche;
- avere un volume massimo non superiore all'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,5 mc/mq.

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

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

#### **Art. 75 - Serre**

Le serre possono essere stagionali o permanenti.

Possono essere realizzate in qualsiasi parte del territorio Comunale nell'ambito delle zone agricole ad eccezione di quelle sottoposte a tutela integrale di qualsiasi tipo.

La costruzione di serre è subordinata ad Autorizzazione per le serre stagionali ed a Concessione per quelle permanenti dietro impegno del richiedente a non modificare la destinazione.

Il cambio di destinazione produce in ogni caso la decadenza dell'Autorizzazione o Concessione e l'opera diventa abusiva.

Gli indici e parametri sono i seguenti:

- UF max = 0,15 mq/mq
- Distanza minima dai confini 5,00 ml
- Distanza minima da abitazioni dello stesso fondo 5,00 ml
- Distanza minima da abitazioni di altri fondi 10,00 ml
- HMAX = 3,00 ml

Dovrà essere allegata alla richiesta di Concessione un piano aziendale che giustifichi il dimensionamento delle serre.

#### **Art. 76 - Costruzioni per la lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli**

Costruzioni di questo tipo sono edificabili in base ai disposti delle L.R. n. 13/1990. Sono abilitate alla richiesta imprese agricole singole o associate.

Sono validi i seguenti indici e parametri:

- UF max = 1 mc/mq
- Distanze minime dai confini e dalle abitazioni esterne all'azienda: 30 ml
- Distanza minima dal complesso aziendale: 10 ml
- H max = 8,00 ml

VARIANTE AL P.R.G.

Delibera CC n.63 del 18/12/2017 (Adozione) - Delibera CC n.19 del 24/04/2018 (Adozione definitiva)

Recepimento prescrizioni Amm.ne Prov.le Decreto Presidenziale n. 243/2018

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Non sono ammessi cambi di destinazione se non dopo un periodo di almeno 10 anni dalla data di Attestazione di Agibilità.

Si precisa che gli indici al presente paragrafo non sono cumulabili con quelli dei precedenti Art. 70, 73, 74 e 75, dovendosi distinguere l'azienda agricola con relativi impianti e produzioni agricole da quella che lavora e trasforma i prodotti agricoli che possono provenire anche da altre aziende.

## VARIANTE AL P.R.G.

Delibera CC n.63 del 18/12/2017 (Adozione) - Delibera CC n.19 del 24/04/2018 (Adozione definitiva)

Recepimento prescrizioni Amm.ne Prov.le Decreto Presidenziale n. 243/2018

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

#### **Art. 77 - Tettoie**

Per le aziende agricole e per quelle operanti nei settori della trasformazione dei prodotti agricoli, dell'allevamento e del commercio degli stessi, e per i proprietari di fondi agricoli di superficie > 5000 mq, è ammessa la costruzione di tettoie aperte su tutti i lati, da utilizzare per lo stoccaggio dei prodotti o per il deposito di particolari macchinari necessari per la conduzione del fondo previa relazione e documentazione che ne dimostri la reale necessità per le finalità sopradette e in altro modo non soddisfacibile.

Per tali interventi è previsto il rilascio del Permesso di Costruire.

Per gli interventi che ricadono in aree vincolate ai sensi del D.lgs 490/99 e per quelle di cui ai vincoli di PPAR così come adeguati dal PRG, l'atto autorizzativo deve essere sottoposto a parere della C.E.I.

La dimensione massima realizzabile una tantum è di mq. 30 e può essere utilizzata per la costruzione di un solo manufatto.

Le tettoie dovranno essere schermate con posa a dimora di una essenza locale ad alto fusto ogni 3 ml lungo tutto il perimetro della stessa.

I pilastri dovranno essere realizzati in legno e la copertura in struttura lignea e manto in coppi.

Tettoie così strutturate non sono da computare ai fini del volume o della SUL realizzabile sull'unità fondiaria; in nessun caso è ammesso il cambio di destinazione d'uso di tali manufatti.

I parametri di localizzazione sono i seguenti:

- Distanza dai confini: ml. 5,00
- Distanza minima da fabbricati adibiti ad abitazione: ml. 10,00
- H MAX: ml. 4,00

#### **Art. 78 – Localizzazione**

Gli edifici di nuova costruzione con qualsiasi destinazione non possono essere collocati in zone vincolate da tutela integrale individuate dal presente piano ai sensi del PPAR, potrà essere richiesta, come condizione dall'Amministrazione Comunale, la posa a dimora di schermatura vegetale in caso di particolari posizionamenti visibili da punti panoramici.

#### **Art. 79 - Vincoli d'inedificabilità e cambi di destinazione**

Il rilascio di qualsiasi concessione in zona agricola è subordinato ad un vincolo d'inedificabilità su tutta l'area di competenza dell'azienda, limitatamente all'entità dell'opera concessionata che potrebbe non esaurirne la disponibilità totale.

Il vincolo è da riportarsi su apposito registro fondiario con annesse planimetrie e dati catastali, detto registro dovrà essere istituito dal comune ai sensi della L.R. 13/1990.

Il cambio di destinazione per tutte le tipologie di edifici non residenziali è ammesso solo dopo 10 anni dalla loro costruzione, si rimanda comunque alla citata L.R. n. 13/1990.

**Capo VIII**  
**Zone a vincolo speciale**

**Art. 80 - Zone di rispetto cimiteriale**

Le zone di rispetto cimiteriale sono soggette a vincolo assoluto d'inedificabilità ad eccezione di piccole costruzioni per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e le onoranze dei defunti per un massimo di mq. 50 per ogni cimitero.

E' prescritto comunque il rispetto della Legge 983/57, legge di modifica del Testo Unico del 1934 cui si rimanda.

La concessione o l'autorizzazione relativa alle costruzioni di cui sopra è limitata nel tempo.

**Art. 81 - Zone di rispetto per impianti che producono campi magnetici in alta e bassa frequenza**

a) **ELETTRODOTTI:** Per gli impianti con tensione nominale uguale o superiore a 120kv, viene fissata, in via cautelativa, una distanza di inedificabilità dalla proiezione a terra dei cavi elettrici, di 100 m per usi che implicano permanenza abituale (permanenza di persone più di 4 ore) nelle fasce in cui il campo elettrico superi il valore di 5 Kv/m ed il campo magnetico non superi il valore di 0,1 mt (micro Tesla). Per quanto concerne le medie tensioni da 3 a 20 Kv dovrà essere osservata una distanza minima inderogabile, misurata dalla proiezione a terra dei cavi elettrici, di ml. 6. Per valori compresi tra 20 Kv e 120 Kv sarà applicata l'interpolazione lineare tra le distanze di rispetto precedentemente individuate. La distanza di rispetto dalle parti in tensione di una centrale elettrica, di una cabina elettrica o di una sottostazione deve essere uguale a quella prevista, secondo le indicazioni precedentemente esposte per gli elettrodotti, per la più alta tra le tensioni presenti in esse.

b) **ANTENNE PER RADIO, RIPETITORI TELEVISIVI E TELEFONIA MOBILE:** Gli impianti aventi potenza netta di emissione superiore a 150 W potranno essere ubicati esclusivamente in zone agricole. La distanza dall'edificio più vicino e/o dalle zone di prevista edificazione, nonché dalle zone con destinazione di uso pubblico, dovrà essere di almeno 200 m. Nel caso di antenne per radio e ripetitori televisivi tale distanza deve intendersi riferita a tutto l'intorno di 360° rispetto al centro di emissione del segnale, mentre, per la telefonia cellulare, la distanza deve intendersi riferita in modo radiale allo specifico angolo orizzontale di emissione di ogni singola apparecchiatura. Gli impianti di potenza inferiore a 150 W potranno essere installati in ogni zona del territorio comunale alle seguenti condizioni:

- **ANTENNE A PALO INFISSE A TERRA:** distanza di 200 m. dall'edificio più vicino e/o dalle zone di prevista edificazione nonché dalle zone con destinazione d'uso pubblico; nel caso d'antenne per radio e ripetitori televisivi tale distanza deve intendersi riferita a tutto l'intorno di 360° rispetto al centro d'emissione, mentre per la telefonia cellulare la distanza deve intendersi riferita in modo radiale allo specifico angolo orizzontale d'emissione di ogni singola apparecchiatura;
- **ANTENNE POSTE SUL TETTO DEGLI EDIFICI:** riguardano la sola telefonia cellulare (antenne radio e ripetitori televisivi sono vietati), si prescrive:
  - Che l'asse del fascio di emissione sia orizzontale (o tutt'al più rivolto verso l'alto) e sia ad un'altezza superiore di almeno quattro metri dagli edifici circostanti;
  - Una distanza di 200 m. dall'edificio più vicino e/o dalle zone di prevista edificazione nonché dalle zone con destinazione di uso pubblico. La distanza deve intendersi riferita in modo radiale allo specifico angolo orizzontale di emissione di ogni singola apparecchiatura;
  - Che non potrà essere modificata l'inclinazione orizzontale e verticale dell'asse del fascio di emissione, nonché l'angolo orizzontale di emissione di ogni singola apparecchiatura.

Tutti i nuovi impianti dovranno essere sottoposti al parere preventivo dell'A.R.P.A.M. e dell'A.S.L. competente, relativamente alla verifica del rispetto dei limiti massimi di intensità dei campi elettromagnetici.

Qualora le antenne, siano esse a sezione tubolare o a traliccio, abbiano altezza superiore ai 12 m., dovranno essere munite di dichiarazione di compatibilità paesistico ambientale di competenza regionale, ai sensi della delibera G.R. n. 587 ME/AMB del 20.03.2000.

**Art. 82 - Vincolo di rispetto demanio idrico**

A) Legge istitutiva: Regio Decreto 25.7.1904 n° 523, Testo Unico sulle opere idrauliche.

B) Oggetto del vincolo: Acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese e fascia di m 10 di distanza.

## VARIANTE AL P.R.G.

Delibera CC n.63 del 18/12/2017 (Adozione) - Delibera CC n.19 del 24/04/2018 (Adozione definitiva)  
Recepimento prescrizioni Amm.ne Prov.le Decreto Presidenziale n. 243/2018  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- C) Termini d'imposizione e d'efficacia del vincolo: Ope legis.
  - D) Provvedimento definitivo e documento probante il vincolo: Elenchi delle acque pubbliche:
  - E) Contenuti ed effetti del vincolo:
    - Divieto dei lavori attinenti le "fabbriche" (costruzioni) e gli scavi ad una distanza minore di m 10 dagli "argini e loro accessori";
    - Divieto di piantagioni d'alberi e siepi e di movimento del terreno ad una distanza minore di m 4 dagli "argini e loro accessori".
  - F) Indennizzo del vincolo: Nessun indennizzo.
- I corsi d'acqua ricompresi nell'elenco delle acque pubbliche sono rappresentati nella Tav. P2.01b, vincoli che discendono dalla vigente legislazione R.D. 3267/23, L. 1497/39, D.M. 21/09/84, L.431/85”.

### **Art. 83 - Vincolo idrogeologico**

- A) Legge istitutiva: RDL n. 3267 del 30.12.1923 “Riordinamento della legislazione in materia di boschi e di terreni montani”.
  - B) Oggetto del vincolo: Terreni compresi nelle perimetrazioni di cui all'art. 2 del RDL 3267/23.
  - C) Termini d'imposizione e d'efficacia del vincolo
  - D) Provvedimento definitivo e documento probante il vincolo
  - E) Perimetrazione di cui all'art. 2 del RDL 3267/23
  - F) Contenuti ed effetti del vincolo:
    - la trasformazione dei boschi in altre qualità di coltura e la trasformazione di terreni saldi in terreni soggetti a periodica lavorazione sono subordinate ad autorizzazione della Regione (art. 7 RDL 3267/23);
    - i proprietari dei terreni compresi nelle zone vincolate possono chiedere che i propri terreni siano in tutto o in parte esclusi dal vincolo, facendone domanda alla Regione (art. 12 RDL 3267/23);
  - G) Indennizzo del vincolo: Nessun indennizzo.
- Le aree soggette al vincolo sono rappresentate nella Tav. A.06.d, vincoli che discendono dalla vigente legislazione R.D. 3267/23, L. 1497/39, D.M. 21/09/84, L. 431/85”.

### **Art. 84 - Vincolo per le zone sismiche**

- A) Legge istitutiva: Legge 2 febbraio 1974, n. 64;
- B) Oggetto del vincolo: Interventi edilizi da eseguirsi nell'intero territorio comunale;
- C) Termini d'imposizione e d'efficacia del vincolo: Ope legis;
- D) Provvedimento definitivo e documento probante il vincolo: D.M. 10 febbraio 1983 che aggiorna gli elenchi delle zone sismiche per la Regione Marche (1);
- E) Contenuti ed effetti del vincolo:
  - tutte le costruzioni la cui sicurezza possa comunque interessare la pubblica incolumità sono disciplinate da specifiche norme tecniche emanate con decreti del Ministro per i Lavori Pubblici (art.3 L. 64/74);
  - le caratteristiche generali e le proprietà fisico-meccaniche dei terreni di fondazione, e cioè dei terreni costituenti il sottosuolo fino alla profondità alla quale le tensioni indotte dal manufatto assumano valori significativi ai fini delle deformazioni e della stabilità dei terreni medesimi, devono essere esaurientemente accertate; per le costruzioni su pendii gli accertamenti devono essere convenientemente estesi al di fuori dell'area edificatoria per rilevare tutti i fattori occorrenti per valutare le condizioni di stabilità dei pendii medesimi (art. 4 L. 64/74);
  - il comune, in sede di formazione degli strumenti attuativi, deve predisporre indagini multidisciplinari, volte a definire il rapporto tra previsioni urbanistiche e caratteristiche sismiche e geologiche del territorio. Il Comune deve richiedere il parere delle sezioni a competenza statale del competente ufficio del genio civile sugli strumenti urbanistici particolareggiati prima della delibera d'adozione nonché sulle lottizzazioni convenzionate prima della delibera d'approvazione, e loro varianti, ai fini della verifica della compatibilità delle previsioni con le condizioni geomorfologiche del territorio (art. 13 L. 64/74, art. 10 L.R. 33/84);

VARIANTE AL P.R.G.

Delibera CC n.63 del 18/12/2017 (Adozione) - Delibera CC n.19 del 24/04/2018 (Adozione definitiva)

Recepimento prescrizioni Amm.ne Prov.le Decreto Presidenziale n. 243/2018

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- chiunque intenda procedere a costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e riparazioni, è tenuto a presentarne denuncia, prima dell'inizio dei lavori, al servizio decentrato opere pubbliche e difesa del suolo; alla domanda deve essere unito il progetto, con allegata una relazione sulla fondazione (art. 17 L. 64/74 e art. 2 L.R. 33/84).

F) Indennizzo del vincolo: Nessun indennizzo

L'intero territorio del Comune è classificato sismico di II Categoria, con grado di sismicità = 9.

Si consultino anche la Legge Regionale 3 novembre 1984, n. 33 ed il D.M. 16 gennaio 1996 (Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche).

**TITOLO IV  
ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

**Capo I  
Generalità**

**Art. 85 – Norme generali**

I piani attuativi delle zone soggette ad intervento urbanistico preventivo sono redatti, adottati ed approvati secondo le modalità e procedure dalla LR n. 34/92 e successive modificazioni ed integrazioni.

Tali Piani debbono essere estesi, di norma, all'intera zona perimetrata nella planimetria del P.R.G., è facoltà dell'Amministrazione Comunale consentire la redazione di Piani Attuativi limitati anche ad una sola parte della zona perimetrata, purché detti Piani siano inquadrati in uno studio unitario di massima dell'intera zona, che deve far parte integrante del Piano Attuativo stesso, l'estensione dello stralcio deve essere tale da poter consentire la realizzazione delle opere d'urbanizzazione sia primarie che secondarie.

Qualora i proprietari non dovessero trovare un accordo per la presentazione del progetto possono inoltrare all'Amministrazione Comunale uno stralcio inquadrato in uno studio di massima dell'intera zona, in tal caso, per il prosieguo dell'iter amministrativo, l'Amministrazione Comunale può operare ai sensi dell'Art 32 della L.R. n. 34/1992 e successive modificazioni ed integrazioni.

**Art. 85 bis - Interventi edilizi minori quali gazebo, pergolati, pergotende, deposito attrezzi da giardino, legnaia, elementi di arredo, ecc.**

I gazebo, pergolati, pergotende, deposito attrezzi da giardino, legnaia, elementi di arredo, ecc., sono manufatti privi di rilevanza edilizia poiché non incidono in modo significativo e permanente sul territorio, per le intrinseche caratteristiche dimensionali e costruttive, per la facile amovibilità, nonché per la temporaneità dell'installazione, tali accessori "leggeri", a servizio unicamente degli edifici di carattere residenziale, sono assoggettati al regime dell'attività edilizia libera prevista dal comma 1, art.6, DPR n.380/2001 e s.m.i., nel caso in cui rispettano le seguenti definizioni e limiti dimensionali:

- Gazebo – struttura pertinenziale in metallo o legno, senza opere di fondazione, con copertura in tela o canniccio, completamente aperto sui lati, avente altezza al colmo non superiore a ml. 2,50 e superficie coperta non superiore a mq. 12,00. Non è ammesso più di un gazebo per ogni residenza di pertinenza.
- Pergolato - struttura pertinenziale in metallo o legno, senza opere di fondazione, composta di elementi verticali e sovrastanti elementi orizzontali, idoneo a consentire il sostegno di verde rampicante, di tessuto permeabile o di canniccio. La superficie coperta dal pergolato non potrà essere superiore a mq. 12,00 e l'altezza al colmo non potrà superare ml. 2,50. Non è ammesso più di un pergolato per ogni residenza di pertinenza.
- Deposito attrezzi da giardino e Voliere - struttura pertinenziale in metallo o legno, senza opere di fondazione, ubicata nelle corti delle abitazioni ed avente superficie coperta non superiore a mq. 8,00 e l'altezza al colmo non potrà superare di ml. 2,20.
- Elementi di arredo – quali, forni domestici in muratura, barbecue, fontane, sculture, statue, locali contatori e simili, destinati ad usi specifici e non suscettibili di altri utilizzi rispetto a quelli per cui sono stati realizzati, nei quali non sia possibile accedere e quindi senza alcun tipo di permanenza di persone e cose. L'altezza massima non potrà superare i ml. 2,00.

Tali manufatti sono vietati nel centro storico e rimangono, comunque, assoggettati alle vigenti normative di tutela o di settore e agli eventuali vincoli paesaggistici e storico culturali presenti.

È prescritta la distanza minima dai confini di m.1,50 salvo formale accordo con la ditta confinante.

Sono sempre fatti salvi i diritti di terzi previsti dal Codice Civile.

VARIANTE AL P.R.G.  
Delibera CC n.63 del 18/12/2017 (Adozione) - Delibera CC n.19 del 24/04/2018 (Adozione definitiva)  
Recepimento prescrizioni Amm.ne Prov.le Decreto Presidenziale n. 243/2018  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**TITOLO V**  
**NORME TRANSITORIE E FINALI**

**Capo I**  
**Norme transitorie e finali**

**Art. 86 – Norme generali**

Per quanto non disciplinato esplicitamente dalle presenti N.T.A. si fa riferimento alle Leggi Nazionali vigenti in materia, al Regolamento Edilizio Comunale, nonché alla vigente Legislazione Regionale, in particolare:

- alle norme del P.P.A.R. approvato dalla Regione Marche in data 03.11.1989;
- alla Legge Regionale n. 13 del 08.03.1990 (Zone agricole);
- alla Legge Regionale n. 34 del 05.08.1992 (Norme in materia Urbanistica, paesaggistica, e d'assetto del Territorio) e dei successivi aggiornamenti e modificazioni.

Acqualagna, maggio 2018

IL PROGETTISTA DEL PIANO  
(Dott. Arch. Marco Tonino Marchetti)



## INDICE

<b>TITOLO I</b>	-	<b>DISPOSIZIONI GENERALI</b>
<b>Capo I</b>	-	<b>Generalità.</b>
<b>TITOLO II</b>	-	<b>SISTEMA PAESISTICO-AMBIENTALE: ADEGUAMENTO AL P.P.A.R.</b>
<b>Capo I</b>	-	<b>Generalità;</b>
<b>Capo II</b>	-	<b>Sottosistema geologico, geomorfologico e idrogeologico;</b>
<b>Capo III</b>	-	<b>Sottosistema botanico-vegetazionale;</b>
<b>Capo IV</b>	-	<b>Sottosistema storico-culturale;</b>
<b>Capo V</b>	-	<b>Sottosistemi territoriali;</b>
<b>Capo VI</b>	-	<b>Parchi, Riserve, Oasi naturali, Zone SIC e ZP.</b>
<b>TITOLO III</b>	-	<b>SISTEMA URBANISTICO: ZONE TERRITORIALI OMOGENEE</b>
<b>Capo I</b>	-	<b>Generalità;</b>
<b>Capo II</b>	-	<b>Zone per l'accessibilità urbano-territoriale;</b>
<b>Capo III</b>	-	<b>Zone pubbliche e d'interesse generale;</b>
<b>Capo IV</b>	-	<b>Zone residenziali;</b>
<b>Capo V</b>	-	<b>Zone produttive;</b>
<b>Capo VI</b>	-	<b>Zone turistico-ricettive;</b>
<b>Capo VII</b>	-	<b>Zone produttive agricole;</b>
<b>Capo VIII</b>	-	<b>Zone a vincolo speciale.</b>
<b>TITOLO IV</b>	-	<b>ATTUAZIONE DEL P.R.G.</b>
<b>Capo I</b>	-	<b>Generalità.</b>
<b>TITOLO V</b>	-	<b>NORME TRANSITORIE E FINALI</b>
<b>Capo I</b>	-	<b>Norme transitorie e finali.</b>