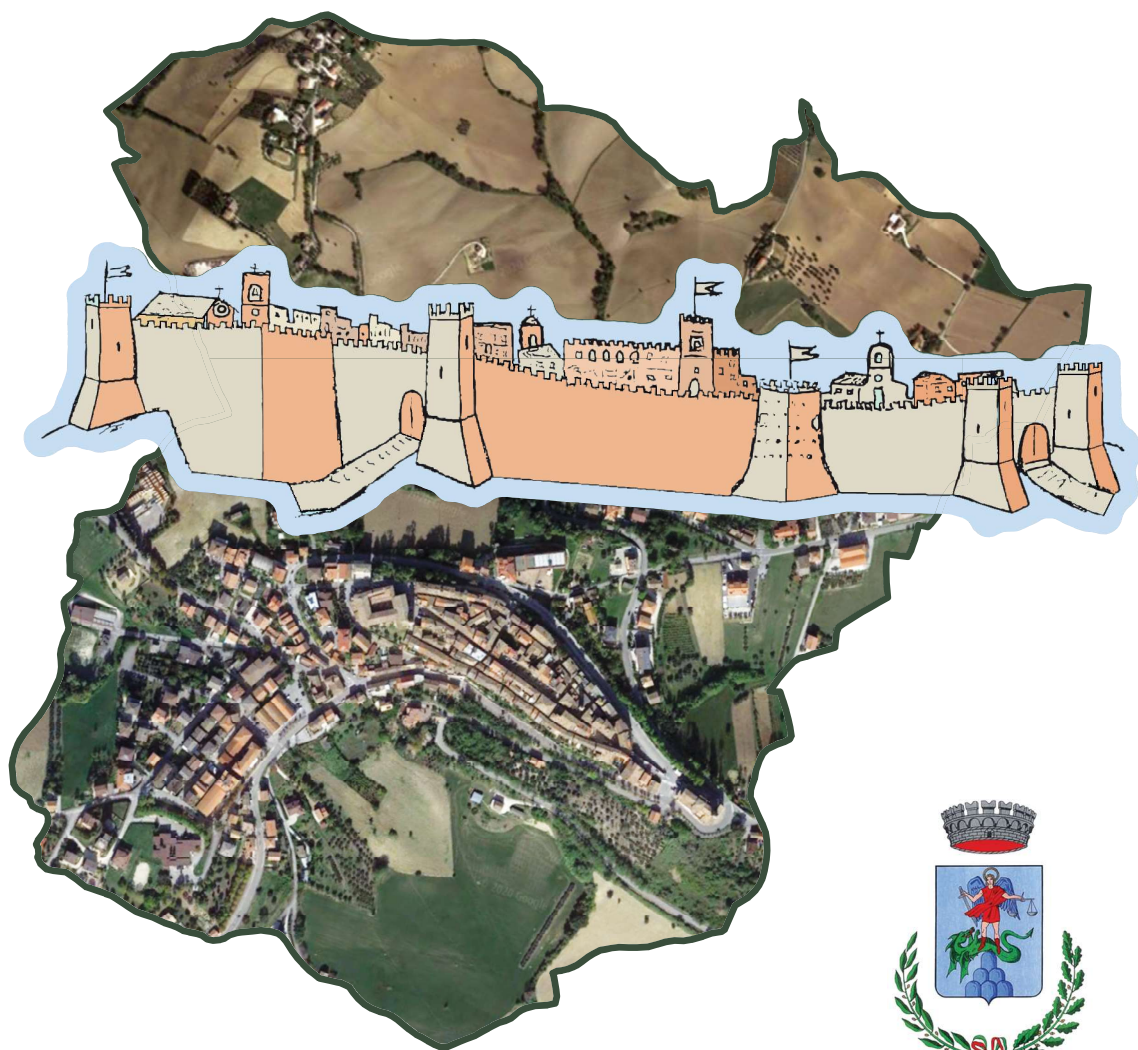




PIANO REGOLATORE GENERALE

COMUNE DI MONTE SAN PIETRANGELI

Provincia di Fermo



COMUNE DI MONTE SAN PIETRANGELI - Piazza Umberto I, 1

Pec: comune.montesanpietrangeli@emarche.it

Sindaco: PAOLO CASENOVE

Ufficio Tecnico: Arch. MARCO PANTANETTI - Geom. LUCA SCOROLLI

Elaborato

Data

Progettisti:

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	
CAPO I – Validita’ ed efficacia del P.R.G.....	
ART. 1 - ELEMENTI COSTITUTIVI, AMBITO DI APPLICAZIONE ED EFFICACIA DEL PIANO REGOLATORE GENERALE.....	4
CAPO II - Attuazione del P.R.G.....	
ART. 2 - MODI DI ATTUAZIONE DEL PRG.....	5
ART. 3 - ZONE DI RECUPERO.....	6
ART. 4 - DISCIPLINA DELL’INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO.....	6
ART. 5 - PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA.....	6
ART. 6 - PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA.....	6
ART. 7 - DISCIPLINA DELL’INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO.....	7
ART. 8 - AREE A STANDARD.....	7
ART. 9 - PERMEABILITA’ DEL SUOLO.....	8
ART. 10 - PARCHEGGI.....	8
ART. 11 - VERDE E PIANTE ALLERGIZZANTI	9
CAPO III - Indici urbanistici ed edilizi	
ART. 12 - DEFINIZIONI ED APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI-EDILIZI.....	10
TITOLO II - ZONIZZAZIONE.....	
CAPO I - zonizzazione del territorio comunale.....	
ART. 13 - DIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE.....	11
CAPO II - Zone residenziali.....	
ART. 14 - DEFINIZIONE E DESTINAZIONI D’USO DELLE ZONE RESIDENZIALI.....	12
ART. 15 - ZONE DI INTERESSE STORICO ARTISTICO -A-.....	13
ART. 16 - DEFINIZIONE DELLE ZONE DI COMPLETAMENTO - B -.....	13
ART. 17 - ZONE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE CONSOLIDATE - B1 -.....	13
ART. 18 - ZONE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE PERIFERICHE-B2-.....	15
ART. 19 - ZONE DI ESPANSIONE - C -.....	16
ART. 20 - ZONE DI ESPANSIONE - C1 -	17
ART. 21 - ZONE DI ESPANSIONE - C 2 -	17
ART. 22 - ZONE A VERDE PRIVATO -VP-.....	18
ART. 23 - PERTINENZE.....	18
CAPO III - Zone produttive - D -.....	
ART. 24 - DEFINIZIONE DELLE ZONE - D -.....	19
ART. 25 - ZONE PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO - D1 -.....	21
ART. 26 - ZONE PRODUTTIVE DI NUOVA COSTITUZIONE - D2 -.....	22
CAP. IV - Zone agricole.....	
ART. 27 - PATRIMONIO EDILIZIO NELLE ZONE AGRICOLE.....	23

ART. 28 - NUOVE COSTRUZIONI NELLE ZONE AGRICOLE.....	29
ART. 29 - RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO RURALE (DA PARTE DI FIGURE DIVERSE DALL'IMPRENDITORE AGRICOLO professionale	34
CAPO V - Zone per attrezzature pubbliche e d'interesse generale.....	
ART. 30 - DEFINIZIONE DELLE ZONE.....	35
ART. 31 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ'.....	35
ART. 32 - ZONE A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO.....	36
ART. 33 - ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE -F-.....	37
ART. 34 - AREE ECOLOGICHE.....	38
CAPO VI - Zone per attrezzature d'interesse pubblico - R -.....	
ART. 35 - DEFINIZIONE DELLE ZONE.....	38
ART. 36 - ZONE PER ATTREZZATURE RICETTIVE -R1-.....	39
ART. 37 - ZONE PER ATTREZZATURE SPORTIVE E/O DI RISTORO - R2-.....	39
CAPO VII - Zone a vincolo varie	
ART. 38 – AREA RISPETTO CIMITERIALE	40
ART. 39 - ZONE O FASCE DI RISPETTO.....	40
ART. 40 - VINCOLI VARI E RETI TECNOLOGICHE.....	41
TITOLO III - PRESCRIZIONI PARTICOLARI DI TUTELA E VALORIZZAZIONE.....	
CAPO I – Ambiti di tutela e salvaguardia.....	
ART. 41 - AMBITI DI TUTELA DEI CENTRI E NUCLEI STORICI.....	41
ART. 42 - AMBITI DI TUTELA INTEGRALE DEI CORSI D'ACQUA.....	42
ART. 43 - AMBITI DI TUTELA DEI CRINALI.....	43
ART. 44 - AMBITI DI TUTELA DEI VERSANTI.....	44
ART. 45 - ZONE A RISCHIO ARCHEOLOGICO.....	45
ART. 46 - FONTI.....	45
ART. 47 - SALVAGUARDIA DELLA RISORSA IDRICA.....	46
ART. 48 - AREE INSTABILI - VINCOLI PAI.....	46
ART. 49 - AREE A MAGGIORE PERICOLOSITA' SISMICA.....	48
ART. 50 - AREE CON CAVITA' SEPOLTE.....	48
ART. 51 - AREE INONDABILI - PAI.....	48
ART. 52- INVARIANZA IDRAULICA	50
ART. 53 - FILTRI VERDI	51
ART. 54 – PERCORSI CICLO-PEDONALI	51
TITOLO IV - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI.....	
CAPO I- Disposizioni transitorie.....	
ART. 55 - USI TRANSITORI IN ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE.....	52

CAPO II - Disposizioni finali.....	
ART. 56 - DESTINAZIONE D'USO.....	52
ART. 57 - INTERPRETAZIONE DEGLI ELABORATI GRAFICI.....	52
ART. 58 - ESENZIONI.....	53
ALL. A - NORME BIOSOSTENIBILI.....	55
ALL. B - SCHEDE NORMATIVE DEL P. d. F.	

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - VALIDITA' ED EFFICACIA DEL PRG

ART. 1 - ELEMENTI COSTITUTIVI, AMBITO DI APPLICAZIONE ED EFFICACIA DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

1. Il Piano Regolatore Generale che nel seguito viene richiamato come PRG, disciplina - ai sensi della Legge Urbanistica n. 1150/42, della L.R. n. 34/92 e loro successive modificazioni ed integrazioni - ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia sull'intero territorio Comunale.
2. Il PRG ha validità giuridica a tempo indeterminato e può essere soggetto a modifiche nei modi e con le procedure di legge.

Il PRG è costituito dai seguenti elaborati:

A Relazione e schede della rete Ecologica Locale

B Tavola Trasposizione Rete Ecologica Marche

C Tavola Rete Ecologica locale

1. Rapporto Ambientale
 2. Sintesi Non Tecnica
 3. Relazione generale del PRG
 4. Norme tecniche d'Attuazione
 5. Ambiti di tutela provvisori
 - 5a Sottosistema storico-culturale (scala 1:10.000)
 - 5b Sottosistema geologico (scala 1:10.000)
 - 5c Sottosistema botanico-vegetazionale (scala 1:10.000)
 6. Tavola aree esenti (scala 1:2. 000)
 7. Tavola P. d. F. in vigore (scala 1:2. 000)
 8. Tavola P.R.G. con individuazione modifiche (scala 1:2. 000)
 - 8b Tavola P.R.G. suddivisione zone omogenee
 9. Ambiti di tutela definitivi di sintesi (scala 1:2.000)
 - 9b Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004
 10. Tavola Infrastrutture (scala 1:10.000)
 11. Tavola Reti tecnologiche (scala 1:10.000)
 12. Tavola Servizi (scala 1:10.000)
 - 13a. Tavola Bilancio quali-quantitativo (scala 1:10. 000)
 - 13b. Tavola Bilancio quali-quantitativo (scala 1:2. 000)
 14. Tavola verifica zone B (scala 1:2. 000)
- Tavole Geologiche-Geomorfologiche**
15. Relazione geologica
 - 15b Documentazione integrativa Richiesta dal Genio Civile;
 16. Tavola Carta geomorfologica

- 17. Tavola Trasposizione attiva vincoli sottosistema geologico-geomorfologico
- 18a Tavola Carta delle pericolosità geologiche
- 18b Tavola Carta delle pericolosità geologiche
- 19. Carta ubicazione delle indagini geognostiche eseguite sul territorio comunale
- 20 Documentazione indagini geognostiche eseguite sul territorio comunale

Tavole Botanico-Vegetazionali

- 21.** Relazione Tecnica sulla consistenza del Patrimonio Botanico-Vegetazionale (art. li 33,34,35,36,37 PPAR Marche)
- 22.** Relazione Tecnica illustrativa dello stato di fatto del Verde Urbano e delle Aree da valorizzare.
- 23.** Relazione tecnica Norme Tecniche di Attuazione - Ambiti di Tutela Attiva -relativamente alla componente botanico-vegetazionale
- 24.** Carta dell'Uso del Suolo (scala 1:10.000):
- 25.** Carta della Vegetazione reale (scala 1:10.000)
- 26.** Carta degli elementi diffusi del paesaggio agrario, individuati dagli articoli delle NTA (33, 34, 35, 36, 37) del PPAR e LR 6/2005 e ss. mm. ii). (scala 1:10.000)
- 27.** Carta del Verde urbano (Carta del Verde urbano) (scala 1:2000)
- 28.** Carta delle aree soggette a restauro, recupero e/o valorizzazione ambientale con potenzialità di espansione delle categorie botanico-vegetazionali (scala 1:10.000)
- 29.** Carta della delimitazione definitiva degli ambiti di Tutela Attiva del Sottosistema Botanico-Vegetazionale del PRG (perimetrazione degli ambiti di tutela attiva) (scala 1:10.000)

CAPO II - ATTUAZIONE DEL PRG

ART. 2 - MODI DI ATTUAZIONE DEL PRG

- 1. Il P.R.G. si attua attraverso:
 - a Strumenti Urbanistici Attuativi;
 - b Intervento Edilizio Diretto.
- 2. Gli strumenti urbanistici attuativi (da ora in poi chiamati PA) sono di iniziativa pubblica o privata:
 - a) Piani attuativi di iniziativa pubblica**
 - Piani Particolareggiati di Attuazione (P. P.) di cui all'art. 13 della Legge n. 1150/42
 - Piani delle zone destinate all'edilizia economica e popolare (P. Z.) di cui alla Legge n. 167/62
 - Piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi (P. I. P.) di cui all'art. 27 della Legge n. 865/71
 - Piani di Recupero (P. R.) di cui all'art. 28 della Legge n. 457/78

- PORU L.R. n. 22 del 23-11-2011

b) Piani attuativi di iniziativa privata

- Piani di Lottizzazione Convenzionata (P. L.) di cui agli art. 8 e 17 della Legge n. 765/67

- Piani di Recupero (P. R.) di cui all'art. 30 della Legge n. 457/78.

3. In tutte le zone del territorio Comunale dove non è prescritto il Piano Attuativo, l'edificazione si attua per intervento edilizio diretto.

Nelle zone dove è prescritto obbligatoriamente il Piano Attuativo, il rilascio del permesso di costruire é subordinato all'approvazione definitiva del Piano e alla stipula della relativa convenzione. I piani attuativi di iniziativa privata potranno avere validità decennale dalla data di stipula della convenzione. Trascorsi dieci anni saranno rilasciati permessi di costruire solo se sulle aree interessate esistono già le opere di urbanizzazione primaria nel rispetto della convenzione.

ART. 3 - ZONE DI RECUPERO

1. Il PRG - ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/78 - individua nelle zone "A", le aree che per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del Patrimonio stesso. Pertanto tali aree sono individuate anche come Zone di Recupero ed in esse si interviene attraverso Piani di Recupero.

Il Comune ha facoltà ai sensi della L. 457/78 di individuare ulteriori zone di recupero.

Gli indici di cubatura saranno quelli previsti dalle zonizzazioni presenti nell'area, mentre potranno essere derogati distacchi e altezze massime, purché non contrastino con la normativa sovraordinata, poste a tutela degli interessi pubblici coinvolti con le procedure previste dalle norme di legge e regolamenti.

ART. 4 - DISCIPLINA DELL'INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

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

ART. 5 - PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA

1. I Piani Attuativi d'iniziativa pubblica di cui alla lettera a) dell'art. 3 sono compilati a cura dell'Amministrazione Comunale e attuati dalla stessa e/o dai privati, previa eventuale convenzione.

ART. 6 - PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA

1. Nelle zone in cui il PRG prevede l'intervento urbanistico attuativo di iniziativa privata le proprietà elaborano Piani di Lottizzazione Convenzionata.

Le autorizzazioni di tali Piani sono subordinate alla stipula di una Convenzione tra l'Amministrazione Comunale e la proprietà contenente tutti gli elementi, obblighi e garanzie di cui all'art. 33 della LR n. 34/92 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in ordine alle quali la convenzione stabilisce gli impegni e gli obblighi della proprietà, sono quelle indicate dall'art. 4 della Legge n. 847/64.

2. I perimetri di comparto individuati dal PRG possono essere ampliati, su proposta dei privati proprietari, per comprendere anche aree limitrofe poste nelle zone omogenee di tipo B. In questo caso gli indici e gli impegni da assumere per la progettazione attuativa di dette aree, sono quelli relativi al comparto, e non più quelli relativi alle zone B che di norma hanno delle possibilità edificatorie maggiori.

ART. 7 - DISCIPLINA DELL'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

1. L'intervento edilizio diretto, che riguarda ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del Territorio Comunale, avviene mediante Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA), Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) o Permesso di Costruire nei modi e forme di legge ed è subordinato alla corresponsione del contributo ove dovuto previsto dall'art. 16, del D. P. R. 380/2001 e s.m.i.

ART. 8 - AREE A STANDARD

1. Al fine di garantire un'armoniosa crescita del tessuto urbanistico, le aree a standard relative alle opere di urbanizzazione, per gli interventi urbanistici preventivi sono monetizzabili totalmente o parzialmente quando sono ricadenti nelle seguenti situazioni urbanistiche:

- a) quando si tratta di aree o di opere tecnicamente irrealizzabili;
- b) quando la localizzazione di dette aree od opere risultano poco accessibili, difficilmente attrezzabili e poco fruibili;
- c) quando si tratta di aree che per le loro ridotte dimensioni, non consentono la realizzazione di razionali ed adeguati servizi pubblici.
- d) qualora il comune non abbia un interesse pubblico alla loro acquisizione.

2. Nelle zone B - C e D comunque denominate ove non sia possibile raggiungere la previsione di standard contenuti nelle schede o negli elaborati grafici di P.R.G. calcolati sulla base del D.M. 1444/68 e secondo le indicazioni della legge Regionale n° 34/92, gli standard relativi alle opere di urbanizzazione secondaria eccedenti i minimi inderogabili di cui alle citate disposizioni, potranno essere monetizzati sulla base del valore di mercato dell'area in cui è previsto l'intervento.

Tali valori saranno stabiliti, per le varie zonizzazioni, con delibera di G. M. entro il mese di gennaio di ogni anno, dalla data di approvazione definitiva del Piano.

3. Le somme versate per la monetizzazione delle aree a standard dovranno obbligatoriamente essere vincolate all'acquisizione di aree per standard;

4. Gli oneri di urbanizzazione ove dovuti, dovranno essere corrisposti integralmente.

E' facoltà dell'Amministrazione lo scomputo totale o parziale delle opere di urbanizzazione primaria di cui al DPR 380/01.

5. Le indicazioni grafiche del P.R.G. relative alle aree a standard, di Comparti e Piani Attuativi, descrivono la possibile soluzione progettuale proposta e sono da considerarsi come indicativi per le successive elaborazioni progettuali; sono invece prescrittive le tabelle allegate alle presenti NTA.

ART. 9 - PERMEABILITA' DEL SUOLO

1. La superficie permeabile è la porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

Sono considerate permeabili al 100% al pari del terreno e del verde:

la ghiaia, i grigliati alveolari in polietilene o altro materiale riciclato, con riempimento di terreno vegetale;

Sono considerate permeabili al 50%:

grigliati alveolari in cls posato a secco, con riempimento di terreno vegetale;

pavimentazioni in masselli autobloccanti o cotto o pietre, posate a secco senza teli impermeabili e senza massetto sottostante.

2. Su ogni lotto di nuova edificazione almeno il 50% della superficie inedita delle zone residenziali ed il 30% nelle zone produttive, deve essere lasciata permeabile, salvo specifici e provati problemi tecnici.

3. Negli interventi di ampliamento di edifici esistenti sia residenziali che non, la quantità di superficie permeabile minima di cui al punto precedente può essere ridotta della metà.

4. Per tutti i parcheggi di nuova realizzazione, in qualunque zona ricadano, è prescritto l'impiego di tecniche e materiali che garantiscano la permeabilità del suolo almeno al 50%, salvo dimostrare l'impossibilità di tale applicazione.

5. Qualora siano posti in opera teli su terreno vegetale al fine di preparare il piano di appoggio, questi devono essere permeabili. E' vietato l'uso di teli impermeabili nelle superfici di cui sopra.

Art. 10 – PARCHEGGI

1. Sono le zone destinate al soddisfacimento elementare della sosta all'interno del tessuto edilizio residenziale e produttivo secondo le quantità prescritte dalle norme per le diverse Zone. In sede di progettazione della rete stradale relativa alla viabilità primaria e secondaria, possono essere previsti nelle fasce di rispetto stradali nuovi parcheggi ad integrazione di quelli di PRG, che devono obbligatoriamente prevedere messa a dimora di alberi di alto fusto, salvo specifici e provati problemi tecnici.

2. Gli spazi di sosta a cielo libero in zone residenziali, produttive e destinate ad attrezzature pubbliche e d'uso e/o interesse pubblico vanno previsti per ciascuna zona secondo la destinazione d'uso degli edifici e dovranno essere ubicati vicino alla sede viaria.

3. La sistemazione degli spazi a parcheggio previsti dal PRG per intervento diretto, nei comparti, nelle Lottizzazioni o negli interventi pubblici dovrà essere preceduta da una progettazione specifica che assicuri: l'ombreggiamento degli spazi di sosta attraverso idonee alberature autoctone, gli spazi non pavimentati o asfaltati intorno al fusto, la difesa con eventuale previsione di dissuasori, nonché punti di riposo (panchine ecc.) per i pedoni, eventuali recinzioni ed opportune segnaletiche.

4. In particolare per i parcheggi da realizzare nei Centri Storici, particolare cura dovrà essere usata sia per gli alberi autoctoni, che dei dissuasori, che dovranno essere realizzati preferibilmente in ghisa e con una superficie sufficiente a garantire la giusta permeabilità del suolo.

5. Almeno il 70% della superficie destinata a parcheggio deve essere permeabile, salvo specifici e provati

problemi tecnici e deve essere realizzata un'accurata regimazione delle acque meteoriche.

6. Nella progettazione di zone di espansione deve essere allegato un elaborato con l'esatta indicazione delle aree destinate alla edificabilità, alle sedi viarie ed ai servizi.

Nell'individuazione delle superfici a parcheggio può essere conteggiata la sola viabilità di servizio ai parcheggi per accesso, manovre o soste con una larghezza massima di ml 6,00.

7. In allegato alla pratica di agibilità occorre presentare una dichiarazione a firma del proprietario e del tecnico sul rispetto delle norme sulla permeabilità, messa a dimora di piante e parcheggi, come indicato nelle presenti NTA.

8. La superficie di sosta dovrà essere realizzata con materiali permeabili (es. grigliato), mentre le aree di manovra potranno essere realizzate in asfalto o altri materiali impermeabili.

In caso di realizzazione di parcheggio o ristrutturazione a parcheggio di aree ricavate in spazi angusti e densamente urbanizzati, la superficie a verde potrà essere, in toto o in parte, recuperata attraverso la previsione di verde pensile e/o verticale (uso di piante rampicanti).

Nel caso di realizzazione di parcheggi privati, pubblici o di pertinenza di strutture commerciali o artigianali, occorrerà attenersi alle seguenti prescrizioni:

- per ogni pianta dovrà essere garantita una superficie libera, pacciamata o impiantata con specie vegetali erbacee o arbustive, circostante il fusto, di forma varia e di superficie non inferiore a quella pari all'area di pertinenza di alberi di I, II o III grandezza la cui circonferenza del fusto, misurata a 1,0 m da terra, è pari a 40 cm;
- le alberate dovranno essere distribuite in maniera tale da fornire un razionale ombreggiamento agli automezzi in sosta;
- la pavimentazione permeabile, la superficie libera e il fusto delle piante dovranno essere adeguatamente protette dal calpestio e dagli urti;
- in merito alla scelta della specie occorre escludere le piante arboree che per caratteristiche degli apparati radicali e dei frutti, quali ad esempio i pini (*Pinus* spp.), gli ippocastani (*Aesculus* spp.) e i pioppi (*Populus* spp.), non sono compatibili con la destinazione dell'impianto.

ART. 11 - VERDE E PIANTE ALLERGIZZANTI

Bisogna evitare nel verde pubblico e privato l'introduzione di specie ornamentali che producono pollini allergenici ad alta capacità sensibilizzante, in particolare:

- betulla bianca (betulla pendula roht);
- ontano nero e ontano comune (alnus glutinosa);
- nocciolo (corylus avellana);
- carpino nero (ostrya carpinifolia);
- amarella, assenzio (artemisia vulgaris);

Altre specie quali l'ulivo, il cipresso, il platano, la tuja, il ginepro, il frassino o l'acero americano, vanno utilizzate con attenzione in quanto rilasciano una quantità minore di polline moderatamente allergenico.

Bisogna controllare e cercare di ridurre la crescita di erbe infestanti:

- graminaceae;
- erba muraiola;

Non devono essere impiegate specie arboree ed arbustive:

- con spine su rami o fogli;
- urticanti;
- con parti velenose.

Nella realizzazione di opere pubbliche o di opere di edilizia privata superiore a mc 1.000,00, al momento della richiesta di approvazione del Permesso di Costruire, SCIA, ecc, è obbligatorio riportare nel progetto la presenza di tutte le alberature con esatta indicazione delle specie e delle dimensioni in riferimento all'area o al lotto interessato.

Nel caso di interventi di messa a dimora nel quale il numero di piante sia superiore a n. 20 è necessario che il progetto del verde sia redatto da un tecnico abilitato (dottore o perito o altro tecnico equivalente specializzato).

CAPO III - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

ART. 12 - DEFINIZIONI ED APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

1. Gli interventi sugli edifici esistenti e su quelli di nuova realizzazione, a seconda delle diverse modalità di attuazione, sono definiti dagli indici e dai parametri del Regolamento Edilizio.
2. I parametri edilizi sono quelli stabiliti dal Regolamento come pubblicato nella **Gazzetta Ufficiale 268 del 16 novembre 2016**, mentre le presenti norme stabiliscono i parametri urbanistici, tra cui gli indici di piantumazione per le aree scoperte private, per le aree pubbliche, per le strade. Vengono inoltre definiti gli indici di permeabilità e di piantumazione.
3. Le modificazioni alla proprietà o altre di carattere patrimoniale, intervenute successivamente alla data di adozione del PRG non possono modificare il vincolo di pertinenza delle aree inedificate relative alle costruzioni ivi esistenti o autorizzate.

Area pertinente

1. Per area pertinente si intende la superficie di terreno disponibile per l'edificazione secondo le previsioni dello strumento urbanistico.
2. Non sono comprese nell'area pertinente le aree pubbliche, le aree private destinate dallo strumento urbanistico generale ad attrezzature pubbliche o ad opere di urbanizzazione primaria.
3. L'area pertinente a costruzioni eseguite od autorizzate non può essere computata per il rilascio di altre concessioni quando ciò risulti in contrasto con gli indici o le caratteristiche urbanistiche di zona.

TITOLO II - ZONIZZAZIONE

CAPO I - ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

ART. 13 - DIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Il Territorio Comunale, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 17 della Legge 765/67, è suddiviso nelle

seguenti zone territoriali omogenee corrispondenti a quelle riportate nelle tavole di progetto del PRG:

1) ZONE RESIDENZIALI - A - B - C -

- Zone di interesse storico-artistico - A -
- Zone di completamento - B1 - B2 - (Art. 17-18)
- Zone di espansione - C1 - C2 (Art. 19-20-21)
- Zone a Verde Privato - VPR (Art. 22)

2) ZONE PRODUTTIVE - D -

- Zone Produttive di completamento- D1 - (Art. 25)
- Zone Produttive di nuova costituzione - D2 - (Art. 26)

3) ZONE AGRICOLE - E -

- Patrimonio Edilizio Esistente nelle zone agricole – (Art. 27)
- Nuove costruzioni nelle zone agricole – (Art. 28)
- Recupero del patrimonio edilizio rurale (da parte di figure che non sono imprenditori agricoli a titolo principale) - (Art. 29)

4) ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE COMUNE

- Aree per la viabilità - (Art. 31)
- Zone a verde pubblico - (Art. 32)
- Zone per attrezzature pubbliche di interesse generale - F- (Art. 33)

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

- Zone Ricettive - R1 - (Art. 36)
- Zone per attrezzature ricreative sportive e/o di ristoro - R2 - (Art. 37)

6) ZONE A VINCOLO

- Area Rispetto Cimiteriale - (Art. 38)
- Zone o fasce di rispetto - (Art. 39)
- Vincoli vari e reti Tecnologiche - (Art. 40)

7) AMBITI TUTELA E SALVAGUARDIA

- Ambiti di tutela dei centri e nuclei storici - (Art. 41)
- Ambiti di tutela integrale dei corsi d'acqua - (Art. 42)
- Ambiti di tutela dei crinali - (Art. 43)
- Ambiti di tutela dei versanti - (Art. 44)
- Zone a Rischio Archeologico - (Art. 45)
- Fonti – (Art. 46)
- Salvaguardia della risorsa Idrica – (47)
- Aree instabili - Vincoli PAI - (Art. 48)
- Aree a maggiore pericolosità sismica – (Art. 49)
- Aree con cavità sepolte – (Art. 50)
- Aree inondabili – (Art. 51)

CAPO II - ZONE RESIDENZIALI

ART. 14 - DEFINIZIONE E DESTINAZIONI D'USO DELLE ZONE RESIDENZIALI

1. Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alle abitazioni o alle destinazioni con essa compatibili, che integrano e completano gli insediamenti abitativi, in base alle presenti norme.

Le zone per gli insediamenti residenziali in base al D.M. 02/04/1968 n° 1444 sono:

Zona omogenea A

Zona omogenea B

Zona omogenea C

2. Nelle zone omogenee A valgono le Norme Tecniche del Piano di Recupero.

Nelle zone omogenee B e C le destinazioni ammissibili e compatibili sono:

2.1 Quelle a carattere commerciale (negozi, supermercati e punti di vendita al dettaglio, con esclusione della grande distribuzione nel rispetto della normativa regionale

2.2 Quelle relative ai pubblici esercizi (caffè, bar, pasticceria, ristoranti ecc.);

2.3 Quelle a carattere artigianale di servizio alla residenza che non esplicano vere e proprie funzioni produttive (oreficerie, parrucchierie, lavanderie non a carattere artigianale/industriale, officine riparazioni auto, ecc.)

2.4 Quelle relative a uffici pubblici o d'interesse pubblico (uffici di quartiere, sedi locali di partiti o associazioni, ambulatori, uffici postali, agenzie bancarie e di assicurazione, studi professionali, laboratori di analisi, attrezzature sanitarie, case di cura, centri di riabilitazione ecc.)

Le destinazioni complementari, di cui sopra, sono ammesse nell'ambito delle zone residenziali, fino al massimo del **30%** della Superficie Totale (ex SUL) realizzabili nelle zone omogenee di tipo B.

4. Nelle zone omogenee B inoltre sono ammesse le seguenti attività:

Locali per lo spettacolo, la ricreazione e lo svago (cinema, sale di ritrovo, sale da ballo), palestre e locali per il tempo libero, falegnamerie, ecc. fino ad un massimo del **30%** della Superficie Totale (ex SUL) realizzabile sull'intero lotto per le zone B.

Nelle zone omogenee C inoltre, sono ammesse le attività previste negli strumenti urbanistici attuativi.

Le destinazioni del presente comma potranno essere concesse solo nel caso che le stesse non producano rumori che rechino disturbo alle residenze, inquinamenti o scarichi in aggravamento rispetto alle attività sopra citate.

5. Tutte le attività complementari, di cui ai commi precedenti, dovranno essere realizzate nel rispetto delle norme di cui alle leggi sugli inquinamenti.

6. E' facoltà del responsabile del settore comunale competente, qualora venga accertata la carenza di interventi che riducano gli inquinamenti secondo quanto previsto dalle leggi in vigore, prescrivere al titolare dell'attività, lavori che ne garantiscano il necessario rispetto delle norme in vigore.

ART. 15 - ZONE DI INTERESSE STORICO ARTISTICO -A-

1. Sono le Zone Territoriali Omogenee A di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/68 n. 1444.

In tali zone il PRG si attua per intervento urbanistico preventivo attraverso un Piano di Recupero applicando gli indici urbanistici stabiliti nel citato D.M.

Le zone A sono classificate dal presente PRG nelle delimitazioni delle Zone di Recupero di cui alla Legge 457/78 e pertanto è consentito, ai sensi della Legge citata, procedere alla formazione di singoli Piani di Recupero d'iniziativa Pubblica e Privata limitati anche ad una sola parte della zona A.

2. Il Piano di Recupero dovrà stabilire:

- a) Le aree soggette ai Piani di Recupero di Iniziativa Pubblica di cui all'art. 28 della citata Legge 457 ed i relativi criteri di formazione;
- b) I criteri per la redazione dei Piani di Recupero di Iniziativa Privata di cui all'art. 30 Legge 457/78;
- c) La regolamentazione dettagliata degli interventi ammessi nelle aree e negli immobili non assoggettati ai Piani di Recupero;
- d) L'indicazione delle aree e degli edifici per il soddisfacimento degli standard.

3. Le destinazioni d'uso sono quelle dell'art. 14.

ART. 16 - DEFINIZIONE DELLE ZONE DI COMPLETAMENTO - B -

1. Sono le zone territoriali omogenee B di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/68 n. 1444.

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

B1 – Zone di completamento consolidate a carattere urbano.

B2 - Zone di completamento da consolidare.

2. I permessi di costruire o altri titoli abilitativi relativi a nuove costruzioni, sono rilasciati previo accertamento dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria per quanto riguarda: strada d'accesso, elettricità, acqua potabile e fognatura dove necessario. Nel caso non siano presenti occorre accertare che sia inequivocabilmente programmata la realizzazione da parte del Comune o altro Ente, oppure è necessaria l'assunzione di impegno da parte dell'interessato a realizzarle a propria cura e spese prima della fine lavori, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

ART. 17 -B1- ZONE COMPLETAMENTO RESIDENZIALE CONSOLIDATE

Tessuto prevalentemente residenziale a maggior densità si intende la parte del tessuto urbano esistente di recente formazione, con prevalenza della funzione residenziale, con significative presenze di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), ad alta densità edilizia.

1. Tipo di intervento

Nuova edificazione e intervento sull'edilizia esistente

2. Modo d'intervento

Intervento edilizio diretto

3. Parametri urbanistici ed edilizi

If - Indice di Densità Fondiaria: 3 mc/mq

H - Altezza Massima: 11,00 ml

Df - Distanza tra Fabbricati: 10,00 ml

E' comunque ammessa la costruzione in aderenza su preesistente parete o porzione di parete previo accordo scritto tra confinanti.

Dc - Distanza dai Confini: 5,00 ml

Ds - Distanza dalle Strade: 5,00 ml

Per gli interventi di ampliamento e di nuova costruzione dovrà essere garantita

la dotazione di standard a parcheggio previsti dalla legge 122/89 comprensiva della volumetria dell'intero fabbricato.

SC – max 70% del lotto

4. Destinazioni d'uso

Residenziali

Commercio al dettaglio esclusa la grande distribuzione, comunque sempre nel rispetto della normativa regionale.

Commercio complementare

Pubblici esercizi per ristoro e svago

Studi professionali, uffici pubblici e d'interesse pubblico, studi fisioterapici e simili

Attività direzionali e di servizio

Artigianato di servizio

Locali per la ricreazione, spettacolo, svago, piccole palestre o simili.

Sono possibili attività equivalenti a quelle sopra citate purchè non comportino aggravamento di rumore, inquinamenti o scarichi nella pubblica fognatura.

Prescrizioni:

- non sono ammesse le lavorazioni inquinanti e comunque non sono consentite le attività inserite nello "elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T. U. LL. SS.", Decreto 05/09/1994.

- Per le zone "B" di nuova previsione o di ampliamento di zone esistenti, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla verifica e certificazione da parte dell'Ufficio Tecnico comunale dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria. L'Ufficio Tecnico comunale, qualora constati una carenza delle opere di urbanizzazione primaria, invita i singoli privati interessati, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, limitatamente a quelle necessarie per la completa fruibilità del lotto. Tali opere dovranno essere completate prima dell'agibilità degli immobili, a propria cura e spese, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, previa presentazione e approvazione di un apposito progetto esecutivo, funzionale all'intervento edificatorio richiesto, redatto sulla base delle indicazioni di massima indicate dall'Ufficio Tecnico Comunale.

ART. 18 -B2- ZONE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE PERIFERICHE

Tessuto prevalentemente residenziale presente anche in realtà originariamente extraurbane e non possiedono le caratteristiche di zone agricole speciali, tanto meno di zone di espansione.

1. Tipo di intervento

Nuova edificazione e intervento sull'edilizia esistente

2. Modo d'intervento

Intervento edilizio diretto

3. Parametri urbanistici ed edilizi

If - Indice di Densità Fondiaria: 2 mc/mq

H - Altezza Massima: 9,00 ml

Df - Distanza tra Fabbricati: 10,00 ml

E' comunque ammessa la costruzione in aderenza su preesistente parete o porzione di parete previo accordo scritto tra confinanti.

Dc - Distanza dai Confini: 5,00 ml

Ds - Distanza dalle Strade: 5,00 ml

Per gli interventi di ampliamento e di nuova costruzione dovrà essere garantita

la dotazione di standard a parcheggio previsti dalla legge 122/89 comprensiva della volumetria dell'intero fabbricato.

SC – max 70% del lotto

4. Destinazioni d'uso

Residenziali

Commercio al dettaglio esclusa la grande distribuzione

Commercio complementare

Pubblici esercizi per ristoro e svago

Studi professionali, uffici pubblici e d'interesse pubblico, studi fisioterapici e simili

Attività direzionali e di servizio

Artigianato di servizio

Locali per la ricreazione, spettacolo, svago, piccole palestre o simili.

Sono possibili attività equivalenti a quelle sopra citate purchè non comportino **aggravamento** di rumore, inquinamenti o scarichi nella pubblica fognatura.

*** Per la casa di terra cruda in zona Sant'Andrea valgono le seguenti norme:**

Interventi ammessi

Per tale edificio sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo così come definiti al comma 1, lettere a), b) e c) dell'art. 3 del DPR n. 380/01 finalizzati a renderli più funzionali e a migliorarne le caratteristiche igieniche, nonché gli interventi che, non alterino le caratteristiche meritevoli di tutela.

Gli interventi sugli edifici dovranno attenersi alle seguenti norme:

- *Uso e mantenimento dei materiali originari, caratteristici dell'impianto edilizio esistente;*
- *Salvaguardia dei materiali di finitura esterna e degli elementi di pregio eventualmente presenti; eventuali decorazioni sono sottoposte alla metodologia del restauro conservativo; in ogni caso, non è ammesso l'uso di materiali in contrasto con quelli esistenti; è fatto obbligo di infissi in legno, copertura in coppi e pluviali in rame;*
- *Eliminazione di ogni superfetazione non conforme alla struttura originaria o, ove possibile, la sua armonizzazione con la restante parte dell'edificio;*
- *Il recupero delle aree esterne di pertinenza del fabbricato;*

Le stesse prescrizioni vanno estese anche ad eventuali accessori, anche se distaccati, costituenti, sotto gli aspetti tipologici e costruttivi, insieme unitario con il fabbricato principale.

Interventi non ammessi

E' fatto divieto di manomettere in qualsiasi modo e per qualsiasi motivo i manufatti, nonché adibirli ad utilizzazioni improprie che possano comprometterne la conservazione e/o il recupero.

E' vietata la modifica delle principali finiture caratteristiche della struttura originaria;

Sono sempre esclusi, per questi complessi, gli interventi di sostituzione edilizia. La demolizione senza ricostruzione è consentita esclusivamente per l'eliminazione di corpi edilizi precari e/o aggiunti in epoche recenti, del tutto incongrui ed estranei con l'organismo architettonico originario al fine di favorire il recupero delle originarie caratteristiche formali e tipologiche dell'immobile.

Area B2 autorizzata tramite delocalizzazione approvata con atto della Provincia di Ascoli Piceno n. 46562 del 03-07-2009 per un volume di mc 1.493,82 e delibera del Consiglio Comunale di Monte San Pietrangeli n. 23 del 27-11-2009 nel quale si ratifica l'Accordo di Programma con la Provincia.

ART. 19 - ZONE DI ESPANSIONE - C -

1. Sono le zone omogenee C di cui all'art. 2 del D.M. n. 1444/68.

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

In relazione alle diverse caratteristiche ambientali delle zone individuate ed alle funzioni assegnate agli insediamenti previsti, il PRG propone due sottozone, prescrivendo per ciascuna indici urbanistici ed edilizi differenziati.

2. Tali zone sono così classificate:

C1 - le sottozone già soggette a piani di lottizzazione, sature e/o in via di completamento, confermate dal presente PRG, dove restano in vigore le normative convenzionate.

C2 - le sottozone di espansione che pur trovandosi all'interno o in prossimità di aree urbanizzate, non possono essere classificate come completamenti ma che possiedono tutti i requisiti di nuove zone di espansione.

3. Il PRG per dette aree condiziona gli interventi di trasformazione e/o di nuova costruzione su aree libere alla preventiva approvazione di PL o PA che dovranno essere redatti nel rispetto dei seguenti parametri,

che valgono per le zone C2, mentre per le zone C1 restano in vigore le normative convenzionate.

4. Per gli edifici esistenti, compresi nei perimetri delle zone C individuate dal P.R.G., in assenza di Piano Attuativo sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia.

5. I Piani Attuativi vigenti e/o regolarmente approvati e convenzionati prima dell'entrata in vigore del presente PRG, rimangono a tutti gli effetti in vigore anche se non rispondenti allo stesso PRG per il tempo previsto della loro validità ed efficacia.

6. Tutti i PA nelle zone C, dovranno prevedere:

- L'armonico inserimento nell'ambiente di appositi angoli verdi opportunamente piantumati con alberature ed arbusti autoctoni idonei alla realizzazione di quinte o schermature per una fascia di rispetto avente una profondità di almeno ml 5,00.

Nel caso di interventi di messa a dimora nel quale il numero di piante sia superiore a n. 20 o aventi superficie territoriale superiore a mq 2. 000,00, è necessario che il progetto del verde sia redatto da un tecnico abilitato, (dottore o perito o altro tecnico equivalente specializzato).

ART. 20 - Zone C1

1. Tipo di intervento

Con Piano di Lottizzazione convenzionato

2. Modo d'intervento

Nel rispetto del Piano di Lottizzazione approvato

3. Parametri urbanistici ed edilizi

Secondo i parametri della lottizzazione convenzionata

4. Destinazioni d'uso

Nel rispetto del Piano di Lottizzazione approvato

ART. 21 - Zone C2

1. Tipo di intervento

Con Piano di Lottizzazione convenzionato

2. Modo d'intervento

Con Piano di Lottizzazione

3. Parametri urbanistici ed edilizi

IT - 1,5 mc/mq

IF - 2,0 mc/mq

S Min 750,00 mq

H - Altezza Massima: 7,50 ml

Df - Distanza tra Fabbricati: 10,00 ml

Dc - Distanza dai Confini: 5,00 ml

Ds - Distanza dalle Strade: 6,00 ml

St - Dotazione Standard: 24 mq/ab.

4. Destinazioni d'uso

Nel rispetto del Piano di Lottizzazione da approvare

ART. 22 - ZONE A VERDE PRIVATO –VP

Per verde privato si intendono le parti del territorio con presenza di verde di proprietà privata o pubblica che non costituiscono standard urbanistico, ove sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente secondo i casi di cui all'art. 3 lett. a), b), c), d) del DPR n. 380/2001.

La vegetazione esistente deve essere mantenuta e curata secondo le prescrizioni delle presenti NTA.

1. Sono le zone interessate da ville urbane e suburbane con parco o giardino di pregio; il PRG applica tale zonizzazione anche a quei complessi o edifici urbani ed extraurbani per i quali si ritiene opportuno il mantenimento della tipologia ed a quelle aree nelle quali è previsto il mantenimento dello stato delle cose e dei luoghi.

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

3. Sugli edifici interni alle zone a verde privato, sono consentite le destinazioni residenziali di cui alle zone B. Tali destinazioni non possono comportare la modifica degli elementi architettonici di pregio e la tipologia dell'edificio. Nelle aree a verde privato di pertinenza di ville urbane e suburbane è consentita la realizzazione di campi da gioco (piscine, campi tennis, o gazebo, che debbono risultare compatibili con la struttura del parco e delle relative piantumazioni).

4. Per i soli complessi edilizi che non abbiano valore architettonico, non classificati di pregio dal presente PRG, è consentito l'adeguamento volumetrico sino al 20% del volume preesistente purché non dia luogo ad un volume superiore agli 1.000 mc.

Art. 23 - PERTINENZE

Nelle zone B, C ed E, possono essere realizzate pertinenze alla residenza con i seguenti manufatti rimovibili al servizio delle aree verdi e/o cortilive residenziali.

Le strutture non possono avere funzione di ricovero autoveicoli.

Tali manufatti sono costituiti da elementi leggeri, fra loro assemblati, e rimovibili previo smontaggio e non per demolizione, nel rispetto delle leggi in vigore.

Per le pertinenze, serre, gazebo, pergolati è possibile realizzare

una sola delle tipologie previste per un max di 12,00 mq di superficie ed altezza massima di 2,50 ml

SERRE DI METALLO/LEGNO E VETRO in struttura leggera e di facile smontaggio. L'installazione di tali manufatti è consentita limitatamente ad una per unità immobiliare, nel rispetto delle norme del Codice Civile, di quelle igienico-sanitarie vigenti, del Codice della Strada, di vincoli specifici e delle

normative sovraordinate alle disposizioni comunali nonché del REGOLAMENTO REGIONALE 07 marzo 2016, n. 1, Disciplina delle serre solari ai sensi dell'articolo 11, comma 3, della legge regionale 20 aprile 2015, n. 17 (Riordino e semplificazione della normativa regionale in materia di edilizia).

GAZEBO a servizio della residenza, limitatamente ad uno per unità immobiliare, cortile o giardino.

La struttura non può essere tamponata; può essere coperta con materiali leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti, quali piante rampicanti, teli, stuoie.

PERGOLATI (su terrazzi, corti e giardini esclusivi o condominiali), a servizio della residenza e dell'abitazione di pertinenza.

La struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno o metallo, a sostegno di piante rampicanti; trattasi quindi di intelaiature idonee a creare ornamento, riparo, ombra e come tali sono costituite da elementi leggeri fra loro assemblati in modo da costituire un insieme di modeste dimensioni e rimovibili previo smontaggio e non per demolizione.

La struttura non può essere tamponata (salvo che per le murature esterne dell'edificio già esistenti); può essere invece coperta con materiali leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti, quali piante rampicanti, teli, stuoie.

La realizzazione dei pergolati non dovrà pregiudicare le condizioni di aerazione ed illuminazione dei locali abitabili esistenti.

CAPO III - ZONE PRODUTTIVE - D -

ART. 24 - DEFINIZIONE DELLE ZONE - D -

1. Sono le zone territoriali D di cui all'art. 2 del D.M. del 2/4/68 n. 1444.

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

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

- D1 - Zone produttive artigianali esistenti

- D2 - Zone produttive artigianali nuove

3. Le destinazioni d'uso produttive sono così classificate:

3. 1 Secondarie

Le destinazioni d'uso secondarie comprendono i manufatti necessari all'esercizio di:

a) Artigianato produttivo complementare: artigianato produttivo di piccola dimensione, per lo più a conduzione familiare, per lavorazione di componenti e parti di prodotto destinate ad altre aziende, o per lavorazioni di prodotti finiti in quantità limitata, fino a 500 mq di SUL.

b) Artigianato produttivo ed industria: attività di artigianato produttivo di medio-grande dimensione e attività industriali, compresi gli spazi destinati a:

b1) attività di organizzazione e gestione del processo produttivo e del prodotto (amministrazione, gestione del personale, gestione dei materiali, ecc.);

b2) attività volte a produrre e fornire conoscenza e informazione (ricerca e sviluppo, studi di mercato e pubblicità, servizi informatici, formazione del personale, ecc.)

b3) servizio per il personale (attività sociali, igienico-sanitarie, assistenza medica, preparazione e consumo di cibi, ecc.)

c) Depositi a cielo aperto: spazi destinati a depositi e/o esposizioni di merci con o senza vendita (es. materiali per l'edilizia e di cantiere, autoveicoli nuovi o usati, ecc.), nonché lavorazioni a cielo aperto; questo uso comprende, oltre gli spazi coperti per uffici, servizi, ecc., nella misura massima di mq 100,00. La quota di superficie utile lorda (SUL) destinata alle attività di cui ai precedenti punti b1 e b2, non potrà eccedere il 50% della SUL totale.

3. 2 Terziarie

Le destinazioni d'uso terziarie comprendono i manufatti necessari all'esercizio di:

a) Commercio al dettaglio: attività commerciali al minuto con superfici destinate alla vendita non superiori a mq 400, con esclusione delle attività commerciali complementari specificate al comma successivo.

b) Commercio complementare: attività commerciali di vendita di prodotti e componenti per l'industria calzaturiera, di vendita di autovetture e autoricambi, prodotti per la casa, elettrodomestici, mobili, macchine utensili, ecc. ;

- La quota di superficie utile lorda (SUL) destinata alle attività amministrative non potrà eccedere il 50% della SUL totale.

c) Centro commerciale: attività commerciali al minuto, e/o loro concentrazione, con superfici di vendita superiori ai mq 400, supermercati, grandi magazzini ecc. ;

- La quota di SUL destinata alle attività amministrative non potrà eccedere il 50% della SUL totale.

d) Commercio all'ingrosso: magazzini, depositi e servizi per il commercio all'ingrosso, nonché i processi produttivi strettamente complementari;

- La quota di SUL destinata alle attività amministrative non potrà eccedere il 50% della SUL totale.

e) Pubblici esercizi per ristoro: ristoranti, trattorie, bar, circoli ricreativi, ecc., comprendenti sia gli spazi di uso pubblico sia quelli di servizio e di supporto all'attività, magazzini ed altri spazi tecnici.

f) Pubblici esercizi per ricezioni: alberghi, pensioni, residence, sale convegni, discoteche, sale da ballo, ecc., comprendenti sia gli spazi di uso pubblico sia quelli di servizio e di supporto all'attività, magazzini e altri spazi tecnici.

g) Studi professionali: studi legali, notarili, di ingegneria e architettura, di design e pubblicità, uffici per attività di servizio alle imprese, di informatica, ecc.

h) Complessi direzionali: complessi di grandi dimensioni ove sono concentrate attività direzionali di carattere pubblico e/o privato, attività bancarie, amministrative, finanziarie, assicurative, di servizio all'impresa, studi professionali, esposizioni, mostre, fiere, ecc. ; sono ammesse come attività integrative e di supporto, nel limite del 40% delle SUL complessive il commercio al dettaglio, i pubblici esercizi per ristoro, i pubblici esercizi per ricezione.

i) Magazzini: depositi di merci e container, stoccaggi, centri merci, frigoriferi industriali, ecc.

l) Artigianato di servizio: attività artigianali di servizio alla persona, alla casa, all'auto, alle attività urbane in genere, che non esplicino vere e proprie funzioni produttive.

3.3 Mobilità

Le destinazioni d'uso per la mobilità comprendono:

- a) Parcheggi
- b) Infrastrutture per la mobilità meccanica; sedi viarie e spazi di sosta;
- c) Stazioni di servizio automobilistico a distributori carburanti;
- d) Attrezzature per la mobilità ciclabile e pedonale.

4. Ove si presentino destinazioni d'uso non espressamente citate nel precedente elenco, si procederà per analogia, assimilandole alle destinazioni d'uso in elenco aventi analoghi effetti sul territorio, sulla circolazione, la sosta e sul verde.

5. Nelle zone D, tutti i PA, gli interventi diretti o gli ampliamenti superiori al 20%, dovranno prevedere:

- L'armonico inserimento nel lotto di una fascia di rispetto opportunamente piantumata con alberature ed arbusti autoctoni idonea alla realizzazione di quinte o schermature per una fascia di rispetto avente una profondità di ml 5,00; qualora non sia tecnicamente possibile (dopo verifica dell'ufficio tecnico) per gli interventi aventi superficie edificata inferiore a mq 500,00 una fascia di ml 3,00.

Nel caso di interventi di messa a dimora nel quale il numero di piante sia superiore a n. 20 è necessario che il progetto del verde sia redatto da un tecnico abilitato (dottore o perito o altro tecnico equivalente specializzato).

6. L'art. 5 del D.M. 02/04/1968 definisce invece i rapporti degli insediamenti produttivi: nei nuovi insediamenti di carattere industriale la superficie da destinare a spazi pubblici (verde e parcheggi) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti, nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale a 100 mq di superficie utile lorda di pavimento di uffici previsti, deve corrispondere la quantità minima di mq 80 di spazio pubblico di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

7. E' consentita l'abitazione per il custode o il proprietario in misura di un alloggio di **120** mq di SUL per ogni edificio.

ART. 25 - ZONE PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO- D1 -

1. Le zone produttive artigianali di completamento D1 sono destinate alla conservazione e l'ampliamento degli impianti produttivi artigianali esistenti o alla realizzazione di nuove attività artigianali, così come classificati nel precedente Art. 24.

Per gli edifici esistenti, non utilizzati per le attività artigianali, è consentito il cambio di destinazione per le sole attività terziarie di cui al punto 3.2 del precedente art. 24 previa verifica della dotazione degli standard per servizi necessario.

2. Nell'ambito delle nuove zone artigianali D1, è consentito conferire la destinazione commerciale, di cui al precedente art. 24 purché siano vietate le grandi strutture di vendita.

3. Tipo di intervento

Nuova edificazione e intervento sull'edilizia esistente

4. Modo d'intervento

Intervento Edilizio diretto

5. Parametri urbanistici ed edilizi

Uf – nuove costruzioni 0,70 mq/mq

H - Altezza Massima: 7,50 ml

Df - Distanza tra Fabbricati: 11,00 ml

Dc - Distanza dai Confini: 5,00 ml

Ds - Distanza dalle Strade: 7,50 ml

St - Dotazione Standard: 20% ST

6. Destinazioni d'uso

Secondarie art. 24

Terziarie art. 24

Mobilità art. 24

Sono possibili le attività equivalenti che non comportano aggravamento, rispetto alle destinazioni sopra indicate, di rumore, inquinamenti o scarichi nella pubblica fognatura.

Le attività commerciali, comprese le aree per la distribuzione carburanti, richiamate nelle norme tecniche dovranno far riferimento alla Legge Regionale 5 agosto 2021, n. 22 – Disciplina dell'attività commerciale nella regione Marche ed ai parametri e definizioni stabiliti nel relativo Regolamento Regionale 7 giugno 2022, n. 4 – Disciplina dell'attività di commercio in sede fissa, in attuazione dell'art.16 della L.R. 22/2021;

ART. 26 - ZONE PRODUTTIVE DI NUOVA COSTITUZIONE - D2 –

1. Tipo di intervento

Nuova edificazione

2. Modo d'intervento

Intervento con Piano Attuativo

3. Parametri urbanistici ed edilizi

Uf – nuove costruzioni 0,70 mq/mq

H - Altezza Massima: 7,50 ml

Df - Distanza tra Fabbricati: 12,00 ml

Dc - Distanza dai Confini: 5,00 ml

Ds - Distanza dalle Strade: 7,50 ml

St – Standard 20% ST

4. Destinazioni d'uso

Secondarie art. 24

Mobilità art. 24

Sono possibili le attività equivalenti che non comportano aggravamento, rispetto alle destinazioni sopra indicate, di rumore, inquinamenti o scarichi nella pubblica fognatura.

In tutte le zone D2 l'area a verde non potrà essere inferiore al 5% della St dell'area di intervento, mentre l'area da destinare a parcheggio pubblico non potrà essere inferiore al 10% della St dell'area di intervento. La monetizzazione degli standard sia valutata tenendo conto della Legge Regionale 30 novembre 2023, n. 19

CAP. IV - ZONE AGRICOLE

ART. 27 - PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE NELLE AREE AGRICOLE

Il patrimonio edilizio extraurbano, costituito dagli edifici esistenti sul territorio agricolo comunale, è suddiviso, in relazione al periodo di costruzione, alle caratteristiche storiche, tipologiche e architettoniche ed allo stato di conservazione.

I fabbricati rurali sono stati censiti ai sensi dell'art. 15, comma 1, della Legge Regionale 8 Marzo 1990, n. 13, con le modalità fissate dal P.T.C.

Ne deriva una classificazione nelle sotto-categorie individuate dal P.T.C.

Il tipo di intervento ammesso su ciascun edificio è specificato nelle presenti norme in relazione alla classificazione dell'edificio.

Gli elaborati di progetto per gli interventi sugli edifici esistenti debbono essere corredati da copia della scheda di rilievo e della relativa documentazione fotografica contenuti negli elaborati di "censimento dei fabbricati rurali" redatto ai sensi della Legge Regionale 8 Marzo 1990, n. 13.

Tutti i fabbricati e manufatti extraurbani sono stati oggetto di valutazione di natura morfologica, tipologica e costruttiva e sono stati classificati in una delle seguenti categorie, ai sensi di quanto previsto dal PTC:

A) a sua volta suddivisa nelle seguenti sotto-categorie:

A2) fabbricati rurali tipici

Fabbricati rurali che conservano sostanzialmente integri i caratteri tipologici e formali dell'impianto edilizio originario, nonché i caratteri della cultura materiale che ha espresso i manufatti.

B) Fabbricati originariamente significativi, in quanto prodotti dalla stessa cultura che connota i fabbricati della categoria A), ma che hanno subito interventi modificativi di alcuni caratteri tipologici ed architettonici originari, ovvero manufatti più recenti che, per il loro inserimento nel contesto paesaggistico - ambientale, ne diventano un elemento caratterizzante indispensabile.

C) Fabbricati costruiti o completamente ristrutturati a partire dal 1950 e privi dei caratteri di cui alle categorie precedenti.

Il censimento, in relazione alla suddetta classificazione, stabilisce diverse modalità di intervento nel rispetto di tutte le altre prescrizioni e disposizioni relative alla specifica zona agricola in cui il bene individuato risulta localizzato.

A seconda delle categorie di appartenenza nella scheda sono determinati gli interventi ammessi sull'immobile ed è individuato anche l'intorno paesaggistico significativo, riferibile ai caratteri del tradizionale insediamento agricolo, entro cui è inserito il fabbricato ed i suoi annessi e meritevole di tutela. Si tratta in generale di ambiti intesi come "zona agricola di salvaguardia paesistico-ambientale" all'interno dei quali si applicano le disposizioni di cui all'art. 38 delle NTA del PPAR.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI DI TUTELA, RECUPERO E VALORIZZAZIONE DEI FABBRICATI

Categoria A2 - Fabbricati rurali tipici.

Ambito di tutela

Per tali edifici sono stabiliti ambiti di tutela di ml 50 misurati dal loro perimetro.

All'interno degli ambiti di tutela suddetti si applicano le seguenti prescrizioni:

È vietata la demolizione dei manufatti agricoli che costituiscono bene culturale ai sensi dell'articolo 15, punti 3 e 5, individuati sulla base della cartografia IGM 1892-95, salvo verifica puntuale del bene, del suo attuale carattere extraurbano e della sua persistenza.

Compete agli strumenti urbanistici generali:

a - completare il censimento e l'individuazione delle aree di cui al primo comma, con particolare riferimento alle "Unità di paesaggio", costituite dai residui caratteri tradizionali dell'insediamento rurale e dalla presenza di ricca vegetazione colturale e spontanea, anche ai sensi dell'articolo 15, punto 1;

b - definire gli ambiti di tutela relativi in base a quanto stabilito dall'articolo 27 bis;

c - stabilire le prescrizioni per la tutela delle strutture edilizie e di quelle vegetazionali e arbustive, della maglia podere, delle testimonianze di particolari tecniche agricoloprodottrici e storiche, degli insiemi colturali tradizionali.

Al fine di conservare ed incrementare gli elementi diffusi del paesaggio agrario di cui all'articolo 37 e nelle aree, di cui al primo comma, la Regione riconosce le priorità nella concessione dei contributi di cui all'articolo 22, e promuove azioni di specifico sostegno economico-finanziario a favore degli imprenditori agricoli e delle aziende agricole per la tutela dei relativi caratteri paesistico-ambientali sulla base di un apposito progetto finalizzato, nonché ai sensi delle corrispondenti direttive comunitarie.

Interventi ammessi

Per tali edifici sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo così come definiti ~~all'art. 31 lettere a), b), e c) della Legge 457/78~~, al comma 1, lettere a), b) e c) dell'art. 3 del DPR n. 380/01 finalizzati a renderli più funzionali e a migliorarne le caratteristiche igieniche, nonché gli interventi che, ~~pur rientrando nell'ambito della ristrutturazione edilizia~~, non alterino le caratteristiche sia interne che esterne meritevoli di tutela.

Costruzioni accessorie, ammesse dalla normativa, dovranno essere effettuate con tipologie e materiali tradizionali.

Gli interventi sugli edifici dovranno attenersi alle seguenti norme:

- Uso e mantenimento dei materiali originari, caratteristici dell'impianto edilizio esistente;
- Mantenimento dei paramenti esterni in muratura faccia a vista e reintegro delle porzioni mancanti con materiale di recupero;
- Copertura con coppi in laterizio;
- Salvaguardia dei materiali di finitura esterna e degli elementi di pregio eventualmente presenti quali coperture, partiture, archi, modanature e di finitura interna quali pavimenti di corti, pavimentazioni di pregio; eventuali decorazioni sono sottoposte alla metodologia del restauro conservativo; in ogni caso, non è ammesso l'uso di mattoni nuovi o in contrasto con quelli esistenti; è fatto obbligo di infissi in legno, copertura in coppi e pluviali in rame;

- Eliminazione di ogni superfetazione non conforme alla struttura originaria o, ove possibile, la sua armonizzazione con la restante parte dell'edificio;

- Il recupero delle aree esterne di pertinenza del fabbricato (acciottolati, pavimentazioni in mattoni vecchi, ecc.).

Le stesse prescrizioni vanno estese anche ad eventuali accessori, anche se distaccati, costituenti, sotto gli aspetti tipologici e costruttivi, insieme unitario con il fabbricato principale.

Interventi non ammessi

E' fatto divieto di manomettere in qualsiasi modo e per qualsiasi motivo i manufatti, nonché adibirli ad utilizzazioni improprie che possano comprometterne la conservazione e/o il recupero.

E' vietata la modifica delle principali finiture caratteristiche della struttura originaria quali infissi in legno, muratura esterna faccia a vista, copertura di coppi in laterizio, andamento della copertura (padiglione, due falde, composito).

Categoria B - Fabbricati originariamente significativi

Ambito di tutela

Per tali edifici sono stabiliti ambiti di tutela di ml 30 misurati dal loro perimetro.

All'interno degli ambiti di tutela suddetti si applicano le seguenti prescrizioni:

È vietata la demolizione dei manufatti agricoli che costituiscono bene culturale ai sensi dell'articolo 15, punti 3 e 5, individuati sulla base della cartografia IGM 1892-95, salvo verifica puntuale del bene, del suo attuale carattere extraurbano e della sua persistenza.

Compete agli strumenti urbanistici generali:

a - completare il censimento e l'individuazione delle aree di cui al primo comma, con particolare riferimento alle "Unità di paesaggio", costituite dai residui caratteri tradizionali dell'insediamento rurale e dalla presenza di ricca vegetazione colturale e spontanea, anche ai sensi dell'articolo 15, punto 1;

b - definire gli ambiti di tutela relativi in base a quanto stabilito dall'articolo 27 bis;

c - stabilire le prescrizioni per la tutela delle strutture edilizie e di quelle vegetazionali e arbustive, della maglia podereale, delle testimonianze di particolari tecniche agricoloprodottrici e storiche, degli insiemi colturali tradizionali.

Interventi ammessi

Per tali edifici, nel rispetto di tutte le altre prescrizioni e disposizioni relative alla specifica zona agricola in cui il bene individuato risulta localizzato, sono ammessi:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria

- interventi di restauro e risanamento conservativo così come definiti al comma 1, lettere a), b), e c) dell'art. 3 del DPR n. 380/01;

- interventi di ristrutturazione edilizia finalizzati ad eliminare od armonizzare le caratteristiche tipologiche ed architettoniche incongrue senza però alterare le eventuali caratteristiche interne o esterne meritevoli di tutela.

L'eventuale ampliamento del fabbricato è concesso nei limiti di cui all'art. 15 della L.R. 8 marzo 1990, n. 13.

Costruzioni accessorie, ammesse dalla normativa, dovranno essere effettuate con tipologie e materiali tradizionali.

Gli interventi sugli edifici dovranno attenersi alle seguenti norme:

- Uso e mantenimento dei materiali originari, caratteristici dell'impianto edilizio esistente;
- Mantenimento dei paramenti esterni in muratura faccia a vista e reintegro delle porzioni mancanti con materiale di recupero;
- Copertura con coppi in laterizio;
- Salvaguardia dei materiali di finitura esterna e degli elementi di pregio eventualmente presenti quali coperture, partiture, archi, modanature e di finitura interna quali pavimenti di corti, pavimentazioni di pregio; eventuali decorazioni sono sottoposte alla metodologia del restauro conservativo; in ogni caso, non è ammesso l'uso di mattoni nuovi o in contrasto con quelli esistenti; è fatto obbligo di infissi in legno, copertura in coppi e pluviali in rame;
- Eliminazione di ogni superfetazione non conforme alla struttura originaria o, ove possibile, la sua armonizzazione con la restante parte dell'edificio;
- Il recupero delle aree esterne di pertinenza del fabbricato (acciottolati, pavimentazioni in mattoni vecchi, ecc.).

Le stesse prescrizioni vanno estese anche ad eventuali accessori, anche se distaccati, costituenti, sotto gli aspetti tipologici e costruttivi, insieme unitario con il fabbricato principale.

Categoria C - Fabbricati costruiti o completamente ristrutturati a partire dal 1950 e privi dei caratteri di cui alle categorie precedenti

Fabbricati che non necessitano di tutela, costruiti o completamente ristrutturati dopo il 1950 e privi di caratteristiche tipologiche o architettoniche significative.

Ambito di tutela

Per tali edifici non è stabilito un ambito di tutela.

Interventi ammessi

Per tali edifici, nel rispetto di tutte le altre prescrizioni e disposizioni relative alla specifica zona agricola in cui il bene individuato risulta localizzato, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e, nei casi previsti dall'art. 5 della legge regionale 8 marzo 1990, n. 13, gli interventi di ampliamento o di ricostruzione previa demolizione.

Gli interventi su tali edifici debbono essere comunque volti al corretto inserimento del manufatto nel paesaggio agrario circostante.

E' prescritto inoltre:

- nel caso di interventi di sostituzione integrale della copertura si impongono pendenze delle falde contenute fra il 25 e 40 %; non è consentita la realizzazione di coperture piane; la sporgenza massima del tetto dal filo del fabbricato deve essere di cm 50 e non realizzata in cemento;

Non è comunque consentito:

- l'impiego di materiali lapidei per la realizzazione di zoccolature, cornici e mostre alle finestre e porte finestre ad eccezione delle soglie;

Costruzioni accessorie ammesse dalla normativa dovranno essere realizzate con tipologie e materiali tradizionali.

ULTERIORI PRESCRIZIONI

Tenuto conto del rilevante ruolo di tali beni per il mantenimento dell'identità storica ed ambientale locale, nonché per lo sviluppo turistico del territorio e nel riconoscere il ruolo decisivo degli edifici rurali sparsi quali elementi connotativi del paesaggio e del sistema insediativo, vengono formulate le seguenti ulteriori disposizioni che integrano e specificano le prescrizioni generali relative agli edifici rurali e manufatti extraurbani di interesse storico, architettonico e ambientale ricadenti nella categoria A).

I criteri di cui alle successive disposizioni tengono conto anche degli accorgimenti necessari in funzione antisismica.

a) Quanto alle strutture orizzontali e verticali, sono vietati gli interventi che comportino:

- eliminazione di strutture orizzontali e verticali tipiche delle tecniche costruttive tradizionali e meritevoli di tutela;
- aumento consistente del peso proprio degli elementi strutturali o dei sovraccarichi, con possibile pregiudizio della resistenza del fabbricato o di alcune sue parti;
- inserimento di elementi la cui rigidità, superiore a quella delle parti adiacenti, possa indurre effetti nocivi sulla stabilità dell'edificio o di sue parti;
- interventi che indeboliscano la muratura in corrispondenza di cantonali o di connessioni;
- forature delle volte per l'inserimento di impianti, tranne il caso in cui vi sia l'impossibilità tecnica di procedere altrimenti;
- aumento dei carichi permanenti gravanti sulle volte.

b) Quanto alle coperture sono vietati gli interventi che comportino:

- realizzazione di tetti estranei alla tradizione (per andamento delle falde, struttura dei solai o qualità del manto di copertura);
- modifica dell'inclinazione delle falde;
- modifica della quota di colmo e di gronda, tranne nel caso in cui sia necessario riordinare le falde, onde evitare salti o frammentazioni o pendenze eccessive;
- sostituzione di coperture a falde inclinate con coperture piane e, comunque, realizzazione di coperture piane.

c) Quanto ai cornicioni, agli sporti, alle gronde ed ai comignoli sono vietati gli interventi che comportino:

- realizzazione di sporti, gronde, comignoli e cornicioni estranei alla tradizione e, in particolare, l'uso di comignoli prefabbricati in c. a. od in materiale plastico;
- incremento delle dimensioni dell'oggetto di gronda;
- uso di buttafuori in c. a. ed in calcestruzzo prefabbricato;

- uso di canali di gronda e pluviali in materiale diverso dal rame o dalla lamiera zincata;
- uso di canali di gronda e pluviali a sezione quadra o rettangolare.

d) Quanto ai balconi, sono vietati gli interventi che comportino:

- realizzazione di nuovi balconi o ballatoi;
- ampliamento dei balconi e dei ballatoi esistenti;
- chiusura dei ballatoi o delle logge con qualsiasi tipo di infisso.

e) Quanto alle finiture esterne, sono vietati gli interventi che comportino:

- introduzione di finiture esterne estranee alla tradizione (per tipo di materiale, colorazioni, cromatismi);
- pulitura delle murature in pietra a vista con qualsiasi forma di sabbiatura, con metodi che utilizzino acido cloridrico, acido fosforico, acido acetico o soda caustica;
- profilatura dei giunti con malta cementizia;
- evidenziazione ed alterazione delle dimensioni dei giunti;
- posizione a vista di elementi strutturali in cemento armato;
- uso di malta cementizia e malta a base di calce idraulica artificiale;
- uso di rivestimenti plastici;
- uso di tinte a base di resine sintetiche quali idropitture o pitture al quarzo;
- esecuzione di intonaci “falso rustico” (lacrinato, graffiato, a buccia di arancia);
- uso di tecniche a spatola o che prevedano sovraintonaci plastici;
- alterazione o eliminazione degli elementi decorativi originari presenti in facciata;
- realizzazione di elementi decorativi estranei ai caratteri architettonici originari;
- sostituzione delle inferriate se non con elementi di forma e materiale analoghi a quelli originari.

f) Quanto alle aperture (porte e finestre), sono vietati gli interventi che comportino:

- realizzazione di nuove aperture con forme, materiali e dimensioni estranei alla tradizione;
- realizzazione di nuove aperture immediatamente al di sotto di punti di appoggio di elementi portanti di orizzontamenti (solai, coperture);
- cornici o piattabande realizzate con mattoni perfettamente verticali rispetto alla parete.

g) Quanto agli infissi, sono vietati gli interventi che comportino:

- posa in opera di infissi con forme, materiali e dimensioni estranei alla tradizione;
- sostituzione e realizzazione di serramenti o di sistemi di oscuramento in alluminio anodizzato od in materiali plastici e comunque realizzazione di sistemi di oscuramento estranei alla tradizione (avvolgibili, tapparelle, veneziane);
- realizzazione di doppi serramenti a filo esterno di facciata;
- realizzazione di vetrine o portoni di garages sul filo esterno di facciata;
- uso di vetri a specchio e riflettenti.

h) Quanto all’assetto degli spazi aperti di pertinenza degli edifici sono da valutare con particolare attenzione gli interventi che comportino:

- l'eliminazione e la modificazione sostanziale di aie e di slarghi in genere ubicati tra la casa padronale e la casa di abitazione rurale, la casa di abitazione rurale e gli accessori colonici, la casa di abitazione rurale ed i coltivi;
- l'impiego di specie vegetazionali non autoctone né appartenenti alla tradizione locale consolidata;
- l'impiego di elementi e materiali per i quali non sia nota la compatibilità chimica, fisica e meccanica con gli elementi e materiali originari.

ART. 28 - NUOVE COSTRUZIONI NELLE AREE AGRICOLE

- Disposizioni generali

I permessi di costruire per la realizzazione di nuove abitazioni, gli ampliamenti e/o ricostruzioni di abitazioni preesistenti, sono rilasciati nel rispetto delle norme della L.R. 13/90 e s. m. i.

I permessi di costruire per la realizzazione di attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi, antiparassitari, ricoveri per bestiame, edifici per allevamenti zootecnici, di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica, serre, costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli, edifici per industrie forestali, sono rilasciati ai proprietari dei fondi o agli aventi titolo nel rispetto delle norme della L.R. 13/90 e s. m. i. Per tutte le nuove costruzioni da realizzare sul territorio agricolo, la loro necessità e la loro destinazione, devono risultare da un piano aziendale o interaziendale ai sensi della legislazione regionale vigente; il piano aziendale o interaziendale deve essere allegato alla richiesta del permesso di costruire.

Il piano aziendale può essere sostituito da una semplice relazione illustrativa per i soggetti che, pur non risultando imprenditori agricoli professionali ai sensi della legislazione vigente, esercitano l'attività di allevamento zootecnico, coltivano in serra e lavorano, conservano, commercializzano prodotti agricoli, secondo le disposizioni della L.R. 13/90.

Nelle zone agricole sono ammesse soltanto le nuove costruzioni che risultino necessarie per l'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame e alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo, ed in particolare:

1. abitazioni necessarie per l'esercizio dell'attività agricola;
2. ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo;
3. attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi, antiparassitari, ricoveri per bestiame;
4. edifici per allevamenti zootecnici, di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica;
5. serre;
6. costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
7. edifici per industrie forestali;
8. opere di pubblica utilità che debbono sorgere necessariamente in zona agricola.

Tutti i permessi di costruire relativi alle nuove costruzioni, sono rilasciati previo accertamento dell'esistenza di infrastrutture sufficienti, per quanto riguarda le vie di accesso, l'elettricità e l'acqua potabile o della programmata realizzazione delle stesse da parte del Comune o, infine, dell'assunzione di impegno da parte dell'interessato a realizzarle contestualmente agli edifici.

Il comune, attraverso i servizi decentrati agricoltura, foreste e alimentazione, verifica la sussistenza dei requisiti di imprenditore agricolo professionale o di imprenditore agricolo di cui ai punti precedenti, nonché la conformità degli interventi proposti ai piani zonali agricoli o ai piani aziendali o interaziendali.

- Nuove costruzioni di abitazioni necessarie per l'esercizio delle attività

Nuove residenze in zone agricole sono ammesse solo quando l'impresa agricola sia sprovvista di una abitazione adeguata alle esigenze della famiglia coltivatrice per l'ordinario svolgimento dell'attività agricola.

Nella famiglia coltivatrice sono compresi tutti i conviventi legati da vincolo di parentela o affinità, impegnati direttamente nell'attività agricola e le persone a loro carico.

Ferma restando la densità fondiaria massima di $IF = 0.03 \text{ mc/mq}$, applicata a tutti gli appezzamenti di terreno contigui, anche se divisi da infrastrutture stradali, ferroviarie, corsi d'acqua e canali, purché compresi entro i confini del comune di appartenenza o di comuni limitrofi, per ogni impresa agricola sprovvista di casa colonica è consentita la costruzione di un solo fabbricato il cui volume complessivo va commisurato alle esigenze della famiglia coltivatrice, senza mai superare i mc 1.000 fuori terra.

Le costruzioni di nuove abitazioni devono avere le seguenti caratteristiche:

- altezza massima di ml 7,50 misurati a valle per i terreni in declivio;
- distanza minima dai confini di ml 20,00;
- distanza minima dalle strade secondo quanto stabilito dal D.M. 1/04/1968 e dal vigente Codice della Strada, salvo i casi previsti dalla L.R. 34/75.

Inoltre si applicano le seguenti disposizioni:

- non è consentita la realizzazione di balconi in aggetto rispetto alla sagoma del fabbricato; è consentita la realizzazione di logge e di terrazzi contenuti all'interno della sagoma del fabbricato, anche aperti a cielo;
- le pendenze delle coperture debbono essere contenute fra il 25% e il 40%; non è quindi consentita la realizzazione di coperture piane se non al fine di realizzare terrazzi in copertura per una superficie massima pari al 25% della superficie coperta del fabbricato; gli eventuali terrazzi in copertura debbono essere accessibili da collegamenti verticali (scale e ascensori) il cui ingombro deve comunque essere contenuto all'interno della copertura medesima; non è consentita la costruzione di abbaini;
- la sporgenza massima del tetto dal filo del fabbricato è pari a cm. 50, preferibilmente realizzata con cornicioni in laterizio a vista;
- non è consentito l'impiego di materiali lapidei per la realizzazione di zoccolature, cornici e mostre alle finestre e porte finestre, ad eccezione delle soglie.

La realizzazione di nuove abitazioni è subordinata al rilascio del permesso di costruire ed alla apposizione di un vincolo "*non edificandi*", su tutte le aree dell'azienda, anche ricadenti in comuni diversi, utilizzate

a fini edificatori, con esclusione dell'area iscritta a catasto per l'edificio rurale oggetto della concessione. Non sono ammesse nuove residenze agricole su terreni risultanti da frazionamenti avvenuti nei cinque anni precedenti.

- Ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti, da parte dell'imprenditore agricolo

Per ogni impresa agricola già provvista di casa colonica, sono consentiti interventi di recupero della stessa che comportino anche l'ampliamento o, in caso di fatiscenza, la ricostruzione previa demolizione, dell'edificio preesistente; il nuovo edificio deve avere le medesime caratteristiche previste per le nuove costruzioni.

Per gli interventi di ampliamento la distanza dal confine può essere ridotta fino a ml 5.00 o secondo le previsioni della L.R. 34/75, fatto salvo quanto stabilito dal vigente Codice della Strada.

E' consentita la costruzione di una nuova abitazione con le medesime caratteristiche previste per le nuove costruzioni, senza demolizione dell'edificio preesistente, a condizione che quest'ultimo venga destinato, tramite vincolo da trasciversi nei registri della proprietà immobiliare a cura del comune e a spese dell'interessato, ad annesso agricolo a servizio dell'azienda.

Quando i suindicati interventi su edifici esistenti, riguardano "Fabbricati rurali tipici – A2", così classificati ai sensi del precedente articolo 1, non è consentita la demolizione degli edifici medesimi, ma soltanto il loro risanamento conservativo; l'eventuale ampliamento è concesso soltanto se abbia caratteristiche tali da coesistere armoniosamente con il complesso preesistente.

La costruzione di un nuovo edificio ai fini dell'uso abitativo, in sostituzione di preesistenti edifici di cui ai due commi precedenti è consentita soltanto se il proprietario si assume l'obbligo del restauro o del risanamento conservativo del primo.

- Nuova costruzione di attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola; silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi, antiparassitari, ricoveri per bestiame

Le nuove costruzioni di attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi, antiparassitari, ricoveri per bestiame devono avere le seguenti caratteristiche:

- una superficie coperta proporzionata alle esigenze dell'impresa e comunque non superiore a mq 200, salvo maggiori esigenze documentate nel piano e nel programma aziendale redatto ai sensi della legislazione regionale vigente e da allegare alla domanda di permesso di costruire;
- essere poste a distanza dal fabbricato adibito ad abitazione di almeno ml 10.00;
- svilupparsi su un solo piano e rispettare l'altezza massima di ml 4.50, con esclusione dei camini, silos ed altre strutture le cui maggiori altezze rispondono a particolari esigenze tecniche; nei terreni in declivio le costruzioni possono svilupparsi su un'altezza massima di ml 5.50 misurati a valle;
- avere un volume massimo non superiore all'indice di fabbricabilità fondiaria $IF = mc/mq \ 0.03$ nel caso in cui siano separate dalle abitazioni e rientrare nella cubatura massima ammessa per l'edificio adibito ad abitazione, nel caso in cui vengano realizzate in aderenza o nell'ambito (all'interno) di

quest'ultimo;

- essere realizzate con tipologie edilizie adeguate alla specifica destinazione d'uso che non consentano la trasformazione delle stesse destinazioni d'uso, con eccezione di quelle ammesse dalla normativa vigente.
- Le costruzioni, che non siano silos e serbatoi idrici, devono avere le seguenti caratteristiche:
- pendenze delle coperture contenute fra il 25% e il 40%; non è quindi consentita la realizzazione di coperture piane;
- obbligo di impiego: di manto di copertura in coppi di laterizio privi di colorazioni artificiali, di finiture dei paramenti esterni in laterizio a vista non smaltato o intonaco civile tinteggiato nei colori tradizionali, e comunque dietro proposta di campione di laterizio e/o colore;
- distanza minima dalle strade secondo quanto stabilito dal D.M. 1/04/1968 e dal vigente Codice della Strada.

La realizzazione di manufatti quali silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi, antiparassitari, ricoveri per bestiame è subordinata al rilascio del permesso di costruire ed alla apposizione di un vincolo di destinazione, che preveda per almeno 10 anni il mantenimento della destinazione dei manufatti al servizio dell'attività agricola.

- Edifici per allevamenti zootecnici, di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica

Le nuove costruzioni di edifici per allevamenti zootecnici, di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica, sono ammesse, purché nel rispetto delle leggi e normative vigenti coerenti con gli obiettivi del piano zonale agricolo e nel rispetto del D.lgs. n. 03 aprile 2006 n. 152 e successive modificazioni e integrazioni.

Le nuove costruzioni di edifici per allevamenti zootecnici devono avere le seguenti caratteristiche:

- essere protette da una zona circostante, recintata e alberata, di superficie pari alla superficie coperta (SC) degli edifici da realizzare, moltiplicata per 5;
- distanza dai confini ml 40;
- distanza dai centri abitati ml 500, estesa a ml 800 per gli allevamenti di suini;
- distanza dal più vicino edificio residenziale non rientrante nel complesso aziendale, di ml 200;
- distanza minima dalle strade secondo quanto stabilito dal D.M. 1/04/1968 e dal vigente Codice della Strada;
- svilupparsi su un solo piano e rispettare l'altezza massima di ml 4.50 misurata a valle, sono fatte comunque salve le diverse altezze che rispondono a particolari esigenze tecniche;
- indice di fabbricabilità fondiario $IF = mc/mq \ 0.50$.

I lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica devono avere le seguenti caratteristiche:

- essere realizzati all'interno della zona protetta, recintata e alberata, da realizzare intorno agli allevamenti zootecnici, di cui al punto precedente;
- distanza dalle abitazioni e dai confini ml 150.

La realizzazione di manufatti da adibire ad allevamenti zootecnici, di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica è subordinata al rilascio del permesso di costruire ed alla apposizione di un vincolo di destinazione, che preveda per almeno 10 anni il mantenimento della destinazione dei manufatti al servizio dell'attività agricola.

Anche gli allevamenti del tipo non industriale (che superano i 50 capi) devono rispettare le seguenti norme:

- essere protette da una zona circostante, recintata e alberata, di superficie pari alla superficie coperta (SC) degli edifici da realizzare, moltiplicata per 2;
- distanza dai confini ml 25;
- distanza dai centri abitati ml 300, estesa a ml 400 per gli allevamenti di suini;
- distanza dal più vicino edificio residenziale non rientrante nel complesso aziendale, di ml 100;
- distanza minima dalle strade secondo quanto stabilito dal D.M. 1/04/1968 e dal vigente Codice della Strada;
- svilupparsi su un solo piano e rispettare l'altezza massima di ml 4.50 misurata a valle, sono fatte comunque salve le diverse altezze che rispondono a particolari esigenze tecniche;
- indice di fabbricabilità fondiario $IF = mc/mq$ 0.50.

- *Serre*

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

Le serre si distinguono in:

- serre destinate a colture protette con condizioni climatiche artificiali limitate ad una sola parte dell'anno e pertanto con copertura solo stagionale; tali serre possono essere realizzate in qualunque zona compresa nelle aree agricole, nel rispetto della disciplina di tutela paesistico-ambientale;
- la costruzione di serre di cui al punto precedente è subordinata al rilascio di autorizzazione edilizia;
- le distanze minime dalle abitazioni esistenti nello stesso fondo sono pari a ml 5.00; da tutte le altre abitazioni pari a ml 10.00;
- le distanze minime dai confini di proprietà sono pari a ml 5.00;
- serre destinate a colture protette normalmente con condizioni climatiche artificiali per tutto l'anno e quindi con coperture stabili, tali serre possono essere realizzate in qualunque zona compresa nelle aree agricole, nel rispetto della disciplina di tutela paesistico-ambientale;
- indice massimo di utilizzazione fondiaria 0.5 mc/mq;
- le distanze minime dalle abitazioni esistenti nello stesso fondo sono pari a ml 5.00; da tutte le altre abitazioni pari a ml 10.00;
- le distanze minime dai confini di proprietà sono pari a ml 5.00;
- distanza minima dalle strade secondo quanto stabilito dal D.M. 1/04/1968 e dal vigente

Codice della Strada.

- Costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e per industrie forestali

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

Tali nuove costruzioni devono essere in armonia con i piani zionali agricoli o, in mancanza, con gli indirizzi produttivi all'uopo formulati dalla regione Marche.

Le nuove costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e per industrie forestali devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- indice di fabbricabilità fondiaria IF = mc/mq 1,00;
- distanza dai confini ml 20.00;
- distanza dalle abitazioni ricadenti nel complesso aziendale ml 10.00;
- distanza minima dalle strade secondo quanto stabilito dal D.M. 1/04/1968 e dal vigente

Codice della Strada.

La realizzazione di manufatti da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e per industrie forestali è subordinata al rilascio del permesso di costruire ed alla apposizione di un vincolo di destinazione, che preveda per almeno 10 anni il mantenimento della destinazione del manufatto al servizio dell'attività agricola.

Per la realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili quali centrali a biogas e biomassa, fermi restando i divieti e le zone non idonee stabilite dalla Regione Marche gli stessi non potranno essere realizzati ad una distanza inferiore a ml 300 dai fabbricati residenziali, ml 500,00 dal centro storico e ml 300,00 da aree tutelate.

ART. 29 - RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO RURALE (DA PARTE DI FIGURE DIVERSE DALL'IMPRENDITORE AGRICOLO PROFESSIONALE)

Fermo restando quanto prescritto negli articoli precedenti per il patrimonio edilizio rurale di particolare valore censito dal P.R.G., in tutte le zone agricole, al fine del recupero abitativo del patrimonio edilizio preesistente all'adozione del P.R.G. sono sempre consentiti, indipendentemente dai requisiti del richiedente i seguenti interventi:

Manutenzione Ordinaria;

Manutenzione Straordinaria;

Restauro e Risanamento Conservativo, anche con eventuali cambi di destinazione;

Ristrutturazione Edilizia con nuova articolazione dei volumi esistenti nell'ambito dell'area di pertinenza del fabbricato nel rispetto dei seguenti parametri:

Volume massimo realizzabile: Volume esistente compreso quello di accessori colonici esistenti o

condonati nell'area catastale;

Dc = Distacco dai confini ml 5,00

Df = Distacco Fabbricati ml 10,00

Ds = Distacco dalla Strada ml 5,00

H = max ml 7,50

2. Tutti gli interventi previsti, dovranno essere eseguiti con tipologie, materiali, piantumazioni, in armonia con gli insediamenti tradizionali del paesaggio rurale;

3. I materiali consentiti per le nuove costruzioni, per le ristrutturazioni, e gli ampliamenti dovranno privilegiare l'uso dei mattoni vecchi di recupero, coppi di recupero, l'uso ove possibile di materiali lignei per le strutture orizzontali (solai) e coperture, piastrelle di recupero, gli infissi dovranno essere preferibilmente in legno. Gli edifici intonacati, le coloriture dovranno essere di colore tenue con preferenza delle tonalità pastello.

4. Esternamente gli elementi di arredo dovranno essere realizzati in mattone vecchio di recupero, pietra, tufo, con esclusione di qualsiasi struttura di calcestruzzo a vista.

5. Le recinzioni dovranno essere realizzate in mattoni, rete metallica, ferro, legno, o essenze arboree naturali. E' vietato l'uso di recinzioni con pannelli prefabbricati in cemento, la loro altezza complessiva non potrà essere superiore a ml 2,00.

6. Le aree scoperte dovranno essere adeguatamente piantumate con essenze arboree autoctone in ragione di un albero ogni 40,00 mq di superficie di pertinenza del fabbricato.

7. E' consentita la realizzazione di attrezzature sportive private (campi da tennis, piscine, ecc.) con esclusione di volumi.

CAPO V - ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E D'INTERESSE GENERALE

ART. 30 - DEFINIZIONE DELLE ZONE

1. Sono le zone destinate alla viabilità (strade e relativi nodi e pertinenze), quelle destinate agli spazi ed attrezzature pubbliche urbane di cui all'Art. 3 del D.M. 2/4/68 n°. 1444 (aree per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, aree a verde attrezzato a parco e/o per il gioco o lo sport, aree a parcheggio) nonché quelle per attrezzature pubbliche di interesse generale (zone omogenee F di cui all'art. 4 del D.M. citato).

ART. 31 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ'

1. Il PRG, al fine di una efficace e corretta riorganizzazione dell'assetto urbano e territoriale e di una organica razionalizzazione del tessuto residenziale e produttivo, specifica che il sistema infrastrutturale viario è classificato, in relazione alle funzioni e alle caratteristiche stabilite dal Codice della Strada.

L'indicazione grafica di PRG relativa alle infrastrutture viarie di cui sopra ha valore indicativo per la redazione dei progetti delle opere.

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

L'indicazione grafica di PRG relativa alle infrastrutture viarie di cui sopra ha valore indicativo per la redazione dei progetti delle opere.

3. Nelle aree destinate alla viabilità ed in quelle comprese nella perimetrazione conseguente all'applicazione delle distanze minime da osservare a protezione del nastro stradale è istituito il vincolo di inedificabilità, fatto salvo quanto previsto all'art. 43 (vincoli vari).

4. Le strade, ai fini delle prescrizioni di PRG e con riferimento alla planimetria di progetto citata sono classificate secondo quanto previsto nel Codice della Strada e Regolamento di Attuazione.

- Le strade d'interesse locale, con funzione prevalentemente urbana e agricola e quelle interne di distribuzione capillare del traffico non sono oggetto di alcuna specifica classificazione.

Tali strade sono accessibili in qualunque punto mediante immissioni dirette, salvo specifiche prescrizioni contrarie di PRG ed essere in conformità al Codice della Strada ed al relativo regolamento di attuazione.

ART. 32 – ZONE A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

1. In tali zone vi rientrano le **Zone a verde pubblico attrezzate per lo sport, le Zone per lo svago e il gioco**, le **Zone a parco urbano**.

Zone attrezzate per lo sport Sono destinate all'insediamento degli impianti sportivi coperti ed a cielo libero. L'area occupata per tali impianti non potrà superare il 40% della superficie della zona. Le costruzioni di servizio agli impianti (spogliatoi, depositi ecc.) nonché eventuali punti di ristori o gazebo;

Zone per lo svago ed il gioco Tali zone sono destinate alla realizzazione del verde, con all'interno attrezzature compatibili. L'attuazione delle previsioni del PRG dovrà essere preceduta da un progetto preventivo esteso all'intero comparto che dopo aver approfondito la situazione esistente individuerà le attività compatibili;

Zone a parco urbano Tali zone sono destinate alla realizzazione del verde. L'attuazione delle previsioni del PRG dovrà essere preceduta da un progetto preventivo esteso all'intero comparto;

2. Tipo di intervento

Nuova edificazione e intervento sull'edilizia esistente

3. Modo d'intervento

Intervento edilizio con Piano Attuativo

4. Parametri urbanistici ed edilizi

If - Indice di Densità Fondiaria: 2 mc/mq

H - Altezza Massima: 9,00 ml

Df - Distanza tra Fabbricati: 10,00 ml

Dc - Distanza dai Confini: 5,00 ml

Ds - Distanza dalle Strade: 5,00 ml

5. Destinazioni d'uso

Verde pubblico attrezzato

Sono possibili le attività che non comportano aggravamento, rispetto alle destinazioni sopra indicate, di rumore, inquinamento o scarichi nella pubblica fognatura.

2. L'Amministrazione può operare anche con utilizzazioni integrate compatibilmente con le funzioni e le caratteristiche delle aree.

3. La realizzazione di singoli interventi a verde pubblico, su aree di proprietà comunale, possono essere attuate direttamente dai privati. In tal caso i privati dovranno concordare con il Comune, previa apposita convenzione, l'utilizzazione di dette strutture, e garantirne l'utilizzazione pubblica, e nel rispetto del Regolamento del Verde Urbano comunale vigente.

ART. 33 - ZONE ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE -F-

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

2. Tali Zone, con il riferimento all'art. 3 del D.M. 2/4/68 N. 1444 e in relazione alle destinazioni esistenti e previste in funzione sia della rispondenza alle dotazioni prescritte dal D.M. citato che di una organica riqualificazione del sistema dei servizi, risultano articolate nelle seguenti categorie:

FI) Attrezzature per l'istruzione scuole di ogni ordine e grado e attrezzature per il gioco, sportive e ricreative connesse.

FC) Attrezzature d'interesse comune.

FC1) Attrezzature sanitarie e assistenziali: case di cura, poliambulatori, case di riposo per anziani, centri sociali, asili nido e simili.

FC2) Attrezzature sociali e culturali: centri sociali con relative strutture per lo sport e tempo libero, centri culturali, biblioteche, musei, pinacoteche, teatri, sedi per mostre, sale d'ascolto e simili.

FC3) Attrezzature religiose: chiese ed annessi parrocchiali, conventi e simili.

FC4) Attrezzature amministrative e pubblici servizi: uffici pubblici, uffici decentrati dello Stato, uffici finanziari, giudiziari e di rappresentanza istituzionale e simili.

FC5) Attrezzature tecniche: impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti tecnologiche, serbatoi idrici, cabine Enel, Telecom, ecc. impianti di depurazione e per il trattamento dei rifiuti, depositi mezzi comunali, mercati comunali, macelli, cimiteri.

3. Per usi non specificatamente previsti nelle esemplificazioni di cui sopra, il Comune opera per analogia assimilando i suddetti usi a quelli sopra previsti.

4. La simbologia di Piano, non costituisce vincolo specifico per le tipologie delle destinazioni proposte.

5. Tipo di intervento

Nuova edificazione e intervento sull'edilizia esistente

6. Modo d'intervento

Intervento edilizio diretto

7. Parametri urbanistici ed edilizi

If - Indice di Densità Fondiaria: 2 mc/mq

H - Altezza Massima: 10,00 ml

Df - Distanza tra Fabbricati: 10,00 ml

Dc - Distanza dai Confini: 5,00 ml

Ds - Distanza dalle Strade: 5,00 ml

8. Destinazioni d'uso

Indicate al comma 2

ART. 34 – AREE ECOLOGICHE

1. E' una zona destinata al deposito e stoccaggio di rifiuti ingombranti non inquinanti, durevoli e da differenziare sia recuperabili che non valorizzabili e Deposito Comunale per mezzi e Attrezzature;

2. In tale zona sono ammesse le sole opere necessarie allo svolgimento di attività come recinzione, pavimentazione, deposito macchinari per il trasporto di materiali, tettoie, ecc;

3. Sono consentite costruzioni per la rimessa dei rifiuti e di attrezzature con i seguenti indici:

If - Indice Fondiario: 1,5 mc/mq

H - Altezza Massima: ml 6,00

Df - Distanza tra Fabbricati: ml 15,00

Dc - Distanza dai Confini: ml 5,00

Ds – Distanza dalle strade: ml 5,00

4. E' fatto obbligo di mantenere:

- i materiali ed i piazzali in perfetto decoro e secondo le norme igieniche vigenti;
- recintare l'area al fine di impedirne il libero accesso;
- realizzare barriere e quinte visive di tipo naturale lungo il suo perimetro con alberi, siepi ed arbusti autoctoni, la cui messa a dimora è obbligatoria;
- organizzare razionalmente gli spazi con trattamento delle superfici calpestabili e di deposito in grado di evitare qualsiasi tipo di inquinamento.

CAPO VI - ZONE PER ATTREZZATURE D'INTERESSE PUBBLICO –

ART. 35 - DEFINIZIONE DELLE ZONE

1. Sono le zone destinate a quelle strutture e servizi, che pur essendo d'uso e/o di interesse pubblico e necessarie ad integrare il sistema delle attrezzature pubbliche di cui al precedente Capo, non concorrono alla dotazione degli standard urbanistici.

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

2. Tali zone sono individuate graficamente da una Zonizzazione unificata, all'interno della quale il PRG con apposita simbologia individua le varie categorie di attrezzature sopra elencate. In mancanza di simbologia e fatte salve eventuali prescrizioni particolari, sono ammesse sia le attrezzature ricreative e/o di ristoro che quelle commerciali e/o d'interesse comune nonché quelle d'altro tipo non esplicitamente previste ma assimilabili per analogia a tali attrezzature.

3. In tali zone di norma il PRG si attua per intervento edilizio diretto nel caso di attrezzature esistenti o attraverso strumento urbanistico preventivo nei casi previsti dallo stesso PRG.

4. In tali zone è ammessa la residenza stabile per il solo personale di custodia e/o di gestione nella misura di un alloggio della superficie massima di 120 mq di SUL per ogni attrezzatura insediata.

ART. 36 - ZONE PER ATTREZZATURE RICETTIVE ESISTENTI -R1-

1. Sono le zone espressamente destinate ad alberghi, pensioni, residences ed altre forme di residenza e/o abitazioni collettive a rotazione. Oltre agli spazi ricettivi veri e propri, (stanze, mini alloggi, ecc.) sono ammesse tutte quelle strutture complementari alla funzione ricettiva quali spazi di servizio (cucine, depositi, lavanderie, ecc.) di soggiorno e ristoro (ristoranti, bar, sale riunioni e congressi, ecc.) e di svago all'aperto (giardini, piscine, ecc.).

2. Per i nuovi interventi il PRG si attua per intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici:

IF - Indice di densità Fondiaria 2,00 mc/mq

H - Altezza massima 12,00 ml

Df - Distanza tra fabbricati 10,00 ml

Dc - Distanza dai confini 5,00 ml

Ds - Distanza dalle strade 7,50 ml

Sp. - La dotazione di standard: almeno 24 mq/ogni 100 mc di edifici previsti, in aggiunta alle aree per parcheggi, per le quali occorrerà dotarsi delle quantità previste nelle tabelle allegate per ciascuna destinazione.

Sono consentite deroghe dalle distanze nel caso di interventi soggetti a strumento urbanistico preventivo dotato di planovolumetrico e nei limiti dei cui al D.M. n° 1444/68.

3. Nell'ambito della zona almeno il 30% della superficie territoriale dell'area, va riservata ed attrezzata a spazi verdi scoperti di pertinenza dell'attività ricettiva, quali campi di gioco, giardini, piscine ecc., in aggiunta agli spazi per parcheggi di cui alla Tabella 1, ed agli spazi per standard.

4. La superficie fondiaria del comparto sarà quella residua detratta gli spazi per:

- strade e viabilità;
- aree a standard e parcheggi;
- aree a spazi verdi privati di pertinenza dell'attività.

ART. 37 - ZONE PER ATTREZZATURE SPORTIVE E/O DI RISTORO - R2-

1. Sono le zone destinate oltre che alla realizzazione e potenziamento del verde alla costruzione e conservazione di attrezzature ricreative (sportive e di altro tipo quali: campi da golf, maneggi, centri ricreativi, piscine, ecc...) e/o di ristoro (ristoranti, sale riunioni, bar e simili) di proprietà e gestione privata, ma d'uso e d'interesse pubblico.

2. In tali zone il PRG si attua per intervento preventivo nel rispetto dei seguenti indici:

UF - 1,0 mq/mq

IF - 1,5 mc/mq

H - Altezza massima ad esclusione delle attrezzature tecniche 7,50 ml

Df - Distanza tra i fabbricati 10,00 ml

Dc - Distanza dai confini 5,00 ml

Ds - Distanza dalle strade 7,50 ml

3. – TIRO A VOLO

Il comparto denominato TIRO A VOLO, sono consentite le operazioni edilizie/urbanistiche connesse all'attività sportivo-ricreative prevista in particolare:

- a) i manufatti tecnologici connessi con la destinazione principale;
- b) depositi e rimesse connesse;
- c) locali per il ristoro, sede sociali e sale per incontri.

L'attuazione degli interventi previsti in tale zona è subordinata alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo esteso all'intera area d'intervento.

Vanno rispettati i seguenti parametri:

Uf mq/mq	1,0
If mq/mq *	1,5
H max	7,50
DS ml	7,50
DC ml	5,00

modifica

* salvo maggiori altezze connesse alle funzioni da svolgere.

Sono possibili attività equivalenti a quelle sopra citate purchè non comportino **aggravamento** di rumore, inquinamenti o scarichi nella pubblica fognatura.

CAPO VII – CIMITERO, FASCE DI RISPETTO E VINCOLI VARI

ART. 38 – AREA DI RISPETTO CIMITERIALE

cimitero

Nell'area individuata in applicazione del rispetto cimiteriale possono essere autorizzati a titolo precario e temporaneo chioschi o modeste costruzioni similari per la vendita dei fiori e oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti, con materiali e colori approvati dall'Ufficio Tecnico.

Nelle aree comprese all'interno delle zone di rispetto cimiteriale sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e ristrutturazione ai sensi del comma 1, lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del DPR n. 380/01.

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

ART. 39 - ZONE O FASCE DI RISPETTO –

Il PRG individua graficamente le fasce di rispetto della viabilità esterna al perimetro dei centri abitati ai sensi del Nuovo Codice della Strada e del Regolamento di Esecuzione.

Le fasce di rispetto sono funzionali alla protezione del traffico, alla realizzazione delle nuove strade, all'ampliamento delle strade esistenti, alla realizzazione dei relativi servizi, all'approntamento di percorsi

pedonali e di piste ciclopedonali, nonché alla protezione della sede stradale nei riguardi dell'edificazione e viceversa.

In tali zone sono ammessi i seguenti interventi:

- * opere stradali (carreggiate, marciapiedi, banchine, ecc..) e relativi impianti, di cui alla circolare del ministero LLPP n. 5980 del 30.12.1970;
- * parcheggi, opere di verde e di arredo stradale;
- * percorsi pedonali e piste ciclopedonali;
- * impianti di distribuzione del carburante e le cabine di trasformazione di energia.

Salvi gli interventi per le realizzazioni di cui al punto precedente, le fasce di rispetto sono inedificabili, sono ammesse unicamente le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di demolizione e di ristrutturazione edilizia, purché non sia aumentata la lunghezza dell'edificio sul fronte strada e non comporti nessun avanzamento dell'edificio verso la strada.

ART. 40 - VINCOLI VARI E RETI TECNOLOGICHE

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

2. Impianti a rete ed impianti tecnologici pubblici e/o di servizio pubblico

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

La messa in opera di impianti tecnologici a rete sotterranei deve preferibilmente evitare la variazione e/o l'alterazione del flusso delle acque superficiali. Qualora l'intervento ne preveda qualche modifica deve essere indicato il nuovo andamento garantendo che le variazioni siano in armonia con il normale deflusso delle acque.

Nelle zone agricole E, il PRG stabilisce che la messa in opera di tali impianti nell'ambito del territorio è da considerarsi di rilevante trasformazione nei casi previsti dal PPAR e successive modificazioni.

TITOLO III – Ambiti di Tutela

ART. 41 - AMBITI DI TUTELA DEI CENTRI E NUCLEI STORICI

Il PRG identifica cartograficamente i centri e nuclei storici ed il relativo ambito di tutela integrale è anch'esso cartograficamente definito.

All'interno dell'area di tutela integrale dei centri e nuclei storici sono vietati:

- a-ogni nuova edificazione nonché l'ampliamento degli edifici esistenti;
- b-l'abbattimento della vegetazione arbustiva e d'alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale; resta salvo quanto regolamentato dalle nazionali e regionali e successive integrazioni e modificazioni, nonché delle normali silvicolture vigenti;
- c-il transito con mezzi motorizzati fuori delle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli

occorrenti all'attività agro-silvo-pastorale;

d-l'allestimento di impianti, di percorsi o di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;

e-l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla circolare del Ministero LL. PP. 9 Febbraio 1979, n. 400;

f-l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti; nelle aree interessate dalle cave dismesse sono ammessi progetti di recupero ambientale;

g-la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli;

h-la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-silvo-pastorali e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari;

i-la realizzazione di impianti per la distribuzione dei carburanti.

E' ammessa l'ordinaria utilizzazione agricola dei terreni, eccetto ogni scavo o aratura dei terreni di profondità maggiore di cm 50, che deve essere preventivamente autorizzato dalla Soprintendenza archeologica; è ammessa inoltre, ogni attività inerente lo studio e la valorizzazione delle presenze archeologiche.

ART. 42 - AMBITI DI TUTELA INTEGRALE DEI CORSI D'ACQUA

1. Il PRG individua i corsi d'acqua principali e secondari e delimita cartograficamente i relativi ambiti di tutela integrale.

All'interno degli ambiti di tutela dei corsi d'acqua troviamo bacini di classe 1, 2, 3 come indicato nella tavola 17 del PRG, Trasposizione attiva vincoli.

Nella fascia SA subappenninica per i corsi d'acqua è fissata una zona di rispetto inedificabile per lato, avente i seguenti valori (mt)

- corsi d'acqua di 1a classe: 100 m
- corsi d'acqua di 2a classe: 50 m
- corsi d'acqua di 3a classe: 35 m

2. All'interno di tali ambiti di tutela sono vietati:

a - ogni nuova edificazione, nonché l'ampliamento degli edifici esistenti;

b - l'abbattimento della vegetazione arbustiva e dell'alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piante di tipo produttivo-industriale; resta salvo quanto regolamentato dalle nazionali e regionali e successive integrazioni e modificazioni, nonché delle normali silvicolture vigenti;

c - il transito con mezzi motorizzati fuori delle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e privati esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agro-silvo-pastorale;

d - l'allestimento di impianti, di percorsi o di tracciati per attività da esercitarsi con mezzi motorizzati;

e - l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica

stradale e quella turistica di cui alla circolare del Ministero LL. PP. 9 febbraio 1979, n° 400;

f - l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti; nelle cavi esistenti si applicano le seguenti norme:

f1 - in quelle autorizzate ai sensi della consentita la prosecuzione dell'attività estrattiva nei soli limiti dell'autorizzazione e fino all'attuazione del progetto di risanamento e sistemazione dell'area; non potrà essere autorizzata nessuna ulteriore prosecuzione dell'attività estrattiva;

f2 - nelle aree interessate dalle cave dismesse sono ammessi progetti di recupero ambientale;

g - la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli;

h - la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, (reti, legno e muratura per cm 30 dal suolo) salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-silvopastorali

e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari;

i - all'interno del corpo idrico qualunque trasformazione, manomissione, immissione dei reflui non depurati, salvo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione delle opere di attraversamento sia varie che impiantistiche; i lavori di pulizia fluviale (eliminazione di piante e 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;

l - nella fascia contigua di ml 10 a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine, l'aratura di profondità superiore a cm 50.

m - le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra;

n - i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale; sono fatti salvi i lagoni di accumulo sui corsi d'acqua, a fini irrigui, con esclusione dei corsi d'acqua principali;

3. Per gli edifici esistenti che ricadono in tali ambiti di tutela sono consentiti gli interventi di cui al comma 1, lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del DPR n. 380/01.

- Vincoli che hanno natura nel Decreto Legislativo n.42 del 2004 Codice dei beni culturali e del paesaggio

Sono individuati il fiume Ete Morto, il torrente Rio la Fosa e il fosso il Rio, iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, sono tutelate e di interesse paesaggistico le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. All'interno di tali ambiti è necessaria l'autorizzazione paesaggistica.

ART. 43 - AMBITI DI TUTELA DEI CRINALI

Il PRG individua i crinali e delimita cartograficamente i relativi ambiti di tutela.

L'individuazione degli ambiti di tutela dei crinali è finalizzata alla salvaguardia delle linee naturali e/o storiche dei crinali e delle relative visuali paesaggistiche.

Come indicato nella tav. 17 del PRG, Trasposizione attiva vincoli, troviamo nel territorio comunale crinali di classe 2 e 3 come ambito provvisorio.

Classe 2 fascia SA dislivello m. 15

Classe 3 fascia SA dislivello m. 5

Nella fascia SA subappenninica per i crinali è fissata una fascia definitiva di tutela per lato, avente i seguenti valori di dislivello rispetto alle corrispondenti quote massime:

- classe 2 15 m per lato

- classe 3 5 m per lato

All'interno di tali ambiti di tutela sono vietati:

a - gli interventi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;

b - i silos e depositi agricoli di rilevante entità;

c - gli edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale;

d - le nuove attività estrattive, depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo casi di interventi compresi nei recuperi ambientali; per le cave esistenti, in atto o dismissione;

All'interno di tali ambiti di tutela ogni intervento di nuova edificazione è subordinato alla realizzazione di sistemazione a verde tendente a mitigare l'impatto visivo dei nuovi edifici e delle situazioni di maggior degrado eventualmente esistenti. Le opere di contenimento dei terreni e dei terrazzamenti siano realizzate con tecniche di ingegneria naturalistica.

ART. 44 - AMBITI DI TUTELA DEI VERSANTI

1. Gli ambiti di tutela dei versanti sono costituiti dalle aree aventi pendenza assoluta superiore al 30%. Il PRG delimita cartograficamente tali aree; esse tuttavia dovranno essere verificate in maniera puntuale con apposito rilievo topografico del terreno, in occasione di ogni intervento proposto posto entro un raggio di 100 m da tali ambiti; tale verifica potrà essere eventualmente correttiva e/o integrativa dell'ambito di tutela individuato cartograficamente.

All'interno degli ambiti di tutela dei versanti sono vietate: ogni nuova edificazione nonché qualsiasi impedimento al deflusso delle acque, i riporti e i movimenti di terreno anche puntuali, che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno;

2. Per gli edifici esistenti che ricadono in tali ambiti di tutela sono consentiti gli interventi di cui al comma 1, lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del DPR n. 380/01;

3. Nelle porzioni di aree, con pendenza assoluta maggiore del 30% va rispettato il divieto di realizzare nuove costruzioni, potranno essere consentiti solo interventi di riqualificazione ambientale, avendo cura di utilizzare tecniche di ingegneria naturalistica.

ART. 45 - ZONE A RISCHIO ARCHEOLOGICO

Il PRG individua cartograficamente le aree considerate “a rischio archeologico” per la pregressa segnalazione di ritrovamenti archeologici. Per tutti i lavori in tali aree che comportino movimenti di terreno nel sottosuolo a profondità maggiore di m 0,50 è necessario sottoporre preventivamente il relativo progetto alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche per il rilascio del nulla osta e delle eventuali prescrizioni di competenza.

ART. 46 - FONTI

1. Il PRG ad integrazione dell'elenco del PPAR individua gli ulteriori manufatti da sottoporre a particolare tutela, per i quali valgono le seguenti norme:

Ambito di tutela

Per tali edifici sono stabiliti ambiti di tutela di ml 30 misurati dal loro centro.

All'interno degli ambiti di tutela suddetti si applicano le disposizioni di cui all'art. 38 delle NTA del PPAR. Sono escluse dall'ambito di tutela le zone esenti.

Interventi ammessi

Per tali edifici sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro e risanamento conservativo così come definiti al comma 1, lettere a), b) e c) dell'art. 3 del DPR n. 380/01.

Gli interventi sulle fonti dovranno attenersi alle seguenti norme:

- Uso e mantenimento dei materiali originari, caratteristici dell'impianto edilizio esistente;
- Salvaguardia dei materiali di finitura esterna e degli elementi di pregio eventualmente presenti quali coperture, partiture, archi, modanature e di finitura interna quali pavimenti di corti, pavimentazioni di pregio; eventuali decorazioni sono sottoposte alla metodologia del restauro conservativo; in ogni caso, non è ammesso l'uso di mattoni nuovi o in contrasto con quelli esistenti; è fatto obbligo di copertura in coppi e pluviali in rame;
- Eliminazione di ogni superfetazione non conforme alla struttura originaria o, ove possibile, la sua armonizzazione con la restante parte dell'edificio;
- Il recupero delle aree esterne di pertinenza del fabbricato;

Le stesse prescrizioni vanno estese anche ad eventuali accessori, anche se distaccati, costituenti, sotto gli aspetti tipologici e costruttivi, insieme unitario con il fabbricato principale.

Interventi non ammessi

E' fatto divieto di manomettere in qualsiasi modo e per qualsiasi motivo i manufatti, nonché adibirli ad utilizzazioni improprie che possano comprometterne la conservazione e/o il recupero.

E' vietata la modifica delle principali finiture caratteristiche della struttura originaria;

La demolizione senza ricostruzione è consentita esclusivamente per l'eliminazione di corpi edilizi precari e/o aggiunti in epoche recenti, del tutto incongrui ed estranei con l'organismo architettonico originario al fine di favorire il recupero delle originarie caratteristiche formali e tipologiche dell'immobile.

ART. 47 - SALVAGUARDIA DELLA RISORSA IDRICA

1. Il sistema idrico è costituito dall'insieme delle acque superficiali e delle acque profonde; La salvaguardia delle prime è affidata al loro corretto impiego ed alla depurazione, la salvaguardia delle seconde necessita maggiore attenzione, poiché su di esse è difficile un'azione diretta, per cui risulta necessaria un'accurata opera di prevenzione.
2. Obiettivi della salvaguardia: prevenire il deterioramento della qualità delle acque, e assicurare un corretto utilizzo entro i limiti di disponibilità della risorsa, nonché salvaguardare le aspettative e i diritti delle generazioni future a fruire di un integro patrimonio ambientale.
3. Salvaguardia: tutte le attività umane che si svolgono sul territorio comunale devono operare in condizioni di totale salvaguardia delle falde acquifere. È fatto assoluto divieto di scarico nel suolo e nelle acque pubbliche di materiali e liquidi inquinanti.
4. Rispetto di quanto previsto nel **D.lgs. n. 152/2006**
5. L'apertura di nuovi **pozzi** per l'approvvigionamento, idrico sarà oggetto di domanda nel rispetto della L.R. 9 giugno 20006, n.5.

Gli scarichi nel suolo e nell'acqua dovranno essere preventivamente autorizzati nel rispetto **D.lgs. n. 152/2006** e successive modificazioni e integrazioni;

In presenza di opere di captazione ad uso idropotabile, vale quanto previsto nel **D.lgs. n. 152/2006**

ART. 48 - AREE INSTABILI – P.A.I.

AVD_R4 - Aree di Versante in Dissesto a Rischio molto elevato,

AVD_R3 - Aree di Versante in Dissesto a Rischio elevato,

AVD_R2 - Aree di Versante in Dissesto a Rischio medio,

AVD_R1 - Aree di Versante in Dissesto a Rischio moderato

La carta delle pericolosità geologiche (Tavv. 10a-10b) costituisce un documento di sintesi dello studio eseguito e rappresenta la base per la programmazione urbanistica del territorio di Monte San Pietrangeli: risultano infatti diverse aree a differente pericolosità, di seguito esplicate, per le quali valgono le norme del PAI.

1 Norme relative alle AREE a pericolosità media P2

Sono aree potenzialmente instabili per riattivazione di frane quiescenti (frane per scorrimento quiescente, frana complessa quiescente, soliflusso).

Nelle aree a pericolosità media P2 sono consentite trasformazioni dello stato dei luoghi previa esecuzione di indagini nel rispetto delle NTC 2018 e nel rispetto delle vigenti normative tecniche.

2 Norme relative alle AREE a pericolosità elevata P3

Aree interessate dall'azione della gravità: aree instabili o potenzialmente instabili per evoluzione o riattivazione di frane attive o quiescenti (frane per scorrimento attivo, frana complessa attiva).

Ogni intervento dovrà essere subordinato alle NTA del PAI relativamente alle aree a pericolosità P3 (livello di pericolosità elevata) dei fenomeni franosi; sono vietati nuovi insediamenti abitativi e tutti gli interventi che determinano un peggioramento delle condizioni di stabilità e/o di equilibrio; in particolare

sono espressamente vietati scavi o riporti di terreno che possano alterare le condizioni di equilibrio.

Nelle aree di versante a rischio frana con livello di pericolosità elevata, P3, sono consentiti esclusivamente, nel rispetto delle vigenti normative tecniche:

- a) interventi per il monitoraggio e la bonifica dei dissesti, di messa in sicurezza delle aree a rischio o delle costruzioni, di contenimento o di sistemazione definitiva dei versanti, da eseguirsi di norma mediante tecniche di ingegneria naturalistica, volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla regolazione o eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- b) interventi di demolizione di manufatti edilizi;
- c) interventi a carattere obbligatorio richiesti da specifiche norme di settore purché sia valutata dal soggetto proponente la loro compatibilità con la pericolosità da frana o valanga dell'area e siano apportate le eventuali misure di mitigazione del rischio;
- d) interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di cui al comma 1, lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del DPR n. 380/01. La ristrutturazione di cui alla presente lettera non può comportare aumento volumetrico; ai fini del calcolo della volumetria per gli interventi di cui alla presente lettera non si tiene conto delle innovazioni necessarie per gli adeguamenti degli edifici esistenti in materia igienico-sanitario, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche;
- e) cambi di destinazione d'uso negli edifici, anche connessi agli interventi di cui alla lettera d), purché non comportino aumento del carico urbanistico o un aggravamento delle condizioni di rischio;
- f) interventi di ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera e) al comma 1, lettera e) dell'art. 3 del DPR n. 380/01 a condizione che venga valutata la pericolosità da frana o valanga dell'area ed apportati gli eventuali interventi per la mitigazione del rischio; i predetti interventi sono eseguiti previo parere vincolante dell'Autorità di bacino;
- g) interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio in rapporto alla pericolosità da frana dell'area;
- h) interventi indifferibili e urgenti a tutela della pubblica incolumità o del sistema ambientale;
- i) manutenzione e ristrutturazione di infrastrutture tecnologiche o viarie, nonché la realizzazione di modesti manufatti ad esse strettamente funzionali, quali cabine elettriche e similari;
- j) realizzazione ed ampliamento di infrastrutture tecnologiche o viarie, pubbliche o di interesse pubblico, nonché delle relative strutture accessorie; tali opere sono condizionate ad uno studio da parte del soggetto attuatore in cui siano valutate eventuali soluzioni alternative, la compatibilità con la pericolosità delle aree e l'esigenza di realizzare interventi per la mitigazione della pericolosità, previo parere vincolante dell'Autorità di bacino;
- k) interventi per reti ed impianti tecnologici, per sistemazioni di aree esterne, recinzioni ed accessori pertinenziali agli edifici alle infrastrutture ed attrezzature esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuove volumetrie e non aggravino le condizioni di instabilità dell'area in frana;
- l) spazi verdi, compresa la realizzazione di aree per il tempo libero e lo sport, ad esclusione di aree destinate a campeggio, purché non comportino la realizzazione di nuove volumetrie a carattere permanente e non

aggravino le condizioni di instabilità dell'area in frana;

ART. 49 - AREE A MAGGIORE PERICOLOSITA' SISMICA

1. Ai fini della riduzione delle condizioni di rischio sismico deve essere fatto riferimento agli studi di Microzonazione Sismica del Comune di Monte San Pietrangeli.
2. In fase di realizzazione di nuovi edifici e infrastrutture dovranno essere eseguiti specifici studi in base alle NTC 2018 finalizzati alla determinazione dell'azione sismica di progetto.

ART. 50 – AREE CON CAVITA' SEPOLTE (relativa anche al Centro Storico)

Qualsiasi tipo di intervento edilizio che produca aumenti di carico sul terreno (es. anche l'installazione di una gru o carichi temporanei) dovrà essere preceduto da uno studio geologico che caratterizzi un'area significativa all'intorno dell'intervento, attraverso indagini in situ sia di tipo diretto (sondaggi) che indiretto (geofisica), al fine di evidenziare la presenza di eventuali cavità e di valutare la fattibilità dell'intervento.

ART. 51 - AREE INONDABILI - P.A.I.

Per le zone di inondazione (fascia di territorio inondabile assimilabile a piene con tempi di ritorno fino 200 anni) si fa riferimento alle NTA del PAI relativamente alle zone esondabili. In tali zone non è consentita alcuna nuova edificazione.

In tale fascia sono consentiti esclusivamente:

- a) interventi idraulici volti alla messa in sicurezza delle aree a rischio, ivi incluso il taglio della vegetazione, compresi tra gli interventi previsti in programmi per la difesa del suolo, o nel presente Piano, o coerenti con le sue finalità. I progetti sono redatti secondo i contenuti ed i principi della Circolare della Regione Marche n. 1 del 23 gennaio 1997 "Criteri ed indirizzi per l'attuazione di interventi in ambito fluviale nel territorio della Regione Marche" (in B. U. R. n. 11 del 6 febbraio 1997), e degli indirizzi di cui all'Allegato "A" del comma 1 del presente articolo ed eseguiti previo parere vincolante della Autorità idraulica competente;
- b) adeguamento, ai fini della mitigazione del rischio, delle strutture di attraversamento che determinano la pericolosità idraulica e interventi relativi a nuove infrastrutture tecnologiche a rete e viarie in attraversamento che non determinano pericolosità idraulica, previo parere vincolante della Autorità idraulica competente;
- c) opere pubbliche o di interesse pubblico connesse alla captazione delle risorse idriche superficiali o alla loro utilizzazione nel rispetto dei principi del D.lgs. n. 03 aprile 2006 n. 152 compatibilmente con l'assetto morfologico e previo parere vincolante della Autorità idraulica competente;
- d) pratiche per una corretta attività agraria con esclusione di ogni intervento che comporti modifica della morfologia del terreno;
- e) occupazioni temporanee con materiali finalizzate alle opere di cui al presente comma, se non riducono la capacità di portata dell'alveo di piena e realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;

f) nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori della fascia, nonché gli ampliamenti, gli adeguamenti e la messa in sicurezza di quelli esistenti; le opere sono condizionate ad uno studio da parte del soggetto attuatore in cui siano valutate eventuali soluzioni alternative e la loro compatibilità con la specifica pericolosità idraulica delle aree;

g) interventi volti alla bonifica dei siti inquinati, ai recuperi ambientali ed in generale agli equilibri naturali alterati e alla eliminazione dei fattori di interferenza antropica;

h) ulteriori tipologie di intervento coerenti con le finalità del piano, previo parere vincolante dell'Autorità di bacino.

Fatta salva ogni altra norma regolamentare connessa all'uso del suolo, qualora non in contrasto con le presenti disposizioni, nella fascia inondabile, a prescindere dal livello di rischio associato, sono inoltre consentiti i seguenti interventi:

a) interventi di demolizione di manufatti edilizi;

b) interventi obbligatori richiesti da specifiche norme di settore purché sia valutata dal soggetto proponente la loro compatibilità con la pericolosità idraulica dell'area e siano apportate le eventuali misure di mitigazione del rischio;

c) interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di cui al comma 1, lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del DPR n. 380/01. La ristrutturazione di cui alla presente lettera non può comportare aumento volumetrico; ai fini del calcolo della volumetria per gli interventi di cui alla presente lettera non si tiene conto delle innovazioni necessarie per gli adeguamenti degli edifici esistenti in materia igienico-sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche.

d) cambi di destinazione d'uso negli edifici, anche connessi agli interventi di cui alla lettera c), purché non comportino aumento del carico urbanistico con un aggravamento delle condizioni di rischio;

e) interventi di ristrutturazione urbanistica di cui al comma 1, lettera e) dell'art. 3 del DPR n. 380/01 a condizione che venga valutata la pericolosità idraulica delle aree ed apportati gli eventuali interventi per la mitigazione del rischio; i predetti interventi sono eseguiti previo parere vincolante dell'Autorità di bacino;

f) interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio in rapporto alla pericolosità idraulica dell'area;

g) interventi indifferibili e urgenti a tutela della pubblica incolumità o del sistema ambientale;

h) manutenzione e ristrutturazione di infrastrutture tecnologiche o viarie;

i) realizzazione ed ampliamento di infrastrutture tecnologiche o viarie, pubbliche o di interesse pubblico, nonché delle relative strutture accessorie; di tali opere il soggetto attuatore dà comunque preventiva comunicazione all'Autorità di bacino, contestualmente alla richiesta del parere previsto nella presente lettera; esse sono condizionate ad uno studio da parte del soggetto attuatore in cui siano valutate eventuali soluzioni alternative, la sostenibilità economica e la compatibilità con la pericolosità delle aree, previo parere vincolante della Autorità idraulica competente.

j) interventi per reti ed impianti tecnologici, per sistemazioni di aree esterne, recinzioni ed accessori pertinenziali agli edifici, alle infrastrutture ed attrezzature esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuove volumetrie e non alterino il naturale deflusso delle acque;

Tutti gli interventi consentiti sono subordinati ad una verifica tecnica, condotta anche in ottemperanza al D.M. 14/01/2008 ed NTC 2018, volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto ed il livello di rischio dichiarato. Tale verifica, redatta e firmata da uno o più tecnici abilitati, deve essere allegata al progetto di intervento.

ART. 52 – INVARIANZA IDRAULICA

Al fine di evitare gli effetti negativi sul coefficiente di deflusso delle superfici impermeabilizzate, ogni trasformazione del suolo che provochi una variazione di permeabilità superficiale deve prevedere misure compensative rivolte al perseguimento del principio dell'invarianza idraulica della medesima trasformazione, come previsto dall'art. 10 della L.R. n. 22/2011. La Regione Marche con D.G.R. n. 53 del 27/01/2014, ha predisposto il documento tecnico *“Criteri, modalità e indicazioni tecnico-operative per la redazione della verifica di compatibilità idraulica degli strumenti di pianificazione territoriale e per l'invarianza idraulica delle trasformazioni territoriali”*.

Si possono individuare alcune tipologie progettuali che vanno a costituire le misure compensative rivolte al perseguimento del principio di invarianza idraulica della stessa trasformazione, evitando effetti negativi sul coefficiente di deflusso delle superfici impermeabilizzate:

- vasca in c. a. o altro materiale rigido posta a monte del punto di scarico, sia aperta, sia coperta;
- invaso in terra posto a monte del punto di scarico;
- depressione in area verde o in piazzale posta a monte del punto di scarico;
- dimensionamento con “strozzatura” delle caditoie in modo da consentire un invaso su strade e piazzali;
- dimensionamento con “strozzatura” delle grondaie e tetti piani con opportuno bordo di invaso in modo da consentire un invaso sulle coperture;
- sovradimensionamento delle fognature interne al lotto;
- mantenimento di aree allagabili;
- scarico fluviale o comunque in acque che non subiscono effetti idraulici dagli apporti meteorici;
- scarico in vasche adibite ad altri scopi (sedimentazione, depurazione ecc.) purché il volume di invaso si aggiunga al volume previsto per gli altri scopi e purché siano rispettati i vincoli ed i limiti allo scarico per motivi di qualità delle acque;
- scarico a dispersione in terreni agricoli senza afflusso diretto alle reti di drenaggio sia superficiale, sia tubolare sotterraneo.

CAPO II - PRESCRIZIONI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO VEGETALE CARATTERIZZANTE IL PAESAGGIO

(viene fatto riferimento al Regolamento adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 22 del 21-07-2021)

ART. 53 – FILTRI VERDI

Sono fasce verdi o in alcuni casi appositi angoli verdi opportunamente piantumati con alberature ed arbusti autoctoni idonei alla realizzazione di quinte o schermature per una fascia di rispetto avente una profondità di almeno ml 5,00; nel caso specifico si tratta soprattutto di Siepi artificiali di recinzione delle aree industriali.

Queste tipologie vegetali che costituiscono fasce di mitigazione dovranno essere realizzate lungo i lati delle aree con destinazione D, in particolare al confine con aree residenziali, e/o servizi e attrezzature pubbliche o strade e verificata la loro realizzazione con foto da consegnare prima dell'agibilità.

Nel caso di interventi di messa a dimora nel quale il numero di piante sia superiore a n. 20 o interventi aventi superficie territoriale superiore a mq 2. 000,00, è necessario che il progetto del verde sia redatto da un tecnico abilitato, (dottore o perito o altro tecnico equivalente specializzato).

ART. 54 – PERCORSI CICLO-PEDONALI

1. Oggetto

Il percorso pedonale e/o ciclabile è previsto lungo la vallata e si collega con il centro abitato, toccando punti di interesse naturalistico e storico-culturale nonché su tutti gli itinerari previsti dal PRG, che debbono intendersi come indicazione minima, in quanto possono essere modificati senza che ciò costituisca variante al PRG. L'obiettivo è quello di creare un itinerario dolce che colleghi idealmente le varie realtà del paesaggio del territorio comunale permettendo ai cittadini una fruizione di tipo naturalistico e ricreativo.

2. All'atto della richiesta di autorizzazioni o permessi di costruire i proprietari dei fondi agricoli o urbani ricadenti nel percorso pedonale sono tenuti a verificare l'ubicazione della sede e la cessione o l'uso al Comune delle superfici occorrenti alla realizzazione.

3. Prescrizioni

- L'utilizzo del percorso verde è rigorosamente riservato ai pedoni e ciclisti.
- Il percorso deve essere realizzato con materiali e tecniche semplici e di facile realizzazione aventi impatto positivo con l'ambiente circostante.
- E' vietato l'uso di manufatti in cemento.
- La larghezza deve essere, compatibilmente con le varie situazioni oggettive, di valore costante multiplo di m. 0,80 e non inferiore a metri 1,60.
- Nelle zone extraurbane, laddove si sfruttino strade poderali o percorsi naturalmente esistenti, per la realizzazione del progetto sarà sufficiente migliorare la viabilità in atto mantenendo i materiali già presenti (terra battuta, breccino, terra inerbata, ecc.).
- E' consentita la realizzazione di strutture solo con materiali in legno trattato (ad es. ponticelli, camminamenti ecc.).
- Laddove siano presenti situazioni di pericolo per la pubblica incolumità (scarpate, dirupi, ecc.) è obbligatoria la realizzazione di staccionate tipo maremmane in legno.
- Nelle zone urbane la progettazione del percorso si adeguerà alle tipologie circostanti relative agli spazi verdi presenti o in via di realizzazione.

- La realizzazione del percorso comporterà anche delle opere a verde intese sia come nuove piantagioni o miglioramento della vegetazione esistente. Tali interventi saranno finalizzati a:

- a) creazione di zone d'ombra nei casi in cui non siano presenti alberature o forme di vegetazione idonee;
- b) identificazione del tracciato nel caso in cui questo non sia facilmente individuabile;
- c) realizzazione di impedimenti od ostacoli per evitare gli ingressi di mezzi motorizzati;
- d) realizzazioni di protezioni per le zone adiacenti al percorso (es. campi coltivati);
- e) segnalazione di punti panoramici con alberi di alto fusto
- f) arredo e miglioramento estetico di tratti presentanti attrattive di valore
- g) creazione e delimitazione di aree di sosta.

Come indirizzi di carattere generale valgono le seguenti norme:

- tutti gli impianti debbono essere progettati in maniera da richiedere un basso grado di manutenzione;
- nelle specie da utilizzare sono quelle autoctone;
- la scelta delle specie deve essere fatta in modo da non creare elementi non consoni al paesaggio circostante ed alla vegetazione naturale presente;
- nella messa a dimora di piante di alto fusto le distanze di impianto devono essere tali da non rendere successivamente necessari interventi di potatura.

TITOLO IV - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

CAPO I- DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART. 55 - USI TRANSITORI IN ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

1. In tutte le zone destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse generale, scaduti i termini di efficacia del vincolo gli interventi ammessi sugli edifici sono quelli di cui al comma 1, lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del DPR n. 380/01 senza aumento di volume.

CAPO II - DISPOSIZIONI FINALI

ART. 56 - DESTINAZIONE D'USO

1. Nell'attuazione del PRG, sia per interventi edilizi diretti che per gli interventi urbanistici preventivi, deve essere indicata la destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati in conformità alle prescrizioni del titolo II delle presenti norme.
2. Per gli interventi sull'edilizia esistente, oltre al mantenimento delle destinazioni d'uso in atto al momento dell'intervento stesso, sono consentiti i cambi di destinazione secondo quanto indicato dalle NTA del PRG.

ART. 57 - INTERPRETAZIONE DEGLI ELABORATI GRAFICI

1. Ai fini della interpretazione degli elaborati grafici per l'attuazione del PRG vale la legenda con relativa simbologia allegata a tali elaborati; la simbologia del rilievo aereofotogrammetrico di base non costituisce

riferimento per le previsioni di PRG.

2. Nella eventualità di differenze e/o discordanze di qualsiasi tipo tra le planimetrie di PRG a diversa scala, fanno fede le tavole a scala più dettagliata.

3. Gli elaborati grafici di PRG nella scala 1:2000, sono stati redatti sulla base della cartografia aerofotogrammetria regionale, pertanto i limiti fisici delle destinazioni di zona tengono conto degli elementi presenti nel territorio e non della effettiva proprietà catastale.

Quando non vi è corrispondenza tra il limite di zona ed il confine catastale al fine di evitare di lasciare piccole strisce di terreno abbandonate, si stabilisce che il limite di zona può coincidere con il limite catastale, purché questa differenza non comporti una modifica alla destinazione di zona superiore a 3,00 ml ovvero 1,50 mm negli elaborati grafici;

4. Sono fatte salve le concessioni rilasciate prima dell'entrata in vigore del PRG, per le quali è consentita in deroga alle vigenti normative, il completamento delle stesse.

ART. 58 - ESENZIONI

Le prescrizioni di tutela paesistico-ambientale di cui alle presenti norme non si applicano per:

- le opere relative ad interventi dichiarati indifferibili ed urgenti conseguenti a norme o provvedimenti statali o regionali emanati a seguito di calamità naturali od avversità atmosferiche di carattere eccezionale nonché a situazioni d'emergenza connessa a fenomeni di grave inquinamento ambientale o ad interventi per la salvaguardia della pubblica incolumità;
- le opere pubbliche, i metanodotti e le opere connesse, nonché quelle di interesse pubblico realizzate dalla TELECOM e dall'ENEL;
- gli impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, centrali e containers telefonici, cabine di decompressione del gas e simili;
- i monumenti commemorativi civili e religiosi, di modesta entità, nonché le opere ricadenti nelle zone cimiteriali;
- opere e interventi a carattere temporaneo connessi all'attività di ricerca ed esplorazione di idrocarburi e di risorse geotermiche;
- le antenne ed i ripetitori;
- le opere necessarie all'adeguamento degli impianti esistenti di smaltimento dei rifiuti alle disposizioni del D.Lgs.vo 22/97;
- gli interventi previsti dagli articoli 31 e 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47;
- gli interventi di manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), restauro e risanamento conservativo (RC), di ristrutturazione edilizia (RS), che non alterino la sagoma ed il volume degli edifici, nonché di demolizione senza ricostruzione (DM) *così come definiti al comma 1, art. 3 del DPR n. 380/01*
- gli impianti zootecnici approvati ai sensi del regolamento CEE 797/85;
- gli ampliamenti delle abitazioni rurali conformi alle previsioni del presente piano, di medesima caratteristica tipologica, fino ad un massimo del 20% della volumetria dell'edificio esistente.
- le attività estrattive di aggregati argillosi e sabbiosi necessari per la produzione di laterizi pregiati previa dichiarazione sulla destinazione d'uso dei materiali. Tale esenzione non si applica agli ambiti di tutela dei corsi d'acqua di prima e seconda classe di cui all'art. 42 delle NTA di PRG adeguato al PPAR e in quelli delle zone archeologiche di cui all'art. 45 delle NTA di PRG adeguato al PPAR.
- i progetti di ampliamento funzionale degli edifici turistico-ricettivi (alberghi, pensioni, campeggi), purché conformi agli strumenti urbanistici vigenti, fino ad un massimo di superficie utile non superiore a quella

esistente. L'ampliamento deve riguardare esclusivamente costruzioni già realizzate e le opere dovranno essere all'esterno della sagoma esistente. Gli ampliamenti, limitati ad un massimo di superficie utile non superiore al 50% di quella esistente, dovranno comunque rispettare anche la condizione di essere conformi agli indici di edificazione stabiliti nelle NTA di PRG e gli stessi indici dovranno far riferimento esclusivamente all'area di pertinenza dei fabbricati esistenti così come definita nell'art. 60 del Regolamento Edilizio Comunale.

COMUNE DI MONTESANPIETRANGELI

Provincia di Fermo

PIANO REGOLATORE GENERALE ADEGUATO AL PPAR

Oggetto:

Allegato A- BIOSOSTENIBILITA'

Premessa

E' possibile il rispetto delle norme sulla Biosostenibilità di cui all'Allegato 1 e l'accesso alle agevolazioni ed incentivi, per ogni tipo intervento, ma il loro rispetto in generale è facoltativo salvo i casi nel quale risulta obbligatorio come nelle lottizzazioni C2

Per quanto riguarda le disposizioni per la tutela e la riduzione dell'inquinamento luminoso nel territorio comunale, si sottolinea che il cielo stellato è considerato patrimonio naturale del Comune, da conservare e valorizzare. Pari valore viene conferito al risparmio energetico, alla sicurezza stradale ed alla maggiore fruibilità e vivibilità del territorio comunale durante gli orari serali.

Tutti i nuovi impianti d'illuminazione esterna pubblici e privati devono pertanto rispettare le indicazioni espresse dalla Legge Regionale Marche n. 10 del 24 Luglio 2002 "Misure urgenti in materia di risparmio energetico e contenimento dell'inquinamento luminoso" e s. m. i.

- BIOSOSTENIBILITA'

Lo sviluppo sostenibile è quello "che soddisfa i bisogni del presente senza compromettere la capacità delle generazioni future di soddisfare i propri".

L'attività edilizia ed i processi di trasformazione del territorio sono l'attività umana che produce il più alto impatto ambientale con:

- consumo del territorio;
- forte utilizzo di prodotti sintetici a base di sostanze petrolchimiche di riconosciuta tossicità;
- consumo incontrollato di risorse come petrolio ed acqua;
- massiccio consumo di energia di origine fossile;
- crescente produzione di inquinamento atmosferico;
- produzione massiccia di scorie e rifiuti.

L'architettura sostenibile è un metodo di progettazione e realizzazione che favorisce un alto livello di qualità della vita, comfort interno, rispetto della salute ed un organico inserimento nell'ambiente.

A. 1 PROGETTAZIONE AMBIENTALE

- Analisi del sito

Occorre che siano valutate le condizioni ottimali per un inserimento ambientale dell'edificio che permetta di massimizzare elementi positivi e minimizzare elementi negativi.

- Orientamento dell'edificio

Per gli edifici di nuova costruzione o totale ristrutturazione è vincolante l'orientamento degli ambienti dove si svolge la maggior parte della vita abitativa a sud, sud-est e sud-ovest, salvo documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale.

- Valorizzazione del sole

Nella progettazione occorre rapportare lo studio dell'edificio al percorso del sole. Va analizzato il diagramma solare e le ombre prodotte.

In particolare occorre garantire un efficace controllo permettendo l'ingresso dei raggi solari nella stagione invernale e ridurre l'ingresso degli stessi in estate.

A. 2 PRESTAZIONI DELL'INVOLUCRO EDILIZIO

L'isolamento termico e le prestazioni energetiche degli edifici devono rispettare i requisiti minimi indicati dal D.lgs. n. 192/2005 e ss. mm. ii.

La struttura edilizia deve contenere le oscillazioni della temperatura in funzione dell'irraggiamento solare controllando lo sfasamento e verificata l'assenza di condensazioni superficiali.

Vanno evitati e controllati i ponti termici.

A. 3 SISTEMA COSTRUTTIVO DI QUALITA'

Occorre non solo una corretta costruzione dell'edificio, ma che sia verificata la qualità dell'ambiente esterno ed interno, che viene determinata da molti fattori che vanno studiati e progettati:

- a) verificare il luogo di costruzione, che sia lontano da fonti inquinanti esterne;
- b) verificare la qualità dei materiali utilizzati, compresi prodotti di finitura ed arredo, in particolare vanno scelti materiali che non costituiscano minaccia per l'igiene e la salute degli occupanti;
- c) verificare il riutilizzo e la riciclabilità dei materiali utilizzati per diminuire lo spreco;
- d) controllare l'inerzia termica delle pareti e copertura;
- e) controllare l'umidità relativa;
- f) controllare la ventilazione e il ricambio dell'aria;
- g) controllare ponti termici e condense;
- h) occorre ridurre l'effetto gas radon in particolare con una buona ventilazione del terreno dei locali interrati o seminterrati;

A. 4 UTILIZZO DI FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

a) Negli edifici di nuova costruzione inseriti in lottizzazioni o comparti, è obbligatorio che il 50% del fabbisogno energetico annuo avvenga con energia proveniente da fonti rinnovabili;

b) Negli edifici di nuova costruzione inseriti in lottizzazioni o comparti, è obbligatorio che almeno il 50% del riscaldamento dell'acqua sanitaria avvenga tramite pannelli solari;

Nel caso di interventi che utilizzano incentivi ed agevolazioni di cui al successivo punto A. 9, la percentuale relativa al fabbisogno energetico sono del 100% per gli edifici residenziali e 60% per edifici non residenziali.

A. 5 UTILIZZO DI IMPIANTI DI ALTA EFFICIENZA

a) Negli edifici di nuova costruzione o totale ristrutturazione è obbligatorio l'impiego di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento, in maniera che il rendimento globale medio stagionale sia inferiore ai limiti definiti dal D.lgs. n. 192/2005 e ss. mm. ii. ;

b) Negli edifici di nuova costruzione è consigliata l'installazione di un sistema di ventilazione meccanica controllata con recupero di calore tale da garantire un idoneo ricambio d'aria medio giornaliero pari a 0,5

vol/h;

- c) Per tutti gli interventi è consigliato l'utilizzo di sistemi radianti a bassa temperatura;
- d) Anche per il raffrescamento estivo vanno utilizzati sistemi ad elevato rendimento e che utilizzino fonte energetiche rinnovabili per almeno il 70% e nel caso di edifici con incentivi ed agevolazioni del 100%.
- e) E' raccomandato l'uso di dispositivi per il controllo dell'illuminazione e l'utilizzo di lampade ad alto rendimento.
- f) E' raccomandato l'uso di dispositivi per l'utilizzo dell'acqua piovana;
- g) E' raccomandato l'uso di sistemi di ventilazione naturale.

A. 6 RISPARMIO IDRICO E RECUPERO ACQUA METEORICA

L'acqua potabile rappresenta una risorsa pregiata e scarsa.

Per questo motivo è necessario inserire dispositivi di risparmio idrico.

L'acqua piovana (ad esclusione dell'acqua di prima pioggia) va raccolta ed utilizzata per usi non pregiati tipo:

- irrigare aree verdi;
- creare ambienti acquatici naturali;
- lavaggi esterni;
- è facoltativo alimentare cassette di scarico ed elettrodomestici predisposti attraverso una rete duale, solo quando è permesso dalla ASUR competente;
- prevedere accorgimenti e dispositivi di sicurezza per la salute della persona per escludere con assoluta certezza la possibilità di bere l'acqua di questa rete.

- Fitodepurazione

Nel caso di lottizzazioni e interventi biosostenibili è consigliabile verificare la possibilità di utilizzare la fitodepurazione.

A. 7 VERDE ED AMBIENTE ESTERNO

Per le lottizzazioni nuove, i nuovi edifici o le ristrutturazioni totali, le alberature ed il verde esistente o di progetto deve soddisfare le seguenti esigenze:

- ombreggiamento estivo;
- protezione venti dominanti invernali;
- permettere la massima valorizzazione dell'energia solare;
- valorizzare specie arboree autoctone;

Nel caso di edifici non residenziali, è consigliato che una quota del 20% del tetto sia adibita a giardino pensile. Mentre per accedere alle agevolazioni ed incentivi, occorre che una quota pari al 30% del tetto sia utilizzata come giardino-pensile.

Il giardino pensile deve essere:

- praticabile, fruibile, ben mantenuto, all'interno del giardino pensile possono essere utilizzati pannelli fotovoltaici o solari.

A. 8 RIDUZIONE INQUINAMENTI

Occorre verificare le disposizioni relative agli inquinamenti di cui ai punti precedenti 1A, 2A, 3A, 4A

A. 9 AGEVOLAZIONI ED INCENTIVI

Possono accedere alle agevolazioni ed agli incentivi, gli edifici dotati di certificazione di cui al punto A. 10 che garantisca il rispetto dei requisiti previsti dal D.lgs. n. 192/2005 e ss. mm. ii. per la **classe A4** secondo quanto indicato dalla normativa in vigore.

I requisiti e la certificazione devono riguardare l'intero edificio e non singole unità appartenenti agli stessi edifici.

Per accedere alle agevolazioni è necessario che gli edifici siano progettati nel rispetto delle norme descritte sulla biosostenibilità. In questo caso è possibile ottenere:

- Incentivo volumetrico generale, come da art. 8, comma 1 e 2, della L.R. n. 14/2008, compreso lo scomputo totale della serra, fino al 10% della SUL.

Le serre devono essere poste solo nel lato sud ed integrate all'organismo edilizio, cioè a) non possono essere staccate; b) va dimostrata la loro funzione per il guadagno energetico; c) devono essere dotate di schermature e soluzioni tecniche per evitare il surriscaldamento.

- Riduzione oneri di urbanizzazione secondaria del 20%, in base all' art. 10, comma 1, della L.R. n. 14/2008,

- Incremento Volumetrico fino al 10%, in base all' art. 10, comma 1, della L.R. n. 14/2008,

- sconto IMU del 10%, per gli edifici soggetti all'imposta.

A. 10 CERTIFICAZIONE

La certificazione deve essere attestata da un tecnico qualificato (corso da Ente riconosciuto, tipo Sacert, Casa Clima. IQM, ecc.) esterno alla pratica edilizia ed essere redatta secondo quanto previsto dal D.lgs. n. 192/2005 e ss. mm. ii. ; deve comprendere come allegato obbligatorio il fascicolo dell'edificio (anche con CD) nel quale oltre alla documentazione storica, tecnica e fotografica, deve comprendere la verifica del rispetto delle seguenti norme con dichiarazioni, documenti e foto:

- valorizzazione del sole;

- prestazioni dell'involucro edilizio;

- qualità del sistema costruttivo;

- utilizzo di fonti energetiche rinnovabili;

- utilizzo di impianti di alta efficienza;

- utilizzo del risparmio idrico e recupero acque piovane;

- riduzione inquinamenti;

- permeabilità;

- verde privato o di lottizzazione;

- agevolazioni ed incentivi utilizzati;

- elenco e recapito di tutti gli operatori interessati al processo edilizio;

- Scheda sul consumo energetico da aggiornare in seguito a modifiche.

E' obbligatorio il sopralluogo del tecnico comunale e la verifica di alcuni degli elementi precedenti.

Nel caso di dati falsi sono previste sanzioni:

- per il proprietario che perde tutti gli incentivi e le agevolazioni oltre all'applicazione delle sanzioni dovute al certificatore con la comunicazione all'ordine di appartenenza.

ART. 11A - INQUINAMENTO ACUSTICO

Rispetto del Piano di classificazione acustica del territorio comunale, in applicazione della Legge 26.10.1995 n. 447 "Legge quadro sull'inquinamento acustico" e della Legge Regionale 14/11/2001 n. 28 – "Norme per la tutela dell'ambiente esterno e dell'ambiente abitativo dall'inquinamento acustico nella Regione Marche".

Prevedere nei nuovi interventi oltre alla realizzazione di un involucro edilizio a norma anche l'adozione di accorgimenti come barriere verdi e arginature in terra piantumata in prossimità delle sorgenti di rumore.

Gli spazi di sosta e parcheggio dovranno essere alberati (un albero ogni mq 25,00), delimitati da siepi o arbusti e la superficie deve essere permeabile.

ART. 12A - INQUINAMENTO LUMINOSO

Nel rispetto delle leggi in vigore e della L.R. n. 10 del 24 luglio 2002, al fine di promuovere la riduzione dell'inquinamento luminoso e dei consumi energetici da esso derivate occorre nell'illuminazione pubblica e privata esterna:

- vietare di sovrailluminare, sovradimensionare o disperdere verso l'alto il flusso luminoso;
- controllare il flusso luminoso attraverso riduttori di flusso negli orari opportuni e lo spegnimento; evitare impianti a pieno regime per tutto il corso della notte;
- evitare l'utilizzo della luce riflessa, proiettori con ottica simmetrica o luce indiretta, con alto abbagliamento o forte consumo energetico;
- controllare le immissioni luminose degli apparecchi per mezzo della direzione;
- obbligo di utilizzare apparecchi di alta efficienza con sorgenti luminose almeno di classe A;
- obbligo di illuminare edifici e monumenti dall'alto verso il basso e con diffusione di luce al di fuori della sagoma, salvo studi ed esigenze particolari;
- divieto di utilizzare fasci di luce in particolare quelli rivolti verso l'alto o al di sopra della linea dell'orizzonte;
- privilegiare l'utilizzo di lampade ad alta efficienza con basse potenze (potenza nominale minore o uguale a 100 W, (salvo condizioni ambientali particolari tipo incroci)

ART. 13A - INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO

Negli edifici di nuova costruzione o tale ristrutturazione è consigliato evitare zone perturbate da elementi che alterano il campo elettrico o magnetico naturale (corsi d'acqua sotterranei, giacimenti, faglie telluriche). Occorre verificare preventivamente nella scelta di localizzare l'edificio la distanza da elettrodotti, cabine di trasformazione, antenne e ripetitori.

Le cabine secondarie o di trasformazione devono essere costruite all'esterno degli edifici e sempre ad almeno ml 5,00 da un altro fabbricato.

All'interno dell'edificio:

- installare un disgiuntore di rete (bioswitch) della corrente addotta alle camere;
- non far passare cavi elettrici dietro la testata del letto, evitare circuiti chiusi, anelli e gabbie ed utilizzare impianti a stella con disgiuntori elettrici e se possibile cavi schermati per alcune parti dell'edificio (stanze con lunga permanenza, dorsali, quadri), oltre ad idonei impianti di messa a terra di tutte le strutture metalliche;
- non posizionare a ridosso del letto o vicino, quadri elettrici, dorsali o apparecchi elettrici fissi.

ART. 14A - INQUINAMENTO INDOOR

Si definisce inquinamento indoor “la presenza nell'aria di ambienti confinati di contaminanti fisici, chimici e biologici non presenti naturalmente nell'aria esterna di sistemi ecologici di elevata qualità” Ministero dell'Ambiente Italiano 1991.

Il Ministero della Salute ha emanato nel 2001, le linee guida per la tutela e la promozione della salute negli ambienti confinati.

Se consideriamo che molte persone trascorrono la quasi totalità del proprio tempo all'interno di edifici, possiamo capire che l'attenzione all'inquinamento interno è di primaria importanza.

Le principali fonti di contaminanti indoor sono:

- i materiali da costruzione;
- gli impianti;
- gli arredi;
- i rivestimenti;
- prodotti per la manutenzione e la pulizia;
- presenza di animali e piante.

Cause principali dell'inquinamento indoor:

- Fumo di tabacco;
- Particolato totale sospeso TPS;
- Biossido di azoto;
- Formaldeide;
- Inquinanti chimici;
- Amianto e fibre minerali;
- Composti organici volatili VOC;
- Microrganismi, Batteri, Muffe;
- Acari della polvere;
- Pollini;
- Umidità per lo sviluppo di microbi.

Occorre non solo una corretta costruzione dell'edificio, ma verificare la qualità dell'ambiente esterno ed interno, che viene determinata dal corretto bilanciamento di molti fattori che vanno studiati e progettati:

- a) verificare il luogo di costruzione, che sia lontano da fonti inquinanti esterne;
- b) verificare la qualità dei materiali utilizzati, compresi prodotti di finitura ed arredo;
- c) controllare l'umidità relativa;
- d) controllare ventilazione e ricambio dell'aria.

COMUNE DI MONTE SAN PIETRANGELI

Provincia di Fermo

PIANO REGOLATORE GENERALE ADEGUATO AL PPAR

Allegato B - Schede Normative del Programma di Fabbricazione

VE OMOGENEE C₁



SEGNO DISTINTIVO NEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE.

ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA A CASE SEMPLICI O DOPPIE

DENSITA' EDILIZIA MASSIMA : $J = 2,5$ mc. a mq.

ALTEZZA DEGLI EDIFICI: Si prescrive che il numero dei piani in rapporto all'altezza max., non può essere superiore a $3 + 1$ dove 1 sta per sotto tetto abitabile, sempre nel rispetto di indici e parametri di zona, con un'altezza massima di ml. 11 dal marciapiede sito a quota più elevata alla linea di gronda.

SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO: mq. 600 (seicento metri quadrati)

DISTANZE TRA I FABBRICATI: E' prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 11 (undici metri) tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

E' altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto: la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12.

DISTANZE DAI CONFINI DEL LOTTO: E' prevista una distanza minima di m. 5,5. E' ammesso l'abbinamento a confine purché l'edificio risulti architettonicamente unitario e previo accordo tra i due confinanti.

DISTANZA MINIMA DALLE STRADE: E' prevista una distanza minima di 5 ml. a partire dal ciglio della strada così come definito dall'ART. 2 del D.M. 1/4/68: ml. 7,5 per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15; ml. 10 per strade di larghezza a ml. 15.

Nel calcolo della altezza e dei volumi, e quindi della densità edilizia, vanno computati gli eventuali piani attici, le mansarde e le soffitte abitabili.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Zone Produttive di Completamento

Le zone produttive di completamento sono destinate esclusivamente al mantenimento e all'ampliamento degli impianti produttivi esistenti; le licenze di ampliamento possono essere rilasciate soltanto agli stessi titolari degli esercizi preesistenti e soltanto per opere necessarie e compatibili al potenziamento della loro attività.

Sono consentiti due alloggi per il proprietario e/o per il custode, in misura di mq. 110 per ogni alloggio.

Il piano si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici:

- a) If: Indice di densità fondiaria: 2 mc/mq.
- b) H : Altezza massima: ml. 11,00, escluse sovrastrutture, silos, serbatoi ed attrezzature varie;
- c) Dm: Distanza minima dai confini: ml. 5,50;
- d) Ds: Distanza minima dalle strade: ml. 7,50;
- e) Df: Distanza minima tra fabbricati: ml. 11,00.

L'indice di cui al paragrafo a) va applicato globalmente all'edificio esistente comprensivo dell'ampliamento; gli indici b), c), d), e), vanno rispettati soltanto per le parti di nuova realizzazione.

La licenza per le opere di ampliamento qualora inerenti ad attività industriali o artigianali, è subordinata all'esecuzione, all'interno del lotto, di un impianto di depurazione completa, con relativa fognatura, degli scarichi industriali relativi sia alla parte esistente sia all'ampliamento.



ZONE D INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

= Le zone per insediamenti produttivi sono destinate all'insediamento di edifici ed attrezzature per l'industria manifatturiera, industrie della costruzione, artigianato produttivo.

= Oltre a tali opere è consentita l'installazione di mostre, uffici, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti, nonché l'edificazione di abitazioni per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti con un max di 2 alloggi (n.1 per il proprietario e n.1 per il custode).

= In tali zone sono vietati gli insediamenti di industrie nocive di prima classe.

= In tali zone il Piano si attua tramite piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate estesi agli interi comprensori contrassegnati in planimetria, applicando i seguenti indici, su una superficie minima di intervento di mq 1000.

= INDICE DI DENSITA' FONDIARIA : 0,5 mc./mq. per le abitazioni
2 mc./mq. per i laboratori

= ALTEZZA MASSIMA: ml. 11 escluse sovrastrutture, camini, silos, serbatoi ed attrezzature aeree varie.

ml. 7,5 relativi ad ogni singola abitazione.

= DISTANZA MINIMA DAI CONFINI : ml. 5.50

= DISTANZA MINIMA DALLE STRADE: ml. 5 (7.50 da strade con sede stradale
> 7,00 m D.I. 2/4/68)

= DISTANZA MINIMA TRA FABBRICATI: ml. 11.00

= DOTAZIONE MINIMA DELLE AREE PER ZONE PUBBLICHE: 10 % della superficie territoriale, più mq. 12 ogni 100 mc. di cubatura residenziale; le aree a verde dovranno essere ubicate ai confini delle zone di espansione.