



# COMUNE DI MONTE SAN GIUSTO

Provincia di Macerata

SETTORE TECNICO – SERVIZIO URBANISTICA



Bollo n.01210535884628  
del 03/01/2023

Bolli n.01220524087255  
n.01220524087244  
n.01220524087233  
n.01220524087222  
del 04/04/2023

## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA n.ro 5/2023

### Il Dirigente Ufficio Tecnico Comunale

- ❑ Visto l'art.5 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n.380, visto il vigente Regolamento Edilizio;
- ❑ Vista la richiesta presentata in data 04/01/2023 prot. 167 dal CTU Giorgini Alberto tecnico incaricato dal tribunale di Macerata riguardo alla destinazione del terreno ubicato a Monte San Giusto contraddistinto all'Ufficio del Territorio di Macerata al Foglio 17 particelle n.° 13-498-503-668-669-670-671-672-674 con la seguente destinazione urbanistica come sotto specificato;
- ❑ Visto il Piano Regolatore Approvato;
- ❑ Espletati i dovuti accertamenti a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale:

### CERTIFICA

che l'area sotto descritta ha destinazione urbanistica, nel vigente P.R.G.:

**Foglio 17 mappale 671 e parte del mappale 669** *Strada di piano;*

**Foglio 17 parte dei mappali 13-670-669** *Zona E sottozona ES "Agricole di salvaguardia paesistico-ambientale";*

**Foglio 17 mappali 498-672-674-668 e parte dei mappali 13-670** *Zona C sottozona LP33b/C "Zona Residenziale di Espansione";*

**Foglio 17 mappale 503** *Zona B "Residenziali di completamento" – sottozona B2/76;*

----- oOo -----

### ART. 19 B – ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

DEFINIZIONE: Zone prevalentemente residenziali, sature o semisature, sorte in diverse epoche a ridosso dell'edificato storico, talvolta caratterizzate dalla presenza di edifici e manufatti di pregio storico-artistico.

Tutte le zone B individuate dal PRG sono assimilate alle zone B di cui al D.M. 1444/'68.

Il Piano, al fine di diversificare le possibilità e modalità di intervento in relazione alle specifiche realtà urbane, individua le seguenti sottozone: B1, B2 e B3.

DESTINAZIONI D'USO GENERALI: All'interno delle zone B sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso definite al precedente art. 9 ai punti: 1 - 2 - 4 - 5 - 6 - 7 - 11 - 12 - 16 - 17- 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 25 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33.

All'interno delle zone B, fatta eccezione per gli edifici esclusivamente destinati ad attività ricettive (art.9 punti 4 e 5), la superficie utile lorda (SUL) destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della SUL di ogni singolo edificio. Tale rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente in ogni intervento edilizio, comprese le variazioni di destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità.

( D.G.P. n. 74 del 05/03/09 )

All'interno delle zone B, gli edifici con destinazione d'uso commerciale dovranno essere dotati di parcheggi privati in misura pari al 40 % della Superficie Utile Lorda, e comunque non inferiori a 1 mq per 10 mc di costruzione ( art. 62 comma 1° del REC). Qualora l'esercizio commerciale, per dimensione, rientri nelle categorie di cui alla L.R. 26/99 va applicata la norma regionale.

( D.G.P. n. 74 del 05/03/09 )

NORME GENERALI: 1. Qualora all'interno delle zone B perimetrare nelle tavole di Piano siano incluse le sedi stradali pubbliche, di uso pubblico, private, consortili, ecc., la superficie di queste ultime non potrà essere utilizzata nel calcolo della volumetria.

2. Tutti gli interventi dovranno essere realizzati ai sensi della normativa nazionale vigente in materia di inquinamento acustico ed elettromagnetico.

3. Le costruzioni dovranno essere tenute a distanza di metri 5, oltre che dalla linea di separazione delle diverse proprietà esistenti, dalla delimitazione di zona di PRG solo in corrispondenza dei diversi lotti o comparti dei piani attuativi nonché dalla linea di delimitazione di aree pubbliche per servizi o attrezzature individuata negli strumenti urbanistici".

( D.G.P. n. 74 del 05/03/09 ).

4. Per limitare l'impatto visivo degli edifici la lunghezza massima dei medesimi non dovrà eccedere la misura di ml 30.

#### PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

Le zone urbanizzate ricadenti all'interno dell'area AVD – R3 del PAI (Aree di Versante in Dissesto elevato) sono soggette alle seguenti prescrizioni, ai sensi dell'Art.12 delle NTA del PAI:

In tali aree sono consentiti:

- a) gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- b) gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 475, senza aumenti di superficie e volume e nel rispetto della destinazione d'uso esistente;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia e di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, così come definiti alla lettera d) dell'art.31 della L. 5 agosto 1978, n. 475;
- d) gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, anche con cambi di destinazione d'uso, purché non comportino un aumento del carico antropico e siano compatibili con la pericolosità gravitativa della zona;
- e) la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, nonché l'ampliamento o la ristrutturazione delle esistenti, purché compatibili con la pericolosità della zona;

f) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;

g) gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo dei beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;

h) gli interventi relativi ad attività di tempo libero compatibili con la pericolosità gravitativa della zona, che non comportino edificazione, purché siano attivate opportune misure di allertamento.

Le zone urbanizzate ricadenti all'interno dell'area esondabile individuata dal PAI sono soggette alle prescrizioni contenute nell'art.9 delle NTA del PAI, integrative di quelle di cui all'art.7 delle stesse:

In tali aree sono consentiti:

a) gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 475, senza aumenti di superficie e volume e nel rispetto della destinazione d'uso esistente;

b) gli interventi di ristrutturazione edilizia e di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, così come definiti alla lettera d) dell'art.31 della L. 5 agosto 1978, n. 475;

c) gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, anche con cambi di destinazione d'uso, purché non comportino un aumento del carico antropico e siano compatibili con la pericolosità idraulica della zona;

d) la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, nonché l'ampliamento o la ristrutturazione delle esistenti, purché compatibili con la pericolosità idraulica della zona;

e) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;

f) gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo dei beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;

g) gli interventi relativi ad attività di tempo libero compatibili con la pericolosità gravitativa della zona, che non comportino edificazione, purché siano attivate opportune misure di allertamento;

h) limitatamente alle aree AIN-R3, AIN-R2, AIN-R1, gli interventi di demolizione con ricostruzione senza aumenti di superficie e volume, anche con cambi di destinazione d'uso, purché non comportino un aumento del carico antropico e siano compatibili con la pericolosità idraulica della zona.

## ART. 19.1

### SOTTOZONE B1, B2 e B3:

**DEFINIZIONE:** Parti dell'abitato di recente edificazione, derivate da naturali espansioni dei nuclei principali, dotate di servizi ed infrastrutture e con un assetto urbanistico definito.

**ATTUAZIONE DEL PRG:** Il Piano si attua mediante Intervento Edilizio Diretto di Iniziativa pubblica e/o privata.

**CATEGORIE DI INTERVENTO:** All'interno delle sottozone B1, B2e B3 sono ammessi i seguenti interventi:

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

- demolizione con ricostruzione;
- nuove costruzioni su lotti liberi.

Per gli edifici ridotti allo stato di rudere, valgono le norme di cui al precedente art. 13.

## INDICI E PARAMETRI:

### SOTTOZONE B1

If - indice fondiario = da 1,0 a 1,5 mc./mq.

Hmax - altezza massima = 9,0 ml.

dc - distanza dai confini = 5,00 ml.

df - distanza dai fabbricati = 10,00 ml.

è ammessa la costruzione in aderenza su parete o porzione di parete preesistente a confine previa presentazione di un progetto unitario esteso agli edifici da realizzare in aderenza.

ds - distanza dalle strade 5,00 ml.

### SOTTOZONE B2

If - indice fondiario = 2,5 mc/mq

Hmax - altezza massima = 9,0 ml.

dc - distanza dai confini = 5,00 ml.

df - distanza dai fabbricati = 10,00 ml.

è ammessa la costruzione in aderenza su parete o porzione di parete preesistente a confine previa presentazione di un progetto unitario esteso agli edifici da realizzare in aderenza.

ds - distanza dalle strade 5,00 ml.

### SOTTOZONE B3

If - indice fondiario = 3,00 mc/mq

Hmax - altezza massima = 10,00 ml.

dc - distanza dai confini = 5,00 ml.

df - distanza dai fabbricati = 10,00 ml.

è ammessa la costruzione in aderenza su parete o porzione di parete preesistente a confine previa presentazione di un progetto unitario esteso agli edifici da realizzare in aderenza.

ds - distanza dalle strade 5,00 ml.

( vedi tabelle allegate per singola zona )

## PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

Per gli edifici e manufatti contrassegnati, nelle tavole di Piano, con un numero e/o numero ed una lettera, valgono le norme e prescrizioni di cui al precedente art. 12.

Per gli edifici ridotti allo stato di rudere, valgono le norme e prescrizioni di cui al precedente art. 13.

----- oOo -----

**ART. 20**  
**C - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE**

**DEFINIZIONE:** Zone residenziali di nuova previsione, poste a completamento e sviluppo del tessuto urbano esistente.

Tutte le zone C individuate dal PRG sono assimilate alle zone C di cui al D.M. 1444/’68. In relazione ai modi di attuazione, alle diverse caratteristiche territoriali ed alle destinazioni d’uso assegnate, le zone C sono state suddivise nelle seguenti sottozone:

LV1...n/C - CON PIANO DI LOTTIZZAZIONE APPROVATO E VIGENTE;

LP1...n/C - DOTATE DI SCHEDE PROGETTO PER ORIENTARE LA SUCCESSIVA REDAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

La dicitura LV, posta vicino alla simbologia delle sottozone C nelle tavole di PRG (scala 1:2000), sottintende che il comparto risulta interessato da un Piano di Lottizzazione approvato e vigente.

La dicitura LP posta vicino alla simbologia delle sottozone C nelle tavole di PRG (scala 1:2000), sottintende che il comparto risulta interessato da una SCHEDE PROGETTO (scala 1:2000) in allegato alle NTA (allegato B) redatta al fine di orientare la successiva progettazione del Piano Attuativo;

**DESTINAZIONI D’USO GENERALI:** All’interno delle zone C sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso definite al precedente art. 10 ai punti: 1 - 4 - 5 - 7 - 11 - 12 - 16 - 20 - 25 - 28 - 29 - 30 - 31 - 33.

All’interno delle zone LP1...n/C, la superficie utile lorda (SUL) da destinare alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della volumetria totale.

**NORME GENERALI:** Le sistemazioni a verde attrezzato e parcheggi pubblici dovranno essere eseguite secondo le prescrizioni di cui agli artt. 23.1 e 23.2 delle presenti NTA.

Tutti gli interventi dovranno essere realizzati ai sensi della normativa nazionale vigente in materia di inquinamento acustico ed elettromagnetico.

## ART. 20.2

### SOTTOZONE LP1...n/C DOTATE DI SCHEDE PROGETTO

**DEFINIZIONE:** Tali sottozone riguardano quella parte degli ampliamenti residenziali del tessuto urbano caratterizzata da ridotte dimensioni del comparto minimo di intervento, da un forte frazionamento della proprietà e dalla necessità di riorganizzare la viabilità locale e le infrastrutture a rete, situazioni queste che rendono difficoltosa la predisposizione del Piano Attuativo da parte dei proprietari.

**ATTUAZIONE DEL PRG** Per dette sottozone il Piano definisce apposite SCHEDE PROGETTO (scala 1:2000) - allegato A - con individuate:

- la viabilità interna al comparto;
- le aree da destinare a standards;
- gli allineamenti;
- le superfici fondiarie;
- le prescrizioni specifiche.

Dette SCHEDE PROGETTO hanno lo scopo di orientare la successiva redazione del Piano Attuativo; le stesse indicano quali degli elementi progettuali contenuti assumono valore vincolante sia in termini di ubicazione che di dimensionamento.

## **INDICI E PARAMETRI:**

### **Villa San Filippo**

#### **LP1/C**

It - indice territoriale = 1,23 mc/mq

#### **LP2-a/C**

It - indice territoriale = 1,35 mc/mq

#### **LP2-b/C**

It - indice territoriale = 1,5 mc/mq

#### **LP3/C**

It - indice territoriale = 0.98 mc/mq

Hmax - altezza massima = 9,00 ml.

dc - distanza dai confini = 5,00 ml.

df - distanza dai fabbricati = 10,00 ml.

ds - distanza dalle strade = 5,00 ml.

La realizzazione di locali interrati è subordinata all'effettuazione, in sede di piano di lottizzazione, di specifiche indagini che dimostrino la non interferenza con la falda idrica. Nonostante l'area non ricada all'interno di zone potenzialmente esondabili, andrà tuttavia mantenuta una adeguata fascia di rispetto dai corsi idrici principali, prevedendo, se necessario, interventi di messa in sicurezza dei fiumi stessi ed interventi successivi e periodici di manutenzione, in modo che venga sempre assicurato il regolare deflusso delle acque. Poiché le previsioni ricadono in area di piana alluvionale, così come perimetrata nella Tav. A7 "Carta dei vincoli del PTC", vale per esse quanto contenuto nell'art.10 delle presenti NTA.

#### **LP4/C**

It - indice territoriale = 1.03 mc/mq

Hmax - altezza massima = 9 ml.

dc - distanza dai confini = 5,00 ml.

df - distanza dai fabbricati = 10,00 ml.

ds - distanza dalle strade = 5,00 ml.

La realizzazione di locali interrati è subordinata all'effettuazione, in sede di piano di lottizzazione, di specifiche indagini che dimostrino la non interferenza con la falda idrica. Nonostante l'area non ricada all'interno di zone potenzialmente esondabili, andrà tuttavia mantenuta una adeguata fascia di rispetto dai corsi idrici principali, prevedendo, se necessario, interventi di messa in sicurezza dei fiumi stessi ed interventi successivi e periodici di manutenzione, in modo che venga sempre assicurato il regolare deflusso delle acque. Poiché la previsione ricade in area di piana alluvionale, così come perimetrata nella Tav. A7 "Carta dei vincoli del PTC", vale per essa quanto contenuto nell'art.10 delle presenti NTA.

#### **LP5/C**

It - indice territoriale = 0,71 mc/mq

Hmax - altezza massima = 7,50 ml.  
dc - distanza dai confini = 5,00 ml.  
df - distanza dai fabbricati = 10,00 ml.  
ds - distanza dalle strade = 5,00 ml.

La realizzazione di locali interrati è subordinata all'effettuazione, in sede di piano di lottizzazione, di specifiche indagini che dimostrino la non interferenza con la falda idrica. Nonostante l'area non ricada all'interno di zone potenzialmente esondabili, andrà tuttavia mantenuta una adeguata fascia di rispetto dai corsi idrici principali, prevedendo, se necessario, interventi di messa in sicurezza dei fiumi stessi ed interventi successivi e periodici di manutenzione, in modo che venga sempre assicurato il regolare deflusso delle acque. Poiché la previsione ricade in area di piana alluvionale, così come perimetrata nella Tav. A7 "Carta dei vincoli del PTC", vale per essa quanto contenuto nell'art.10 delle presenti NTA.

### **LP6/C**

It - indice territoriale = 1,00 mc/mq  
Hmax - altezza massima = 9,00 ml.  
dc - distanza dai confini = 5,00 ml.  
df - distanza dai fabbricati = 10,00 ml.  
ds - distanza dalle strade = 5,00 ml.

La realizzazione di locali interrati è subordinata all'effettuazione, in sede di piano di lottizzazione, di specifiche indagini che dimostrino la non interferenza con la falda idrica. Nonostante l'area non ricada all'interno di zone potenzialmente esondabili, andrà tuttavia mantenuta una adeguata fascia di rispetto dai corsi idrici principali, prevedendo, se necessario, interventi di messa in sicurezza dei fiumi stessi ed interventi successivi e periodici di manutenzione, in modo che venga sempre assicurato il regolare deflusso delle acque. Poiché la previsione ricade in area di piana alluvionale, così come perimetrata nella Tav. A7 "Carta dei vincoli del PTC", vale per essa quanto contenuto nell'art.10 delle presenti NTA.

### **LP 99/C**

It - indice territoriale = 1,50 mc/mq  
Hmax - altezza massima = 9,00 ml.  
dc - distanza dai confini = 5,00 ml.  
df - distanza dai fabbricati = 10,00 ml.  
ds - distanza dalle strade = 5,00 ml.

Non sono consentiti interventi edificatori, fatta esclusione di quelli finalizzati alla messa in sicurezza o bonifica di aree in dissesto, nelle zone a massima ed alta penali edificatoria, così come individuate nella tavola 9 della relazione geologico-tecnica-sismica (datata marzo 2014 area 99)

Ad integrazione delle prescrizioni generali di cui all'art. 15 punti a) e b) sono recepite le prescrizioni impartite nella relazione geologica effettuata per la variante (datata marzo 2014 area 99).

Indicazioni del parere della Regione marche – Autorità di Bacino regionale prot. n. 655669 del 2/10/2013,

*Si è riscontrata un'interferenza con la perpetrazione del PAI F-19-0219 riclassificata quale zona a pericolosità bassa (PI) e rischio basso (RI), si evidenzia che gli usi consentiti nelle aree a rischio perimetrale dal PAI nel piano per l'Assetto dei versanti sono indicati all'art. 12 delle Norme di attuazione associate al Piano, mentre l'art. 13 indica il coordinamento con la pianificazione*

urbanistica. In tal caso si rappresenta che le N.A. del PAI prevedono, ai sensi dell'art. 13 "coordinamento con la pianificazione urbanistica", quanto segue:

“In sede di formazione degli strumenti urbanistici generali o di loro varianti non sono di norma consentite nuove previsioni insediative nelle aree a pericolosità moderata (AVD\_P1) e media (AVD\_P2); l'eventuale inserimento è condizionato all'esito positivo di una verifica di compatibilità idrogeologica, da effettuarsi prima dell'adozione dello strumento urbanistico. La verifica di compatibilità idrogeologica consiste nella valutazione della congruenza della specifica previsione urbanistica, in rapporto al livello di pericolosità riscontrato; tale verifica dovrà risultare a seguito di studio geologico di dettaglio, conforme alla normativa vigente ed esteso ad un intorno significativo del versante, redatto secondo il D.M.LL.PP. 11 marzo 1988 e coerente con la finalità ed i contenuti delle “Indagini geognostiche preliminari” di cui alla Circolare della Regione Marche n. 14 del 28 Agosto 1990, nonché delle “Indagini sulla pericolosità sismica locale” di cui all'art. 7 della Circolare della Regione Marche n. 15 del 28 agosto 1990 (BUR n. 120 del 24 novembre 1990) come modifiche ed integrate dalla Deliberazione della G.R. n. 1287 del 19 maggio 1997 (supplemento n. 20 al BUR n. 32 del 29 maggio 1997) e dei relativi atti di recepimento”.

## Zona OVEST

### **LP22-a/C**

It - indice territoriale = 1,00 mc/mq

Hmax - altezza massima = 7,50 ml.

dc - distanza dai confini = 5,00 ml.

df - distanza dai fabbricati = 10,00 ml.

ds - distanza dalle strade = 5,00 ml.

L'area necessita di particolari accorgimenti per la realizzazione di movimenti terra, sia in sbancamento, sia in riporto. Le indagini specifiche dovranno determinare puntualmente lo spessore delle colluvioni e la scelta della fondazione più idonea, caso per caso. Dovranno essere prese idonee misure per la regimazione delle acque meteoriche (che andranno opportunamente conduttate).

### **LP22-c/C (variante n. 17)**

It - indice territoriale = 1,00 mc/mq

Hmax - altezza massima = 7,50 ml.

dc - distanza dai confini = 5,00 ml.

df - distanza dai fabbricati = 10,00 ml.

ds - distanza dalle strade = 5,00 ml.

L'area necessita di particolari accorgimenti per la realizzazione di movimenti terra, sia in sbancamento, sia in riporto. Le indagini specifiche dovranno determinare puntualmente lo spessore delle colluvioni e la scelta della fondazione più idonea, caso per caso. Dovranno essere prese idonee misure per la regimazione delle acque meteoriche (che andranno opportunamente conduttate).

La zona non è servita da idonea condotta idrica; pertanto sarà necessario realizzare una nuova linea di alimentazione dell'area, i cui oneri finanziari di progettazione e realizzazione saranno per 2/3 a carico del proprietario ed 1/3 a carico del TennacolaSpa, secondo quanto stabilito dall'Autorità ATO 4. Tutte le aree dovranno essere dotate di idonei sistemi individuali privati di depurazione (Comma modificato dalla D.G.P. n. 20 del 10/02/16 e parere Tennacola del 19-03-14)

### **LP21/C**

It - indice territoriale = 1,00 mc/mq  
Hmax - altezza massima = 7,50 ml.  
dc - distanza dai confini = 5,00 ml.  
df - distanza dai fabbricati = 10,00 ml.  
ds - distanza dalle strade = 10,00 ml.

In sede di piano di lottizzazione dovranno essere effettuate le opportune verifiche di stabilità con i carichi post-opera, adottando i parametri geotecnici derivanti da prove su campioni prelevati in sito, tenendo conto dell'edificato esistente. Particolare attenzione va dedicata ai movimenti di terra, sia in sbancamento, sia in riporto. Le indagini specifiche dovranno determinare puntualmente lo spessore delle colluvioni e la scelta della fondazione più idonea, caso per caso. Dovranno essere prese idonee misure per la regimazione delle acque meteoriche (che andranno opportunamente conduttate).

### **LP27/C – LP28/C**

It - indice territoriale = 1,00 mc/mq  
Hmax - altezza massima = 9,00ml.  
dc - distanza dai confini = 5,00 ml.  
df - distanza dai fabbricati = 10,00 ml.  
ds - distanza dalle strade = 7,50 ml.

**LP28/C:** L'area necessita di particolari accorgimenti per la realizzazione di movimenti terra, sia in sbancamento, sia in riporto. Dovranno essere prese idonee misure per la regimazione delle acque meteoriche (che andranno opportunamente conduttate).

### **PL\*3-a/C e PL\*3-b/C**

It - indice territoriale = 1,00 mc/mq  
Hmax - altezza massima = 7,50ml.  
dc - distanza dai confini = 5,00 ml.  
df - distanza dai fabbricati = 10,00 ml.  
ds - distanza dalle strade = 5,00 ml.

**PL\*3-a/C e PL\*3-b/C:** In sede di indagine geologica e di progetto di lottizzazione è fatto obbligo lo studio e la progettazione di una rete di trincee drenanti al fine di deprimere la falda e migliorare la stabilità complessiva del versante, oltre la realizzazione di una rete di dreni superficiali che dovranno svilupparsi lungo tutto il versante. E' fatto obbligo di procedere a sbancamenti solo dopo la realizzazione di paratie di pali sul lato a monte dello scavo. La tipologia fondale dei tre edifici di futura edificazione, è consigliabile di tipo profondo, su pali trivellati, adeguatamente immorsati nella formazione integra. La porzione di valle della LP3-b/C, prevista a standard, dovrà essere organizzata prevedendo interventi di protezione del suolo, da effettuarsi con idonee piantumazioni, a massima copertura del suolo, utilizzando specie autoctone.

### **Zona EST**

#### **LP31a/C – LP31b/C – LP32/C – LP33-b/C – LP33-c/C**

It - indice territoriale = 1,00 mc/mq  
Hmax - altezza massima = 9,00 ml.

dc - distanza dai confini = 5,00 ml.  
df - distanza dai fabbricati = 10,00 ml.  
ds - distanza dalle strade = 5,00 ml.

**LP31a/C :** Dovranno essere prese idonee misure per la regimazione delle acque meteoriche (che andranno opportunamente conduttate).

**LP31b/C:** In sede di indagine geologica e di progetto di lottizzazione è fatto obbligo lo studio e la progettazione di una rete di trincee drenanti al fine di deprimere la falda e migliorare la stabilità complessiva del versante, oltre la realizzazione di una rete di dreni superficiali che dovranno svilupparsi lungo tutto il versante. In generale, ove possibile, sono da preferire interventi di ingegneria naturalistica (fascinate vive, palificate in legno, grate vive, gabbionate rinverdite, terre armate, ecc.). E' fatto obbligo di procedere a sbancamenti solo dopo la realizzazione di paratie di pali sul lato a monte dello scavo. La tipologia fondale dei tre edifici di futura edificazione, è consigliabile di tipo profondo, su pali trivellati, adeguatamente immersi nella formazione integra. Dovranno essere prese idonee misure per la regimazione delle acque meteoriche (che andranno opportunamente conduttate).

**LP32/C :** Per i valori medio alti di acclività che caratterizzano l'area, l'edificazione potrà essere effettuata esclusivamente con particolari tecniche costruttive e adeguate opere di contenimento: va sottoposto a verifica il futuro e nuovo assetto dell'area, il tutto supportato da specifiche ed approfondite indagini geologiche. Dovranno essere prese idonee misure per la regimazione delle acque meteoriche (che andranno opportunamente conduttate).

**LP33-b/C :** La distribuzione planimetrica contenuta nella scheda progetto (Allegato A) relativa alla PL33-b/C ha carattere prescrittivo in riferimento alla localizzazione della superficie fondiaria e del verde. In sede di piano di lottizzazione, le indagini geologiche e geotecniche di dettaglio previste dalla vigente normativa dovranno essere finalizzate oltre a stabilire la distanza da osservare tra l'edificato e la zona di brusca variazione litologica in relazione ai possibili effetti in caso di terremoto, anche a valutare, in riferimento all'edificato esistente, la necessità di adeguate opere di contenimento. Dovranno essere prese idonee misure per la regimazione delle acque meteoriche (che andranno opportunamente conduttate).

**LP33-c/C :** La distribuzione planimetrica contenuta nella scheda progetto (Allegato A) relativa alla PL33-c/C ha carattere prescrittivo in riferimento alla localizzazione della superficie fondiaria e del verde. In sede di piano di lottizzazione, le indagini geologiche e geotecniche di dettaglio previste dalla vigente normativa dovranno essere finalizzate a valutare la necessità di adeguate opere di contenimento, anche in riferimento all'edificato esistente. Dovranno essere prese idonee misure per la regimazione delle acque meteoriche (che andranno opportunamente conduttate).

#### **LP36/C**

It - indice territoriale = 1,00 mc/mq  
Hmax - altezza massima = 9,00 ml.  
dc - distanza dai confini = 5,00 ml.  
df - distanza dai fabbricati = 10,00 ml.

ds - distanza dalle strade = 5,00 ml.

Dato l'assetto in pendenza dell'area, in sede di piano di lottizzazione si dovrà valutare attentamente la sistemazione dell'area, limitando i movimenti del terreno (sbancamento/riporti). In generale sono da preferire opere di contenimento fondate su pali. Il futuro e nuovo assetto dell'area è subordinato all'effettuazione di specifiche ed approfondite indagini geologiche. Dovranno essere prese idonee misure per la regimazione delle acque meteoriche (che andranno opportunamente conduttate).

### LP39/C

It - indice territoriale = 0,6 mc/mq

Hmax - altezza massima = 7,5 ml.

dc - distanza dai confini = 5,00 ml.

df - distanza dai fabbricati = 10,00 ml.

ds - distanza dalle strade = 5,00 ml

Sp - superfici pubbliche = Secondo le quantità e localizzazioni prescrittive della SCHEDA PROGETTO e comunque non inferiori a 15+3 mq/ab, secondo le quantità e tipologie previste dal DM 1444/68 e dalla LR n. 34/90.

Per le destinazioni d'uso di cui all'art 10 punti 4, 5, 7, 11, 12 e 16, oltre le superfici pubbliche precedentemente definite, dovranno essere reperite ulteriori superfici a parcheggio, anche privato, non inferiori a 4mq/10mq di SUL destinata a dette funzioni.

### **LP\*4/C PUD e LP\*5/C PUD**

If= 0.98 mc/mq

Hmax- altezza massima = 9,00 ml.

dc – distanza dai confini = 5,00 ml.

df - distanza dai fabbricati = 10,00 ml.

ds - distanza dalle strade = 5,00 ml

L'area che si sviluppa lungo versante, in relazione all'urbanizzazione, dovrà adottare una serie di criteri ed accorgimenti atti a garantire la stabilità del versante stesso. Le acque meteoriche dovranno essere opportunamente conduttate.

Si rimanda alle NTA approvate e specifiche del PUD 4/C e PUD5/C.

Inoltre si precisa che è possibile la costruzione al limite di zona con l'area agricola se dello stesso proprietario, applicando la clausola presente nelle zone B di completamento: *“Le costruzioni dovranno essere tenute a distanza di metri 5, oltre che dalla linea di separazione delle diverse proprietà esistenti, dalla delimitazione di zona di PRG solo in corrispondenza dei diversi lotti o comparti dei piani attuativi nonché dalla linea di delimitazione di aree pubbliche per servizi o attrezzature individuata negli strumenti urbanistici.”*

### **variante 114 LP\*4/C PUD**

Considerato che la variante n. 114 prevede un incremento di area alla LP\*4(PUD)/C per mq 180 , per quanto riguarda la volumetria aggiuntiva corrispondente di mc 176 si prescrive il reperimento di adeguata superficie di standard come previsto dal DM 1444/68 .

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI:** In caso di discordanza tra le indicazioni cartografiche del PRG e le indicazioni cartografiche della SCHEDA PROGETTO, prevalgono queste ultime. Le SCHEDE PROGETTO hanno validità giuridica uguale a quella del Piano (art. 2) e possono essere soggette a varianti di iniziativa pubblica e/o privata, nei modi e con le procedure di legge previste per i Piani di Lottizzazione Convenzionata.

----- oOo -----

## ART. 22 E - ZONE AGRICOLE

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

Le zone E individuate dal PRG sono assimilate alle zone E di cui al D.M. 1444/'68.

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

- EN AGRICOLE NORMALI;
- EI AGRICOLE DI INTERESSE PAESISTICO-AMBIENTALE;
- ES AGRICOLE DI SALVAGUARDIA PAESISTICO-AMBIENTALE;
- ER AREE DEGRADATE E/O DISSESTATE DA SOTTOPORRE A  
RECUPERO AMBIENTALE;
- Ers AREE DI RISPETTO STRADALE.

### NORME GENERALI:

All'interno delle zone E sono vietati i seguenti interventi:

- l'intubazione dei corsi d'acqua salvo casi particolari, comunque per tratti limitati, di volta in volta valutati, successivamente ad indagini mirate che riguardino le portate le condizioni idrauliche, idrogeologiche e geologiche degli stessi;
- lo scolo ed il ruscellamento di acque di lavaggio di qualsiasi genere a meno di preventiva depurazione, salvo l'immissione in rete fognaria apposita;
- la discarica nel suolo e nel sottosuolo di rifiuti liquidi, solidi o di sostanze di altro genere, con la sola eccezione delle sostanze ad uso agronomico consentite dalle normative vigenti;
- l'escavazione di pozzi se non autorizzati dalle competenti autorità;
- il lagunaggio di liquami prodotti da allevamenti zootecnici se non impermeabilizzati;
- i movimenti terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno;
- i nuovi impianti di cave non previsti dall'apposito Piano di settore e tutti gli interventi che modifichino in modo consistente rilevati, avvallamenti e corsi d'acqua;
- l'aratura di profondità superiore a 50 cm. All'interno delle fasce di rispetto stabilite per gli elementi costituenti il patrimonio botanico-vegetazionale di cui all'art. 12 delle NTA.

Sono altresì prescritti:

- la salvaguardia delle specie autoctone ed il loro rinnovamento con la messa a dimora di

individui giovani, nonché il rigoroso rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 12 delle presenti NTA;

- il mantenimento delle strade rurali esistenti con i relativi tracciati, dimensioni, pavimentazioni ed arredi (fonti, edicole, ponti, muri a secco, ecc.); sono consentiti adeguamenti di detta viabilità soltanto nei casi in cui ne sia dimostrata la necessità ai fini della sicurezza.

Sono ammessi gli interventi di recupero ambientale di cui all'art. 57 delle NTA del PPAR.

Sono previsti gli interventi atti a favorire il mantenimento e lo sviluppo delle attività agricole e zootecniche compatibili con l'obiettivo della riqualificazione paesistico ambientale.

I movimenti terra che dovessero apparire giustificati per l'uso agricolo dei suoli, qualora interessino estese porzioni di territorio, debbono essere autorizzati dal Sindaco su parere della Commissione Edilizia.

Per gli edifici e manufatti contrassegnati, nelle tavole di Piano, con un numero e/o con un numero ed una lettera, valgono le norme e prescrizioni di cui al precedente art. 12.

Le nuove costruzioni e tutti gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente, così come definiti ai successivi articoli, dovranno comunque essere eseguiti secondo tipologie e con materiali e tecnologie in armonia con gli insediamenti tradizionali del paesaggio rurale.

Allo stesso modo, nelle sistemazioni esterne dovranno essere utilizzate esclusivamente specie autoctone messe a dimora secondo i modelli propri della tradizione agraria locale.

## VINCOLI DI INEDIFICABILITA' E DESTINAZIONE

Al fine del calcolo dei volumi edificabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti contigui anche se divisi da infrastrutture stradali, corsi d'acqua e canali, purché compresi entro i confini comunali. Il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato all'istituzione di un vincolo a *non aedificandi* su tutte le aree dell'azienda utilizzate ai fini edificatori con esclusione dell'area iscritta al catasto per l'edificio oggetto di concessione. Il Comune dovrà dotarsi di un Registro Fondiario con annessa planimetria sulla quale riportare i dati catastali dei terreni vincolati.

Il rilascio della Concessione Edilizia per gli edifici di cui all'art. 9 punti 35, 37 e 38 è subordinato all'istituzione di un VINCOLO DI DESTINAZIONE che preveda, per almeno 10 anni, il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola e stabilisca le sanzioni per l'inosservanza del vincolo stesso.

Detti vincoli sono trascritti, a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del Concessionario, nei registri delle proprietà immobiliari.

Il cambio di destinazione d'uso, nel periodo di validità del vincolo decennale è ammesso esclusivamente:

- a) in caso di morte o invalidità permanente del Concessionario;
- b) in caso di abbandono, imposto da espropriazione per pubblica utilità o da cause di forza maggiore, dell'attività agricola da parte di chi ha sottoscritto l'atto di impegno;
- c) nei casi in cui il Concessionario versi nell'ipotesi di cui agli articoli 33 e successivi della LR n. 42 del 20/10/1977.

Non comporta, in ogni caso, mutamento di destinazione ed obbligo di richiedere la Concessione onerosa, la prosecuzione dell'utilizzazione degli edifici da parte dei familiari del Concessionario

nell'ipotesi di cui alla lettera a) e da parte del Concessionario e dei suoi familiari nelle ipotesi di cui alle lettere b) e c).

## ART. 22.1 SOTTOZONE EN AGRICOLE NORMALI

**DEFINIZIONE:** Tali sottozone comprendono tutte le aree che per loro caratteristiche morfologiche e geomorfologiche sono compatibili con la normale attività agricola e nelle quali sono tutt'ora presenti colture agrarie ed aziende zootecniche. Il ruolo principale di tali aree è la produzione agricola effettuata in modo da privilegiare le colture che corrispondono alla vocazione ed alle caratteristiche del territorio e che garantiscono la tutela dello stesso nonché la conservazione dell'attività produttiva.

**DESTINAZIONI D'USO:** All'interno delle sottozone EN sono ammesse le destinazioni d'uso di cui alla LR 8 marzo 1990 n.13 e alle NTA del PAI, del PPAR e del PTC.

Per gli edifici esistenti, alle condizioni e secondo le modalità stabilite dall'art. 6 della LR n. 13/90, sono consentite anche le destinazioni d'uso di cui all'art. 9 punti: 1 - 4 - 7 - 11 - 12 - 40.

**ATTUAZIONE DEL PRG:** Il Piano si attua mediante Intervento Edilizio Diretto di Iniziativa pubblica e/o privata.

**CATEGORIE DI INTERVENTO – INDICI E PARAMETRI:** Per gli edifici e manufatti esistenti, esclusi gli edifici e manufatti contrassegnati, nelle tavole di Piano, con un numero e/o con un numero ed una lettera, sottoposti alla disciplina del precedente art. 12. sono ammesse le seguenti categorie di intervento, alle condizioni e secondo le modalità di cui agli art. da 2 a 14 della LR n. 13/90:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia;
- restauro e risanamento conservativo;
- demolizione con ricostruzione;
- ampliamenti,

Sono altresì consentiti gli interventi di nuova edificazione su area libera sempre alle condizioni e secondo le modalità di cui agli art. da 2 a 14 della LR n. 13/90.

Per gli edifici ridotti allo stato di rudere, valgono le norme e prescrizioni di cui al precedente art. 13.

## ART. 22.2 SOTTOZONE EI AGRICOLE DI INTERESSE PAESISTICO-AMBIENTALE

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



# COMUNE DI MONTE SAN GIUSTO

Provincia di Macerata

SETTORE TECNICO – SERVIZIO URBANISTICA



**DESTINAZIONI D'USO:** All'interno delle sottozone EI sono ammesse le destinazioni d'uso di cui alla LR 8 marzo 1990 n.13 e alle NTA del PAI, del PPAR e del PTC.

Per gli edifici esistenti, alle condizioni e secondo le modalità stabilite dall'art. 6 della LR n. 13/90, sono consentite anche le destinazioni d'uso di cui all'art. 9 punti: 1 - 4 - 7 - 11 - 12 - 40.

**ATTUAZIONE DEL PRG:** Il Piano si attua mediante Intervento Edilizio Diretto di Iniziativa pubblica e/o privata.

**CATEGORIE DI INTERVENTO - INDICI E PARAMETRI:** In tali sottozone, ferma restando ogni prescrizione di cui al precedente art. 22, per gli edifici e manufatti esistenti, esclusi quelli contrassegnati, nelle tavole di Piano, con un numero e/o con un numero ed una lettera, sottoposti alla disciplina del precedente art. 12, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo ed ampliamenti, alle condizioni e secondo le modalità di cui agli art. da 2 a 14 della LR n. 13/90.

Tuttavia, su fondi di estensione superiore ad Ha 3,00, previa redazione di un piano aziendale ai sensi della vigente legislazione regionale che attesti la validità tecnico-economica dell'azienda, sono consentite:

- la realizzazione degli edifici di cui all'art.9 punto 34 delle presenti NTA, qualora alla data di adozione del Piano i predetti fondi non siano dotati di abitazione colonica o l'abitazione esistente risulti non più idonea sotto il profilo igienico, statico e funzionale. La nuova abitazione non dovrà comunque superare la volumetria di 800 mc e l'altezza di 6,50 ml. misurata a valle per terreni in declivio;
- la realizzazione degli edifici di cui all'art.9 punto 35 delle presenti NTA, qualora alla data di adozione del Piano i predetti fondi non siano dotati di costruzioni dello stesso tipo. Tali nuove costruzioni non dovranno comunque superare la superficie utile lorda di 200 mq. e l'altezza di 4,50 ml. misurata a valle per terreni in declivio.

In entrambi i casi per tutti gli altri indici e parametri dovrà essere fatto specifico riferimento alla LR n. 13/90.

Per gli edifici ridotti allo stato di rudere, valgono le norme e prescrizioni di cui al precedente art. 13.

## ART. 22.3

### SOTTOZONE ES

#### AGRICOLE DI SALVAGUARDIA PAESISTICO-AMBIENTALE

**DEFINIZIONE:** Tali sottozone riguardano quelle parti del territorio agricolo nelle quali, per la presenza di elementi naturali da tutelare (corsi d'acqua, confluenza fluviali, varchi fluviali, boschi, emergenze geologiche), di elementi del patrimonio storico-culturale da salvaguardare (Centri e nuclei storici, edifici e manufatti sparsi), di condizioni di instabilità in atto e potenziali (dissesti idrogeologici, versanti con pendenze superiori al 30%), il Piano pone particolari limitazioni agli interventi edificatori ed a quelli di sostanziale modificazione delle caratteristiche ambientali.

**DESTINAZIONI D'USO:** All'interno delle sottozone ES sono ammesse le destinazioni d'uso di cui alla LR 8 marzo 1990 n.13 e alle NTA del PAI, del PPAR e del PTC. Per gli edifici esistenti,



# COMUNE DI MONTE SAN GIUSTO

Provincia di Macerata

SETTORE TECNICO – SERVIZIO URBANISTICA



alle condizioni e secondo le modalità stabilite dall'art. 6 della LR n. 13/90, sono consentite anche le destinazioni d'uso di cui all'art. 9 punti: 1 - 4 - 7 - 11 - 12 - 34 - 35 - 40.

**ATTUAZIONE DEL PRG:** Il Piano si attua mediante Intervento Edilizio Diretto di Iniziativa pubblica e/o privata.

**CATEGORIE DI INTERVENTO - INDICI E PARAMETRI:** In tali sottozone non è consentita alcuna nuova costruzione.

Tuttavia, al fine di garantire le attività agricole in atto ed il recupero del patrimonio edilizio esistente, esclusi gli edifici e manufatti contrassegnati, nelle tavole di Piano, con un numero e/o con un numero ed una lettera e sottoposti alla disciplina del precedente art. 12 è ammesso l'ampliamento fino ad un massimo del 20% una tantum del volume esistente, comunque non oltre i limiti consentiti dalla LR n. 13/90 e per le sole destinazioni d'uso precedentemente definite. Su detti edifici e manufatti esistenti sono altresì ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo e demolizione senza ricostruzione.

Per gli edifici ridotti allo stato di rudere non valgono le norme e prescrizioni di cui al precedente art. 13; questi potranno solo essere demoliti.

All'interno delle sottozone ES sono vietati gli impianti tecnologici fuori terra di cui all'art. 45 delle NTA del PPAR, salvo, per le opere attinenti al regime idraulico, le opere di derivazione e captazione d'acqua e le opere per il trattamento delle acque reflue.

**Variante 141** Tale area è stata individuata come bosco ai sensi della L.R. 6/2005 e ss.mm.ii. è soggetta a tutela integrale ai sensi dell'art. 34 delle NTA del PPAR, a tale area è assegnata la zona agricola ES di tutela massima di cui al presente articolo.

## ART. 22.4 SOTTOZONE ER AREE DEGRADATE E/O DISSESTATE DA SOTTOPORRE A RECUPERO AMBIENTALE.

**DEFINIZIONE:** Tali sottozone riguardano quelle parti del territorio agricolo nelle quali sono stati riscontrati fattori di degrado e/o di forte dissesto idrogeologico e per le quali diventa necessario prevedere ed attuare interventi di ripristino ambientale e messa in sicurezza.

**DESTINAZIONI D'USO:** All'interno delle sottozone ER sono ammesse le destinazioni d'uso di cui alla LR 8 marzo 1990 n.13 e alle NTA del PAI, del PPAR e del PTC.

Per gli edifici esistenti, alle condizioni e secondo le modalità stabilite dall'art. 6 della LR n. 13/90, sono consentite anche le destinazioni d'uso di cui all'art. 9 punti: 1 - 4 - 7 - 11 - 34 - 35 - 40.

**ATTUAZIONE DEL PRG:** Il Piano si attua mediante Intervento Urbanistico Preventivo: Piani di Recupero di iniziativa pubblica e/o privata.

L'area perimetrata nelle tavole di Piano con apposita simbologia grafica coincide con il Comparto Minimo di Intervento di cui al precedente art. 8.

**CATEGORIE DI INTERVENTO - INDICI E PARAMETRI:** In tali sottozone non è consentita alcuna nuova costruzione né ampliamenti degli edifici esistenti.

Al fine di garantire il recupero del patrimonio edilizio esistente, su tutti gli edifici e manufatti, esclusi gli edifici e manufatti contrassegnati, nelle tavole di Piano, con un numero e/o con un numero ed una lettera e sottoposti alla disciplina del precedente art.12, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo.

Per gli edifici ridotti allo stato di rudere non valgono le norme e prescrizioni di cui al precedente art. 13; questi potranno solo essere demoliti.

Gli interventi non edificatori connessi con le esigenze produttive delle attività agro-silvo-pastorali sono ammessi solo se non alterano i valori naturalistici dell'area e non ne ostacolano il recupero.

Sono altresì ammessi gli interventi di:

- riforestazione con specie autoctone;
- riconversione di eventuali rimboschimenti con specie resinose verso biocenosi naturali;
- avviamento ad alto fusto dei boschi autoctoni coltivati a ceduo;
- allestimento di vivai forestali di piante autoctone;
- allestimento di giardini botanici;
- opere di difesa del suolo;
- opere necessarie al recupero dei dissesti idrogeologici con l'uso prioritario di tecniche dell'ingegneria naturalistica;

L'abbattimento della vegetazione può essere eseguito esclusivamente nel rispetto delle prescrizioni stabilite dalla LR n. 8/87.

Non sono ammessi interventi che modifichino il profilo del terreno salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale di cui all'art. 57 delle NTA del PPAR.

E' vietata l'apertura di nuove cave; è altresì ammesso il recupero delle cave esistenti solo se previsto dal Piano di settore.

## **AREE DEGRADATE-----ER**

Nelle zone a rischio o interessate da movimenti franosi è di primaria necessità favorire la copertura vegetale in quanto essa rappresenta il principale fattore di protezione del suolo svolgendo sia un'azione diretta nei confronti degli agenti erosivi sia un'azione di miglioramento delle caratteristiche fisiche, chimiche e microbiologiche con un aumento della stabilità, della fertilità e una diminuzione del rischio di lisciviazione delle falde freatiche.

Per i versanti in cui prevalgono situazioni diffuse di dissesto valgono le prescrizioni di base permanenti per i terreni di versante di cui all' Art.25.3 delle N.T.A. del PTC e individuati nell'elaborato di cui all'art. 2.1.1.2.4 del PTC , sottoposti a tutela integrale di cui al quarto comma dell'art. 27 delle NTA del PPAR.

Nelle aree degradate si deve applicare quanto riportato nel Codice di Buona Pratica Agricola (C.B.P.A) derivato dal recepimento della Direttiva del Consiglio 91/676/CEE del 1991, recante criteri ed indicazioni di validità nazionale atti a realizzare la maggior protezione di tutte le acque dall'inquinamento da nitrati riducendo l'impatto ambientale dell'attività agricola mediante una più attenta gestione del bilancio di azoto. Le linee operative vanno dalla adozione di avvicendamenti colturali che non lascino il terreno scoperto a



# COMUNE DI MONTE SAN GIUSTO

Provincia di Macerata

SETTORE TECNICO – SERVIZIO URBANISTICA



lungo, all'interramento dei residui colturali pagliosi ed alla corretta gestione delle lavorazioni del terreno. Inoltre, l'impianto o ripristino degli elementi vegetali lineari (siepi, fasce arborate o arbustate, filari di specie arboree autoctone) lungo strade, confini di proprietà, bordi di fossi e scoli, crinali, la conservazione degli elementi vegetali di campi e strade le opere finalizzate alla conservazione del patrimonio vegetale "storico" esistente, sono tutti accorgimenti necessari per monitorare e riqualificare le situazioni di degrado. Per tali aree vale inoltre quanto disposto dagli Artt.7, 9, 12 delle NTA del PAI.

----- oOo -----

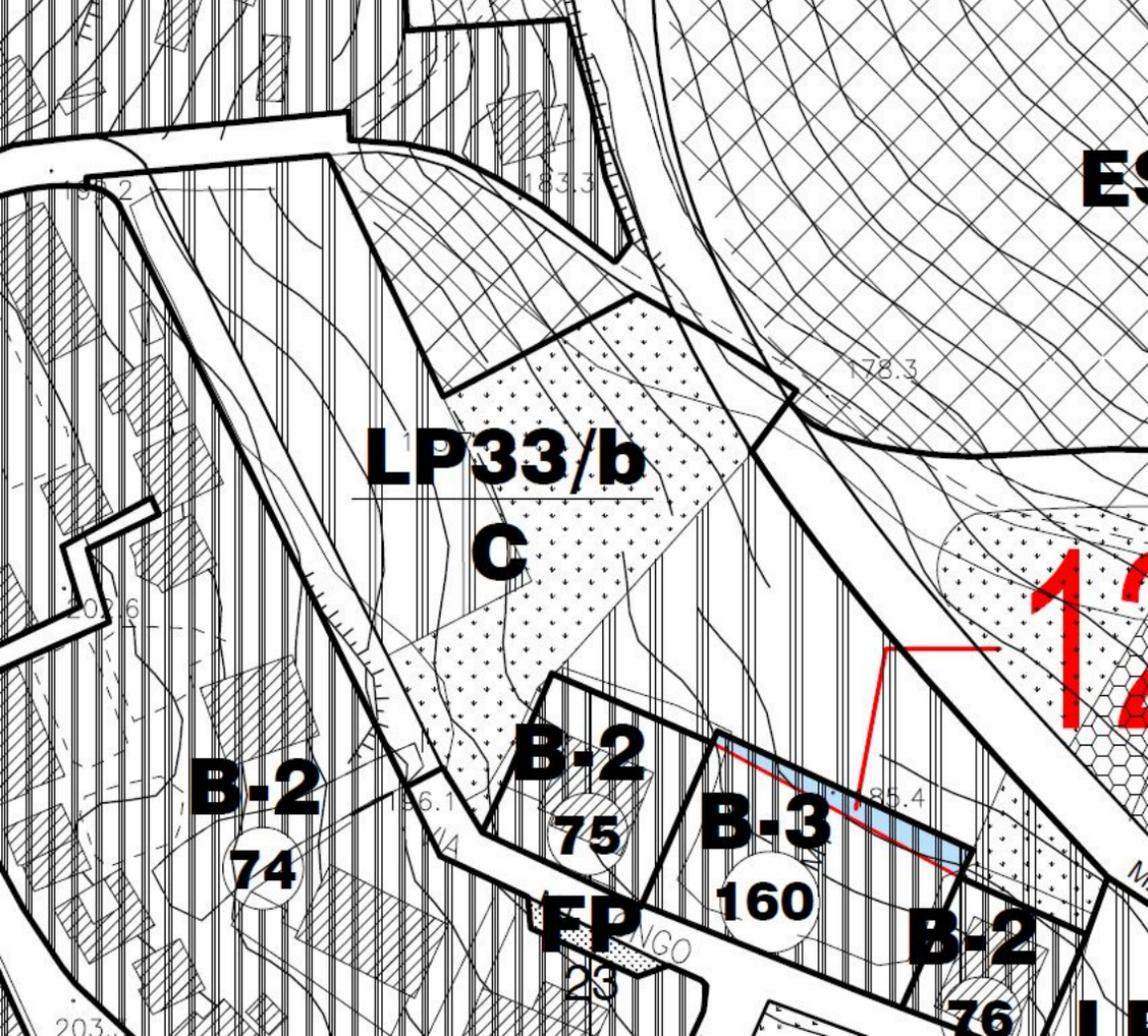
**Si rimanda inoltre alle ulteriori norme previste per l'area in oggetto dal Piano Paesistico Ambientale Regionale e dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e dal Piano Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino, inoltre si rimanda alle ulteriori norme tecniche generali di P.R.G. non espressamente richiamate.**

Il presente certificato si rilascia esclusivamente per le finalità di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n.380, ed ha validità per un anno dalla data del suo rilascio, salvo che nel contempo non siano intervenute variazioni agli strumenti urbanistici vigenti.

**Monte San Giusto lì 05/04/2023**

**Il Resp. Settore Urbanistica  
(Arch. Giovanni Di Stefano)**

*FIRMA DIGITALE*



**LP33/b**

**C**

**B-2**

74

**B-2**

75

**B-3**

160

**B-2**

76

**EP**  
**INGO**

23

1

ES

M

L

178.3

85.4

183.3

203

2

6

6.1

14

**COMUNE DI M.S.GIUSTO**  
**PIANO REGOLATORE GENERALE – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Il Sindaco  
(Andrea Gentili)

Il Segretario  
(dott. Simonelli Luigi)

COMUNE DI MONTE SAN GIUSTO

VARIANTE PARZIALE AL PRG 2013

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

In recepimento della D.G.P. n. 20 del 10/02/2016

Il Responsabile del Servizio e del Settore Urbanistica  
Arch. Giovanni Di Stefano

## INDICE

### TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PRG

ART. 2 - CONTENUTI E CAMPO DI APPLICAZIONE DEL PRG

ART. 3 - MODI DI ATTUAZIONE DEL PIANO

ART. 4 - DISCIPLINA DELL'INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

4.1 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA,

4.2 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA,

ART. 5 - DISCIPLINA DELL'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

ART. 6 - PROGRAMMI INTEGRATI

ART. 7 - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI E POTENZIALITA' EDIFICATORIA

ART. 8 - COMPARTO MINIMO DI INTERVENTO

ART. 9 - DESTINAZIONI D'USO

### TITOLO II DISCIPLINA DEL TERRITORIO

#### CAPO I - NORME GENERALI

ART. 10 - NORME GEOLOGICHE GENERALI

ART. 11 - TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE, PRESCRIZIONI PER LA CONSERVAZIONE E  
RIPRISTINO DEL PATRIMONIO BOTANICO VEGETAZIONALE

ALLEGATO 1 - ELENCO GENERALE DELLE SPECIE ARBOREE E ARBUSTIVE,

ART. 12 - PRESCRIZIONI PER LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI  
E MANUFATTI EXTRAURBANI ED URBANI.

ART. 13 - RUDERI

ART. 14 - VIABILITA' PUBBLICA CARRABILE E PEDONALE

14.1 - PUNTI PANORAMICI E STRADE PANORAMICHE,

14.2 - PERCORSI PEDONALI E CICLABILI,

ART. 15 - NORME E VINCOLI VARI

#### CAPO II

#### ZONE E SOTTOZONE DI PIANO

ART. 16 - DEFINIZIONE DI ZONE E SOTTOZONE

ART. 17 - A - ZONE DI PREGIO STORICO-ARTISTICO

17.1 - SOTTOZONE A : CENTRO STORICO,

17.2 - SOTTOZONE AE: COMPLESSI, EDIFICI E MANUFATTI EXTRAURBANI DI PREGIO  
STORICO-ARTISTICO,

ART. 18 - AF - ZONE RESIDENZIALI DI INTERESSE STORICO NELLE FRAZIONI

ART. 19 - B - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

19.1 - SOTTOZONE B1, B2 e B3,

ART. 20 - C - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

20.1 - SOTTOZONE LV1...n/C CON PIANO DI LOTTIZZAZIONE APPROVATO E VIGENTE,

20.2 - SOTTOZONE LP1...n/C DOTATE DI SCHEDA PROGETTO,

ART. 21 - D - ZONE PRODUTTIVE

**COMUNE DI M.S.GIUSTO**  
**PIANO REGOLATORE GENERALE – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

- 21.1** SOTTOZONE DB - PRODUTTIVE ESISTENTI DI COMPLETAMENTO,  
**21.2** SOTTOZONE LV1...n/DC CON PIANO DI LOTTIZZAZIONE APPROVATO E VIGENTE,  
PUD 2/C, 64  
**21.3** SOTTOZONE LP1...n/DC DOTATE DI SCHEDA PROGETTO,  
**21.4** SOTTOZONE LP1...n/DCC DOTATE DI SCHEDA PROGETTO,

**ART. 22 - E - ZONE AGRICOLE**

---

- 22.1** SOTTOZONE EN - AGRICOLE NORMALI,  
**22.2** SOTTOZONE EI - AGRICOLE DI INTERESSE PAESISTICO-AMBIENTALE,  
**22.3** SOTTOZONE ES - AGRICOLE DI SALVAGUARDIA PAESISTICO-AMBIENTALE,  
**22.4** SOTTOZONE ER - AREE DEGRADATE E/O DISSESTATE DA SOTTOPORRE A  
RECUPERO AMBIENTALE,  
**22.5** SOTTOZONE Ers – AREE DI RISPETTO STRADALE,  
**22.6** VF – VERDE DI RISPETTO FLUVIALE,  
**22.7** VP – VERDE PRIVATO,

**ART. 23 F – ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE ED USO PUBBLICO**

---

- 23.1** ZONE FP – PARCHEGGI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO, 86  
**23.2** ZONE FV – VERDE PUBBLICO ATTREZZATO, ZONE FS – VERDE PUBBLICO ATTREZZATO  
PER LO SPORT, 88  
**23.3** ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE - FI – ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE –  
FC – ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE, 90  
**23.4** ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE FD – ATTREZZATURE PER LA DEPURAZIONE DI  
ACQUE REFLUE, 93

**TITOLO III**

**NORME TRANSITORIE E FINALI**

**ART. 24 - DECADENZA DI NORME IN CONTRASTO**

---

**ART. 25 - ATTI AUTORIZZATIVI PRECEDENTI ALL'ADOZIONE DEL PRG**

---

**ART. 26 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI VIGENTI**

---

**ART. 27 - EDIFICI IN CONTRASTO COL NUOVO PRG**

---

**ART. 28 - MISURE DI SALVAGUARDIA**

---

**ART. 29 - FACOLTA' DI DEROGA**

---

**ART. 30 - VINCOLO CANALE**

---

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

### **ART. 1** **ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PRG**

Il Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Monte San Giusto è costituito dai seguenti elaborati con valore prescrittivo:

- Norme Tecniche di Attuazione (NTA);
- TAV. 1/P - Il Territorio agricolo - scala 1:5.000;
- TAV. 2/P - Il Territorio Urbano Zona EST- scala 1:2.000;
- TAV. 3/P - Il Territorio Urbano Zona OVEST- scala 1:2.000;
- TAV. 4/P - Il Territorio Urbano Villa San Filippo- scala 1:2.000;
- TAV. 5/P - Elenco degli edifici e manufatti di pregio storico-artistico “Censimento dei Beni Architettonici extraurbani”;
- Allegato A Schede Progetto – scala 1:2.000.

Al fine dell'interpretazione degli elaborati grafici costituenti il Piano vale la legenda ad essi allegata con la relativa simbologia.

Nei casi in cui si riscontri una non corrispondenza fra i vari elaborati del Piano, le prescrizioni delle presenti norme prevalgono sugli elaborati grafici.

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

Nei casi di non coincidenza tra norme più generali e norme specifiche, si applica comunque la disposizione più restrittiva.

La simbologia del rilievo aereofotogrammetrico di base non costituisce riferimento per le previsioni di Piano.

Sono documenti allegati al PRG e quindi con valore prescrittivo:

R/1 - Relazione Illustrativa

R/2 - Relazione Geologica

R/3 – Analisi territoriale e N.T. sottosistema botanico-vegetazionale;

TAV. 1/B - Carta Botanico Vegetazionale - scala 1:5.000;(P.T.C. e P.P.A.R.)

TAV. 2/B - Carta della trasposizione attiva delle prescrizioni permanenti del P.P.A.R. – scala 1:5.000;

TAV. 3/B - Carta del Sistema ambientale – scala 1:5.000; (EN2 – P.T.C.);

TAV. 4/B - Carta Uso del suolo – scala 1:5.000 (P.T.C.);

TAV. 5/B - Carta di sintesi della salvaguardia e potenziamento della bio-diversità – scala 1:5.000 (EN8 – P.T.C.).

**ART. 2**  
**CONTENUTI E CAMPO DI APPLICAZIONE DEL PRG**

Il presente strumento urbanistico costituisce il Piano Regolatore Generale del Comune di Monte San Giusto, elaborato ai sensi della L. 1150/’42 e successive modifiche ed integrazioni, secondo le norme regionali contenute nella LR 34/’92 e successive modifiche ed integrazioni, secondo le NTA del PPAR approvato con Del. Amm.va del Consiglio Regionale n. 197 del 31/11/1989 e secondo le NTA del PTC approvato con Del. Consiglio Provinciale n. 75 del 11/12/2001.

Esso sostituisce, pertanto, il precedente P.di F., la cui ultima Variante è stata approvata con DGP n. 10840 del 11.5.1987 e deve ritenersi adeguato al PPAR ai sensi dell’art. 27 bis delle relative NTA ed adeguato al PTC ai sensi dell’art. 5 delle relative NTA.

Il campo di applicazione del PRG è costituito dall’intero territorio comunale, al quale si riferiscono le previsioni contenute negli elaborati elencati al precedente art. 1.

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

Le NTA del PRG dovranno essere adeguate alle norme d’attuazione del PAI, qualora queste siano più restrittive.

### ART. 3 MODI DI ATTUAZIONE DEL PIANO

L'attuazione del Piano dovrà essere programmata per fasi e per tempi attraverso Programmi Pluriennali di Attuazione (PPA) previsti dall'Art.13 della L.10/77 e successive modifiche ed integrazioni. Tali PPA, che stabiliscono le direttive e le priorità dell'intervento per una razionale attuazione e gestione del Piano, sono redatti e approvati secondo le procedure e modalità stabilite dalla LR n.34/92 e successive modifiche ed integrazioni.

Il PRG si attua attraverso intervento urbanistico preventivo e/o intervento edilizio diretto.

Tutti gli interventi edilizi, da effettuarsi sia direttamente che mediante Piani urbanistici attuativi, dovranno essere realizzati in adempimento alle seguenti disposizioni di legge vigenti: L.13/89, L.122/88, DL n.152 del 11-5-1999; DM 5-7-1975; DL n.285 del 30-4-1992; Artt.221 e 216 del TULLSS e successive modifiche ed integrazioni.

Tutti gli interventi edilizi, da effettuarsi sia direttamente che mediante Piani urbanistici attuativi, dovranno essere subordinati all'esecuzione degli interventi e delle indicazioni progettuali specificati, per ciascuna delle previsioni interessate, alla Tav. 15, paragrafo "*Conclusioni ed indicazioni progettuali delle proposte urbanistiche oggetto di verifica idrogeologica*".

Prima dell'approvazione dei singoli Piani urbanistici attuativi o del rilascio di permessi a costruire per interventi edilizi diretti, dovrà ottenersi l'autorizzazione, nulla-osta o parere dell'Amministrazione Provinciale.

L'intervento urbanistico preventivo, al quale sono obbligatoriamente assoggettate le Zone e Sottozone perimetrate con il corrispondente segno grafico nelle planimetrie di Piano nonché quelle in cui l'Autorità Comunale intende avvalersi della facoltà di cui all'ultimo comma del successivo art. 4, condiziona il rilascio della concessione ad edificare alla preliminare approvazione dei seguenti Piani attuativi:

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.E.E.P.) 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.

Tutti i Piani Attuativi dovranno indicare la validità degli stessi ed i tempi di attuazione degli interventi programmati in armonia con i PPA ai sensi dell'Art.31 della LR n.34/92.

b) Piani attuativi di iniziativa privata:

**COMUNE DI M.S.GIUSTO**  
**PIANO REGOLATORE GENERALE – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

- Piani Attuativi e Piani di Lottizzazione Convenzionata (P.A.) di cui agli artt. 8 e 17 della Legge n°765/67 per le zone residenziali e produttive di espansione;
- Piani di recupero (P.R.) di cui all'art. 30 della Legge n°457/78.

In tutte le zone del territorio comunale dove non è prescritto l'intervento urbanistico preventivo e fatte salve quelle in cui l'Autorità Comunale intende avvalersi della facoltà di cui all'ultimo comma dell'art. 4, il Piano si attua per intervento edilizio diretto subordinato al rilascio di Concessione Edilizia; nelle Zone dove è prescritto l'intervento urbanistico preventivo, successivamente all'approvazione di questo, si applica l'intervento edilizio diretto che è comunque subordinato alla corresponsione del contributo di cui all'art. 3 della Legge 10/77, ove dovuto.

Per la definizione del contenuto delle indagini geognostiche e geotecniche di dettaglio, da svolgersi a corredo dei Piani attuativi (DM 11-3-88 “Norme tecniche per lo studio delle terre e delle rocce) si rimanda a quanto contenuto nell'Art.10 delle presenti N.T.A.

**ART. 4**  
**DISCIPLINA DELL'INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO**

Gli Strumenti Urbanistici Attuativi delle zone soggette a intervento urbanistico preventivo sono redatti, adottati e approvati secondo le modalità e procedure stabilite dalla LR n. 34/'92 e successive modificazioni e integrazioni.

Tali Piani debbono essere estesi, di norma, all'intera zona perimetrata, come comparto minimo di intervento (definito all'art. 8 delle NTA), nelle planimetrie di Piano ed attuati, eventualmente, per stralci funzionali.

L'approvazione di ogni Piano urbanistico attuativo è subordinata alla preventiva valutazione dell'ente Acquedotto consortile del Tennacola.

Le norme di Attuazione dei Piani Attuativi dovranno prevedere, anche attraverso permuta di aree o altri sistemi di compensazione, la ripartizione della volumetria realizzabile, al netto di quella eventualmente destinata alle attrezzature pubbliche, in proporzione alle superfici di proprietà comprese in tali piani; ciò indipendentemente dalle previsioni di Piano con valore prescrittivo e relative all'ubicazione delle aree per zone pubbliche all'interno dei Strumenti Urbanistici Attuativi.

I Piani attuativi dovranno contenere quanto previsto dal Titolo IV della LR n.34/92.

Per la successiva redazione degli Strumenti Urbanistici Attuativi, il Piano rinvia alla preventiva consultazione delle schede progetto redatte per le singole previsioni del PRG stesso e nelle quali sono state indicate la localizzazione e le dotazioni sia delle aree pubbliche che di quelle relative alla viabilità interna alle previsioni medesime. All. A.

La scheda progetto di cui al comma precedente indica, di volta in volta, per i singoli elementi progettuali in essa contenuti quali assumono carattere vincolante nella successiva redazione del piano attuativo, precisando se la prescrittività si riferisce all'ubicazione o alle quantità delle previsioni o ad entrambe.

In sede di piano di lottizzazione, dovranno essere effettuate le indagini necessarie a valutare le condizioni di fattibilità e l'esatta localizzazione della viabilità e delle opere connesse proposte nelle schede progetto.

Qualora il dimensionamento delle aree pubbliche dovesse risultare inferiore alle dotazioni minime prescritte per legge, le relative quantità dovranno essere conseguentemente adeguate a queste.

Negli Strumenti Urbanistici Attuativi contenenti previsioni planovolumetriche è consentito prescindere dai limiti di distanza dai fabbricati (Df) e distanza dai confini (Dc) stabiliti per le varie zone dalle presenti norme, con esclusione della zona omogenea A e fatte salve eventuali specifiche prescrizioni per altre zone.

Nelle zone produttive, i singoli Piani di lottizzazione dovranno rispettare le disposizioni contenute nell' Art.18.2.3 e Allegato b) delle NTA del PTC.

Nelle zone produttive, in sede di stesura del Piano attuativo, lungo i confini del comparto che risultino adiacenti a zone residenziali è obbligatorio prevedere una congrua fascia di verde cuscinetto con piantumazione di essenze arboree idonee a creare una barriera antirumore, o arredata con materiali del pari idonei ad ottenere lo stesso fine.

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

In fase di stesura di piani urbanistici attuativi, nelle zone produttive dovranno essere previsti idranti soprassuolo o sottosuolo (UNI 70), finalizzati alla protezione esterna degli edifici e al rifornimento idrico dei mezzi dei Vigili del Fuoco.

È facoltà dell'Amministrazione Comunale, laddove ravvisi la necessità di una progettazione unitaria per il perseguimento dei fini del Piano e per una corretta attuazione dello Stesso, procedere alla individuazione di Strumenti Urbanistici Attuativi in aggiunta a quelli previsti dal PRG.

Il Comune si riserva la facoltà di reperire aree derivanti da standards urbanistici e di destinarle ad attrezzature collettive, quali: aree di pertinenza della Protezione Civile e aree per la effettuazione di spettacoli viaggianti. Tali aree dovranno essere dotate delle misure di protezione previste dalla normativa nazionale vigente, nonché da opere di urbanizzazione primaria, che dovranno essere a completo carico dell'amministrazione comunale, salvo diverse determinazioni prese in accordo con i lottizzanti.

#### **4.1 STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA**

I Piani Attuativi di iniziativa pubblica di cui alla lettera a) dell'art. 3 sono compilati a cura della Amministrazione Comunale e attuati dalla Stessa e/o dai privati mediante la stipula di una Convenzione tra l'Amministrazione Comunale ed gli attuatori privati, contenente tutti gli elementi, obblighi e garanzie di cui al Titolo IV° della L.R. n° 34/92.

Il Comune, in sede di programmazione, dovrà stabilire, tenendo conto delle caratteristiche tipologiche delle varie zone residenziali, quali siano le aree e/o gli interventi da destinare ad edilizia residenziale pubblica, agevolata e sovvenzionata.

Tale piano dovrà essere redatto prima del convenzionamento delle singole lottizzazioni.

Per quanto riguarda tale tipologia di intervento, ai sensi dell'art. 1 della L. 167/'62, il Comune, procede di volta in volta, con Deliberazione del Consiglio Comunale, alla formazione del P.E.E.P. in una delle sottozone residenziali B, e C, individuando, attraverso Delibera Consiliare, opportuni

Comparti Minimi di Intervento di cui al successivo art. 8.

Restano fermi i rapporti di cui all'art. 2 della legge 10/77.

Il Comune può, altresì, procedere all'esproprio di lotti, o immobili non utilizzati, all'interno delle singole sottozone residenziali storiche (A) di completamento (B) e di espansione (C), da destinare alla realizzazione di alloggi economico popolari.

Le modalità di redazione degli eventuali P.E.E.P. e gli espropri sono assoggettati alla normativa nazionale e regionale vigente in materia.

#### **4.2 STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA**

Nelle Zone in cui il Piano prevede l'intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata la proprietà elabora Piani di Lottizzazione Convenzionata o Piani Attuativi di cui alla lettera b) dell'art. 3.

L'approvazione di tali Piani è subordinata alla stipula di una Convenzione tra l'Amministrazione Comunale e la proprietà contenente tutti gli elementi, obblighi e garanzie di cui al Titolo IV° della L.R. n° 34/92.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in ordine alle quali la Convenzione stabilisce gli impegni e gli obblighi della proprietà, sono quelle indicate all'art. 4 della Legge n° 847/64 e precisate nelle tabelle A e B allegate al Reg. Regionale n° 6/77.

Nelle Zone delimitate come Zone di Recupero la proprietà, con le procedure e modalità di cui all'art. 30 della Legge 457/78 e successive modificazioni, può presentare proposte di Piani di Recupero.

**ART. 5**  
**DISCIPLINA DELL'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO**

L'intervento edilizio diretto, che riguarda ogni attività di operatori pubblici e privati comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del Territorio Comunale, avviene mediante rilascio di Concessione o Autorizzazione nei modi e forme di legge ed è subordinato alla corresponsione del contributo di cui all'art. 16 del DPR 380/01, ove dovuto.

Nel caso di zone o sottozone sottoposte ad Intervento Edilizio Diretto di estensione tale da richiedere un inquadramento preliminare dei singoli interventi, il Comune può prevedere l'obbligo dell'Intervento Unitario (IU) con la proposta di sistemazione dell'intera zona delimitata, condizione questa per il rilascio degli atti autorizzativi relativi ai singoli interventi da attuarsi con le modalità dell'Intervento Diretto.

**ART. 6**  
**PROGRAMMI INTEGRATI**

Al fine di riqualificare il tessuto urbanistico-edilizio e le valenze ambientali del territorio, il Comune può promuovere la formazione di Programmi Integrati ai sensi dell'art. 16 della L. 179 del 17/02/1992.

Il Programma Integrato è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento (ivi comprese le opere di urbanizzazione), da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubblici e privati.

Soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio, o associati tra di loro, possono presentare al Comune Programmi Integrati relativi a zone in tutto o in parte edificate o da destinare anche a nuova edificazione con il preciso fine della loro riqualificazione urbana ed ambientale.

I Programmi Integrati dovranno essere redatti in conformità alla legislazione nazionale e regionale vigente.

## **ART. 7**

### **INDICI URBANISTICI ED EDILIZI E POTENZIALITA' EDIFICATORIA**

Le prescrizioni ed indicazioni grafiche contenute, rispettivamente, nelle NTA e nelle tavole di Piano, sono completate da indici numerici e parametri urbanistici ed edilizi al fine di individuare le quantità edificabili e per meglio definire i caratteri delle opere realizzabili.

Le definizioni degli indici e parametri, nonché delle categorie di intervento, adottate dal PRG coincidono con quelle contenute nell'art. 13 del RET emanato con DPGR n. 23 del 14/09/1989.

Pertanto le definizioni degli indici e parametri di cui all'art. 13 del RET sono da intendersi come parte integrante delle NTA.

Il parametro relativo ai parcheggi si intende sempre riferito alla dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico; per la dotazione di parcheggi privati si applica il disposto dell'art. 2 della L. 122/'89 e successive modifiche ed integrazioni.

La potenzialità edificatoria delle aree viene stabilita nelle norme contenute nel successivo Tit. II capo II, sia attraverso indici numerici che prescrizioni.

Negli interventi soggetti a Intervento Urbanistico Preventivo, la Superficie Territoriale (St), a cui si applica l'Indice di Fabbricabilità Territoriale (It), è da intendersi quella compresa all'interno del perimetro del Comparto Minimo di Intervento di cui al successivo art. 8. All'interno della St dovranno essere reperite tutte le superfici per la dotazione standards (Sp = spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggio) secondo le prescrizioni introdotte dalle presenti NTA per le singole zone e sottozone e comunque in misura non inferiore alle quantità prescritte agli artt. 3, 4 e 5 del D.M. 2/4/68 n° 1444 nonché dall'art. 21 della LR n. 34/'92 .

Gli Indici di Fabbricabilità Fondiaria (If), stabiliti dalle NTA per le diverse zone e sottozone nel successivo Tit. II capo II, si applicano ai singoli lotti (Superfici Fondiarie - Sf); pertanto, non è ammesso, neppure attraverso Strumenti Urbanistici Attuativi, il trasferimento di potenzialità edificatoria da un lotto ad un altro che determini, in un singolo lotto, il superamento di tali indici; fanno eccezione gli appezzamenti delle zone E (o ad esse assimilabili) computati ai sensi dell'art. 2 della LR 13/'90.

Gli indici operano per salvaguardia dalla data di adozione del Piano fatto salvo quanto precisato al successivo Titolo III.

Nei casi in cui vi sia discordanza tra le norme, ovvero vi sia discordanza tra indici fondiari ed indici territoriali, prevale la norma più restrittiva.

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.

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

## **ART. 8**

### **COMPARTO MINIMO DI INTERVENTO**

1. L'attuazione dei comparti minimi d'intervento interessa tutti i proprietari delle aree di terreno incluse all'interno di ciascun comparto costituente l'area progetto stessa, così come individuato nell'azonamento del Piano Regolatore Generale, fatto salvo quanto appresso specificato.

2. Nel caso che l'area progetto includa aree di terreno appartenenti a diversi proprietari, alcuni dei quali non abbiano interesse a partecipare al piano di lottizzazione, assumendo gli obblighi e gli impegni previsti dalla convenzione urbanistica, i restanti proprietari possono ugualmente dare attuazione all'area progetto purché siano soddisfatte interamente tutte le seguenti condizioni:

- a) il progetto di lottizzazione interessi l'intero comparto previsto dall'area progetto con assunzione a carico dei richiedenti di tutti gli obblighi e gli adempimenti previsti dalla convenzione per l'intera realizzazione delle opere di urbanizzazione e la cessione degli interi standard urbanistici necessari, riferiti all'intera superficie territoriale del comparto, anche per le parti non di loro proprietà;
- b) i richiedenti abbiano chiesto formalmente agli altri proprietari di partecipare al piano di lottizzazione assegnando un congruo termine per l'accettazione, non inferiore a 30 giorni dalla data di notifica, e dimostrino il rispetto dell'avvenuto coinvolgimento anche negativo;
- c) le aree di proprietà dei soggetti che non intendono partecipare al piano di lottizzazione abbiano i seguenti requisiti:
  - siano poste nell'area progetto in posizione del tutto periferica e marginale;
  - siano scarsamente o per nulla influenti sull'assetto urbanistico generale del piano di lottizzazione, soprattutto per quanto riguarda l'organizzazione della viabilità e degli spazi pubblici;
  - abbiano superficie complessiva non superiore al 20% della superficie territoriale del comparto con un limite massimo di 1500mq per i comparti residenziali e mq 3000 per tutti gli altri comparti.
- d) nel calcolo del volume massimo edificabile complessivo non vengano utilizzate le potenzialità edificatorie dei terreni di proprietà dei soggetti non interessati a partecipare al piano di lottizzazione.
- e) Alle aree di proprietà ei soggetti non interessati venga attribuita, all'interno del piano di lottizzazione, una destinazione compatibile con le esigenze del proprietario o comunque conforme all'attuale utilizzo quale "verde privato" o similare, con assoluta esclusione di tali aree dal computo degli standard urbanistici, dalla viabilità o comunque da qualsiasi

destinazione per spazi pubblici.

3. Prima dell'adozione del piano di lottizzazione o comunque prima della sua pubblicazione, il Comune notifica agli eventuali proprietari non richiedenti l'avvio del procedimento ai sensi della Legge 241/90 informandoli della possibilità di presentare osservazioni o opposizioni.

4. E' fatta salva la possibilità dei restanti proprietari di inserirsi successivamente, d'intesa con gli originari richiedenti, a partecipare al piano di lottizzazione purchè ciò avvenga entro il termine di validità del piano stesso. In tal caso dovrà essere presentata apposita variante urbanistica con l'assunzione da parte dei nuovi richiedenti di tutti gli obblighi previsti in convenzione, in solido con gli altri proprietari.

5. Per tutti i comparti può essere richiesta la suddivisione in non più di due subcomparti che possono essere ciascuno attuato singolarmente anche in tempi diversi. Tale suddivisione può essere effettuata d'iniziativa comunale o essere proposta da una parte dei proprietari dell'area. In ogni caso dovranno essere rispettati i seguenti requisiti:

- La suddivisione in comparti sia rispettosa della previsione di sistemazione dell'area eventualmente contenuta nell'album delle aree progetto;
- Sia comunque assicurato l'accorpamento degli spazi a verde pubblico fra i due diversi comparti ed una razionale disposizione dei parcheggi;
- La previsione di viabilità sia tale da raccordare in modo agevole e lineare i due comparti fra di loro ed entrambi con la viabilità esistente assicurando contemporaneamente la funzionalità e l'accessibilità di ciascun comparto singolarmente;
- Ciascun comparto assicuri e realizzi gli standard urbanistici e le urbanizzazioni primarie sufficienti per la propria potenzialità edificatoria massima.

6. La procedura di approvazione per la suddivisione in comparti viene effettuata con le stesse modalità previste per i piani attuativi dagli articoli 30 e seguenti della Legge Regionale n°34 del 05.08.1992 in virtù di quanto stabilito dall'art.15, comma 5, della stessa L.R. n°34/1992 in materia di variante al P.R.G. di competenza del Consiglio Comunale.

7. A ciascun comparto si applicano le stesse norme e procedure previste per l'intero comparto edificatorio.

8. Prima dell'adozione del piano di suddivisione in comparti o comunque prima della sua pubblicazione, il Comune notifica agli eventuali proprietari non richiedenti l'avvio del procedimento ai sensi della Legge 241/1990 informando della possibilità di presentare osservazione.

## **ART. 9**

### **DESTINAZIONI D'USO**

Nell'attuazione del Piano, sia per Intervento Edilizio Diretto che per Intervento Urbanistico Preventivo, deve essere indicata la destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati in conformità alle previsioni e prescrizioni di cui al TIT. II delle presenti NTA.

Il cambiamento della destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 6 della LR n. 14/'86, è soggetto alle autorizzazioni di legge.

I cambi di destinazione d'uso, anche nel caso di subentri, ed anche nel caso che non comportino interventi edilizi, sono ammessi qualora la nuova destinazione sia compresa tra quelle previste o ammesse per ciascuna zona e sottozona ed area al successivo TIT. II.

In questo caso il rispetto degli standards specifici è richiesto solo laddove la norma stabilisca per il nuovo uso dotazioni superiori a quelle previste per l'uso preesistente, indipendentemente dall'effettiva dotazione.

Si riporta di seguito l'elenco delle principali destinazioni d'uso con le loro articolazioni, cui si farà esplicito riferimento nel Tit. II delle presenti NTA.

#### **ELENCO DELLE DESTINAZIONI D'USO**

- 1) Residenze - permanenti e temporanee, urbane ed extraurbane;
- 2) Abitazioni collettive - collegi, convitti, conventi, carceri;
- 3) Attrezzature per il campeggio, bungalows;
- 4) Pubblici esercizi - bar, ristoranti, trattorie, pizzerie;
- 5) Attrezzature ricettive - alberghi, pensioni, locande, motels, residences, comprensivi sia delle parti ricettive vere e proprie sia delle parti di servizio, soggiorno e ritrovo;
- 6) Attrezzature per lo spettacolo - cinema, teatri, sale da ballo, centri e sale polivalenti, sale di ritrovo;
- 7) Commercio al dettaglio - singoli esercizi;
- 8) Commercio all'ingrosso - magazzini, depositi e spazi di servizio e supporto;
- 9) Complessi commerciali - centri commerciali, supermercati, grandi magazzini, ipermercati, grandi strutture di vendita, esercizi commerciali anche singoli con superficie utile complessiva superiore a mq. 500;
- 10) Esposizioni merceologiche;
- 11) Uffici e studi professionali - agenzie varie, attività di servizio alle imprese, ambulatori medici;
- 12) Artigianato di servizio - gommisti, meccanici, elettrauto, carrozzieri, barbieri, parrucchieri, piccola produzione tradizionale;
- 13) Artigianato di produzione e industria - tutti i tipi di attività artigianali e industriali che risultano compatibili con l'ambiente, compresi gli spazi di supporto, gli uffici, i laboratori di ricerca;
- 14) Magazzini - depositi coperti, centri merce, luoghi di raccolta, smistamento, manipolazione e movimentazione delle merci con gli annessi spazi di supporto e servizio;

- 15) Omissis.
- 16) Attrezzature di interesse comune - servizi socio-sanitari e assistenziali di quartiere, centri culturali, educativi e ricreativi, a gestione pubblica o convenzionata;
- 17) Attrezzature religiose - edifici per il culto e le opere parrocchiali, istituti religiosi, compresi gli spazi per le attività complementari, ricreative e sportive;
- 18) Scuole - asili nido, scuole materne, elementari, medie inferiori e superiori, comprese le aree scoperte destinate al gioco, al verde ed allo sport;
- 19) Uffici pubblici - sedi dell'Amministrazione Comunale, comprese quelle decentrate, nonché delle altre Amministrazioni Pubbliche;
- 20) Sedi di associazioni - sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive, previdenziali, assistenziali, ricreative;
- 21) Attrezzature e servizi di interesse generale - sanitari ed ospedalieri, culturali e ricreativi di livello superiore, a gestione pubblica o convenzionata; aree libere destinati all'allestimento di campi di emergenza in caso di calamità naturali;
- 22) Attrezzature militari - impianti a servizio delle Forze Armate, della Pubblica Sicurezza, della Protezione Civile, della Guardia di Finanza;
- 23) Attrezzature e servizi tecnici urbani - impianti tecnologici (gas, acqua, energia elettrica, telefoni), stazioni per l'autotrasporto, sedi delle aziende di trasporto pubblico, magazzini e depositi comunali;
- 24) Impianti di depurazione delle acque reflue;
- 25) Attrezzature per il verde - aree di uso pubblico sistemate a verde, percorsi pedonali e ciclabili ed elementi di arredo, destinate alla ricreazione, al gioco, al riposo, al tempo libero;
- 26) Attrezzature per lo sport - impianti e servizi necessari per l'attività sportiva all'aperto ed al chiuso (palestre, piscine coperte, palazzetti), comprensivi degli spazi di servizio;
- 27) Cimiteri;
- 28) Strade - sedi viarie per la circolazione veicolare;
- 29) Spazi pedonali e ciclabili - marciapiedi, piazze pedonali, percorsi pedonali e ciclabili in sede propria;
- 30) Parcheggi pubblici e di uso pubblico, in superficie; piazzali per circhi e giostre;
- 31) Parcheggi pubblici e di uso pubblico multipiano, fuori ed entro terra, comprensivi degli spazi di servizio;
- 32) Stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti;
- 33) Orti urbani, campi urbani, giardini privati, prati urbani;
- 34) Abitazioni a servizio dell'agricoltura e dell'attività zootecnica (art. 4 LR 13/90);
- 35) Fabbricati di servizio all'agricoltura ed alla pastorizia - depositi, fienili, silos, ricoveri, serbatoi idrici (art. 8 LR 13/90);
- 36) Allevamenti zootecnici industriali e lagoni di accumulo (art. 9 LR 13/90);
- 37) Serre (art. 10 LR 13/90);
- 38) Lavorazione di prodotti aziendali - cantine, frigoriferi, caseifici, mangimifici, industrie forestali (art. 11 LR 13/90);
- 39) Infrastrutture agricole ed opere di difesa del suolo;
- 40) Attrezzature agrituristiche;
- 41) Terreni agricoli e pascoli;
- 42) Formazioni vegetali naturali (boschi, arbusteti, vegetazione ripariale, ecc.).

Per destinazioni d'uso assimilabili a quelle esemplificate nel presente articolo l'Amministrazione

Comunale, in sede di rilascio degli atti autorizzativi, opera per analogia in base a criteri relativi alla domanda di parcheggi ed alla compatibilità con la singola zona e sottozona.

Annessi e garages di pertinenza (ai sensi dell'art. 18 della L. 765/67 e degli artt. 2 e 9 della legge 122/89) quando non specificamente considerati, sono da ritenersi compresi

## **TITOLO II**

### **DISCIPLINA DEL TERRITORIO**

#### **CAPO I**

#### **NORME GENERALI**

##### **ART. 10**

##### **NORME GEOLOGICHE GENERALI**

Tutti gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica nel territorio comunale debbono essere preceduti da indagini volte ad accertarne la fattibilità geologica e geomorfologica, in accordo con quanto previsto dalle vigenti norme di legge (DM 11/3/'88, Circolari regione Marche n. 10 del 10/11/1987, n. 14 e n. 15 del 28/8/'90 e successive integrazioni e modificazioni; LL.PP. del 24-9-1988, Norme tecniche per lo studio delle terre e delle rocce).

In generale, esse dovranno essere comprensive di:

- indagine geologica su base litostratigrafica a scala adeguata (almeno 1:2.000) sull'area oggetto di trasformazione e su quelle limitrofe per un intorno significativo;
- indagine geomorfologica a scala adeguata (almeno 1:2.000) sull'area oggetto di trasformazione e su quelle limitrofe per un intorno significativo, nella quale siano riportati tutte le forme ed i processi morfogenetici con le rispettive tendenze evolutive, i probabili spessori delle coltri elluvio-colluviali presenti, gli effetti superficiali di deformazione riscontrabili sugli edifici e manufatti esistenti;
- indagini geognostiche e/o geofisiche sulla caratterizzazione dei terreni, sullo spessore delle coltri, sulla risposta sismica locale;
- prove geotecniche di laboratorio condotte su campioni rappresentativi dei litotipi presenti;
- verifiche di stabilità dei versanti eventualmente necessarie in relazione agli interventi previsti;
- studi idrologici (precipitazioni meteoriche, deflussi, infiltrazioni) nel bacino idrografico per la previsione e progettazione esatta di opere di drenaggio superficiale e l'analisi dei livelli piezometrici delle acque sotterranee.

Tutti gli studi suddetti dovranno essere corredati di elaborati cartografici in scala e numero sufficiente, nonché da relazioni tecniche in cui siano chiaramente specificate le modalità esecutive ed i risultati ottenuti.

In particolare sono stati predisposti i seguenti elaborati grafici alla scala 1:5000 :

- 1- Trasposizione passiva dei vincoli di P.T.C.
- 2- Trasposizione attiva dei vincoli di P.T.C.

- 3- Trasposizione dei vincoli P.A.I.
- 4- Carta geomorfologica
- 5- Carta dei vincoli (P.T.C. e P.A.I.) in relazione alle previsioni di P.R.G.

A corredo di detti elaborati è stata redatta una relazione esplicativa R2 in cui vengono date le prescrizioni di carattere generale recepite in fase di previsione degli strumenti urbanistici.

Gli interventi esecutivi dovranno inoltre essere corredati da studi riguardanti la corretta regimazione delle acque superficiali.

Le indagini geognostiche e geotecniche di dettaglio da svolgersi a corredo dei Piani attuativi dovranno essere finalizzate anche a:

- individuare terreni geologicamente idonei alle opere di fondazione, che comunque dovranno interessare solo la formazione in posto, definire i parametri geotecnici dei sedimenti interessati e determinare in modo più puntuale la locale stratigrafia e la potenza delle coltri, mediante l'esecuzione di indagini e sondaggi geognostici ubicati in punti significativi e prove in sito;
- determinare l'escursione della locale falda idrica, che non dovrà avere alcuna interferenza con i piani di posa dei solai e dei piani interrati e seminterrati (distanza non inferiore a ml.2,00);
- valutare puntualmente le condizioni di fattibilità e l'esatta localizzazione della viabilità proposta e delle eventuali opere connesse;

per le aree classificate con Vocazionalità 3 dovranno essere individuati gli accorgimenti costruttivi e le eventuali limitazioni progettuali ritenuti necessari dal professionista incaricato delle indagini per consentire l'urbanizzazione, e dovranno essere eseguite le verifiche di stabilità da estendersi ad un intorno significativo dell'area in condizioni post-intervento, anche in riferimento a carichi provenienti dagli edifici limitrofi.

Le aree interessate da versanti in dissesto, così come segnalati nella Carta del rischio idrogeologico" Tavola 2/B del PRG, potranno essere mantenute condizionatamente all'esito positivo della verifica di compatibilità idrogeologica, ai sensi del II comma dell'Art.13 delle NTA del PAI. Tale verifica dovrà contenere opportune verifiche di stabilità, effettuati con i carichi post-opera presunti, adottando i parametri geotecnici derivanti da prove di laboratorio su campioni prelevati in sito ed estesi ad un intorno significativo, anche in relazione alla presenza di eventuali aree limitrofe edificate.

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

Sono vietati gli interventi di trasformazione ed edificazione per le aree individuate con classe di vocazionalità 4 e per tutte le aree con pendenza superiore al 30% o che presentano condizioni di instabilità potenziali o reali, non esaminate nelle indagini di II fase.

Si dovranno evitare di creare, in seguito a sterri, scarpate sub-verticali non protette e comunque queste dovranno essere precedute da uno studio geologico geotecnico che ne accerti la fattibilità e le condizioni di stabilità.

Nelle aree individuate dalla carta idrogeologica con classe di permeabilità alta, la realizzazione di locali interrati è subordinata all'effettuazione di specifiche indagini che dimostrino la non interferenza con la falda idrica.

Per tutte le previsioni urbanistiche ricadenti in area di piana alluvionale valgono le seguenti prescrizioni:

- siano approntati in sede di redazione di Piani di lottizzazione attuativi o esecutivi tutti gli accorgimenti necessari alla salvaguardia della locale falda idrica, quali impermeabilizzazione dei piazzali, regimazione delle acque reflue e meteoriche;
- il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'esecuzione di opportune indagini atte a stabilire che non si verifichino interferenze fra la falda idrica e il piano di calpestio di ciascun fabbricato, significando che, qualora si verificasse tale evenienza, si intende esclusa la possibilità di realizzare piani interrati o seminterrati;

ai fini della tutela delle acque sotterranea sono prescritte la chiusura e la messa in sicurezza dei pozzi per l'approvvigionamento idrico, non più utilizzati, salvo che siano attrezzati in modo da escluderne l'inquinamento.

**ART. 11**  
**TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE**  
**PRESCRIZIONI PER LA CONSERVAZIONE E RIPRISTINO**  
**DEL PATRIMONIO BOTANICO-VEGETAZIONALE**

Il Piano, conformemente alle direttive della pianificazione paesistica regionale, stabilisce le prescrizioni per la conservazione e il ripristino degli elementi significativi del patrimonio botanico-vegetazionale diffusi nel paesaggio agrario, censite e riportate nelle Carte Botanico Vegetazionali redatte dal botanico.

Nei confronti degli elementi di cui sopra e ferme restando tutte le disposizioni e procedure di cui alla vigente legislazione in materia di salvaguardia della flora esistente sul territorio, valgono le prescrizioni seguenti:

**Alberature isolate e/o a gruppi:**

Considerato il particolare valore naturalistico e ambientale delle alberature esistenti, è vietato l'abbattimento delle stesse salvo il caso di inderogabili esigenze attinenti la realizzazione di opere pubbliche (Art.1 della L.R. n°9/01).

L'autorizzazione all'abbattimento è rilasciata dagli organi chiamati all'approvazione dei progetti, previa verifica dell'impossibilità di soluzioni tecnicamente valide diverse da quelle comportanti l'abbattimento.

L'Amministrazione Comunale provvederà, di concerto con l'Ufficio Foreste della Regione Marche

competente per territorio ed avvalendosi della collaborazione della Commissione Comunale per la protezione della natura di cui all'art. 10 della LR 7/85 e successive modificazioni, a catalogare tali alberature mediante apposite schede contenenti la documentazione fotografica, i dati metrici, lo stato sanitario e di conservazione e quant'altro verrà ritenuto necessario per una corretta catalogazione.

**Alberature stradali:**

Le alberature stradali censite dal Piano costituite per lo più da formazioni monospecie, sono state individuate in base ai seguenti requisiti:

- regolarità di impianto
- estensione apprezzabile
- testimonianze di vecchi tracciati stradali
- localizzazione di crinali.

Pertanto, rappresentando le alberature stradali elemento unitario di valore paesistico ambientale al di là della presenza o meno all'interno delle stesse di specie comprese all'art. 1 della LR n° 8/87, il Piano ne stabilisce il divieto di abbattimento senza la specifica autorizzazione di cui alla LR N. 7/85 e successive modificazioni, autorizzazione che si intende estesa anche alle specie non comprese nella elencazione di cui all'art. 1 della LR 8/87 citata.

L'Amministrazione Comunale provvederà inoltre di concerto con l'Ufficio Foreste della Regione Marche competente per territorio e avvalendosi della collaborazione della Commissione Comunale per la protezione della natura di cui all'art. 10 della LR 7/85 e successive modificazioni, a formulare un programma di estensione delle piantumazioni stradali con alberature e siepi di specie autoctone.

**Alberature poderali:**

Le alberature poderali censite dal Piano, costituite generalmente da formazioni arboree monospecie, sono state individuate in base ai seguenti requisiti:

- età e dimensioni apprezzabili
- testimonianza delle maglie poderali
- elemento di diversificazione delle monoculture.

Costituendo le alberature poderali elemento caratterizzante del paesaggio agrario e considerato che le stesse risultano oramai ridotte a poche testimonianze, si ritiene di fondamentale importanza la conservazione di tali alberature.

Pertanto il Piano ne stabilisce il divieto di abbattimento, rientrando nella nozione di abbattimento ogni altra ipotesi di manomissione di cui all'art. 2 della LR 7/85.

È inoltre istituita una fascia di rispetto di mt 3 per lato dall'asse di tali alberature all'interno della quale non sono consentite lavorazioni agricole che possano pregiudicare la conservazione delle alberature, né spargimento di antiparassitari, diserbanti, né l'accensione di focolari.

Solo nel caso di inderogabili esigenze attinenti la realizzazione di opere pubbliche può essere consentito l'abbattimento con le procedure e modalità di cui alle più volte richiamate leggi regionali n° 7/85 e n° 8/87.

L'Amministrazione Comunale, con la collaborazione della Commissione Comunale per la protezione della natura, promuoverà la divulgazione di tali testimonianze del paesaggio agrario e l'inserimento delle stesse in itinerari agro-naturalistici.

**Vegetazione arbustiva stradale e poderale:**

Gli elementi censiti dal Piano sono stati individuati in base ai seguenti requisiti:

- estensione apprezzabile
- compresenza di varie specie autoctone
- funzione di consolidamento del suolo
- incidenza sui valori panoramici.

Dato il particolare valore paesistico e naturalistico di tale elemento, il Piano stabilisce le seguenti norme per la conservazione dello stesso.

È istituita una fascia di rispetto di mt 3 di terreno dal limite di tale vegetazione alla data di adozione del Piano all'interno della quale non sono consentite lavorazioni del suolo che possano pregiudicare lo stato di conservazione della vegetazione, spargimento di antiparassitari e diserbanti, accensione di fuochi.

Per individui isolati di piante protette di altezza superiore ai tre metri comprese all'interno della L.R. 8/87 si definisce un limite dell'ambito di tutela dalla circonferenza tracciata sul terreno avente come centro il tronco dell'albero e raggio la proiezione della chioma.

Chiunque intenda utilizzare tale vegetazione, deve inoltrare al Sindaco comunicazione scritta contenente le generalità del richiedente, gli estremi catastali del luogo interessato nonché le modalità e finalità dell'utilizzo.

Le operazioni di utilizzo possono essere iniziate 20 giorni dopo l'avvenuta comunicazione.

È fatto assoluto divieto di incendiare tali elementi anche al fine di controllare eventuali infestanti; tale controllo potrà essere effettuato solo con attrezzi manuali.

Con specifico riferimento all'ultimo comma dell'art. 1 della LR 8/87, nelle operazioni di manutenzione della vegetazione stradale è fatto divieto di utilizzare apparati meccanici di tipo rotativo che provochino lacerazioni di fusti e rami della specie costituenti la vegetazione stradale.

Sono vietate le lavorazioni agricole e interventi di manomissione su macchie di arbusteti ricadenti nelle aree di ex coltivi interessate da movimenti franosi che si rinvergono accanto a formazioni più igrofile nelle vicinanze dei corsi d'acqua minori. Per favorire una loro naturale evoluzione si definisce una fascia di rispetto ampia 5 metri dal margine dell'area in via di degrado.

**Vegetazione ripariale:**

Considerato il rilevante significato naturalistico e paesistico-ambientale degli elementi individuati nonché la insostituibile funzione degli stessi nei confronti della stabilità degli argini dei ricettori e della regimazione delle acque superficiali, il Piano ne promuove la conservazione privilegiando e favorendo interventi che richiedano tecniche di ingegneria naturalistica integrando la vigente

normativa per la salvaguardia della flora con le prescrizioni già formulate per il precedente elemento (vegetazione arbustiva stradale e poderale).

**Macchie, boschi e boschi residui:**

Gli elementi censiti dal Piano riguardano sia la copertura forestale del territorio, sia le testimonianze residue della antica copertura forestale, sia quegli insiemi vegetazionali impiantatisi su terreni incolti per varie cause (difficoltà di lavorazione per pendenze eccessive, ristagni d'acqua, situazioni d'instabilità).

Considerato che tali elementi costituiscono oramai un insostituibile habitat per la sopravvivenza di specie vegetali e animali per lo più scomparse dall'ambiente agrario, che inoltre gli stessi risultano essenziali in molti casi per la stabilità e protezione del suolo e che infine potrebbero essere proficuamente utilizzati a scopi didattico-ricreativi, il Piano stabilisce le seguenti prescrizioni:

- nelle macchie è vietata qualsiasi operazione che modifichi la naturale evoluzione della vegetazione;
- per i boschi, in aggiunta a quanto prescritto dall'art. 3 della LR n° 8/87, il Piano stabilisce una fascia di rispetto di mt 5.00 dal perimetro degli stessi all'interno della quale non sono consentite lavorazioni del suolo che possano pregiudicarne la conservazione, uso di antiparassitari e diserbanti, nonché l'accensione di fuochi;
- le aree boscate non possono essere ridotte di superficie. All'interno dei boschi è vietata la sostituzione delle colture ed il dissodamento salvo gli interventi utili al ripristino della vegetazione autoctona. Sono altresì ammesse le normali pratiche silvocolturali con il divieto di taglio a raso.
- 

L'Amministrazione Comunale inoltre, di concerto con l'Ufficio Foreste della Regione Marche competente per territorio e avvalendosi della collaborazione della Commissione Comunale per la protezione della natura di cui all'art. 10 della LR 7/85 e successive modificazioni, formulerà un programma di rimboschimento delle parti del territorio incolte e promuoverà la divulgazione del contenuto del PIANO DI SVILUPPO RURALE della Regione Marche e predisposto ai sensi del Regolamento CEE n° 1257/99 che prevede incentivi ai coltivatori che lascino incolti parte dei terreni a favore della costituzione di boschi.

L'Amministrazione Comunale, con la collaborazione degli organismi regionali e comunali preposti allo scopo, provvederà ad integrare e a tenere aggiornato il censimento degli elementi di cui al presente articolo operato dal Piano, fermo restando che in ogni caso il censimento di cui alle tav. BV non esclude specifiche e più dettagliate valutazioni su elementi non censiti, i quali, previo giudizio di merito, possono essere sottoposti alla normativa di tutela di cui sopra.

Per la realizzazione di boschi naturaliformi le piante da utilizzare devono essere scelte tra quelle indicate nell'Elenco Generale delle Specie.

Per verde urbano, alberature stradale e aree a parcheggio le piante da utilizzare devono essere scelte per almeno il 80% tra quelle indicate nell'Elenco specie alla voce *Specie arboree idonee per zone urbane*. L'utilizzo di specie non autoctone per il verde ornamentale pubblico e privato è consentito purché la scelta tenga conto delle influenze esterne (clima, inquinamento, funzione, spazio ridotto..) e delle caratteristiche richieste nel rispetto dell'armonia del paesaggio.

In ambiente urbano deve essere applicato il rispetto della diversità di impianto per blocchi omogenei e non per singoli alberi al fine di evitare che le specie ad accrescimento più rapido e dalla maggior dimensione a maturità dominino le restanti, nonché per facilitare gli interventi di manutenzione. Secondo la formula del “10-20-30” una singola specie non dovrebbe rappresentare da sola oltre il 10% del patrimonio arboreo di un centro urbano, un genere botanico non dovrebbe superare il 20% e una famiglia il 30%.

Per giardini privati le piante da utilizzare devono essere scelte per almeno il 30% tra quelle indicate nell’Elenco specie.

In tutti i progetti per Interventi Edilizi Diretti e negli Interventi Urbanistici Preventivi, gli alberi e gli arbusti esistenti alla data di adozione delle presenti norme dovranno essere rilevati ed indicati nelle planimetrie. Lo sviluppo lineare di nuovi impianti di essenze vegetali con funzione tampone non può essere inferiore ai 10 metri

Per le aziende agricole la superficie destinata a siepe non può essere inferiore ai 500 mq e superiore a 5000 mq.

E’ fatto divieto assoluto di abbattimento delle specie pregiate esistenti.

Per ogni pianta abbattuta, di specie non pregiata, il progetto dovrà prevedere la messa a dimora di due altofusti. La scelta delle specie deve avvenire per almeno l’80% nella gamma delle specie appartenenti alle associazioni vegetali locali e non meno del 70% delle alberature complessivamente messe a dimora deve essere a latifoglie.

E’ vietato, inoltre, rendere impermeabili con pavimentazioni ed altre opere edilizie le aree di pertinenza delle alberature.

Ogni progetto edilizio dovrà essere corredato dallo studio dettagliato delle sistemazioni degli spazi aperti con l’indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino e delle relative specie, oltre che dal progetto delle recinzioni e di tutte le opere di sistemazione esterna.

**ALLEGATO 1**  
**ELENCO GENERALE DELLE SPECIE ARBOREE E ARBUSTIVE**

**Alberi**

Pioppi *Populus* spp.

Salici *Salix* spp.

Roverella *Quercus pubescens*

Farnia *Quercus robur*

Cerro *Quercus cerris*

Oppio *Acer campestre*

Acerò d'Ungheria *Acer obtusatum*

Acerò di monte *Acer pseudoplatanus*

Acerò riccio *Acer platanoides*

Orniello *Fraxinus ornus*

Carpino bianco *Carpinus betulus*

Carpino nero *Ostrya carpinifolia*

Ciliegio *Prunus avium*

Tiglio *Tilia cordata*

Noce nero *Juglans regia*

Melo selvatico *Malus sylvestris*

Pero selvatico *Pyrus pyraeaster*

**Arbusti**

Nocciolo *Corylus avellana*

Acerò campestre *Acer campestre*

Olmo campestre *Ulmus minor*

Ginestra *Spartium junceum*

Rosa *Rosa canina*

Rosa selvatica *Rosa sempervirens*

Biancospino *Crataegus monogyna*

Biancospino selvatico *Crataegus oxyacantha*

Prugnolo *Prunus spinos*

Agazzino *Pyracantha coccinea*

Sanguinello *Cornus sanguinea*

Corniolo *Cornus mas*

Maggiociondolo *Laburnum anagyroides*

**Specie igrofile per interventi in aree ripariali**

Alberi

Salice bianco *Salix alba*

Pioppo nero *Populus nigra*

Pioppo nero italiano *Populus nigra var. italica*  
Pioppo bianco *Populus alba*  
Ontano nero *Alnus glutinosa*

Arbusti

Salice rosso *Salix purpurea*  
Salice triandra *Salix ceste*  
Salice di ripa *Salix eleagnos*  
Olmo minore *Ulmus minor*

Vegetazione palustre

*Arundo donax*  
*Arundo plinti*  
*Phragmites australis*  
*Tipha latifolia*

**Specie idonee per realizzazione di fasce tampone**

Specie arboree adatte:

*Populus nigra var. italica*, *Populus alba*, *Populus tremula*, *Salix sp*, *Quercus pubescens*,  
*Fraxinus angustifolia*, *Fraxinus excelsior*, *Ostrya carpinifolia*, *Ulmus sp.*, *Morus alba*,  
*Platanus acerifolia*, *Cupressus sempervirens*, *Acer platanoides*, *Acer pseudoplatanus*

Specie arbustive adatte:

*Acer campestre*, *Ulmus minor*, *Prunus spinosa*, *Rosa sp.*, *Pyracantha sp*, *Crataegus monogyna*,  
*Berberis vulgaris*, *Ligustrum vulgare*, *Viburnum opulus*, *Viburnum lantana*,  
*Crataegus sp.*, *Paliurus spina- cristhi*,.

**Specie arboree idonee per zone urbane**

Alberi di grande taglia

Bagolaro *Celtis australis*  
Platano *Platanus acerifolia*  
Aceri: *Acer pseudoplatanus* “Atroporpureum”, *Acer pseudoplatanus* “Leopoldii” *Acer platanoides*  
Frassino maggiore *Fraxinus excelsior*  
Albero dell’ Ambra *Liquidambar stryaciflua* (varietà)  
Albero dei tulipani *Liriodendron tulipifera*  
Platano ibrido *Platanus x acerifolia*  
Tiglio *Tilia cordata* “Greenspire”  
Leccio *Quercus ilex*

Alberi di piccola taglia e piramidali

*Acer pseudoplatanus* “Erectum”  
*Acer platanoides* “Columnare”  
Albero di Giuda *Cercis siliquastrum*  
Nocciolo *Corylus avellana*, *Corylus col urna*  
Frassino *Fraxinus excelsior*, *Fraxinus ornus*  
Ciliegio orientale *Prunus serrulata* Kanzan

Koelereuteria *Koelereuteria paniculata*  
Albero dei tulipani *Liriodendron tulipifera* “Fastigiatum”  
Tiglio *Tilia cordata* “Erecta”  
Cupressociparis *Cupressocyparis x leylandii*

Si vieta comunque l’utilizzo di:  
Robinia *Robinia pseudoacacia*  
Albero del paradiso *Ailanthus altissima*  
Cipresso dell’Arizona *Cupressus arizonica*

#### **Specie arboree idonee per parcheggi**

Bagolaro *Celtis australis*  
Acerò riccio *Acer platanoides*  
Acerò di monte *Acer pseudoplatanus*  
Acerò americano *Acer negundo*  
Frassino *Fraxinus* spp.  
Tiglio *Tilia cordata*

#### **Alberature stradali**

La scelta delle specie dovrà ricadere su quelle indicate nell ‘Elenco Specie – ALLEGATO 1 alla voce *Fasce tampone lungo la viabilità* (rif. punto 8.1.d delle presenti norme)

E’ fatto divieto in ogni caso di utilizzare le seguenti specie:

*Pinus nigra*,  
*Cupressus arizonica*,  
*Prunus serrulata*,  
*Ailanthus altissima*,  
*Populus* spp.,  
*Robinia pseudoacacia*  
*Sophora japonica*.

Qualsiasi intervento di imboscamento deve essere accompagnato da uno studio firmato da un tecnico competente in materia agro-forestale (dottore agronomo o perito agrario) e presentato all’amministrazione Comunale che, avvalendosi di personale interno o di consulenti esterni, dovrà verificare la fattibilità e la regolarità in base alle prescrizioni date dal presente Piano Regolatore Generale.

**ART. 12**  
**PRESCRIZIONI PER LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE**  
**DEGLI EDIFICI E MANUFATTI EXTRAURBANI ED URBANI.**

Nella tavola n.5 di Piano scala 1:5.000 sono riportati tutti gli edifici e manufatti facenti parte del “Censimento dei Beni Architettonici extraurbani” redatto ai sensi dell’art. 15 della LR n. 13/’92 e degli artt. 15 e 40 delle NTA del PPAR e Art.43 delle NTA del PTC ed allegato alle presenti norme per costituirne parte integrante e sostanziale.

Per gli interventi sui fabbricati censiti assume carattere normativo le previsioni del Censimento stesso così come regolamentate nelle relative N.T.A. nonché le prescrizioni del sistema insediativo di cui al Titolo II, Capo IV, Prescrizioni, Art.43.

E' in facoltà dell'Amministrazione Comunale assoggettare alla normativa di cui sopra fabbricati rurali che, ancorché non censiti, vengano ritenuti meritevoli di conservazione in sede di più specifica e dettagliata valutazione.

Ogni richiesta di intervento che comporti modificazioni (ampliamenti, ristrutturazioni, demolizioni anche parziali) del patrimonio edilizio rurale esistente deve essere corredata da adeguata documentazione fotografica.

Gli interventi sul patrimonio edilizio rurale censito dal Piano di cui al presente punto debbono essere sottoposti alla Commissione Edilizia Comunale integrata ai sensi dell'art. 61 della LR n°34/92. Nel caso di soppressione della Commissione Edilizia, gli interventi verranno sottoposti ai due esperti nominati ai sensi dell’Art.4 della LR n.24 del 21.08.1984.

Per quanto attiene la destinazione d’uso di detti edifici censiti, sarà cura dell’Amministrazione Comunale individuare, caso per caso, quella, tra le destinazioni d’uso ammesse per la sottozona di appartenenza, compatibile con il singolo edificio censito, che non ne comprometta la conservazione ed il recupero, nel rispetto dell’ Art.40 –26-27 delle NTA del PPAR e Art.42 delle NTA del PTC.

Per l’attuazione degli interventi ai fabbricati rurali e agli immobili extraurbani, fare riferimento alle NTA relative al Censimento di tali fabbricati, effettuato dall’Ufficio Tecnico Comunale, allegate alle delibere di C.C. n.5 e 6 del 2004.

**ART. 13**  
**RUDERI**

Ai sensi della normativa e della giurisprudenza vigenti in materia, è vietata la ricostruzione su

ruderi.

## **ART. 14**

### **VIABILITA' PUBBLICA CARRABILE E PEDONALE**

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

Il sistema infrastrutturale viario è esplicitamente classificato ai sensi del Nuovo Codice della Strada (D.L. 30/4/92 n° 285 e successive modificazioni e integrazioni) in base ai caratteri dimensionali ed al ruolo specifico della viabilità esistente presente all'interno del territorio comunale.

Tale classificazione è riportata nelle tavole di Piano scala 1:2.000 e 1:5.000, con esclusione delle strade urbane di quartiere; nella stessa tavola è indicata anche la delimitazione dei centri abitati ai fini dell'applicazione delle fasce di rispetto dal confine stradale.

L'indicazione grafica di Piano relativa alle infrastrutture viarie di progetto ha valore indicativo per la redazione dei progetti definitivi delle opere, che devono comunque ottenere il rilascio della Dichiarazione di Compatibilità Ambientale ai sensi dell'art. 63 ter delle N.T.A. del P.P.A.R. qualora interessino aree soggette a prescrizioni di base permanenti del P.P.A.R.

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

Nelle aree destinate alla viabilità ed in quelle comprese nella perimetrazione conseguente all'applicazione delle distanze minime da osservare a protezione del nastro stradale, è istituito il vincolo di inedificabilità, fatto salvo quanto previsto all'Art.15 delle presenti norme "Vincoli vari" e all'Art. 22.5 delle medesime "Aree di rispetto stradale".

Per la costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alla strada si dovranno rispettare le seguenti distanze ai sensi del DPR n.147 del 26.4.1993:

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

Per quanto non esplicitamente richiamato e nominato, si fa riferimento al DPR n.147 del 26.04.1993.

Le strade, ai fini delle prescrizioni di Piano e con riferimento alle tavole di Piano scala 1:2.000 e 1:5.000 citate, sono classificate nelle seguenti categorie:

#### **C) STRADE EXTRAURBANE SECONDARIE**

Costituite dalle strade provinciali.

Per tali strade sono fissate le seguenti fasce di rispetto dal confine stradale:

- Fuori dai centri abitati:        30 mt, ridotti a mt 10 nelle zone edificabili in base alle

previsioni di Piano, a meno che il Piano non preveda espressamente valori diversi.

- Dentro i centri abitati: valgono per il limite di edificabilità i distacchi stabiliti all'art. 9 del D.M. n°1444/68 in relazione alla larghezza della strada, con un minimo di mt 5,00, a meno che il Piano non preveda espressamente valori diversi.

#### **F) STRADE LOCALI**

Costituite dalla rete delle strade comunali, per le quali sono fissate le seguenti fasce di rispetto dal confine stradale:

- Fuori dai centri abitati: 20 mt, fatti salvi maggiori valori espressamente previsti dal Piano.
- Dentro i centri abitati: valgono per il limite di edificabilità i distacchi stabiliti all'art. 9 del D.M. n°1444/68 in relazione alla larghezza della strada, con un minimo di mt 5,00, a meno che il Piano non preveda espressamente valori diversi.

Per le strade urbane di quartiere, definite come di tipo E secondo l'art. 2 del D.Leg.vo n°285/92 valgono i distacchi previsti dalle zonizzazioni di Piano.

Per il dimensionamento e le caratteristiche delle nuove strade si fa riferimento al D.M. Infrastrutture e Trasporti del 05/01/2001, riportando di seguito il dimensionamento delle strade urbane di quartiere e di quelle locali extraurbane.

La sezione minima della piattaforma stradale per le strade urbane di quartiere nelle zone prevalentemente residenziali è di mt 10,00 con carreggiata minima di mt 7,00; tale sezione potrà essere ridotta a mt 8,50 con carreggiata minima di mt 5,50 nelle strade a fondo cieco ed eccezionalmente in casi particolari per il raccordo funzionale con la viabilità preesistente per tratti di limitata entità.

Nelle zone Produttive D la sezione minima complessiva di cui sopra dovrà essere di mt 12,00, con carreggiata minima di mt 9,00.

Potranno essere consentite limitate deroghe ai minimi di cui sopra con opportuni accorgimenti per la salvaguardia delle alberature ai sensi della LR n°7/85 e successive modificazioni e secondo le prescrizioni di cui al precedente art. 11

In generale, nelle fasce di rispetto stradale sono ammessi i soli interventi elencati a titolo esemplificativo al punto 7 della Circ. Min. LL.PP n°5980 del 30/12/70, nonché quelli consentiti dalla LR 34/75.

All'interno dette fasce di rispetto, ancorché non espressamente indicate dal Piano, non sono consentite nuove costruzioni né ampliamenti di quelle esistenti; al solo fine del recupero e mantenimento del patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi di manutenzione, di

restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia senza aumento di volumetria. Eventuali migliorie che eccedano le categorie di intervento sopra citate, possono essere autorizzate o concesse solo se subordinate ad un atto d'obbligo unilaterale in cui il concessionario si impegna a nulla pretendere in caso di esproprio per l'incremento di valore del fabbricato e delle aree a seguito delle opere autorizzate.

Le superfici relative alle fasce di rispetto stradale possono essere valutate ai fini dell'indice di fabbricabilità per le costruzioni da realizzare nelle zone edificabili adiacenti.

Nelle fasce di rispetto stradale è ammessa la realizzazione di tutti gli interventi necessari al mantenimento e ampliamento della sede stradale.

### **ART. 14.1**

#### **PUNTI PANORAMICI E STRADE PANORAMICHE**

Le strade ed i luoghi che per loro natura permettono la vista panoramica sul paesaggio, sono individuati nelle tavole di Piano scala 1:2.000 e 1:5.000 con apposita icona orientata nella direzione di panoramicità.

La fascia di rispetto (di cui al precedente art. 14) delle strade panoramiche, da rispettare sul o sui lati indicati dall'icona orientata di cui sopra, dovrà essere così valutata:

per le strade classificate ai sensi del Nuovo Codice della Strada (D.L. 30/04/'92 n. 285 e successive modificazioni ed integrazioni) le fasce di rispetto previste vanno aumentate del 50%;

per le strade non classificate da detto DM la fascia di rispetto stradale è pari a 20 ml.

Lungo tali strade e nei punti panoramici cartograficamente segnalati é vietata l'apposizione di cartelli e la costruzione di manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale, turistica, di orientamento e la didascalizzazione didattica. Il formato di detta segnaletica comunque deve essere di modeste dimensioni, ai sensi della Circolare Ministeriale n. 400/'79.

**ART. 14.2**  
**PERCORSI PEDONALI E CICLABILI**

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

Nella realizzazione dei percorsi pedonali non è ammesso l'uso del manto di asfalto, sono, invece, ammesse tutte le pavimentazioni filtranti.

**ART. 15**  
**NORME E VINCOLI VARI (modificato)**

Le aree sottoposte a vincolo idrogeologico, monumentale e paesistico, archeologico, militare, non espressamente indicate dal Piano (ai sensi del RD 1265/1934, LR 983/1957 e DPR 285 del 10.09.1990), sono assoggettate alle relative Norme Nazionali e Regionali; così pure le cave e le discariche.

Nelle zone interessate dal passaggio di elettrodotti, metanodotti e principali collettori fognanti vanno rispettate per l'edificazione le norme stabilite dalla regolamentazione di legge in merito.

Nelle zone di rispetto cimiteriale indicate nella tavole di Piano, non sono consentite nuove costruzioni né ampliamenti di quelle esistenti; possono altresì essere autorizzati, a titolo precario, chioschi o modeste costruzioni similari per la vendita di fiori e oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti. Al solo fine del recupero e mantenimento del patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia senza aumento di volumetria, mentre sono ammessi quelli di manutenzione straordinaria e di restauro ai sensi dell'Art.3 del DPR n.380/01 e successive modifiche.

Le superfici relative a tali zone possono essere valutate ai fini dell'indice di fabbricabilità per le costruzioni da realizzare nelle zone edificabili adiacenti.

Per tutti gli edifici presenti sul territorio comunale e formalmente vincolati ai sensi del D. L.vo n. 490/'99, valgono prioritariamente le prescrizioni impartite dalla Soprintendenza competente.

Per la salvaguardia del sistema idrico geologico (fonti, sorgenti, pozzi), dovrà essere rispettato il DLgs n.152/99 e successive modifiche. L'Amministrazione Comunale, entro due anni dall'adozione del Piano, sulla base di una indagine idrogeologica specifica, dovrà provvedere alla perimetrazione definitiva dell'area su cui insistono le fonti e le sorgenti e definire il perimetro di tutela permanente relativo all'area di protezione primaria e della protezione secondaria.

Per le fonti di interesse storico, e i tabernacoli, individuati nelle tavole dell'analisi idrogeologica e riportate in quelle di zonizzazione, il P.R.G. stabilisce un ambito di tutela pari a 10 ml., misurati a partire dal perimetro delle stesse. Entro tali ambiti, indipendentemente dalle destinazioni di zona nelle quali ricadono, sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché il restauro e il risanamento conservativo dei manufatti architettonici presenti a corredo del bene tutelato.

Le stazioni di servizio e distribuzione carburanti, di cui al precedente art. 9 n. 32, oltre che nelle zone di Piano ove sono espressamente ammesse dalle presenti norme, potranno essere realizzate lungo gli assi viari urbani ed extraurbani secondo la disciplina di cui alla LR n. 11 del 15/05/1991 e del D. Leg.vo n. 32 del 11/02/1998.

In aggiunta alle aree destinate a parcheggio pubblico (definite all'art. 9 punti 30 e 31 delle NTA) individuate ai successivi articoli, nelle nuove costruzioni, comprese le ricostruzioni, devono essere riservati spazi per PARCHEGGI PRIVATI in misura non inferiore ad 1mq/10mc di volumetria dell'edificio, in applicazione all'art. 42 sexies della legge n. 1150/'42 così come modificato dall'art. 2 della legge n. 122/'89.

Spazi per parcheggio debbono intendersi tutte le aree necessarie alla sosta, alla manovra ed all'accesso degli autoveicoli.

I PARCHEGGI PRIVATI possono essere ricavati nella stessa costruzione ovvero in aree esterne di pertinenza od anche in aree che non facciano parte delle pertinenze dell'edificio, purché siano a queste asservite con vincolo permanente di destinazione a parcheggio privato mediante atto da trascrivere nei registri immobiliari a cura del proprietario.

Durante la posa in opera della rete fognaria, dell'acquedotto e degli altri sottoservizi, non dovranno essere effettuati scavi a parete verticale di altezza superiore a ml.2,00. nel caso si dovessero realizzare, dovranno essere necessariamente previste opere provvisorie di sostegno oppure gradonature con piede sufficientemente ampio.

Le distanze dei fabbricati dal confine stradale debbono valere anche per i corpi di fabbrica interrati.

Nella redazione dei piani di lottizzazione dovranno essere reperiti gli standards in base alle schede progetto e a quanto normato dagli art. 4 comma 9) e 7 comma 5) delle vigenti NTA, significando che, qualora i quantitativi ivi indicati risultino inferiori o mancanti andranno singolarmente reperiti all'interno del comparto, per specifiche destinazioni ammesse, ai sensi dei predetti articoli contenuti nelle vigenti NTA e della vigente norma ( DM 1444/68, L.R. 34/92 e s.m.i. , R.E.C....)

(Comma modificato dalla D.G.P. n. 74 del 05/03/09 )

Nel caso di lottizzazioni residenziali con quota percentuale di commerciale, gli standard saranno calcolati separatamente sia in base agli abitanti insediabili, sia in base al commerciale insediabile massimo, sommando infine i relativi parametri di verde e parcheggi.

Nel caso di lottizzazioni produttive con quota percentuale di commerciale, gli standard saranno calcolati separatamente sia in base agli insediamenti produttivi, sia in base agli insediamenti residenziali, sia in base al commerciale insediabile, sommando infine i relativi parametri di verde e parcheggi.

### **Prescrizioni Generali ( relative alle aree edificabili di cui alla variante al PRG 2013)**

a) nelle successive fasi progettuali, dovranno essere eseguite indagini geologiche e geotecniche corredate da sondaggi geognostici, prove in sito e/o di laboratorio ed eventuali risultati di monitoraggi. Tenuto conto delle caratteristiche evolutive del territorio comunale, le indagini geologiche dovranno essere estese ad un intorno significativo e dovranno escludere evoluzioni morfologiche di propensione al dissesto; esse dovranno tenere conto anche dei risultati di eventuali studi di microzonazione sismica. In presenza di versanti, se necessario per pendenze topografiche e caratteristiche dei terreni affioranti, dovranno essere eseguite le verifiche di stabilità, sia nelle condizioni precedenti l'intervento, che nelle condizioni successive ( i parametri geotecnici dovranno derivare da prove in sito e/o laboratorio;

b) La progettazione di tutti gli interventi consentiti dal piano dovranno contemplare anche la progettazione delle opere di regimazione delle acque superficiali e di smaltimento di quelle reflue,

si dovrà tener conto del principio d'invarianza idraulica (art.10 L.R. 22/2011 e DGR n.53 del 27/01/2014) ed evitare di creare condizioni di pericolosità idro-geomorfologica.  
(Comma modificato dalla D.G.P. n. 20 del 10/02/16 e dalla D.D. 50 del 21/03/2014)

## **CAPO II**

### **ZONE E SOTTOZONE DI PIANO**

#### **ART. 16**

#### **DEFINIZIONE DI ZONE E SOTTOZONE**

Il territorio comunale è suddiviso in ZONE e queste in SOTTOZONE.

Per l'individuazione delle zone sono stati adottati i criteri stabiliti dal DM 1444/68.

Per l'articolazione delle zone in sottozone sono stati applicati criteri "morfologici" e "tipologici" che hanno portato al riconoscimento ed alla conseguente distinzione delle parti di città e di territorio in funzione di caratteristiche naturali e/o antropiche specifiche.

Le prescrizioni sono articolate in riferimento alle zone ed alle sottozone secondo un ordine che riflette il grado decrescente di generalità: tutte le prescrizioni riferite alle sottozone debbono intendersi come specificazioni delle prescrizioni più generali riferite alle zone.

**ART. 17**  
**A - ZONE DI PREGIO STORICO-ARTISTICO**

**DEFINIZIONE:** Sono state definite zone A quelle parti del territorio comunale dove uno o più elementi che ne caratterizzano la struttura fisico-insediativa, sono considerati tutt'ora vitali, permanenze di un passato più o meno lontano da cui derivano senso e valore per gli insediamenti attuali e futuri.

Le zone A sono state individuate altresì con la finalità di salvaguardare il patrimonio storico edilizio ed insediativo urbano ed extraurbano e con esso le tipologie consolidate di antropizzazione del territorio.

Tutte le zone A sono "zone di recupero" ai sensi della L. 457/78.

Le zone A individuate dal PRG, assimilate alle zone A di cui al D.M. 1444/'68, sono articolate nelle seguenti sottozone:

- A      CENTRO STORICO;
- AF     NUCLEO STORICO NELLE FRAZIONI (Villa San Filippo)
- AE     COMPLESSI, EDIFICI E MANUFATTI EXTRAURBANI  
DI PREGIO STORICO-ARTISTICO;

**DESTINAZIONI D'USO GENERALI:**

All'interno delle zone A, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso definite al precedente art. 9 ai punti: 1 - 2 - 4 - 5 - 6 - 7 - 11 - 12 - 16 - 17- 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 25 - 28 - 29 - 30 - 33 .

**NORME GENERALI:**

Laddove il Piano ammette, ai successivi articoli, l'intervento Edilizio Diretto, è facoltà dell'Amministrazione Comunale prescrivere la redazione di Piani di Recupero ai sensi della L. 457/'78.

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI:**

Le zone urbanizzate ricadenti all'interno dell'area AVD – R3 del PAI (Aree di Versante in Dissesto elevato) sono soggette alle seguenti prescrizioni, ai sensi dell'Art.12 delle NTA del PAI:

In tali aree sono consentiti:

- a) gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- b) gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 475, senza aumenti di superficie e volume e nel rispetto della destinazione d'uso esistente;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia e di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, così come definiti alla lettera d) dell'art.31 della L. 5 agosto 1978, n. 475;
- d) gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, anche con cambi di destinazione d'uso, purché non comportino un aumento del carico antropico e siano compatibili con la pericolosità

gravitativa della zona;

e) la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, nonché l'ampliamento o la ristrutturazione delle esistenti, purché compatibili con la pericolosità della zona;

f) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;

g) gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo dei beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;

h) gli interventi relativi ad attività di tempo libero compatibili con la pericolosità gravitativa della zona, che non comportino edificazione, purché siano attivate opportune misure di allertamento.

Le zone urbanizzate ricadenti all'interno dell'area esondabile individuata dal PAI sono soggette alle prescrizioni contenute nell'art.9 delle NTA del PAI, integrative di quelle di cui all'art.7 delle stesse: In tali aree sono consentiti:

a) gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 475, senza aumenti di superficie e volume e nel rispetto della destinazione d'uso esistente;

b) gli interventi di ristrutturazione edilizia e di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, così come definiti alla lettera d) dell'art.31 della L. 5 agosto 1978, n. 475;

c) gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, anche con cambi di destinazione d'uso, purché non comportino un aumento del carico antropico e siano compatibili con la pericolosità idraulica della zona;

d) la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, nonché l'ampliamento o la ristrutturazione delle esistenti, purché compatibili con la pericolosità idraulica della zona;

e) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;

f) gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo dei beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;

g) gli interventi relativi ad attività di tempo libero compatibili con la pericolosità gravitativa della zona, che non comportino edificazione, purché siano attivate opportune misure di allertamento;

h) limitatamente alle aree AIN-R3, AIN-R2, AIN-R1, gli interventi di demolizione con ricostruzione senza aumenti di superficie e volume, anche con cambi di destinazione d'uso, purché non comportino un aumento del carico antropico e siano compatibili con la pericolosità idraulica della zona.

### **ART. 17.1**

#### **SOTTOZONE A : CENTRO STORICO**

**DEFINIZIONE:** La sottozona A comprende l'edificato "antico" del Comune di Monte San Giusto e parte degli sviluppi esterni alle mura dove gli edifici, i manufatti e le tipologie insediative, costituiscono documentazione patrimonio collettivo degno di tutela e salvaguardia.

**ATTUAZIONE DEL PRG:** Il Piano si attua mediante Intervento Urbanistico Preventivo di iniziativa pubblica: Piano Particolareggiato o Piano di Recupero esteso al comparto minimo di

intervento perimetrato nella tavola di Piano scala 1:2.000.

Il PRG recepisce integralmente il Piano Particolareggiato del Centro Storico (PPCS) approvato con D.C.C. n. 0003 del 29-01-1996.

Qualora il comparto minimo di intervento individuato dal PRG per la sottozona A non coincida con il perimetro del PPCS, l'Amministrazione Comunale dovrà provvedere, entro due anni dall'approvazione definitiva del PRG, alla revisione di detto PPCS o alla redazione del nuovo Piano Particolareggiato o del Piano di Recupero.

**CATEGORIE DI INTERVENTO:** All'interno dell'attuale perimetro oggetto di PPCS vigente valgono gli interventi ivi definiti. Nelle aree esterne a detto perimetro ma ricadenti nella sottozona A del PRG, fino alla revisione del PPCS o alla redazione del nuovo Piano Particolareggiato o del Piano di Recupero di cui al precedente punto, sono ammessi i soli interventi di cui all'art. 27 della legge 457/'78 come modificato dall'art. 14 della legge 179/'92.

**INDICI E PARAMETRI:** Valgono gli indici e parametri di cui all'art. 7 del DM 1444/68.

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI:** Finalità del Piano Particolareggiato e del Piano di Recupero sono il risanamento conservativo edilizio ed urbanistico del tessuto storico, oltre all'incentivazione al riuso degli immobili con destinazioni compatibili al loro pregio storico-artistico.

Le sottozone FV "Verde pubblico attrezzato" e FP "Parcheggi pubblici" perimetrati all'interno della sottozona A, dovranno essere oggetto di pianificazione in sede di revisione del PPCS o di redazione del nuovo Piano Particolareggiato o del Piano di Recupero.

Compete detti Piani stabilire ulteriori categorie di intervento compatibili oltre quelle ammesse dal PRG.

## **ART. 17.2**

### **SOTTOZONE AE: COMPLESSI, EDIFICI E MANUFATTI EXTRAURBANI DI PREGIO STORICO-ARTISTICO**

**DEFINIZIONE:** Le sottozone AE comprendono complessi di edifici, edifici isolati e manufatti di varia natura e particolare pregio storico-artistico inseriti nel "Censimento dei Beni Architettonici Extraurbani". Tali edifici e manufatti, nonché le loro aree di pertinenza, costituiscono la testimonianza tangibile della storia insediativa locale: militare, religiosa, agraria, ecc. La conservazione e tutela di detti elementi, pertanto, diventa prioritaria nei propositi del Piano.

**DESTINAZIONI D'USO SPECIFICHE:** Relativamente alle destinazioni d'uso generali previste per le zone A al precedente art. 18, all'interno delle sottozone AE, vanno fatte le seguenti precisazioni:

- destinazione d'uso (art. 9 punto 12): sono ammesse le sole attività legate alla produzione tradizionale;
- destinazione d'uso (art. 9 punto 28): limitatamente alla viabilità per la circolazione veicolare esistente;
- destinazione d'uso (art. 9 punto 30): esclusi i piazzali per circhi e giostre.

Sono altresì ammesse le seguenti destinazioni d'uso specifiche definite al precedente art. 9 ai punti: 34, 35 (esclusi i silos ed i serbatoi idrici) e 40.

Ai fini dell'individuazione della procedura autorizzativa e della connessa onerosità o meno delle concessioni, gli interventi richiesti in funzione dell'attività agricola e delle esigenze abitative dell'imprenditore a titolo principale avente i requisiti previsti dalla legislazione vigente in materia, sono assimilati agli interventi eseguiti in zona agricola ai sensi delle vigenti leggi.

**ATTUAZIONE DEL PRG:** Il Piano si attua mediante Intervento Edilizio Diretto di Iniziativa pubblica e/o privata.

### **CATEGORIE DI INTERVENTO / INDICI E PARAMETRI**

Per gli edifici ridotti allo stato di rudere, non valgono le norme e prescrizioni di cui al precedente art. 13.

Per tutti gli altri edifici e manufatti eventualmente presenti all'interno della sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia;
- restauro e risanamento conservativo;
- demolizione senza ricostruzione.

Sono altresì ammessi i seguenti interventi:

- il ripristino e la sostituzione con elementi identici, in caso di degrado, delle parti costituenti il paesaggio agrario (alberature, recinzioni, strade poderali ecc.) e comunque secondo le norme e prescrizioni di cui al precedente art. 11;
- le lavorazioni agricole, gli allevamenti non intensivi e le infrastrutture e le opere per la difesa del suolo e delle lavorazioni agricole (arginature, opere di difesa idro-geologica, opere di difesa delle colture, strade poderali) di cui al punto 39 del precedente art. 9, purché vengano rigorosamente conservati e tutelati i segni consolidati costituenti la tessitura del terreno agricolo storico (cavedagne, alberature a filare, fossi, ecc.) e non vengano indotte alterazioni sensibili alla morfologia dell'area;
- negli interventi di piantumazione ex-novo, dovranno essere utilizzate specie autoctone di cui al precedente art. 11, messe a dimora secondo le tipologie distributive consolidate nel paesaggio agrario storico;
- il montaggio di manufatti di natura amovibile, in legno, da destinare ad eventuali necessità di fruizione quali: panchine, cestini portarifiuti, gazebo, pergolati, tavoli, ecc., nonché manufatti per il ricovero di attrezzi da giardinaggio della SUL massima pari 20 mq e altezza massima pari a 2,50 ml.

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI:** Al momento della richiesta degli atti autorizzativi necessari per l'attuazione degli interventi ammessi nelle sottozone AE, tutte le caratteristiche degli edifici, dei manufatti e delle aree esterne (aie, alberature, recinzioni, pozzi, ecc.) oggetto di trasformazione,

dovranno essere ampiamente documentate. Questo in funzione del fatto che tutti gli interventi dovranno essere eseguiti nel pieno rispetto delle caratteristiche originali degli edifici, dei manufatti e degli elementi esterni originali, tenendo conto delle tecnologie e dei materiali propri della tradizione locale.

### **ART. 18**

#### **AF – ZONE RESIDENZIALI DI INTERESSE STORICO NELLE FRAZIONI**

**DEFINIZIONE:** La sottozona AF comprende l'edificato "antico" della Frazione di Villa San Filippo dove gli edifici, i manufatti e le tipologie insediative, costituiscono documentazione patrimonio collettivo degno di tutela e salvaguardia.

**ATTUAZIONE DEL PRG:** Il Piano si attua mediante Intervento Urbanistico Preventivo di iniziativa pubblica: Piano Particolareggiato o Piano di Recupero esteso al comparto minimo di intervento perimetrato nella tavola di Piano scala 1:2.000.

### **ART. 19**

#### **B – ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO**

**DEFINIZIONE:** Zone prevalentemente residenziali, sature o semisature, sorte in diverse epoche a ridosso dell'edificato storico, talvolta caratterizzate dalla presenza di edifici e manufatti di pregio storico-artistico.

Tutte le zone B individuate dal PRG sono assimilate alle zone B di cui al D.M. 1444/'68.

Il Piano, al fine di diversificare le possibilità e modalità di intervento in relazione alle specifiche realtà urbane, individua le seguenti sottozone: B1, B2 e B3.

**DESTINAZIONI D'USO GENERALI:** All'interno delle zone B sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso definite al precedente art. 9 ai punti: 1 - 2 - 4 - 5 - 6 - 7 - 11 - 12 - 16 - 17- 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 25 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33.

All'interno delle zone B, fatta eccezione per gli edifici esclusivamente destinati ad attività ricettive (art.9 punti 4 e 5), la superficie utile lorda (SUL) destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della SUL di ogni singolo edificio. Tale rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente in ogni intervento edilizio, comprese le variazioni di destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità.

( D.G.P. n. 74 del 05/03/09 )

All'interno delle zone B, gli edifici con destinazione d'uso commerciale dovranno essere dotati di parcheggi privati in misura pari al 40 % della Superficie Utile Lorda, e comunque non inferiori a 1 mq per 10 mc di costruzione ( art. 62 comma 1° del REC). Qualora l'esercizio commerciale, per dimensione, rientri nelle categorie di cui alla L.R. 26/99 va applicata la norma regionale.

( D.G.P. n. 74 del 05/03/09 )

**NORME GENERALI:** 1. Qualora all'interno delle zone B perimetrare nelle tavole di Piano siano incluse le sedi stradali pubbliche, di uso pubblico, private, consortili, ecc., la superficie di queste ultime non potrà essere utilizzata nel calcolo della volumetria.

2. Tutti gli interventi dovranno essere realizzati ai sensi della normativa nazionale vigente in materia di inquinamento acustico ed elettromagnetico.

3. Le costruzioni dovranno essere tenute a distanza di metri 5, oltre che dalla linea di separazione delle diverse proprietà esistenti, dalla delimitazione di zona di PRG solo in corrispondenza dei diversi lotti o comparti dei piani attuativi nonché dalla linea di delimitazione di aree pubbliche per servizi o attrezzature individuata negli strumenti urbanistici”.

( D.G.P. n. 74 del 05/03/09 ).

4. Per limitare l’impatto visivo degli edifici la lunghezza massima dei medesimi non dovrà eccedere la misura di ml 30.

#### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI:**

Le zone urbanizzate ricadenti all’interno dell’area AVD – R3 del PAI (Aree di Versante in Dissesto elevato) sono soggette alle seguenti prescrizioni, ai sensi dell’Art.12 delle NTA del PAI:

In tali aree sono consentiti:

- a) gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- b) gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell’art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 475, senza aumenti di superficie e volume e nel rispetto della destinazione d’uso esistente;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia e di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, così come definiti alla lettera d) dell’art.31 della L. 5 agosto 1978, n. 475;
- d) gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, anche con cambi di destinazione d’uso, purché non comportino un aumento del carico antropico e siano compatibili con la pericolosità gravitativa della zona;
- e) la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, nonché l’ampliamento o la ristrutturazione delle esistenti, purché compatibili con la pericolosità della zona;
- f) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- g) gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo dei beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- h) gli interventi relativi ad attività di tempo libero compatibili con la pericolosità gravitativa della zona, che non comportino edificazione, purché siano attivate opportune misure di allertamento.

Le zone urbanizzate ricadenti all’interno dell’area esondabile individuata dal PAI sono soggette alle prescrizioni contenute nell’art.9 delle NTA del PAI, integrative di quelle di cui all’art.7 delle stesse:

In tali aree sono consentiti:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell’art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 475, senza aumenti di superficie e volume e nel rispetto della destinazione d’uso esistente;
- b) gli interventi di ristrutturazione edilizia e di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, così come definiti alla lettera d) dell’art.31 della L. 5 agosto 1978, n. 475;
- c) gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, anche con cambi di destinazione d’uso, purché non comportino un aumento del carico antropico e siano compatibili con la pericolosità idraulica della zona;

- d) la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, nonché l'ampliamento o la ristrutturazione delle esistenti, purché compatibili con la pericolosità idraulica della zona;
- e) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- f) gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo dei beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- g) gli interventi relativi ad attività di tempo libero compatibili con la pericolosità gravitativa della zona, che non comportino edificazione, purché siano attivate opportune misure di allertamento;
- h) limitatamente alle aree AIN-R3, AIN-R2, AIN-R1, gli interventi di demolizione con ricostruzione senza aumenti di superficie e volume, anche con cambi di destinazione d'uso, purché non comportino un aumento del carico antropico e siano compatibili con la pericolosità idraulica della zona.

**ART. 19.1**  
**SOTTOZONE B1, B2 e B3:**

**DEFINIZIONE:** Parti dell'abitato di recente edificazione, derivate da naturali espansioni dei nuclei principali, dotate di servizi ed infrastrutture e con un assetto urbanistico definito.

**ATTUAZIONE DEL PRG:** Il Piano si attua mediante Intervento Edilizio Diretto di Iniziativa pubblica e/o privata.

**CATEGORIE DI INTERVENTO:** All'interno delle sottozone B1, B2e B3 sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia;
- restauro e risanamento conservativo;
- demolizione con ricostruzione;
- nuove costruzioni su lotti liberi.

Per gli edifici ridotti allo stato di rudere, valgono le norme di cui al precedente art. 13.

**INDICI E PARAMETRI:**

**SOTTOZONE B1**

If - indice fondiario = da 1,0 a 1,5 mc./mq.

Hmax - altezza massima = 9,0 ml.

dc - distanza dai confini = 5,00 ml.

df - distanza dai fabbricati = 10,00 ml.

è ammessa la costruzione in aderenza su parete o porzione di parete preesistente a confine previa presentazione di un progetto unitario esteso agli edifici da realizzare in aderenza.

ds - distanza dalle strade 5,00 ml.

### **SOTTOZONE B2**

If - indice fondiario = 2,5 mc/mq

Hmax - altezza massima = 9,0 ml.

dc - distanza dai confini = 5,00 ml.

df - distanza dai fabbricati = 10,00 ml.

è ammessa la costruzione in aderenza su parete o porzione di parete preesistente a confine previa presentazione di un progetto unitario esteso agli edifici da realizzare in aderenza.

ds - distanza dalle strade 5,00 ml.

### **SOTTOZONE B3**

If - indice fondiario = 3,00 mc/mq

Hmax - altezza massima = 10,00 ml.

dc - distanza dai confini = 5,00 ml.

df - distanza dai fabbricati = 10,00 ml.

è ammessa la costruzione in aderenza su parete o porzione di parete preesistente a confine previa presentazione di un progetto unitario esteso agli edifici da realizzare in aderenza.

ds - distanza dalle strade 5,00 ml.

**( vedi tabelle allegate per singola zona )**

### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI:**

Per gli edifici e manufatti contrassegnati, nelle tavole di Piano, con un numero e/o numero ed una lettera, valgono le norme e prescrizioni di cui al precedente art. 12.

Per gli edifici ridotti allo stato di rudere, valgono le norme e prescrizioni di cui al precedente art. 13.

#### **zona B1-53 (variante 18)**

if= 1.5 mc/mq

H max = 7.50.

Nella variante 18 è stato previsto l'ampliamento della zona di completamento residenziale B1-53 pari a mq 245 con if=1.5mc/mq.

Nel caso di necessità di potenziamento delle linee idriche adduttrici l'onere è a carico del proprietario.

#### **zona B2-98 (variante n. 107)**

**Si prevede la modifica dell'altezza massima portata fino a a ml 9**

**if= 2.5 mc/mq**

**H max = 9.00**

Si prescrive di rispettare le disposizioni dell'art. 9 del D.M. 1444/68 ( sui limiti di distanza tra i fabbricati), inoltre in sede di progettazione dovrà essere acquisita l'autorizzazione ai sensi dell'art. 90 del DPR 380/01, le relazioni geologia e geotecnica dovranno tenere conto della vicinanza dell'area PAI F19-0194 e dell'eventuale incremento dei carichi indotti sulle strutture e terreni di fondazione;

**zona B1-209 (variante n. 109)**

if= 1mc/mq

H max = 7.50.

In base al parere del Tennacola del 19/03/2014 si precisa la mancanza di reti idriche in quella zona sufficienti ed adeguate per garantire il servizio con incremento di nuove utenze, pertanto si prevede che l'onere per il potenziamento della linea idrica sia a carico del proprietario richiedente.

**zona B1-212 (variante n. 112)**

if= 1mc/mq

H max = 7.50.

Si prescrive l'inserimento di alberature perimetrali in quanto l'ambito è vincolato paesaggisticamente.

Si prescrive inoltre la chiusura dei pozzi per l'approvvigionamento idrico non più utilizzati, salvo che siano attrezzati in modo da escluderne l'inquinamento.

**zone B1-222 e B2-68 (variante 122-16)**

Non sono consentiti interventi edificatori, fatta esclusione di quelli finalizzati alla messa in sicurezza o bonifica di aree in dissesto, nella zona a massima penalt  edificatoria, cos  come individuate nella tavola 10 della relazione geologica-geotecnica- sismica (dott. A. Paoletti, marzo 2014)

Ad integrazione delle prescrizioni generali di cui ai punti a) e b) ( vedi art.14)vengano recepite anche quelle impartite nello studio geologico effettuato per la variante (dott Paoletti, marzo 2014)

**zone B1-222 e B2-68 (variante n.122-16) limitrofe al VP (verde privato)**

Dette aree sono interessate dal passaggio di due condotte idriche adduttrici che approvvigionano il Comune di Monte San Giusto. Pertanto, al fine di garantire il regolare svolgimento del pubblico servizio di acquedotto, sopra dette tubazioni, per una fascia di larghezza minima di 6 ml,   prevista una limitazione d'uso del suolo e l'impossibilit  di realizzare pavimentazioni, recinzioni o qualsiasi altro manufatto che possa costituire impedimento all'esercizio e manutenzione delle condotte.

**zona B-223 (variante n.123)**

**e zona B1-250 (variante n.124-150)**

if=   consentito il riconoscimento dei volumi esistenti, pertanto non sono ammessi incrementi volumetrici rispetto allo stato attuale;

H max = 9.00 ml

In sede di progettazione definitiva degli interventi sar  necessario tener conto del principio d'invarianza idraulica e la relazione geotecnica andr  corredata da indagini in sito e/o prove per la definizione dei parametri geotecnici e quindi delle opere fondali. La relazione geologica dovr 

tenere conto della possibile influenza dell'area perimetrata dal PAI F19-0209 rispetto al sito di variante.

(Commi modificati in base alle prescrizioni della D.G.P. n. 20 del 10/02/16)

**zona B1-234** (variante 103-134)

if= 1.5 mc/mq

H max = 7.50.

## **ART. 20**

### **C - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE**

**DEFINIZIONE:** Zone residenziali di nuova previsione, poste a completamento e sviluppo del tessuto urbano esistente.

Tutte le zone C individuate dal PRG sono assimilate alle zone C di cui al D.M. 1444/'68. In relazione ai modi di attuazione, alle diverse caratteristiche territoriali ed alle destinazioni d'uso assegnate, le zone C sono state suddivise nelle seguenti sottozone:

LV1...n/C - CON PIANO DI LOTTIZZAZIONE APPROVATO E VIGENTE,;

LP1...n/C - DOTATE DI SCHEDA PROGETTO PER ORIENTARE LA SUCCESSIVA REDAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

La dicitura LV, posta vicino alla simbologia delle sottozone C nelle tavole di PRG (scala 1:2000), sottintende che il comparto risulta interessato da un Piano di Lottizzazione approvato e vigente.

La dicitura LP posta vicino alla simbologia delle sottozone C nelle tavole di PRG (scala 1:2000), sottintende che il comparto risulta interessato da una SCHEDA PROGETTO (scala 1:2000) in allegato alle NTA (allegato B) redatta al fine di orientare la successiva progettazione del Piano Attuativo;

**DESTINAZIONI D'USO GENERALI:** All'interno delle zone C sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso definite al precedente art. 10 ai punti: 1 - 4 - 5 - 7 - 11 - 12 - 16 - 20 - 25 - 28 - 29 - 30 - 31 - 33.

All'interno delle zone LP1...n/C, la superficie utile lorda (SUL) da destinare alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della volumetria totale.

**NORME GENERALI:** Le sistemazioni a verde attrezzato e parcheggi pubblici dovranno essere eseguite secondo le prescrizioni di cui agli artt. 23.1 e 23.2 delle presenti NTA.

Tutti gli interventi dovranno essere realizzati ai sensi della normativa nazionale vigente in materia di inquinamento acustico ed elettromagnetico.

**ART. 20.1**  
**SOTTOZONE LV1...n/C**  
**CON PIANO DI LOTTIZZAZIONE APPROVATO E VIGENTE**

**DEFINIZIONE:** Tali sottozone riguardano quella parte del tessuto urbano parzialmente edificata mediante Piani di Lottizzazione Convenzionata tuttora vigenti ed in fase di attuazione, le cui opere di urbanizzazione sono state realizzate o sono in fase di ultimazione ed il cui stato di edificazione non le qualifica ancora zone B ai sensi del DM 1444/’68.

**ATTUAZIONE DEL PRG / CATEGORIE DI INTERVENTO / INDICI E PARAMETRI:** Per dette sottozone restano validi le normative, gli indici e le prescrizioni dei Piani di Lottizzazione vigenti, ivi comprese le convenzioni stipulate con il Comune per le opere di urbanizzazione. Pertanto, gli interventi di trasformazione, sia degli edifici esistenti che di quelli ancora da realizzare, avverranno con le modalità dell’Intervento Diretto.

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI:** In caso di discordanza tra le indicazioni cartografiche del PRG e le indicazioni cartografiche del Piano di Lottizzazione, prevalgono queste ultime.

**INDICI E PARAMETRI:**

**Zona EST**

**LV37/C**

It - indice territoriale = 2,00 mc/mq

Hmax - altezza massima = 13,00 ml.

dc - distanza dai confini = 5,00 ml.

df - distanza dai fabbricati = 10,00 ml.

ds - distanza dalle strade = 5,00 ml.

**LV37/C:** In sede di indagine geologica, in particolare per l’edificio di forma a “L”, previsto nella fascia di raccordo crinale/versante dell’area, è fatto obbligo lo studio e la progettazione di una rete di trincee drenanti al fine di deprimere la falda e migliorare la stabilità complessiva del versante, oltre la realizzazione di una rete di dreni superficiali. E’ fatto obbligo di procedere a sbancamenti solo dopo la realizzazione di paratie di pali sul lato a monte dello scavo. La tipologia fondale dell’edificio a forma di “L”, è consigliabile di tipo profondo, su pali trivellati, adeguatamente

immorsati nella formazione integra. Dovranno essere prese idonee misure per la regimazione delle acque meteoriche (che andranno opportunamente conduttate).

### **Zona OVEST**

**LV8/C** : Relativamente alla realizzazione dei collegamenti stradali, l'area necessita di particolari accorgimenti per la realizzazione di movimenti terra, sia in sbancamento, sia in riporto. Le indagini specifiche dovranno determinare puntualmente lo spessore delle colluvioni e la scelta della fondazione più idonea, caso per caso. Dovranno essere prese idonee misure per la regimazione delle acque meteoriche (che andranno opportunamente conduttate).

## **ART. 20.2** **SOTTOZONE LP1...n/C** **DOTATE DI SCHEDE PROGETTO**

**DEFINIZIONE:** Tali sottozone riguardano quella parte degli ampliamenti residenziali del tessuto urbano caratterizzata da ridotte dimensioni del comparto minimo di intervento, da un forte frazionamento della proprietà e dalla necessità di riorganizzare la viabilità locale e le infrastrutture a rete, situazioni queste che rendono difficoltosa la predisposizione del Piano Attuativo da parte dei proprietari.

**ATTUAZIONE DEL PRG** Per dette sottozone il Piano definisce apposite SCHEDE PROGETTO (scala 1:2000) - allegato A - con individuate:

- la viabilità interna al comparto;
- le aree da destinare a standards;
- gli allineamenti;
- le superfici fondiarie;
- le prescrizioni specifiche.

Dette SCHEDE PROGETTO hanno lo scopo di orientare la successiva redazione del Piano Attuativo; le stesse indicano quali degli elementi progettuali contenuti assumono valore vincolante sia in termini di ubicazione che di dimensionamento.

### **INDICI E PARAMETRI:**

#### **Villa San Filippo**

##### **LP1/C**

It - indice territoriale = 1,23 mc/mq

##### **LP2-a/C**

It - indice territoriale = 1,35 mc/mq

##### **LP2-b/C**

It - indice territoriale = 1,5 mc/mq

### **LP3/C**

It - indice territoriale = 0.98 mc/mq

Hmax - altezza massima = 9,00 ml.

dc - distanza dai confini = 5,00 ml.

df - distanza dai fabbricati = 10,00 ml.

ds - distanza dalle strade = 5,00 ml.

La realizzazione di locali interrati è subordinata all'effettuazione, in sede di piano di lottizzazione, di specifiche indagini che dimostrino la non interferenza con la falda idrica. Nonostante l'area non ricada all'interno di zone potenzialmente esondabili, andrà tuttavia mantenuta una adeguata fascia di rispetto dai corsi idrici principali, prevedendo, se necessario, interventi di messa in sicurezza dei fiumi stessi ed interventi successivi e periodici di manutenzione, in modo che venga sempre assicurato il regolare deflusso delle acque. Poiché le previsioni ricadono in area di piana alluvionale, così come perimetrata nella Tav. A7 "Carta del vincoli del PTC", vale per esse quanto contenuto nell'art.10 delle presenti NTA.

### **LP4/C**

It - indice territoriale = 1.03 mc/mq

Hmax - altezza massima = 9 ml.

dc - distanza dai confini = 5,00 ml.

df - distanza dai fabbricati = 10,00 ml.

ds - distanza dalle strade = 5,00 ml.

La realizzazione di locali interrati è subordinata all'effettuazione, in sede di piano di lottizzazione, di specifiche indagini che dimostrino la non interferenza con la falda idrica. Nonostante l'area non ricada all'interno di zone potenzialmente esondabili, andrà tuttavia mantenuta una adeguata fascia di rispetto dai corsi idrici principali, prevedendo, se necessario, interventi di messa in sicurezza dei fiumi stessi ed interventi successivi e periodici di manutenzione, in modo che venga sempre assicurato il regolare deflusso delle acque. Poiché la previsione ricade in area di piana alluvionale, così come perimetrata nella Tav. A7 "Carta del vincoli del PTC", vale per essa quanto contenuto nell'art.10 delle presenti NTA.

### **LP5/C**

It - indice territoriale = 0,71 mc/mq

Hmax - altezza massima = 7,50 ml.

dc - distanza dai confini = 5,00 ml.

df - distanza dai fabbricati = 10,00 ml.

ds - distanza dalle strade = 5,00 ml.

La realizzazione di locali interrati è subordinata all'effettuazione, in sede di piano di lottizzazione, di specifiche indagini che dimostrino la non interferenza con la falda idrica. Nonostante l'area non ricada all'interno di zone potenzialmente esondabili, andrà tuttavia mantenuta una adeguata fascia di rispetto dai corsi idrici principali, prevedendo, se necessario, interventi di messa in sicurezza dei fiumi stessi ed interventi successivi e periodici di manutenzione, in modo che venga sempre assicurato il regolare deflusso delle acque. Poiché la previsione ricade in area di piana alluvionale, così come perimetrata nella Tav. A7 "Carta del vincoli del PTC", vale per essa quanto contenuto nell'art.10 delle presenti NTA.

### **LP6/C**

It - indice territoriale = 1,00 mc/mq  
Hmax - altezza massima = 9,00 ml.  
dc - distanza dai confini = 5,00 ml.  
df - distanza dai fabbricati = 10,00 ml.  
ds - distanza dalle strade = 5,00 ml.

La realizzazione di locali interrati è subordinata all'effettuazione, in sede di piano di lottizzazione, di specifiche indagini che dimostrino la non interferenza con la falda idrica. Nonostante l'area non ricada all'interno di zone potenzialmente esondabili, andrà tuttavia mantenuta una adeguata fascia di rispetto dai corsi idrici principali, prevedendo, se necessario, interventi di messa in sicurezza dei fiumi stessi ed interventi successivi e periodici di manutenzione, in modo che venga sempre assicurato il regolare deflusso delle acque. Poiché la previsione ricade in area di piana alluvionale, così come perimetrata nella Tav. A7 "Carta dei vincoli del PTC", vale per essa quanto contenuto nell'art.10 delle presenti NTA.

### **LP 99/C**

It - indice territoriale = 1,50 mc/mq  
Hmax - altezza massima = 9,00 ml.  
dc - distanza dai confini = 5,00 ml.  
df - distanza dai fabbricati = 10,00 ml.  
ds - distanza dalle strade = 5,00 ml.

Non sono consentiti interventi edificatori, fatta esclusione di quelli finalizzati alla messa in sicurezza o bonifica di aree in dissesto, nelle zone a massima ed alta penalità edificatoria, così come individuate nella tavola 9 della relazione geologico-tecnica-sismica (datata marzo 2014 area 99)

Ad integrazione delle prescrizioni generali di cui all'art. 15 punti a) e b) sono recepite le prescrizioni impartite nella relazione geologica effettuata per la variante (datata marzo 2014 area 99).

Indicazioni del parere della Regione Marche – Autorità di Bacino regionale prot. n. 655669 del 2/10/2013,

*Si è riscontrata un'interferenza con la perpetrazione del PAI F-19-0219 riclassificata quale zona a pericolosità bassa (PI) e rischio basso (RI), si evidenzia che gli usi consentiti nelle aree a rischio perimetrale dal PAI nel piano per l'Assetto dei versanti sono indicati all'art. 12 delle Norme di attuazione associate al Piano, mentre l'art. 13 indica il coordinamento con la pianificazione urbanistica. In tal caso si rappresenta che le N.A. del PAI prevedono, ai sensi dell'art. 13 "coordinamento con la pianificazione urbanistica", quanto segue:*

"In sede di formazione degli strumenti urbanistici generali o di loro varianti non sono di norma consentite nuove previsioni insediative nelle aree a pericolosità moderata (AVD\_P1) e media (AVD\_P2); l'eventuale inserimento è condizionato all'esito positivo di una verifica di compatibilità idrogeologica, da effettuarsi prima dell'adozione dello strumento urbanistico. La verifica di compatibilità idrogeologica consiste nella valutazione della congruenza della specifica previsione urbanistica, in rapporto al livello di pericolosità riscontrato; tale verifica dovrà risultare a seguito di studio geologico di dettaglio, conforme alla normativa vigente ed esteso ad un intorno significativo del versante, redatto secondo il D.M.LL.PP. 11 marzo 1988 e coerente con la finalità ed i contenuti delle "Indagini geognostiche preliminari" di cui alla Circolare della Regione Marche n. 14 del 28 Agosto 1990, nonché delle "Indagini sulla pericolosità sismica locale" di cui all'art. 7 della Circolare della Regione Marche n. 15 del 28 agosto 1990 (BUR n. 120 del 24 novembre 1990) come modifiche ed integrate dalla Deliberazione della G.R. n. 1287 del 19 maggio 1997 (supplemento n. 20 al BUR n. 32 del 29 maggio 1997) e dei relativi atti di recepimento".

## **Zona OVEST**

### **LP22-a/C**

It - indice territoriale = 1,00 mc/mq

Hmax - altezza massima = 7,50 ml.

dc - distanza dai confini = 5,00 ml.

df - distanza dai fabbricati = 10,00 ml.

ds - distanza dalle strade = 5,00 ml.

L'area necessita di particolari accorgimenti per la realizzazione di movimenti terra, sia in sbancamento, sia in riporto. Le indagini specifiche dovranno determinare puntualmente lo spessore delle colluvioni e la scelta della fondazione più idonea, caso per caso. Dovranno essere prese idonee misure per la regimazione delle acque meteoriche (che andranno opportunamente conduttate).

### **LP22-c/C (variante n. 17)**

It - indice territoriale = 1,00 mc/mq

Hmax - altezza massima = 7,50 ml.

dc - distanza dai confini = 5,00 ml.

df - distanza dai fabbricati = 10,00 ml.

ds - distanza dalle strade = 5,00 ml.

L'area necessita di particolari accorgimenti per la realizzazione di movimenti terra, sia in sbancamento, sia in riporto. Le indagini specifiche dovranno determinare puntualmente lo spessore delle colluvioni e la scelta della fondazione più idonea, caso per caso. Dovranno essere prese idonee misure per la regimazione delle acque meteoriche (che andranno opportunamente conduttate).

La zona non è servita da idonea condotta idrica; pertanto sarà necessario realizzare una nuova linea di alimentazione dell'area, i cui oneri finanziari di progettazione e realizzazione saranno per 2/3 a carico del proprietario ed 1/3 a carico del TennacolaSpa, secondo quanto stabilito dall'Autorità ATO 4. Tutte le aree dovranno essere dotate di idonei sistemi individuali privati di depurazione (Comma modificato dalla D.G.P. n. 20 del 10/02/16 e parere Tennacola del 19-03-14)

### **LP21/C**

It - indice territoriale = 1,00 mc/mq

Hmax - altezza massima = 7,50 ml.

dc - distanza dai confini = 5,00 ml.

df - distanza dai fabbricati = 10,00 ml.

ds - distanza dalle strade = 10,00 ml.

In sede di piano di lottizzazione dovranno essere effettuate le opportune verifiche di stabilità con i carichi post-opera, adottando i parametri geotecnici derivanti da prove su campioni prelevati in sito, tenendo conto dell'edificato esistente. Particolare attenzione va dedicata ai movimenti di terra, sia

in sbancamento, sia in riporto. Le indagini specifiche dovranno determinare puntualmente lo spessore delle colluvioni e la scelta della fondazione più idonea, caso per caso. Dovranno essere prese idonee misure per la regimazione delle acque meteoriche (che andranno opportunamente conduttate).

**LP27/C – LP28/C**

It - indice territoriale = 1,00 mc/mq  
Hmax - altezza massima = 9,00ml.  
dc - distanza dai confini = 5,00 ml.  
df - distanza dai fabbricati = 10,00 ml.  
ds - distanza dalle strade = 7,50 ml.

**LP28/C:** L'area necessita di particolari accorgimenti per la realizzazione di movimenti terra, sia in sbancamento, sia in riporto. Dovranno essere prese idonee misure per la regimazione delle acque meteoriche (che andranno opportunamente conduttate).

**PL\*3-a/C e PL\*3-b/C**

It - indice territoriale = 1,00 mc/mq  
Hmax - altezza massima = 7,50ml.  
dc - distanza dai confini = 5,00 ml.  
df - distanza dai fabbricati = 10,00 ml.  
ds - distanza dalle strade = 5,00 ml.

**PL\*3-a/C e PL\*3-b/C:** In sede di indagine geologica e di progetto di lottizzazione è fatto obbligo lo studio e la progettazione di una rete di trincee drenanti al fine di deprimere la falda e migliorare la stabilità complessiva del versante, oltre la realizzazione di una rete di dreni superficiali che dovranno svilupparsi lungo tutto il versante. E' fatto obbligo di procedere a sbancamenti solo dopo la realizzazione di paratie di pali sul lato a monte dello scavo. La tipologia fondale dei tre edifici di futura edificazione, è consigliabile di tipo profondo, su pali trivellati, adeguatamente immorsati nella formazione integra. La porzione di valle della LP3-b/C, prevista a standard, dovrà essere organizzata prevedendo interventi di protezione del suolo, da effettuarsi con idonee piantumazioni, a massima copertura del suolo, utilizzando specie autoctone.

**Zona EST**

**LP31a/C – LP31b/C – LP32/C – LP33-b/C – LP33-c/C**

It - indice territoriale = 1,00 mc/mq  
Hmax - altezza massima = 9,00 ml.  
dc - distanza dai confini = 5,00 ml.  
df - distanza dai fabbricati = 10,00 ml.  
ds - distanza dalle strade = 5,00 ml.

**LP31a/C :** Dovranno essere prese idonee misure per la regimazione delle acque meteoriche (che andranno opportunamente conduttate).

**LP31b/C:** In sede di indagine geologica e di progetto di lottizzazione è fatto obbligo lo studio e la progettazione di una rete di trincee drenanti al fine di deprimere la falda e migliorare la stabilità complessiva del versante, oltre la realizzazione di una rete di dreni superficiali che dovranno svilupparsi lungo tutto il versante. In generale, ove possibile, sono da preferire interventi di ingegneria naturalistica (fascinate vive, palificate in legno, grate vive, gabbionate rinverdite, terre armate, ecc.). E' fatto obbligo di procedere a sbancamenti solo dopo la realizzazione di paratie di pali sul lato a monte dello scavo. La tipologia fondale dei tre edifici di futura edificazione, è consigliabile di tipo profondo, su pali trivellati, adeguatamente immersi nella formazione integra. Dovranno essere prese idonee misure per la regimazione delle acque meteoriche (che andranno opportunamente conduttate).

**LP32/C :** Per i valori medio alti di acclività che caratterizzano l'area, l'edificazione potrà essere effettuata esclusivamente con particolari tecniche costruttive e adeguate opere di contenimento: va sottoposto a verifica il futuro e nuovo assetto dell'area, il tutto supportato da specifiche ed approfondite indagini geologiche. Dovranno essere prese idonee misure per la regimazione delle acque meteoriche (che andranno opportunamente conduttate).

**LP33-b/C :** La distribuzione planimetrica contenuta nella scheda progetto (Allegato A) relativa alla PL33-b/C ha carattere prescrittivo in riferimento alla localizzazione della superficie fondiaria e del verde. In sede di piano di lottizzazione, le indagini geologiche e geotecniche di dettaglio previste dalla vigente normativa dovranno essere finalizzate oltre a stabilire la distanza da osservare tra l'edificato e la zona di brusca variazione litologica in relazione ai possibili effetti in caso di terremoto, anche a valutare, in riferimento all'edificato esistente, la necessità di adeguate opere di contenimento. Dovranno essere prese idonee misure per la regimazione delle acque meteoriche (che andranno opportunamente conduttate).

**LP33-c/C :** La distribuzione planimetrica contenuta nella scheda progetto (Allegato A) relativa alla PL33-c/C ha carattere prescrittivo in riferimento alla localizzazione della superficie fondiaria e del verde. In sede di piano di lottizzazione, le indagini geologiche e geotecniche di dettaglio previste dalla vigente normativa dovranno essere finalizzate a valutare la necessità di adeguate opere di contenimento, anche in riferimento all'edificato esistente. Dovranno essere prese idonee misure per la regimazione delle acque meteoriche (che andranno opportunamente conduttate).

#### **LP36/C**

It - indice territoriale = 1,00 mc/mq

Hmax - altezza massima = 9,00 ml.

dc - distanza dai confini = 5,00 ml.

df - distanza dai fabbricati = 10,00 ml.

ds - distanza dalle strade = 5,00 ml.

Dato l'assetto in pendenza dell'area, in sede di piano di lottizzazione si dovrà valutare attentamente la sistemazione dell'area, limitando i movimenti del terreno (sbancamento/riporti). In generale sono da preferire opere di contenimento fondate su pali. Il futuro e nuovo assetto dell'area è subordinato all'effettuazione di specifiche ed approfondite indagini geologiche. Dovranno essere prese idonee misure per la regimazione delle acque meteoriche (che andranno opportunamente conduttate).

#### **LP39/C**

It - indice territoriale = 0,6 mc/mq  
Hmax - altezza massima = 7,5 ml.  
dc - distanza dai confini = 5,00 ml.  
df - distanza dai fabbricati = 10,00 ml.  
ds - distanza dalle strade = 5,00 ml

Sp - superfici pubbliche = Secondo le quantità e localizzazioni prescrittive della SCHEDA PROGETTO e comunque non inferiori a 15+3 mq/ab, secondo le quantità e tipologie previste dal DM 1444/'68 e dalla LR n. 34/90.

Per le destinazioni d'uso di cui all'art 10 punti 4, 5, 7, 11, 12 e 16, oltre le superfici pubbliche precedentemente definite, dovranno essere reperite ulteriori superfici a parcheggio, anche privato, non inferiori a 4mq/10mq di SUL destinata a dette funzioni.

#### **LP\*4/C PUD e LP\*5/C PUD**

If= 0.98 mc/mq  
Hmax- altezza massima = 9,00 ml.  
dc – distanza dai confini = 5,00 ml.  
df - distanza dai fabbricati = 10,00 ml.  
ds - distanza dalle strade = 5,00 ml

L'area che si sviluppa lungo versante, in relazione all'urbanizzazione, dovrà adottare una serie di criteri ed accorgimenti atti a garantire la stabilità del versante stesso. Le acque meteoriche dovranno essere opportunamente conduttate.

Si rimanda alle NTA approvate e specifiche del PUD 4/C e PUD5/C.

Inoltre si precisa che è possibile la costruzione al limite di zona con l'area agricola se dello stesso proprietario, applicando la clausola presente nelle zone B di completamento: *“Le costruzioni dovranno essere tenute a distanza di metri 5, oltre che dalla linea di separazione delle diverse proprietà esistenti, dalla delimitazione di zona di PRG solo in corrispondenza dei diversi lotti o comparti dei piani attuativi nonché dalla linea di delimitazione di aree pubbliche per servizi o attrezzature individuata negli strumenti urbanistici.”*

#### **variante 114 LP\*4/C PUD**

Considerato che la variante n. 114 prevede un incremento di area alla LP\*4(PUD)/C per mq 180 , per quanto riguarda la volumetria aggiuntiva corrispondente di mc 176 si prescrive il reperimento di adeguata superficie di standard come previsto dal DM 1444/68 .

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI:** In caso di discordanza tra le indicazioni cartografiche del PRG e le indicazioni cartografiche della SCHEDA PROGETTO, prevalgono queste ultime.

Le SCHEDE PROGETTO hanno validità giuridica uguale a quella del Piano (art. 2) e possono essere soggette a varianti di iniziativa pubblica e/o privata, nei modi e con le procedure di legge previste per i Piani di Lottizzazione Convenzionata.

## **ART. 21**

### **D - ZONE PRODUTTIVE**

**DEFINIZIONE:** Tali zone sono destinate ad attività produttive di tipo artigianale, industriale, commerciale, direzionale .in forme anche integrate, coerentemente con l'evoluzione del settore economico che, di fatto, ha determinato una sostanziale equiparazione tra le varie funzioni produttive.

Le zone D individuate dal PRG, sono assimilate alle zone D di cui al D.M. 1444/'68.  
Al fine di diversificare le possibilità e modalità di intervento in relazione alla specificità dei vari settori produttivi, ai loro modelli di integrazione ed allo stato di edificazione, il Piano individua le seguenti sottozone:

DB - PRODUTTIVE ESISTENTI DI COMPLETAMENTO;  
LV1...nDC - CON PIANO DI LOTTIZZAZIONE APPROVATO E VIGENTE;  
LP1...n/DC , LP1/DCC e LP1...n/DCN - DOTATE DI SCHEDA PROGETTO PER ORIENTARE  
LA SUCCESSIVA REDAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO  
PUD1/DCC, PUD2/DC DOTATE DI PROGETTAZIONE URBANISTICA DI DETTAGLIO AI  
SENSI DELL'ART. 15 COMMA 4° L.R. n.34/92.

La dicitura LV, posta vicino alla simbologia delle sottozone D nelle tavole di PRG (scala 1:2000), sottintende che il comparto risulta interessato da un Piano di Lottizzazione approvato e vigente.

La dicitura LP posta vicino alla simbologia delle sottozone D nelle tavole di PRG (scala 1:2000), sottintende che il comparto risulta interessato da una SCHEDA PROGETTO (scala 1:5000) in allegato alle NTA (allegato B) ) redatta al fine di orientare la successiva progettazione del Piano Attuativo;

La dicitura PUD, posta vicino alla simbologia delle sottozone D nelle tavole di PRG (scala 1:2000), sottintende la possibilità di attuare gli interventi in forma diretta previa stipula della convezione di cui al precedente art. 5 comma 3°.

**DESTINAZIONI D'USO GENERALI:** Quelle stabilite per ciascuna sottozona.

**NORME GENERALI:** L'espressa ammissibilità, nelle zone D, degli insediamenti commerciali resta comunque condizionata al rispetto delle disposizioni del DM 1444/'68 e della LR n. 26/'99 in

attuazione al D. Leg.vo 31/03/1998 n. 114.

E' ammissibile l'insediamento nelle zone D di industrie insalubri di prima o seconda classe, solo se dimostrato, caso per caso, che non si rechi nocumento alla salute del vicinato secondo le disposizioni dell'art. 216 del R.D. 27/07/1934 n 1265 (t.u.sanitario). La possibilità dell'insediamento di tali industrie deve inoltre essere coordinata con i piani di emergenza di protezione civile, con particolare riferimento a quelli previsti all'art. 15, comma 3-bis della legge 225/1992 (ossia il piano di emergenza comunale previsto dalla normativa vigente in materia di protezione civile, redatto secondo i criteri e le modalità di cui alle indicazioni operative adottate dal Dipartimento della protezione civile e dalle giunte regionali) e a quelli deliberati dalle Regioni mediante il piano regionale di protezione civile ( art. 3 comma 6 Legge 24/02/1992 n 225 e ss.mm.ii.- istituzione del Servizio nazionale di protezione civile).

(Comma modificato dalla D.G.P. n. 20 del 10/02/16 )

Lungo i confini interni dei lotti dovranno essere messe a dimora specie autoctone ad alto fusto sempreverdi o arbustive individuate all'art. 11 elenco (allegato 1) delle NTA. Dovranno rispettare le distanze stabilite dall'art.892 del Codice Civile.Per quanto riguarda la distanza delle strade sono dettate dall'art.26 del D.P.R. n.495 del 16/12/92, regolamento del nuovo codice della strada e possono essere così riassunte:

- per gli alberi in genere la distanza non può essere inferiore a ml.6
- per le siepi, tenute ad un'altezza non superiore al metro, la distanza non può essere inferiore a ml.1
- per le siepi tenute ad altezza superiore al metro, la distanza non può essere inferiore a ml.3.

E' sempre preferibile concordare la piantumazione con l'Ente competente(ANAS, Provincia, Comune)

Le sistemazioni a verde attrezzato e parcheggi pubblici dovranno essere eseguite secondo le prescrizioni di cui agli artt. 23.1 e 23.2 delle presenti NTA e al capitolo 8 – *Misure di mitigazione e compensazione degli insediamenti produttivi* – dell'Elaborato R2 – *Analisi territoriale e norme tecniche Sottosistema Botanico Vegetazionale*.

Tutti gli interventi dovranno essere realizzati ai sensi della normativa nazionale vigente in materia di inquinamento atmosferico, acustico ed elettromagnetico.

Al fine di migliorare la qualità ambientale e per evitare possibili fenomeni di inquinamento dei suoli, a corredo degli interventi proposti nei piani e nei progetti esecutivi, dovranno essere prodotti i seguenti studi:

- un progetto per lo smaltimento delle acque reflue che preveda reti differenziate per le acque chiare e le acque scure e che garantisca un'accurata regimazione delle acque meteoriche, ivi comprese quelle di gronda e quelle derivanti da strade e piazzali, anche se destinati allo stoccaggio dei materiali;
- un apposito studio per l'armonico inserimento nell'ambiente e la creazione di opportune alberature atte a ridurre al minimo l'impatto visivo degli impianti produttivi e a mitigare gli effetti prodotti sul microclima dalle aree impermeabilizzate;

- uno studio per la sistemazione delle aree libere di pertinenza garantendo un indice di permeabilità del suolo non inferiore al 40% della superficie non edificata, fatte salve particolari situazioni, laddove vi sia rischio di inquinamento del suolo.

**ART. 21.1**  
**SOTTOZONE DB**  
**PRODUTTIVE ESISTENTI DI COMPLETAMENTO**

**DEFINIZIONE:** Tali sottozone riguardano quella parte del tessuto urbano costituito da insediamenti produttivi esistenti e consolidati.

In relazione alle destinazioni d'uso prevalenti, le sottozone sono state classificate con la sigla DB.

**DESTINAZIONI D'USO SPECIFICHE:**

SOTTOZONE DB: All'interno di dette sottozone sono ammesse prioritariamente le seguenti destinazioni d'uso di cui all'art. 9 punti: 12 – 13 – 14 – 15 – 23 – 24 – 25 – 28 – 29 – 30.

Sono inoltre ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 9 punti: 4 – 7 – 8 – 10 – 11 – 32 nella misura massima del 30% della superficie utile lorda (SUL) complessiva della sottozona.

Per ogni insediamento produttivo è ammessa l'abitazione per il personale di custodia e/o di gestione in misura di uno o più alloggi della superficie complessiva netta massima di 280 mq.

**ATTUAZIONE DEL PRG:** Il Piano si attua mediante Intervento Edilizio Diretto di Iniziativa pubblica e/o privata.

**CATEGORIE DI INTERVENTO:** All'interno della sottozona DB sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia;
- restauro e risanamento conservativo;
- demolizione con ricostruzione;
- ampliamenti degli edifici esistenti;
- nuove costruzioni su lotti liberi.

Per gli edifici ridotti allo stato di rudere, valgono le norme di cui al precedente art. 13.

**INDICI E PARAMETRI:**

SOTTOZONE DB (Zona EST)

If - indice fondiario = 3,00 mc/mq

Hmax - altezza massima = 8,00 ml.

dc - distanza dai confini = 5,00 ml.

df - distanza dai fabbricati = 10,00 ml.

ds - distanza dalle strade = ml. 5,00.

**SOTTOZONE DB(Zona OVESTe Villa S.Filippo)**

If - indice fondiario= 3,00 mc/mq

Hmax - altezza massima = 8,00 ml.

dc - distanza dai confini = 5,00 ml.

df - distanza dai fabbricati = 10,00 ml.

ds - distanza dalle strade = ml. 5,00.

**SOTTOZONE DB (Villa S.Filippo)**

If - indice fondiario = 3,00 mc/mq.

Hmax-altezza massima =6,00 ml.

dc- distanza dai confini =5,00 ml.

df- distanza dai fabbricat =10,00ml.

ds- distanze dalle strade =5,00 ml.

**( vedi tabelle allegate per singola zona )**

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI:**

**zona DB-240 (variante n.140)**

If - indice fondiario = 3,00 mc/mq.

Hmax-altezza massima =9,00 ml.

La previsione di completamento produttivo è subordinata al reperimento della dotazione di superfici a standard prevista per le zone produttive dal DM 1444/1968;

( D.G.P. n. 20 del 10/02/16 )

**zona DB-211 (variante n.111)**

If - indice fondiario = 3,00 mc/mq.

Hmax-altezza massima =9,00 ml.

La previsione di completamento produttivo è subordinata al reperimento della dotazione di superfici a standard prevista per le zone produttive dal DM 1444/1968;

Si prescrive che parte dell'area ricadente nella tutela del corso d'acqua è soggetta alla tutela integrale di cui all'art. 29 delle NTA del PPAR

( D.G.P. n. 20 del 10/02/16 )

**DB 201 (variante 101 129 130)**

If - indice fondiario= 3,00 mc/mq

Hmax - altezza massima = 11,50 ml.

Si prescrive che l'utilizzazione delle zone come completamento è subordinato all'esatto adempimento di tutti gli obblighi riportati nella convenzione dell'originario Piano Attuativo vigente, ovvero che lo standard richiesto per legge sia garantito all'interno dei singoli lotti, necessario in particolar modo nelle aree di completamento ampliate derivanti dalla LP 18/DC ( DB 201b) e dalla LP 40-b/DC (DB 201d).

( D.G.P. n. 20 del 10/02/16 )

Le zone urbanizzate ricadenti all'interno dell'area AVD – R3 del PAI (Aree di Versante in Dissesto elevato) sono soggette alle seguenti prescrizioni, ai sensi dell'Art.12 delle NTA del PAI:

In tali aree sono consentiti:

- a) gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- b) gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 475, senza aumenti di superficie e volume e nel rispetto della destinazione d'uso esistente;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia e di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, così come definiti alla lettera d) dell'art.31 della L. 5 agosto 1978, n. 475;
- d) gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, anche con cambi di destinazione d'uso, purché non comportino un aumento del carico antropico e siano compatibili con la pericolosità gravitativa della zona;
- e) la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, nonché l'ampliamento o la ristrutturazione delle esistenti, purché compatibili con la pericolosità della zona;
- f) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- g) gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo dei beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- h) gli interventi relativi ad attività di tempo libero compatibili con la pericolosità gravitativa della zona, che non comportino edificazione, purché siano attivate opportune misure di allertamento.

Le zone urbanizzate ricadenti all'interno dell'area esondabile individuata dal PAI sono soggette alle prescrizioni contenute nell'art.9 delle NTA del PAI, integrative di quelle di cui all'art.7 delle stesse:

In tali aree sono consentiti:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 475, senza aumenti di superficie e volume e nel rispetto della destinazione d'uso esistente;
- b) gli interventi di ristrutturazione edilizia e di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, così come definiti alla lettera d) dell'art.31 della L. 5 agosto 1978, n. 475;
- c) gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, anche con cambi di destinazione d'uso, purché non comportino un aumento del carico antropico e siano compatibili con la pericolosità idraulica della zona;
- d) la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, nonché l'ampliamento o la ristrutturazione delle esistenti, purché compatibili con la pericolosità idraulica della zona;
- e) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- f) gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo dei beni di interesse

culturale, compatibili con la normativa di tutela;

g) gli interventi relativi ad attività di tempo libero compatibili con la pericolosità gravitativa della zona, che non comportino edificazione, purché siano attivate opportune misure di allertamento;

h) limitatamente alle aree AIN-R3, AIN-R2, AIN-R1, gli interventi di demolizione con ricostruzione senza aumenti di superficie e volume, anche con cambi di destinazione d'uso, purché non comportino un aumento del carico antropico e siano compatibili con la pericolosità idraulica della zona.

**ART. 21.2**  
**SOTTOZONE LV1...n/DC**  
**CON PIANO DI LOTTIZZAZIONE APPROVATO E VIGENTE**  
**PUD 2/DC e PUD 1/DCC**

**DEFINIZIONE:** Tali sottozone riguardano quella parte del tessuto urbano costituito da insediamenti produttivi esistenti parzialmente edificati mediante Piani di Lottizzazione e/o Progettazioni Urbanistiche di Dettaglio tuttora vigenti ed in fase di attuazione e le cui opere di urbanizzazione sono state realizzate o sono in fase di ultimazione.

**ATTUAZIONE DEL PRG / CATEGORIE DI INTERVENTO / INDICI E PARAMETRI:** Per dette sottozone restano validi le normative, gli indici e le prescrizioni dei Piani di Lottizzazione o dei PUD vigenti, ivi comprese le convenzioni stipulate con il Comune per le opere di urbanizzazione. Pertanto, gli interventi di trasformazione, sia degli edifici esistenti che di quelli ancora da realizzare, avverranno con le modalità dell'Intervento Diretto.

**NORME COMUNI** Nel caso che nelle lottizzazioni vigenti vengano richieste concessioni edilizie dirette ad uso commerciale-direzionale che eccedano ,per tale destinazione, i limiti già previsti nelle norme vigenti al momento dell'approvazione delle lottizzazioni stesse, esse possono essere rilasciate nel limite max del **30% della SUL** garantendo la conseguente dotazione degli standards urbanistici. Tali dotazioni dovranno essere prioritariamente reperite sui fronti dei lotti interessati con cessione delle rispettive aree al Comune attraverso stipula di apposita convenzione. Il Comune, ai sensi dell'Art.51 comma 6 del Regolamento Edilizio Tipo (Regolamento n.23 del 14-09-1989), può convenire con il lottizzante, in sostituzione della cessione e approntamento di aree per l'urbanizzazione secondaria, il versamento di una somma corrispondente al valore della quota delle aree ed opere stesse, in tutti quei casi in cui la cessione delle aree sia ritenuta non necessaria per la realizzazione di ulteriori urbanizzazioni, secondo quanto stabilito dal Consiglio Comunale.  
( D.G.P. n. 74 del 05/03/09 )

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI:** In caso di discordanza tra le indicazioni cartografiche del PRG e le indicazioni cartografiche del Piano di Lottizzazione e /o del PUD, prevalgono queste ultime.

**ART. 21.3**  
**SOTTOZONE LP1...n/DC**  
**DOTATE DI SCHEDA PROGETTO**

**DEFINIZIONE:** Tali sottozone riguardano quella parte degli ampliamenti produttivi del tessuto urbano caratterizzata da ridotte dimensioni del comparto minimo di intervento, da un forte frazionamento della proprietà e dalla necessità di riorganizzare la viabilità locale e le infrastrutture a rete, situazioni queste che rendono difficoltosa la predisposizione del Piano Attuativo da parte dei proprietari.

**ATTUAZIONE DEL PRG** Per dette sottozone il Piano definisce apposite SCHEDE PROGETTO (scala 1:2.000) - allegato A - con individuate:

- la viabilità interna al comparto;
- le aree da destinare a standards;
- gli allineamenti;
- le superfici fondiarie;
- le prescrizioni specifiche.

Dette SCHEDE PROGETTO hanno lo scopo di orientare la successiva redazione del Piano Attuativo; le stesse indicano quali degli elementi progettuali contenuti assumono valore vincolante sia in termini di ubicazione che di dimensionamento.

**Norme comuni** In dette zone è ammessa la destinazione commerciale-direzionale pari al 30% della SUL dell'edificio, senza limiti dimensionali, sulla quale superficie andranno calcolati gli standards previsti dall'art. 5 del DM 1444/68, e cioè 80% della SUL, in aggiunta al 10% previsto dallo stesso articolo per le zone produttive.

Lotto minimo mq. 1.500, con possibilità di realizzare una superficie massima di mq. 280 di SUPERFICIE NETTA destinata alla realizzazione di uno o più alloggi per il proprietario e/o per il personale di custodia.

Per ogni singolo edificio è ammesso un rapporto massimo fra volume abitativo e volume produttivo (direzionale/commerciale) pari al 40%. Tale possibilità è comunque subordinata al reperimento degli standard richiesti dal DM 1444/68, relativamente alla residenza. Il Comune, ai sensi dell'Art.51 comma 6 del Regolamento Edilizio Tipo (Regolamento n.23 del 14-09-1989), può convenire con il lottizzante, in sostituzione della cessione e approntamento di aree per l'urbanizzazione secondaria, il versamento di una somma corrispondente al valore della quota delle aree ed opere stesse, in tutti quei casi in cui la cessione delle aree sia ritenuta non necessaria per la realizzazione di ulteriori urbanizzazioni, secondo quanto stabilito dal Consiglio Comunale.

## **INDICI E PARAMETRI:**

### **Villa San Filippo**

#### **LP8/DC – LP9/DC – LP10/DC**

It - indice territoriale = 3,00 mc/mq

Hmax - altezza massima = 9,00 ml.

dc - distanza dai confini = 7,00 ml.

df - distanza dai fabbricati = 14,00 ml.

ds - distanza dalle strade = 7,50 ml.

**LP8/DC :** In sede di indagine geologica e di progetto di lottizzazione è fatto obbligo lo studio e la progettazione di una rete di dreni superficiali che dovranno svilupparsi lungo il versante in modo da operare una corretta regimazione ed allontanamento delle acque meteoriche, limitando l'infiltrazione nel sottosuolo. E' fatto obbligo di procedere a sbancamenti solo dopo la realizzazione di paratie di pali sul lato a monte dello scavo. Si consiglia di piantumare, con idonee essenze arboree e/o arbustive una fascia di terreno di adeguata ampiezza, appena a monte dell'area LP8 (fascia di raccordo piana alluvionale / versante). La realizzazione di locali interrati è subordinata all'effettuazione, in sede di piano di lottizzazione, di specifiche indagini che dimostrino la non interferenza con la falda idrica.

**LP9/DC :** Nella fase di attuazione si dovrà valutare la sistemazione complessiva dell'area, in particolare nella porzione di monte, limitando i movimenti di terreno (sbancamento/riporti), provvedendo al contenimento dei fronti di scavo con strutture dotate di adeguate opere fondali.

**LP10/DC** In sede di indagine geologica e di progetto di lottizzazione è fatto obbligo lo studio e la progettazione di una rete di trincee drenanti (in particolare per il tratto ricadente nella perimetrazione del PAI) al fine di deprimere la falda e migliorare la stabilità complessiva del versante, oltre la realizzazione di una rete di dreni superficiali che dovranno svilupparsi lungo tutto il versante. E' fatto obbligo di procedere a sbancamenti solo dopo la realizzazione di paratie di pali sul lato a monte dello scavo. Il calcolo della spinta del terreno a monte delle paratie di pali dovrà essere eseguito con parametri di resistenza al taglio residuo ( $\sigma'_r$ ). La tipologia fondale dei tre edifici di futura edificazione, è consigliabile di tipo profondo, su pali trivellati di idonea lunghezza. Si consiglia di piantumare, con idonee essenze arboree e/o arbustive una fascia di terreno di adeguata ampiezza, appena a monte dell'area LP10 e LP12 (fascia di raccordo piana alluvionale / versante). La realizzazione di locali interrati è subordinata all'effettuazione, in sede di piano di lottizzazione, di specifiche indagini che dimostrino la non interferenza con la falda idrica. Poiché le previsioni ricadono in area di piana alluvionale, così come perimetrata nella Tav. A7 "Carta del vincoli del PTC", vale per esse quanto contenuto nell'art.10 delle presenti NTA.

### **Zona OVEST**

#### **LP17-b/DCC**

It - indice territoriale = 2,00 mc/mq  
Hmax - altezza massima = 10,00 ml.  
dc - distanza dai confini = 7,00 ml.  
df - distanza dai fabbricati = 14,00 ml.  
ds - distanza dalle strade comunali= 7,50 ml  
ds - distanza dalle strade provinciali= 10 ml

#### **LP19/DC bis**

It - indice territoriale = 3,00 mc/mq  
Hmax - altezza massima = 9,00 ml.  
dc - distanza dai confini = 7,00 ml.

df - distanza dai fabbricati = 14,00 ml.

ds - distanza dalle strade = 7,50ml.

Si prescrive che parte dell'area ricadente nella tutela del corso d'acqua è soggetta alla tutela integrale di cui all'art. 29 delle NTA del PPAR

**LP19/DC** : In sede di indagine geologica e di progetto di lottizzazione è fatto obbligo lo studio e la progettazione di una rete di trincee drenanti (in particolare per il tratto di versante a monte della perimetrazione del PAI) al fine di deprimere la falda e migliorare la stabilità complessiva del versante, oltre la realizzazione di una rete di dreni superficiali che dovranno svilupparsi lungo tutto il versante. E' fatto obbligo di procedere a sbancamenti solo dopo la realizzazione di paratie di pali sul lato a monte dello scavo. Il calcolo della spinta del terreno a monte delle paratie di pali dovrà essere eseguito con parametri di resistenza al taglio residuo ( $\sigma'_r$ ). La tipologia fondale dei tre edifici di futura edificazione, è consigliabile di tipo profondo, su pali trivellati, adeguatamente immersi nella formazione integra. Dovranno essere prese idonee misure per la regimazione delle acque meteoriche (che andranno opportunamente conduttate).

#### **LP40/DC**

It - indice territoriale = 3,00 mc/mq

Hmax - altezza massima = 9,00 ml.

dc - distanza dai confini = 7,00 ml.

df - distanza dai fabbricati = 14,00 ml.

ds - distanza dalle strade = 7,50ml.

In sede esecutiva, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti atti a garantire la stabilità del versante, limitando in particolare al minimo indispensabile gli interventi di riporto e sbancamento, provvedendo al loro contenimento per altezza dei fronti superiori a 1,50 ml.

#### **Zona EST**

#### **LP34/DC**

It - indice territoriale = 3,00 mc/mq

Hmax - altezza massima = 9,00 ml.

dc - distanza dai confini = 7,00 ml.

df - distanza dai fabbricati = 14,00 ml.

ds - distanza dalle strade = 7,50 ml.

Dato l'assetto in pendenza dell'area, in sede di piano di lottizzazione, per la edificazione si dovrà preferire la porzione a monte, limitando i movimenti del terreno (sbancamenti/riporti) e adottando adeguate opere di contenimento. Dovranno essere prese idonee misure per la regimazione delle acque meteoriche (che andranno opportunamente conduttate).

#### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

(vedere successivo art. 21.4)

**ART. 21.4**  
**SOTTOZONE LP1...n/DCC**  
**DOTATE DI SCHEDA PROGETTO**

**DEFINIZIONE:** Tali sottozone riguardano quella parte degli ampliamenti commerciali del tessuto urbano caratterizzata da ridotte dimensioni del comparto minimo di intervento, da un forte frazionamento della proprietà e dalla necessità di riorganizzare la viabilità locale e le infrastrutture a rete, situazioni queste che rendono difficoltosa la predisposizione del Piano Attuativo da parte dei proprietari.

**ATTUAZIONE DEL PRG** Per dette sottozone il Piano definisce apposite SCHEDE PROGETTO (scala 1:2.000) - allegato A - con individuate:

- la viabilità interna al comparto;
- le aree da destinare a standards;
- gli allineamenti;
- le superfici fondiarie;
- le prescrizioni specifiche.

Dette SCHEDE PROGETTO hanno lo scopo di orientare la successiva redazione del Piano Attuativo; le stesse indicano quali degli elementi progettuali contenuti assumono valore vincolante sia in termini di ubicazione che di dimensionamento.

**INDICI E PARAMETRI:**

**Villa S.Filippo**

**LP 1/DCC**

It - indice territoriale = 2,00 mc/mq

Hmax - altezza massima = 13,00 ml.

dc - distanza dai confini = 7,00 ml.

df - distanza dai fabbricati = 14,00 ml.

ds - distanza dalle strade = 7,50 ml.

La realizzazione di locali interrati è subordinata all'effettuazione, in sede di piano di lottizzazione, di specifiche indagini che dimostrino la non interferenza con la falda idrica.

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI:**

L' Impiego di strutture vegetate o fasce tampone (le cosiddette buffer zone) costituiscono una misura di mitigazione delle emissioni di anidride carbonica e gas inquinanti.

Nel territorio comunale di Monte San Giusto sono realizzabili fasce vegetate tenendo conto della presenza di limitazioni (distanze di rispetto e confini), servitù (gasdotti, elettrodotti) o particolari prescrizioni normative che possono circoscrivere la localizzazione, l'ampiezza l'estensione e la localizzazione della fascia.

Per le distanze di impianto dai confini si fa riferimento alle norme del Codice Civile, del Nuovo Codice della Strada (Art. 26) nonché di eventuali Regolamenti Comunali.

Per la manutenzione delle fasce costituite da piante di specie protette valgono le indicazioni di utilizzo contenute nella L.R. n. 8/87.

La realizzazione della unità tampone potrà essere effettuata solo previa domanda all'Amministrazione Comunale con presentazione del progetto giustificativo da parte di un tecnico competente in materia agronomica e ambientale ed eseguito da personale specializzato.

Sono ammessi tagli periodici e mirati della vegetazione su capezzagne per non ostacolare le pratiche agronomiche e la manutenzione delle reti irrigue.

E' sconsigliato il taglio meccanico delle siepi che porta all'affermazione delle specie infestanti come i rovi. In base art.1 della L.R. 8/87 per la manutenzione delle siepi è vietato impiegare apparati meccanici che lacerino fusti e rami.

Al fine del mantenimento di una fascia tampone con funzione di ridurre il potere erosivo delle acque di scorrimento superficiale e della loro regimazione è vietata l'aratura dei terreni agricoli nella fascia di 3,5 metri ai lati delle strade esistenti.

La larghezza minima per garantire un'efficacia dell'azione tampone è comunque pari a 3-5 metri.

Sono pertanto ammessi:

- movimenti di terra specializzati;
- impianti autoctoni di esemplari vegetali di pronto effetto e di elementi arborei misti a arbustivi;
- piantumazione di elementi arborei e arbustivi (in fitocella o in pane di terra) per raggiungere l'equilibrio ecologico desiderato.

Le tipologie di unità vegetate con funzione di filtro sono le seguenti (punto 8 Relazione Botanica) :

**a. Barriere visive**

**b. Barriere anti-rumore:**

**c. Barriere antinquinamento atmosferico:**

**d. Barriere delimitanti la viabilità**

Per le fasce lungo le strade provinciali e comunali, a partire dal limite esterno della carreggiata è stabilita una fascia di rispetto di 3,5 metri riservata ad interventi di sistemazione in cui è fatto divieto di aratura e coltivazione ma è consentito solo lo sfalcio dell'erba.

Le siepi vanno preferenzialmente collocate lungo la viabilità principale e/o nelle zone di pianura e di crinale in quanto povere di elementi lineari.

In interventi legati ai corsi d'acqua oltre alle specie ripariali elencate nell'ALLEGATO1 - ELENCO SPECIE, le essenze ritenute adatte a svolgere un discreto effetto di depurazione sono le canne palustri come *Phragmites* e *Typha*.

Poiché la previsione ricade in area di piana alluvionale, così come perimetrata nella Tav. A7 “Carta del vincoli del PTC”, vale per essa quanto contenuto nell’art.10 delle presenti NTA.

**LP 145/DCC (variante 145)**

It - indice territoriale = 1,00 mc/mq

Hmax - altezza massima = 9,00 ml.

SUL massima =1500 mq

dc - distanza dai confini = 7,00 ml.

df - distanza dai fabbricati = 14,00 ml.

ds - distanza dalle strade = 7,50 ml.

Le pavimentazioni dei parcheggi pubblici e privati nelle nuove lottizzazioni dovranno essere realizzati con elementi grigliati posati a secco su terreno e ghiaia per consentire la permeabilità dell’area.

Prescrizioni particolari in recepimento della DGP. n. 20 del 10-02-16

– Prescrizioni ASUR Marche area vasta 3 prot. n. 16931 del 25/02/2014:

- *per la nuova area produttiva (commerciale-direzionale) di espansione a Villa S. Filippo LP 145 DCC, dovranno essere presi tutti gli accorgimenti di tutela (argini, piantumazione, impatto acustico ed emissioni in atmosfera di polveri sottili) e sicurezza per gli abitanti, vista la prossimità al fiume Chienti;*
- *considerata la presenza nelle immediate vicinanze del depuratore pubblico il Comune, deve soddisfare quanto già prescritto con precedente parere che si riporta: “... dovrà vigilare sulla idonea funzionalità nei termini di legge dello stesso, affinché non vengano arrecati in convenienti igienico sanitari sia alle strutture commerciali di nuovo insediamento che per quelle già esistenti (residenziali, sportive e quant’altro). Se non già attuato, tutta l’area destinata al depuratore, dovrà essere perimetralmente piantumata con alberatura, anche a doppio filare, di alberi a foglia non caduca di almeno 2 mt di altezza all’atto della messa a dimora.*  
*Oltre al parere generale nella zona non dovranno essere previste attività insalubri.*

Prescrizioni Provincia di Macerata settore 8 Genio Civile, ID 5059985 del 24/9/2013

- *le uniche due previsioni di nuovi insediamenti che meritano un approfondimento in merito alla loro compatibilità idraulica sono l’area individuata nel progetto di variante con n. 133 in ragione della sua collocazione in un’ansa del torrente Cremona e di quella individuata con n. 145 in considerazione della sua prossimità al Fiume Chienti ed al limite dell’area perimetrata come esondabile da parte del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico dell’Autorità di Bacino delle Marche nonché ad un canale di derivazione ora mai non più utilizzato ed ad un fosso cartografato ma il cui tracciato risulta essere solo a tratti realmente esistente;*
- *in merito alla seconda area di insediamento è stato redatto apposito studio geologico nel quale sono state fatte alcune considerazioni preliminari in merito all’allagabilità dell’area che tuttavia si ritiene meritevoli di approfondimento in considerazione del fatto che le delimitazioni delle aree esondabili fatte dal PAI si basano su informazioni storiche in merito ad eventi alluvionali passati e su valutazioni geomorfologiche ad ampia scala ma non sulla base di uno studio idraulico, della presenza del canale di derivazione non più attivo, arginato, oltre che della mancanza di continuità idraulica del fosso limitrofo all’area cartografato nella carta IGM 25.000.*

parere ARPAM prot. n. 33522 del 18/9/2013,;

*Per quanto riguarda la fase di cantiere non si intravedono particolari impatti per la matrice acqua, anche se sarà necessario prestare attenzione nella fase di realizzazione delle fondazioni, in particolare se queste verranno realizzate su pali in c.a. considerate le profondità alle quali è stato individuato il livello idrico di falda (da -4,2 a -5,3 mt)...*

*...Se, come si presume, il sistema di trattamento finale sarà quello in loc. Villa San Filippo dovrà essere valutata se la potenzialità residua di tale impianto è sufficiente all'adeguato trattamento dei reflui prodotti.*

*...Tenuto conto della vulnerabilità dell'acquifero nell'aria in esame, si ritiene, con particolare riferimento alla fase di cantiere, che debbano essere adottate procedure e misure al fine di evitare eventuali contaminazioni del suolo/sottosuolo e della falda in seguito ad eventi accidentali legati sia all'uso, alla manutenzione e/o al rifornimento dei mezzi di cantiere (ad es. sversamento oli lubrificanti, ecc.), che ad una non corretta gestione dei rifiuti.*

*Relativamente alle terre e rocce da scavo, preso atto di quanto riportato a pag. 61 dell'elaborato denominato "vas specifica LP 115 DCC" si ricorda che l'art. 185 del D.Lgs. 152/06 prevede l'esclusione dall'ambito di applicazione dei rifiuti solo per "il suolo non contaminato e altro materiale allo stato naturale escavato nel corso di attività di costruzione, ove sia certo che esso verrà riutilizzato a fini di costruzione allo stato naturale e nello stesso sito in cui è stato escavato".*

*....Si ritiene in ogni caso opportuno eseguire misure post operam ( acustiche) al fine di avvalorare le ipotesi progettuali."*

L'area rientra nelle PIANE ALLUVIONALI di cui all'art. 27 del P.T.C. che prevede in sintesi:

- *La chiusura di pozzi per l'approvvigionamento idrico non più utilizzati, salvo che siano attrezzati in modo da escludere il suddetto inquinamento;*

## **ART. 22**

### **E - ZONE AGRICOLE**

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

Le zone E individuate dal PRG sono assimilate alle zone E di cui al D.M. 1444/'68.

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

- EN    AGRICOLE NORMALI;
- EI    AGRICOLE DI INTERESSE PAESISTICO-AMBIENTALE;

- ES AGRICOLE DI SALVAGUARDIA PAESISTICO-AMBIENTALE;  
ER AREE DEGRADATE E/O DISSESTATE DA SOTTOPORRE A  
RECUPERO AMBIENTALE;  
Ers AREE DI RISPETTO STRADALE.

### **NORME GENERALI:**

All'interno delle zone E sono vietati i seguenti interventi:

- l'intubazione dei corsi d'acqua salvo casi particolari, comunque per tratti limitati, di volta in volta valutati, successivamente ad indagini mirate che riguardino le portate le condizioni idrauliche, idrogeologiche e geologiche degli stessi;
- lo scolo ed il ruscellamento di acque di lavaggio di qualsiasi genere a meno di preventiva depurazione, salvo l'immissione in rete fognaria apposita;
- la discarica nel suolo e nel sottosuolo di rifiuti liquidi, solidi o di sostanze di altro genere, con la sola eccezione delle sostanze ad uso agronomico consentite dalle normative vigenti;
- l'escavazione di pozzi se non autorizzati dalle competenti autorità;
- il lagunaggio di liquami prodotti da allevamenti zootecnici se non impermeabilizzati;
- i movimenti terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno;
- i nuovi impianti di cave non previsti dall'apposito Piano di settore e tutti gli interventi che modifichino in modo consistente rilevati, avvallamenti e corsi d'acqua;
- l'aratura di profondità superiore a 50 cm. All'interno delle fasce di rispetto stabilite per gli elementi costituenti il patrimonio botanico-vegetazionale di cui all'art. 12 delle NTA.

Sono altresì prescritti:

- la salvaguardia delle specie autoctone ed il loro rinnovamento con la messa a dimora di individui giovani, nonché il rigoroso rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 12 delle presenti NTA;
- il mantenimento delle strade rurali esistenti con i relativi tracciati, dimensioni, pavimentazioni ed arredi (fonti, edicole, ponti, muri a secco, ecc.); sono consentiti adeguamenti di detta viabilità soltanto nei casi in cui ne sia dimostrata la necessità ai fini della sicurezza.

Sono ammessi gli interventi di recupero ambientale di cui all'art. 57 delle NTA del PPAR.

Sono previsti gli interventi atti a favorire il mantenimento e lo sviluppo delle attività agricole e zootecniche compatibili con l'obiettivo della riqualificazione paesistico ambientale.

I movimenti terra che dovessero apparire giustificati per l'uso agricolo dei suoli, qualora interessino estese porzioni di territorio, debbono essere autorizzati dal Sindaco su parere della Commissione Edilizia.

Per gli edifici e manufatti contrassegnati, nelle tavole di Piano, con un numero e/o con un numero ed una lettera, valgono le norme e prescrizioni di cui al precedente art. 12.

Le nuove costruzioni e tutti gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente, così come definiti ai successivi articoli, dovranno comunque essere eseguiti secondo tipologie e con materiali e tecnologie in armonia con gli insediamenti tradizionali del paesaggio rurale.

Allo stesso modo, nelle sistemazioni esterne dovranno essere utilizzate esclusivamente specie autoctone messe a dimora secondo i modelli propri della tradizione agraria locale.

### **VINCOLI DI INEDIFICABILITA' E DESTINAZIONE**

Al fine del calcolo dei volumi edificabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti contigui anche se divisi da infrastrutture stradali, corsi d'acqua e canali, purché compresi entro i confini comunali. Il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato all'istituzione di un vincolo a *non aedificandi* su tutte le aree dell'azienda utilizzate ai fini edificatori con esclusione dell'area iscritta al catasto per l'edificio oggetto di concessione. Il Comune dovrà dotarsi di un Registro Fondiario con annessa planimetria sulla quale riportare i dati catastali dei terreni vincolati.

Il rilascio della Concessione Edilizia per gli edifici di cui all'art. 9 punti 35, 37 e 38 è subordinato all'istituzione di un **VINCOLO DI DESTINAZIONE** che preveda, per almeno 10 anni, il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola e stabilisca le sanzioni per l'inosservanza del vincolo stesso.

Detti vincoli sono trascritti, a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del Concessionario, nei registri delle proprietà immobiliari.

Il cambio di destinazione d'uso, nel periodo di validità del vincolo decennale è ammesso esclusivamente:

- a) in caso di morte o invalidità permanente del Concessionario;
- b) in caso di abbandono, imposto da espropriazione per pubblica utilità o da cause di forza maggiore, dell'attività agricola da parte di chi ha sottoscritto l'atto di impegno;
- c) nei casi in cui il Concessionario versi nell'ipotesi di cui agli articoli 33 e successivi della LR n. 42 del 20/10/1977.

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

## **ART. 22.1** **SOTTOZONE EN** **AGRICOLE NORMALI**

**DEFINIZIONE:** Tali sottozone comprendono tutte le aree che per loro caratteristiche morfologiche e geomorfologiche sono compatibili con la normale attività agricola e nelle quali sono tutt'ora presenti colture agrarie ed aziende zootecniche. Il ruolo principale di tali aree è la produzione agricola effettuata in modo da privilegiare le colture che corrispondono alla vocazione ed alle caratteristiche del territorio e che garantiscono la tutela dello stesso nonché la conservazione dell'attività produttiva.

**DESTINAZIONI D'USO:** All'interno delle sottozone EN sono ammesse le destinazioni d'uso di cui alla LR 8 marzo 1990 n.13 e alle NTA del PAI, del PPAR e del PTC.

Per gli edifici esistenti, alle condizioni e secondo le modalità stabilite dall'art. 6 della LR n. 13/90, sono consentite anche le destinazioni d'uso di cui all'art. 9 punti: 1 - 4 - 7 - 11 - 12 - 40.

**ATTUAZIONE DEL PRG:** Il Piano si attua mediante Intervento Edilizio Diretto di Iniziativa pubblica e/o privata.

**CATEGORIE DI INTERVENTO – INDICI E PARAMETRI:** Per gli edifici e manufatti esistenti, esclusi gli edifici e manufatti contrassegnati, nelle tavole di Piano, con un numero e/o con un numero ed una lettera, sottoposti alla disciplina del precedente art. 12. sono ammesse le seguenti categorie di intervento, alle condizioni e secondo le modalità di cui agli art. da 2 a 14 della LR n. 13/90:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia;
- restauro e risanamento conservativo;
- demolizione con ricostruzione;
- ampliamenti,

Sono altresì consentiti gli interventi di nuova edificazione su area libera sempre alle condizioni e secondo le modalità di cui agli art. da 2 a 14 della LR n. 13/90.

Per gli edifici ridotti allo stato di rudere, valgono le norme e prescrizioni di cui al precedente art. 13.

**ART. 22.2**  
**SOTTOZONE EI**  
**AGRICOLE DI INTERESSE PAESISTICO-AMBIENTALE**

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

**DESTINAZIONI D'USO:** All'interno delle sottozone EI sono ammesse le destinazioni d'uso di cui alla LR 8 marzo 1990 n.13 e alle NTA del PAI, del PPAR e del PTC.

Per gli edifici esistenti, alle condizioni e secondo le modalità stabilite dall'art. 6 della LR n. 13/90, sono consentite anche le destinazioni d'uso di cui all'art. 9 punti: 1 - 4 - 7 - 11 - 12 - 40.

**ATTUAZIONE DEL PRG:** Il Piano si attua mediante Intervento Edilizio Diretto di Iniziativa pubblica e/o privata.

**CATEGORIE DI INTERVENTO - INDICI E PARAMETRI:** In tali sottozone, ferma restando ogni prescrizione di cui al precedente art. 22, per gli edifici e manufatti esistenti, esclusi quelli contrassegnati, nelle tavole di Piano, con un numero e/o con un numero ed una lettera, sottoposti alla disciplina del precedente art. 12, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione

ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo ed ampliamenti, alle condizioni e secondo le modalità di cui agli art. da 2 a 14 della LR n. 13/90.

Tuttavia, su fondi di estensione superiore ad Ha 3,00, previa redazione di un piano aziendale ai sensi della vigente legislazione regionale che attesti la validità tecnico-economica dell'azienda, sono consentite:

- la realizzazione degli edifici di cui all'art.9 punto 34 delle presenti NTA, qualora alla data di adozione del Piano i predetti fondi non siano dotati di abitazione colonica o l'abitazione esistente risulti non più idonea sotto il profilo igienico, statico e funzionale. La nuova abitazione non dovrà comunque superare la volumetria di 800 mc e l'altezza di 6,50 ml. misurata a valle per terreni in declivio;
- la realizzazione degli edifici di cui all'art.9 punto 35 delle presenti NTA, qualora alla data di adozione del Piano i predetti fondi non siano dotati di costruzioni dello stesso tipo. Tali nuove costruzioni non dovranno comunque superare la superficie utile lorda di 200 mq. e l'altezza di 4,50 ml. misurata a valle per terreni in declivio.

In entrambi i casi per tutti gli altri indici e parametri dovrà essere fatto specifico riferimento alla LR n. 13/90.

Per gli edifici ridotti allo stato di rudere, valgono le norme e prescrizioni di cui al precedente art. 13.

**ART. 22.3**  
**SOTTOZONE ES**  
**AGRICOLE DI SALVAGUARDIA PAESISTICO-AMBIENTALE**

**DEFINIZIONE:** Tali sottozone riguardano quelle parti del territorio agricolo nelle quali, per la presenza di elementi naturali da tutelare (corsi d'acqua, confluenza fluviali, varchi fluviali, boschi, emergenze geologiche), di elementi del patrimonio storico-culturale da salvaguardare (Centri e nuclei storici, edifici e manufatti sparsi), di condizioni di instabilità in atto e potenziali (dissesti idrogeologici, versanti con pendenze superiori al 30%), il Piano pone particolari limitazioni agli interventi edificatori ed a quelli di sostanziale modificazione delle caratteristiche ambientali.

**DESTINAZIONI D'USO:** All'interno delle sottozone ES sono ammesse le destinazioni d'uso di cui alla LR 8 marzo 1990 n.13 e alle NTA del PAI, del PPAR e del PTC.

Per gli edifici esistenti, alle condizioni e secondo le modalità stabilite dall'art. 6 della LR n. 13/90, sono consentite anche le destinazioni d'uso di cui all'art. 9 punti: 1 - 4 - 7 - 11 - 12 - 34 - 35 - 40.

**ATTUAZIONE DEL PRG:** Il Piano si attua mediante Intervento Edilizio Diretto di Iniziativa pubblica e/o privata.

**CATEGORIE DI INTERVENTO - INDICI E PARAMETRI:** In tali sottozone non è consentita alcuna nuova costruzione.

Tuttavia, al fine di garantire le attività agricole in atto ed il recupero del patrimonio edilizio esistente, esclusi gli edifici e manufatti contrassegnati, nelle tavole di Piano, con un numero e/o con

un numero ed una lettera e sottoposti alla disciplina del precedente art. 12 è ammesso l'ampliamento fino ad un massimo del 20% *una tantum* del volume esistente, comunque non oltre i limiti consentiti dalla LR n. 13/'90 e per le sole destinazioni d'uso precedentemente definite. Su detti edifici e manufatti esistenti sono altresì ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo e demolizione senza ricostruzione.

Per gli edifici ridotti allo stato di rudere non valgono le norme e prescrizioni di cui al precedente art. 13; questi potranno solo essere demoliti.

All'interno delle sottozone ES sono vietati gli impianti tecnologici fuori terra di cui all'art. 45 delle NTA del PPAR, salvo, per le opere attinenti al regime idraulico, le opere di derivazione e captazione e d'acqua per uso privato non commerciale e le opere per il trattamento delle acque reflue.

#### **Variante 141**

Tale area è stata individuata come bosco ai sensi della L.R. 6/2005 e ss.mm.ii. è soggetta a tutela integrale ai sensi dell'art. 34 delle NTA del PPAR, a tale area è assegnata la zona agricola ES di tutela massima di cui al presente articolo.

**ART. 22.4**  
**SOTTOZONE ER**  
**AREE DEGRADATE E/O DISSESTATE**  
**DA SOTTOPORRE A RECUPERO AMBIENTALE.**

**DEFINIZIONE:** Tali sottozone riguardano quelle parti del territorio agricolo nelle quali sono stati riscontrati fattori di degrado e/o di forte dissesto idrogeologico e per le quali diventa necessario prevedere ed attuare interventi di ripristino ambientale e messa in sicurezza.

**DESTINAZIONI D'USO:** All'interno delle sottozone ER sono ammesse le destinazioni d'uso di cui alla LR 8 marzo 1990 n.13 e alle NTA del PAI, del PPAR e del PTC.

Per gli edifici esistenti, alle condizioni e secondo le modalità stabilite dall'art. 6 della LR n. 13/'90, sono consentite anche le destinazioni d'uso di cui all'art. 9 punti: 1 - 4 - 7 - 11 - 34 - 35 - 40.

**ATTUAZIONE DEL PRG:** Il Piano si attua mediante Intervento Urbanistico Preventivo: Piani di Recupero di iniziativa pubblica e/o privata.

L'area perimetrata nelle tavole di Piano con apposita simbologia grafica coincide con il Comparto Minimo di Intervento di cui al precedente art. 8.

**CATEGORIE DI INTERVENTO - INDICI E PARAMETRI:** In tali sottozone non è consentita alcuna nuova costruzione né ampliamenti degli edifici esistenti.

Al fine di garantire il recupero del patrimonio edilizio esistente, su tutti gli edifici e manufatti, esclusi gli edifici e manufatti contrassegnati, nelle tavole di Piano, con un numero e/o con un

numero ed una lettera e sottoposti alla disciplina del precedente art.12, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo.

Per gli edifici ridotti allo stato di rudere non valgono le norme e prescrizioni di cui al precedente art. 13; questi potranno solo essere demoliti.

Gli interventi non edificatori connessi con le esigenze produttive delle attività agro-silvo-pastorali sono ammessi solo se non alterano i valori naturalistici dell'area e non ne ostacolano il recupero.

Sono altresì ammessi gli interventi di:

- riforestazione con specie autoctone;
- riconversione di eventuali rimboschimenti con specie resinose verso biocenosi naturali;
- avviamento ad alto fusto dei boschi autoctoni coltivati a ceduo;
- allestimento di vivai forestali di piante autoctone;
- allestimento di giardini botanici;
- opere di difesa del suolo;
- opere necessarie al recupero dei dissesti idrogeologici con l'uso prioritario di tecniche dell'ingegneria naturalistica;

L'abbattimento della vegetazione può essere eseguito esclusivamente nel rispetto delle prescrizioni stabilite dalla LR n. 8/87.

Non sono ammessi interventi che modifichino il profilo del terreno salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale di cui all'art. 57 delle NTA del PPAR.

E' vietata l'apertura di nuove cave; è altresì ammesso il recupero delle cave esistenti solo se previsto dal Piano di settore.

#### **AREE DEGRADATE-----ER**

Nelle zone a rischio o interessate da movimenti franosi è di primaria necessità favorire la copertura vegetale in quanto essa rappresenta il principale fattore di protezione del suolo svolgendo sia un'azione diretta nei confronti degli agenti erosivi sia un'azione di miglioramento delle caratteristiche fisiche, chimiche e microbiologiche con un aumento della stabilità, della fertilità e una diminuzione del rischio di lisciviazione delle falde freatiche.

Per i versanti in cui prevalgono situazioni diffuse di dissesto valgono le prescrizioni di base permanenti per i terreni di versante di cui all' Art.25.3 delle N.T.A. del PTC e individuati nell'elaborato di cui all'art. 2.1.1.2.4 del PTC , sottoposti a tutela integrale di cui al quarto comma dell'art. 27 delle NTA del PPAR.

Nelle aree degradate si deve applicare quanto riportato nel Codice di Buona Pratica Agricola (C.B.P.A) derivato dal recepimento della Direttiva del Consiglio 91/676/CEE del 1991, recante criteri ed indicazioni di validità nazionale atti a realizzare la maggior protezione di tutte le acque dall'inquinamento da nitrati riducendo l'impatto ambientale dell'attività agricola mediante una più attenta gestione del bilancio di azoto. Le linee operative vanno dalla adozione di avvicendamenti colturali che non lascino il terreno scoperto a lungo, all'interramento dei residui colturali pagliosi ed alla corretta gestione delle lavorazioni

del terreno. Inoltre, l' impianto o ripristino degli elementi vegetali lineari (siepi, fasce arborate o arbustate, filari di specie arboree autoctone) lungo strade, confini di proprietà, bordi di fossi e scoli, crinali, la conservazione degli elementi vegetali di campi e strade le opere finalizzate alla conservazione del patrimonio vegetale "storico" esistente, sono tutti accorgimenti necessari per monitorare e riqualificare le situazioni di degrado. Per tali aree vale inoltre quanto disposto dagli Artt.7, 9, 12 delle NTA del PAI.

**ART. 22.5**  
**SOTTOZONE Ers**  
**AREE DI RISPETTO STRADALE**

**DEFINIZIONE:** Tali sottozone, individuate nelle tavole di Piano con apposita simbologia, riguardano quelle parti del territorio urbano ed agricolo, poste a ridosso della viabilità veicolare e dei nodi stradali, necessarie ad eventuali adeguamenti, manutenzioni e ampliamenti delle sedi viarie esistenti e di progetto.

**DESTINAZIONI D'USO SPECIFICHE:** All'interno delle sottozone Ers sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso di cui all'art. 9 punti: 28 – 29 – 30 (esclusi piazzali per circhi e giostre) 32 – 33 – 41 - 42.

Le stazioni di servizio e distribuzione carburanti, di cui all' art. 10 n. 32, potranno essere realizzate secondo la disciplina di cui alla LR n. 11 del 15/05/1991 e del D. Leg.vo n. 32 del 11/02/1998.

**ATTUAZIONE DEL PRG:** Il Piano si attua mediante Intervento Edilizio Diretto di iniziativa pubblica.

**CATEGORIE DI INTERVENTO:** Tali sottozone sono totalmente inedificabili ed assimilate alle fasce di rispetto stradale; pertanto, valgono tutte le norme e prescrizioni di cui all'art. 14 delle presenti NTA.

**ART. 22.6**  
**VF – VERDE DI RISPETTO FLUVIALE**

Tale area è destinata ad accogliere un percorso naturalistico lungo il fiume Chienti, dotato di microstrutture di appoggio alla funzione stessa. Essa è soggetta ad intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata. E' ammessa la realizzazione di opere di servizio quali piste ciclabili, percorsi pedonali alternativi a quello carrabile principale esistente, aree attrezzate per la sosta, percorsi ginnici. Tali opere dovranno essere integrate con interventi tendenti al recupero del patrimonio edilizio esistente, per il quale è consentito, oltre al risanamento conservativo, anche un aumento volumetrico non superiore al 20% rispetto all'esistente, per adeguamenti igienici, funzionali e distributivi. La destinazione d'uso di questi fabbricati dovrà essere quella di cui al punto 16) dell'Art.9 delle presenti NTA.

**ART. 22.7**  
**VP – VERDE PRIVATO**

**VP (Verde privato)** – In queste aree è vietata qualsiasi nuova costruzione. Per gli edifici esistenti in tali zone, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ricostruzione, previa demolizione, con un aumento volumetrico massimo pari al 20% dell'esistente, per adeguamenti igienici funzionali e distributivi. Alle condizioni e secondo le modalità stabilite dall'art.6 della L.R.13/90, per gli edifici esistenti sono consentite anche le destinazioni d'uso di cui all'art.9 punti 1-4-7-11-34-35-40.

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.). Costituendo il parco nella sua unitarietà elemento di valore ambientale da salvaguardare, qualsiasi intervento sulla vegetazione arborea presente nello stesso, è soggetta alla specifica autorizzazione di cui alla LR n.7/85, anche nel caso in cui la specie oggetto dell'intervento non risulti compresa nella elencazione di cui all'Art.1 della LR 8/87. All'atto della richiesta di autorizzazione per interventi di restauro, di ristrutturazione e di manutenzione degli edifici e dei manufatti in genere presenti in queste aree, sarà obbligatoria la presentazione di una planimetria in scala non inferiore a quella 1:500 relativa alla parte interessata dall'intervento, su cui dovranno essere riportati gli elementi arborei o arbustivi presenti con esatta ubicazione della specie, delle dimensioni e della localizzazione, e di una relazione sulle modalità di manutenzione e potenziamento della vegetazione.

**VP (verde privato) adiacente alle zone B1-222 e B2-68 (variante n.16-122)**

Dette aree sono interessate dal passaggio di due condotte idriche adduttrici che approvvigionano il Comune di Monte San Giusto. Pertanto, al fine di garantire il regolare svolgimento del pubblico servizio di acquedotto, sopra dette tubazioni, per una fascia di larghezza minima di 6 ml, è prevista una limitazione d'uso del suolo e l'impossibilità di realizzare pavimentazioni, recinzioni o qualsiasi altro manufatto che possa costituire impedimento all'esercizio e manutenzione delle condotte.  
(Comma modificato dalla D.G.P. n. 20 del 10/02/16 e parere Tennacola del 19-03-14)

**ART. 23**  
**F – ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE**  
**E DI INTERESSE ED USO PUBBLICO**

**DEFINIZIONE:** Le zone F individuate dal PRG sono costituite dagli spazi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico urbane di cui all'art. 3 del DM 1444/'68.

In funzione della destinazione d'uso prevalente e delle caratteristiche proprie delle aree, il Piano individua le seguenti sottozone:

- FP PARCHEGGI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO;  
FV VERDE PUBBLICO ATTREZZATO;  
FS VERDE PUBBLICO ATTREZZATO PER LO SPORT;

SOTTOZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE articolate in:

- FI ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE;  
FC ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE.

**DESTINAZIONI D'USO GENERALI:** Quelle stabilite per ciascuna sottozona.

**NORME GENERALI:** All'interno delle zone F, al solo fine del recupero e mantenimento del patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia senza aumento di volumetria. Eventuali migliorie che eccedano le categorie di intervento sopra citate, possono essere autorizzate o concesse solo se subordinate ad un atto d'obbligo unilaterale in cui il concessionario si impegna a nulla pretendere in caso di esproprio per l'incremento di valore del fabbricato e delle aree a seguito delle opere autorizzate.

Fatta eccezione per l'area classificata come FI, prima di eventuali interventi che comportino modifiche dello stato dei luoghi, dovranno essere effettuati studi geologici di dettaglio estesi all'intero comparto e ad un suo intorno significativo, atti a valutare le interferenze con il locale sistema geologico e con l'edificato esistente.

Per gli edifici ridotti allo stato di rudere valgono le norme e prescrizioni di cui al precedente art. 13.

Per gli edifici e manufatti contrassegnati, nelle tavole di Piano, con un numero e/o un numero ed una lettera, valgono le norme e prescrizioni di cui al precedente art. 12.

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI:**

Le zone urbanizzate ricadenti all'interno dell'area AVD – R3 del PAI (Aree di Versante in Dissesto elevato) sono soggette alle seguenti prescrizioni, ai sensi dell'Art.12 delle NTA del PAI:

In tali aree sono consentiti:

- a) gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- b) gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 475, senza aumenti di superficie e volume e nel rispetto della destinazione d'uso esistente;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia e di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, così come definiti alla lettera d) dell'art.31 della L. 5 agosto 1978, n. 475;
- d) gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, anche con cambi di destinazione d'uso, purché non comportino un aumento del carico antropico e siano compatibili con la pericolosità gravitativa della zona;
- e) la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, nonché l'ampliamento o la ristrutturazione delle esistenti, purché compatibili con la pericolosità della zona;
- f) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;

- g) gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo dei beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- h) gli interventi relativi ad attività di tempo libero compatibili con la pericolosità gravitativa della zona, che non comportino edificazione, purché siano attivate opportune misure di allertamento.

Le zone urbanizzate ricadenti all'interno dell'area esondabile individuata dal PAI sono soggette alle prescrizioni contenute nell'art.9 delle NTA del PAI, integrative di quelle di cui all'art.7 delle stesse: In tali aree sono consentiti:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 475, senza aumenti di superficie e volume e nel rispetto della destinazione d'uso esistente;
- b) gli interventi di ristrutturazione edilizia e di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, così come definiti alla lettera d) dell'art.31 della L. 5 agosto 1978, n. 475;
- c) gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, anche con cambi di destinazione d'uso, purché non comportino un aumento del carico antropico e siano compatibili con la pericolosità idraulica della zona;
- d) la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, nonché l'ampliamento o la ristrutturazione delle esistenti, purché compatibili con la pericolosità idraulica della zona;
- e) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- f) gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo dei beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- g) gli interventi relativi ad attività di tempo libero compatibili con la pericolosità gravitativa della zona, che non comportino edificazione, purché siano attivate opportune misure di allertamento;
- h) limitatamente alle aree AIN-R3, AIN-R2, AIN-R1, gli interventi di demolizione con ricostruzione senza aumenti di superficie e volume, anche con cambi di destinazione d'uso, purché non comportino un aumento del carico antropico e siano compatibili con la pericolosità idraulica della zona.

### **ART. 23.1**

#### **ZONE FP – PARCHEGGI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO**

**DEFINIZIONE:** Sono, sia le zone destinate al soddisfacimento elementare della sosta all'interno tessuto edilizio residenziale e produttivo secondo le quantità prescritte dalle norme per le diverse zone e sottozone di cui ai precedenti articoli, sia le zone destinate alla sosta dell'utenza delle attrezzature urbane esistenti e previste dal Piano, nonché gli spazi previsti per la sosta dei mezzi del trasporto pubblico.

Spazi per parcheggio, in termini di calcolo della superficie, debbono intendersi tutte le aree

necessarie alla sosta, alla manovra ed all'accesso degli autoveicoli, escluse le sedi viarie.

**DESTINAZIONI D'USO SPECIFICHE:** All'interno delle sottozone FP sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso di cui all'art. 9 punti: 25 - 28 - 29 - 30 - 31- 32.

Per quanto attiene la destinazione d'uso di cui all'art. 9 punto 31 - "parcheggi pubblici e di uso pubblico multipiano, fuori ed entro terra, comprensivi degli spazi di servizio" – potranno essere realizzati esclusivamente in corrispondenza delle sottozone FP\* (indicate con un asterisco nelle tavole di Piano).

**ATTUAZIONE DEL PRG:** Il Piano si attua mediante Intervento Edilizio Diretto.

**CATEGORIE DI INTERVENTO:** Gli edifici e manufatti esistenti potranno essere riutilizzati, attraverso le prescrizioni di cui al precedente art. 23, esclusivamente per attività di servizio connesse con le destinazioni d'uso ammesse.

**INDICI E PARAMETRI:** Gli spazi a parcheggi pubblici vanno previsti per ciascuna zona e sottozona nelle quantità minime prescritte dal D.M 1444/'68 e dalla LR 34/'92 e dovranno essere ubicati marginalmente alla sede viaria o agli edifici. Per gli insediamenti di carattere Commerciale e Direzionale la dotazione di parcheggi pubblici deve risultare conforme alla L.R. n°26/99 per quanto in essa regolamentato.

Per quanto attiene la destinazione d'uso di cui all'art. 9 punto 30 - "parcheggi pubblici e di uso pubblico in superficie", qualora l'area risulti priva di fabbricati, è ammessa la realizzazione di edifici da porre a servizio tecnico del parcheggio.

Tali edifici potranno avere una SUL massima pari a 20,00 mq ed un'altezza, misurata al colmo, di ml. 3,50.

Per quanto attiene le sottozone FP\* valgono i seguenti indici e parametri:

If - indice fondiario = 3 mc/mq

Hmax - altezza massima = 10,00 ml.

dc - distanza dai confini = 10,00 ml.

ds - distanza dalle strade = in relazione alla larghezza delle strade in base all'art. 9 del DM 1444/'68 con un minimo di ml. 5,00.

In sede di progettazione della rete stradale possono essere previsti ulteriori parcheggi.

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI:** Nel caso di parcheggi pubblici di notevole estensione (superfici maggiori di 1.000 mq), va privilegiato l'uso di pavimentazioni semipermeabili in pietra o altri grigliati filtranti.

Le aree a parcheggio in superficie dovranno essere opportunamente piantumate con specie autoctone ad altofusto ed arbustive nella misura minima di 1 albero ogni 50 mq di superficie a parcheggio (elenco delle specie - art. 11 delle presenti NTA).

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

- l'ombreggiamento di tutti gli spazi di sosta attraverso idonee alberature;
- la difesa di queste mediante dissuasori di traffico;
- punti di riposo (panchine ecc.) per pedoni;
- eventuali recinzioni ed opportune segnaletiche.

### **ART. 23.2**

#### **ZONE FV – VERDE PUBBLICO ATTREZZATO** **ZONE FS – VERDE PUBBLICO ATTREZZATO PER LO SPORT**

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

- FV     Zone a verde pubblico a giardini e parchi;
- FS     Zone a verde pubblico attrezzate per lo sport.

**ATTUAZIONE DEL PRG:** Il Piano si attua mediante Intervento Edilizio Diretto. Nel caso di aree di notevole estensione (superfici maggiori di 5.000 mq) e/o destinate ad usi integrati, il Piano prevede l'obbligo dell'intervento unitario IU di cui all'art. 5 delle presenti Norme.

#### **DESTINAZIONI D'USO SPECIFICHE/CATEGORIE DI INTERVENTO / INDICI E PARAMETRI:**

##### **SOTTOZONE FV:**

Le Zone a verde pubblico sono destinate alla conservazione e alla creazione di parchi naturali e di giardini urbani e di quartiere.

All'interno delle sottozone FV sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso di cui all'art. 9 punti: 25 - 29.

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

È consentita la sola installazione, a carattere precario, di chioschi di ristoro e ricovero attrezzi e arredi per il verde, aventi la SUL massima pari a 20,00 mq ed un'altezza massima di ml 3,50 misurata al colmo.

La realizzazione di campi da gioco a cielo libero è ammessa, purché a livello di esercizio del tempo libero con esclusione degli impianti sportivi a carattere competitivo.

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

**SOTTOZONE FS:**

Le Zone attrezzate per lo sport sono destinate agli impianti sportivi a cielo libero e coperti.

All'interno delle sottozone FS sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso di cui all'art. 9 punti: 25 - 26 - 29 - 30.

L'area occupata dagli impianti coperti non potrà superare il 30% della superficie totale della Zona.

Le costruzioni di servizio agli impianti scoperti (depositi, spogliatoi ecc.) dovranno rispettare i seguenti indici:

If - Indice fondiario = 0,06 mc/mq

Hmax - Altezza Massima = 4,50 ml

Gli impianti sportivi al coperto (palazzetti dello sport, palestre, piscine coperte ecc.) saranno realizzati nel rispetto degli indici previsti al successivo articolo 23.3 per le attrezzature pubbliche.

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI:** Fatto salvo il rispetto della destinazione a verde pubblico per le aree di cui al presente articolo, l'Amministrazione Comunale può, nell'ambito delle sottozone FV e FS operare con utilizzazioni integrate tra funzioni a parco e attrezzature per lo sport, compatibilmente con le caratteristiche delle aree e con la consistenza degli impianti sportivi.

**ART. 23.3**

**ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE**

**FI – ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE**

**FC – ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE**

**DEFINIZIONE/ DESTINAZIONI D'USO SPECIFICHE:** Sono le Zone destinate alla conservazione e alla realizzazione a livello comunale di attrezzature e servizi pubblici o riservati ad attività collettive e di attrezzature pubbliche a livello sovracomunale.

Tali Zone, con 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 sottozone:

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

All'interno delle sottozone FI sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso di cui all'art. 9 punti: 18 - 25 - 29 - 30.

- FC      Attrezzature d'interesse comune, a loro volta così articolate:
  - o FC.1    Attrezzature sanitarie e assistenziali: ospedali, case di cura, poliambulatori, case di riposo per anziani, centri sociali
  - destinazioni d'uso di cui all'art. 9 punti: 16 - 21;

- FC.2 Attrezzature religiose: chiese e annessi parrocchiali, santuari, conventi, cimiteri e simili - destinazioni d'uso di cui all'art. 9 punti: 17 - 18 - 20 - 21;
- FC.3 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 - destinazioni d'uso di cui all'art. 9 punti: 16 - 20;
- FC.4 Attrezzature amministrative e pubblici servizi: uffici pubblici, uffici decentrati dello Stato - destinazioni d'uso di cui all'art. 9 punti: 19 - 20;
- FC.5 Attrezzature militari e per la Protezione Civile - destinazioni d'uso di cui all'art. 9 punti: 21 - 22;
- FC.6 Attrezzature tecniche e distributive: impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti tecnologiche, impianti di depurazione e per lo stoccaggio ed il trattamento dei rifiuti, mercati comunali - destinazioni d'uso di cui all'art. 9 punti: 23 - 24.

All'interno delle sottozone FC, oltre le destinazioni d'uso sopra elencate per ogni singola tipologia, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso di cui all'art. 9 punti: 18 - 25 - 28 - 29 - 30.

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

#### **ATTUAZIONE DEL PRG / CATEGORIE DI INTERVENTO / INDICI E PARAMETRI:**

Alle Zone di cui al presente articolo corrisponde graficamente una Zonizzazione (retino) unificata, all'interno della quale il Piano con apposita sigla individua la varie categorie di attrezzature sopra esplicitate.

Tale individuazione, con esclusione di quella relativa alle attrezzature scolastiche (FI), a quelle tecniche e distributive (FC.6) e a quelle militari (FC.5), ha valore indicativo e si riferisce per lo più alla utilizzazione di fatto prevalente delle attrezzature esistenti; pertanto la simbologia di Piano, con le esclusioni di cui sopra non costituisce vincolo specifico alle tipologie delle destinazioni proposte.

In tali Zone, salvo diversa prescrizione e con esclusione delle sottozone FC.6, il Piano si attua per Intervento Edilizio Diretto nel rispetto dei seguenti indici:

If - indice Fondiario = 3 mc/mq

SC - Superficie coperta = non superiore al 50% della Superficie Fondiaria.

L'altezza massima, in quanto strettamente connessa alle esigenze diversificate delle varie attrezzature, non viene espressamente vincolata, fermo restando l'obbligo del rispetto dei distacchi dai fabbricati, dai confini e dalle strade in base ai minimi di cui all'art. 9 del D.M. 1444/'68 riferiti a tale altezza e fatte salve le eventuali autorizzazioni in deroga previste dalla legge.

Nel caso di ampliamento di attrezzature esistenti l'indice di fabbricabilità fondiaria If è elevato a 5mc/mq e non si applica la limitazione di cui all'indice SC; la modalità di attuazione in tal caso dovrà essere quella del Piano Attuativo con previsioni planovolumetriche.

In tal caso, e qualora il Piano preveda espressamente l'intervento urbanistico preventivo, l'indice di densità fondiaria stabilito assume il significato di indice di densità territoriale, mantenendo lo stesso valore.

Nella sottozona FC.6 le costruzioni ammesse dovranno risultare strettamente correlate alle necessità gestionali degli impianti e pertanto, in quanto assimilate ad impianti tecnologici, non ne vengono prescritti indici e parametri.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, destinato ad attrezzature, costituito per lo più da fabbricati di interesse storico-artistico, debbono risultare compatibili con le caratteristiche architettoniche e tipologiche di tali fabbricati, ed i relativi progetti debbono essere sottoposti all'esame della Commissione Edilizia Comunale integrata ai sensi dell'Art.61 della LR n.34/92.

**FC. Zona Cimitero:** Per qualsiasi intervento previsto nell'area, è fatto obbligo lo studio e la progettazione di una rete di trincee drenanti al fine di deprimere la falda e migliorare la stabilità complessiva del versante, oltre la realizzazione di una rete di dreni superficiali che dovranno svilupparsi lungo tutto il versante. In generale, ove possibile, sono da preferire interventi di ingegneria naturalistica (fascinate vive, palificate in legno, grate vive, gabbionate rinverdate, terre armate, ecc.). Dovranno essere prese idonee misure per la regimazione delle acque meteoriche (che andranno opportunamente conduttate).

#### **FC.2 FC.3 variante 152**

Trattasi di una zona FC.2 e FC.3 ad attrezzature di interesse comune, religiose, sociali e culturali, senza incrementi volumetrici degli edifici esistenti, con gestione pubblica o privata.

Tali interventi sono equiparati a opere di urbanizzazione e non sono soggetti a pagamento di contributo di costruzione per il cambio d'uso.

### **ART. 23.4**

#### **ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE**

#### **FD – ATTREZZATURE PER LA DEPURAZIONE DI ACQUE REFLUE**

**DEFINIZIONE/ DESTINAZIONI D'USO SPECIFICHE:** Struttura esistente: depuratore di acque reflue. Zona soggetta ad intervento diretto. Per essa vale quanto stabilito per la sottozona FC.6 (penultimo comma Art.23.3 delle presenti NTA). Gli interventi siano comunque conformi a quanto previsto dall'Art.7 Lettera F delle NTA del PAI (Aree esondabili). Gli stessi dovranno essere subordinati ad approfondite indagini geognostiche e geotecniche, finalizzate anche a valutare la necessità di interventi per la messa in sicurezza del sito e stabilire una fascia di rispetto dal fiume Chienti. La distribuzione planimetrica non dovrà comportare modifiche significative del profilo topografico della zona e la livellazione delle aree dovrà avvenire mediante riporto sulla porzione a valle. Poiché la previsione ricade in area di piana alluvionale, così come perimetrata nella Tav. A7

“Carta del vincoli del PTC”, vale per essa quanto contenuto nell’art.10 delle presenti NTA.

### **TITOLO III**

### **NORME TRANSITORIE E FINALI**

#### **ART. 24**

#### **DECADENZA DI NORME IN CONTRASTO**

Tutte le previsioni urbanistiche di assetto del territorio e le modalità d'intervento in contrasto con il Piano sono sostituite da quest'ultimo all'atto dell'adozione.

#### **ART. 25**

#### **ATTI AUTORIZZATIVI PRECEDENTI ALL’ADOZIONE DEL PRG**

Le Concessioni e le Autorizzazioni Edilizie concesse e rilasciate in data antecedente l’adozione del PRG rimangono valide fino alla scadenza prevista dalla legislazione urbanistica vigente. Decorsi i termini di cui sopra, non è possibile richiedere nuove Concessioni ed Autorizzazioni nel rispetto della precedente normativa se la stessa risulta in contrasto con il PRG.

#### **ART. 26**

#### **STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI VIGENTI**

Nelle aree soggette a Strumenti Urbanistici Attuativi approvati ai sensi del precedente P.di F. e vigenti al momento dell’adozione del nuovo PRG, sono confermati - fino al termine della validità dello Strumento Urbanistico Attuativo - gli indici e parametri a suo tempo definiti ed i relativi metodi di calcolo, salvo diversa specificazione contenuta nelle presenti norme.

#### **ART. 27**

#### **EDIFICI IN CONTRASTO COL NUOVO PRG**

Gli edifici esistenti alla data di adozione del nuovo PRG, in contrasto con le destinazioni d’uso, con le prescrizioni e con gli indici e parametri ivi stabiliti, possono essere oggetto di interventi di trasformazione soltanto per essere adeguati alle presenti norme, ovvero di interventi di sola manutenzione ordinaria ed atti a garantire l’incolumità.

#### **ART. 28**

#### **MISURE DI SALVAGUARDIA**

A partire dalla data di adozione del PRG e fino alla data di approvazione dello stesso, per qualsiasi intervento o attività in contrasto con il Piano adottato si applicano le misure di salvaguardia di cui alla Legge n. 1902/’52 come integrata e modificata dalla legge n. 517/’66 e secondo l’art. 39 della

Legge urbanistica regionale n. 34/'92.

**ART. 29**  
**FACOLTA' DI DEROGA**

Sono consentite deroghe alle prescrizioni delle pretesi norme nei limiti previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente.

**ART. 30**  
**Vincolo art. 40 del PPAR canale a Villa San Filippo**

E' stato individuato il vincolo di cui all'art. 40 del PPAR relativamente ad un canale storico in Villa San Filippo all'interno della scheda di censimento con perimetrazione cartografata alla quale si rimanda.

**NORME SPECIFICHE**

Nell'ambito definitivo di tutela di trasposizione attiva del Vincolo di PPAR come cartografato valgono in generale le norme di tutela integrale di cui agli art. 26 e 27 del PPAR ed in particolare valgono le seguenti norme specifiche sugli interventi ammessi:

- Sono ammessi interventi di conservazione del bene oggetto di vincolo;
- Sono ammessi interventi ed opere idrauliche compatibili con il contesto ambientale;
- Sono ammessi interventi di sistemazione, modifica , allargamento, manutenzione di strade esistenti;
- Sono ammessi limitati tracciati con nuova viabilità;
- Sono ammesse infrastrutture a rete quali fognature, acquedotti, reti elettriche;
- non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici di tipo agricolo, produttivo, o residenziale né l'ampliamento degli edifici esistenti.

Per quanto riguarda la realizzazione della viabilità pubblica prevista dal PRG del 2006 che collega la LP5/C alla fine di via Pino Amato vicino al manufatto idraulico-ponte si lascia nel PRG tale previsione, comunque in sede di lottizzazione LP5/C è possibile individuare soluzioni viabili alternative alla realizzazione di tale tracciato adiacente al canale medesimo.

In aggiunta è stata individuata una fascia di rispetto dal canale con tratteggio lineare relativa ad una prescrizione della Soprintendenza con l'indicazione di un ambito di rispetto inedificabile per gli edifici di almeno 12 metri dal confine catastale del canale.

Inoltre, all'interno dell'area di variante 148 è stata individuata una fascia di rispetto dal canale con tratteggio lineare relativa ad una prescrizione della Provincia individuando un ambito di rispetto di ml 15 dall'alveo nel quale non possono essere realizzate nuove costruzioni.