

Geom. ALBERTO GIORGINI
c.f. GRG LRT 84R04 E783F – P.I. 01618640435 – Ufficio: Via Mazenta n° 14 – 62100 MACERATA – Tel/Fax 0733/30310
E-mail albertogiorgini@hotmail.it

TRIBUNALE DI MACERATA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N° 95/2024
PROMOSSA DA
CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA
CONTRO

DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

CORRIDONIA



CITTA' DI CORRIDONIA

Provincia di Macerata

Settore VII - Assetto e Sviluppo del Territorio - SUAP - Valorizzazione e gestione del patrimonio e ambiente

Tel. 0733-439908 - Fax 0733-439491

PEC SUAP: suap@pec.comune.corridonia.mc.it

PEC COMUNE: comunecorridonia@pec.it

Prot. n. 29036 del 16/10/2025

Marca da bollo
Id: 01231056752729
del 26/08/2025

CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA

Vista la domanda Prot. n. 23835 del 27/08/2025 pervenuta in data 26/08/2025 presentata dal Sig. **GIORGINI ALBERTO** nato a Macerata il 04/10/1984 (c.f. GRG LRT 84R04 E783F) residente in Macerata in via Arcangeli n. 10, in qualità di C.T.U. incaricato dal Tribunale di Macerata (espropriazione immobiliare n. 95/2024), con la quale viene richiesto il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380, relativo ai terreni posti in Corridonia distinti al N.C.T. al:

FOG. 28 MAPPALI n. 407 - 408 - 412,

come evidenziato nella planimetria catastale allegata in copia;

Visti gli strumenti vigenti in questo Comune;

CERTIFICA

che per effetto del Piano Regolatore Generale le prescrizioni urbanistiche, riguardanti l'area suddetta sono le seguenti:

DESTINAZIONI

PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE ADEGUATO AL P.T.C. DELLA PROVINCIA DI MACERATA (Approvato definitivamente con Delibera di Consiglio Comunale n. 86 del 09/12/2008 - B.U.R. del 08/01/2009):

ZONA "CLN" (area PEEP "N") rif. N.T.A. art. 18:

Foglio n. 28 Particelle n. 407 - 408 - 412

Le aree suddette sono comprese in un "COMPARTO MINIMO DI INTERVENTO" rif. N.T.A. art. 4.

Fatte salve discordanze di modesta entità derivanti dalla non esatta coincidenza della rappresentazione del terreno fra la planimetria catastale e la cartografia del P.R.G.;

L'area è stata dichiarata zona sismica e quindi soggetta alle prescrizioni della Legge 2.2.1974 n. 64.

Questo documento è valido per un anno dalla data del rilascio.

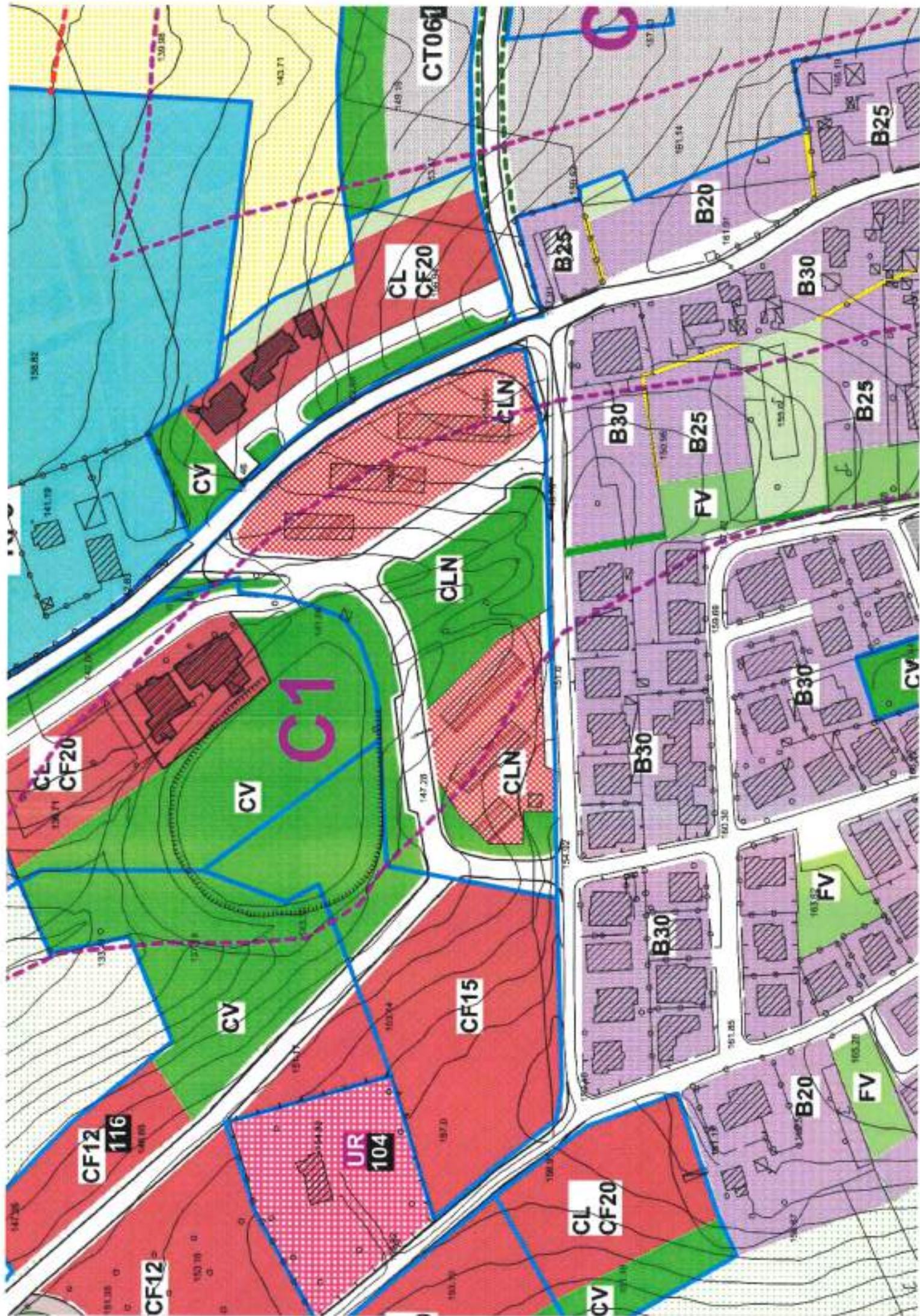
Costituiscono parte integrante del presente certificato: stralcio planimetria catastale, stralcio P.R.G.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (comma introdotto dall'articolo 15, comma 1, Legge n. 183 del 2011).

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Arch. Alessandro AZZARI

Documento firmato in forma digitale ai sensi
del D. Lgs. n. 82/2005 e ss. mm. e norme
collegate, trasmesso tramite P.E.C.



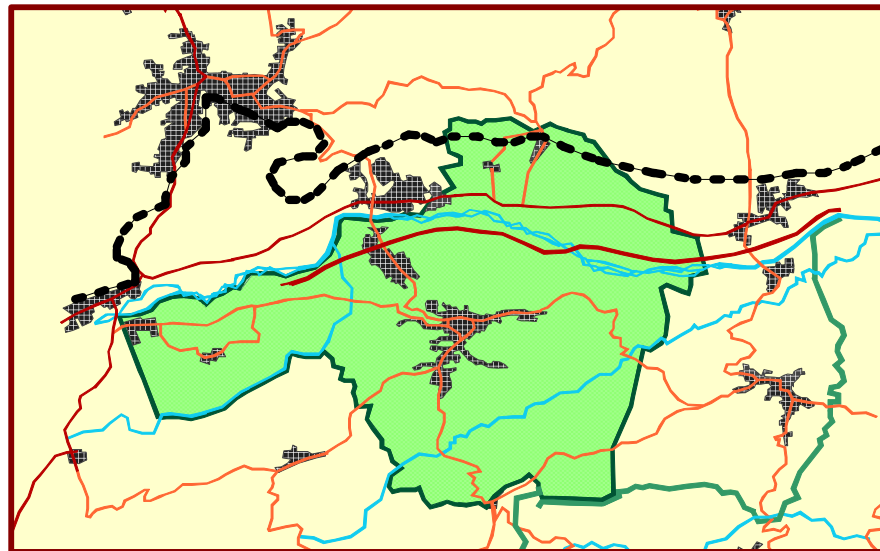


Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica 158961/2025

Comune (NC) CORRIDONIA
Foglio: 28

COMUNE DI CORRIDONIA

(MACERATA)



REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE PER L'ADEGUAMENTO AL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO

PRESA D'ATTO D.G.P. 453-08

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

P.&H. Plan & habitat

Studio tecnico.

progettazione-restauro-urbanistica
Via Picena, s.n.c. Telefono - fax 0733 - 50.04.40
E.mail: andrea.natalini@tin.it
RIPE SAN GINESIO - MACERATA

Il Sindaco:

Il Segretario:

Il Responsabile UTC:

INDICE

DISPOSIZIONI GENERALI, VALIDITA' E MODI DI ATTUAZIONE DEL PIANO.	4
ARTICOLO 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA VARIANTE AL P.R.G. IN ADEGUAMENTO AL P.T.C. ELEMENTI COSTITUTIVI - NORME GENERALI .	4
ARTICOLO 2 - INTERPRETAZIONE DEGLI ELABORATI.	6
ARTICOLO 3 - MODI E PROGRAMMI DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE	6
ARTICOLO 4 - COMPARTO MINIMO DI INTERVENTO.	7
ARTICOLO 5 - EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA.	7
ARTICOLO 6 - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI, POTENZIALITÀ EDIFICATORIA E DESTINAZIONI D'USO.	8
TITOLO 2	9
ZONIZZAZIONE	9
ARTICOLO 7 - DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE	9
ARTICOLO 8 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ	9
ARTICOLO 10 - AREE DESTINATE A VERDE PUBBLICO	10
ARTICOLO 11 - AREE DESTINATE A VERDE PRIVATO	10
ARTICOLO 12 - AREE DOTAZIONE STANDARDS.	11
ARTICOLO 13 - ZONE RESIDENZIALI - DEFINIZIONE E DESTINAZIONI	11
ARTICOLO 14 - ZONE RESIDENZIALI DI INTERESSE STORICO – ARTISTICO “ A”	11
ARTICOLO 14.1 - ZONA A1: CENTRO STORICO	11
ARTICOLO 14.2 - OMISSIS	12
ARTICOLO 14.3 - ZONA A3: EX CONVENTO DEGLI ZOCCOLANTI	12
ARTICOLO 14.4 - ZONA A4: MATTATOIO (EX CONVENTO DEI CAPPUCINI)	12
ARTICOLO 14.5 - ZONA A5: VILLA FERMANI	13
ARTICOLO 14.6 - ZONA A6: ABBAZIA DI SAN CLAUDIO - PARCO ARCHEOLOGICO	13
ARTICOLO 15 - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO “B”	14
ARTICOLO 15.1 - SOTTOZONA B15	14
ARTICOLO 15.2 - SOTTOZONA B20	14
ARTICOLO 15.3 - SOTTOZONA B25	14
ARTICOLO 15.4 - SOTTOZONA B30	14
ARTICOLO 15.5 - ZONE SOGGETTE A PIANO DI RECUPERO: P. DI R.	15
ARTICOLO 17 - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE “C”	16
ARTICOLO 17.1 - SOTTOZONA CT05	17
ARTICOLO 17.2 - SOTTOZONA CT06	17
ARTICOLO 17.4 - SOTTOZONA CT10	17
ARTICOLO 17.6 - SOTTOZONA CT15	17
ARTICOLO 17.7 - SOTTOZONA CF12	17
ARTICOLO 17.8 - SOTTOZONA CF15	17
ARTICOLO 17.9 - SOTTOZONA CF20	18
ARTICOLO 17.10 - SOTTOZONA CF25	18
ARTICOLO 17.11 - SOTTOZONA CF30	18
ARTICOLO. 18 - ZONE CL – LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE	18
ARTICOLO 19 - ZONE PRODUTTIVE – DEFINIZIONE E DESTINAZIONE	18
ARTICOLO 19.2 - ZONA DA2 (Ex FORNACE FERMANI)	20
ARTICOLO 19.3 - ZONE DB - ZONE PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO	21
ARTICOLO 19.4 - ZONE DB1 - ZONE PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO	21
ARTICOLO 19.5 - ZONE DB2 - ZONE PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO MISTO RESIDENZIALI	22
ARTICOLO 19.6 - ZONE DB3 - ZONE PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO A DESTINAZIONE TERZIARIA	22
ARTICOLO 19.7 - ZONE D2 - ZONE PRODUTTIVE DI ESPANSIONE	22
ARTICOLO 19.8 - ZONE D3 - ZONE PRODUTTIVE DI ESPANSIONE A DESTINAZIONE TERZIARIA	23
ARTICOLO 19.8 BIS - ZONE D5 - ZONE PRODUTTIVE DI ESPANSIONE A DESTINAZIONE SECONDARIA E TERZIARIA – PIP2	23
ARTICOLO 19.9 - ZONA DL - LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE	23

ARTICOLO 19.10 - ZONE DH - ZONE PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO PER STOCCAGGIO E TRATTAMENTO MATERIALI INERTI	23
ARTICOLO 19.11 - ZONE DR - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI SPARSI ESISTENTI CON RECUPERO DI VOLUMETRIA	24
ARTICOLO 19.12 - ZONE PRODUTTIVE PER INDUSTRIE INSALUBRI	24
ARTICOLO 19.13 - INSEDIAMENTI ESISTENTI PER ATTIVITA' DI ROTTAMAZIONE	24
ARTICOLO 19.15 - ZONE DR/SUAP	25
ARTICOLO 20 - ZONE AGRICOLE - DEFINIZIONE E DESTINAZIONI	25
ARTICOLO 20.1 - ZONA E1 ZONE AGRICOLE NORMALI	26
ARTICOLO 20.3 - ZONA E3 (AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA PAESISTICA)	27
ARTICOLO 20.4 - ZONA E4 (AREE AGRICOLE INEDIFICABILI).	27
ARTICOLO 20.5 - ZONA EU (VERDE ORTIVO).	27
ARTICOLO 21 - ZONE "F" PER ATTREZZATURE PUBBLICHE D'USO E/O INTERESSE PUBBLICO.	28
ARTICOLO 21.1 - ZONA FS1 IMPIANTO SPORTIVO POLIVALENTE "SIGISMONDO MARTINI" LOCALITÀ FONT'ORSOLA.	28
ARTICOLO 21.2 - ZONA FS2 CAMPI DA TENNIS (LOCALITÀ VILLA FERMANI).	28
ARTICOLO 21.3 - ZONA FS3 BOCCIODROMO (LOCALITÀ VILLA FERMANI)	28
ARTICOLO 21.4 - ZONA FS4 CAMPO DI CALCIO (COLBUCCARO)	28
ARTICOLO 21.5 - ZONA FS5 IMPIANTO POLIVALENTE (PASSO DEL BIDOLLO)	28
ARTICOLO 21.6 - ZONA FT1 DEPOSITO AUTOMEZZI COMUNALI	28
ARTICOLO 21.7 - ZONA FT2 DEPOSITO AUTOCORRIERE	28
ARTICOLO 21.8 - ZONA FT3 CENTRALE DI SOLLEVAMENTO ACQUEDOTTO COMUNALE	29
ARTICOLO 21.9 - ZONA FT4 SERBATOIO ACQUEDOTTO COMUNALE (LOCALITÀ GRAZIE E LOCALITÀ ZOCCOLANTI)	29
ARTICOLO 21.10 - ZONA FT5 DEPURATORE ACQUE REFLUE (LOCALITÀ PASSO DEL BIDOLLO).	29
ARTICOLO 21.12 - ZONA FA ATTREZZATURE SCOLASTICHE	29
ARTICOLO 21.13 - ZONA FC EDIFICI DI CULTO	30
ARTICOLO 21.14 - ZONA FCM CIMITERI	30
ARTICOLO 21.15 - ZONA FH ATTREZZATURE SANITARIE	30
ARTICOLO 21.16 - ZONA FL ATTREZZATURE SOCIALI, ASSISTENZIALI E CULTURALI	30
ARTICOLO 21.17 - ZONE FM STRUTTURE MUSEALI	30
ARTICOLO 21.18 - ZONA FQ ATTREZZATURE DI QUARTIERE	31
ARTICOLO 21.19 - ZONA FP PARCHEGGI	31
ARTICOLO 21.20 - ZONA FPA PARCHEGGI ATTREZZATI	31
ARTICOLO 21.21 - ZONA FPC AREA PER INTERVENTI DELLA PROTEZIONE CIVILE	31
ARTICOLO 21.22 - ZONA FU UFFICI PUBBLICI	31
ARTICOLO 21.23 - ZONE FV VERDE PUBBLICO	31
ARTICOLO 21.24 - ZONE FZ STAZIONE FERROVIARIA	31
ARTICOLO 21.25 - ZONE FW DISTRIBUTORI CARBURANTE.	31
ARTICOLO 21.26 - ZONE FT7 DEPURATORE ACQUE REFLUE, LOCALITA' "MOSE".	32
ARTICOLO 22 - ZONE URBANE A VINCOLO CIMITERIALE	32
ARTICOLO 23 - ZONE URBANE INTERNE ALL'AREA AD ELEVATO RISCHIO DI ESONDAZIONE.	32
ARTICOLO 24 - "RF" ZONE PER ATTREZZATURE PRIVATE D'USO E/O DI INTERESSE PUBBLICO	32
ARTICOLO 24.1 - RF1 - IMPIANTI VARI. PASSO DEL BIDOLLO.	32
ARTICOLO 24.3 - RF3 - VILLA EX BARTOLAZZI - COLBUCCARO	33
ARTICOLO 24.4 - RF4S - Zona Industriale Nord	34
ARTICOLO 24.5 - RF5 - Ex edificio di origine conventuale. Piedicolle.	34
ARTICOLO 24.6 - RF6 - IMPIANTI SPORTIVI. Zona Industriale Sud.	34
ARTICOLO 24.8 - RF8 - PROGETTO MULTISALE. Via ZEGALARA.	35
ARTICOLO 24.9 - RF9 - DISCOTECA E RISTORANTE. Via GRAZIE.	35
ARTICOLO 24.10 - RF10 - IMPIANTI SPORTIVI. Zona GRAZIE/CROCIFISSO.	35
ARTICOLO 24.11 - RF11 - KARTODROMO. Zona CROCIFISSO.	36
ARTICOLO 24.12 - RF12 - Edificio di tipologia Tosco Aretina. Zona CROCIFISSO.	36
ARTICOLO 24.13 - RF13 - MULINO EX FRANCESCHETTI. S.CLAUDIO.	37
ARTICOLO 24.14 - RF14 - ATTIVITÀ RICETTIVA S.CLAUDIO.	37
ARTICOLO 24.15 - RF15 - HOTEL GRASSETTI. Zona Industriale Nord.	37
ARTICOLO 24.16 - RF16 - TIRO A VOLO. Zona CROCIFISSO.	38
ARTICOLO 24.17 - RF17 - MULINO EX SPADONI. VALLESCURA.	38
ARTICOLO 24.18 - RF18 - Ex GRANCIA BENEDETTINA. SARROCCIANO.	38
ARTICOLO 24.19 - RF19 - AVIOSUPERFICIE. SARROCCIANO.	38
ARTICOLO 24.22 - RF22 - CENTRO DI ACCOGLIENZA PARS. CIGLIANO.	39
ARTICOLO 24.23 - RF23 - CENTRO DI ACCOGLIENZA PARS. GABBI.	39
ARTICOLO 24.25 - RF25 - IMPIANTI SPORTIVI E RICREATIVI. Via PALOMBARETTA.	40

ARTICOLO 24.26 - RF26 - SCUOLA MATERNA. VIA NICCOLAI.	40
ARTICOLO 24.29 - RF29 - HOTEL CAMERLENGO. CAPOLUOGO, VIA S.MARIA.	40
ARTICOLO. 24.30 - RFS3 - IMPIANTI SPORTIVI LOCALITA' ZONA INDUSTRIALE NORD	40
ARTICOLO 24 BIS - ANNOTAZIONI	41

115. LA PROGETTAZIONE DELLE FONDAZIONI DOVRÀ ESSERE TALE DA NON INDURRE CARICHI DIRETTAMENTE SUGLI STRATI SUPERFICIALI, AD ESEMPIO DI TIPO PROFONDO.	46
---	-----------

116 AL FINE DI EVITARE IL POSSIBILE INNESCO DI FRANE, SI PRESCRIVE L'UTILIZZO DI FONDAZIONI TALI DA NON INDURRE CARICHI DIRETTAMENTE SUGLI STRATI SUPERFICIALI. PER LA ZONA RF5 IN LOCALITÀ PIEDICOLLE LA PRESENTE PRESCRIZIONE VALE SOLO ENTRO UNA FASCIA DI ML. 15 A PARTIRE DAL CIGLIO SUPERIORE DELLA SCARPATA.	46
--	-----------

138 LE SEDI STRADALI COME PURE IL TERRENO SISTEMATO IN SEGUITO ALL'EDIFICAZIONE DOVRANNO ESSERE RIALZATI E POSTI ALLA MEDESIMA QUOTA DELLA STRADA EX STATALE N°. 485.	46
--	-----------

TITOLO 3	47
-----------------	-----------

ZONE ED EDIFICI A VINCOLO SPECIALE	47
---	-----------

ART. 25 - TUTELA E CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI E MANUFATTI DI VALORE STORICO-CULTURALE	47
ARTICOLO 25.1 – PRESCRIZIONI E INTERVENTI AMMESSI PER LA TUTELA E CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI E MANUFATTI DI VALORE STORICO – CULTURALE.	48
ARTICOLO 25.2 – PRESCRIZIONI E INTERVENTI AMMESSI PER LA TUTELA E CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI E MANUFATTI DI VALORE AMBIENTALE.	49
ARTICOLO 25.3 ELENCO DEGLI EDIFICI E MANUFATTI DI VALORE STORICO – CULTURALE E AMBIENTALE	51
ARTICOLO. 26 - TUTELA DELLE FONTI	56

TITOLO 4	57
-----------------	-----------

MISURE DI TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO BOTANICO VEGETAZIONALE.	57
---	-----------

ARTICOLO 27 - PRESCRIZIONI PER LA CONSERVAZIONE E IL RIPRISTINO DEGLI ELEMENTI DIFFUSI DEL PATRIMONIO BOTANICO-VEGETAZIONALE	57
--	----

TITOLO 5	78
-----------------	-----------

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI	78
--	-----------

ARTICOLO 28 - VALIDITÀ DEI PERMESSI A COSTRUIRE RILASCIATI E DENUNCE DI INIZIO ATTIVITA' PRESENTATE PRIMA DELL'ADOZIONE DELLA VARIANTE AL PRG.	78
ARTICOLO 29 - PIANI ATTUATIVI VIGENTI	78
ARTICOLO 30 - MISURE DI SALVAGUARDIA DEL P.R.G.	78
ARTICOLO 31 - MISURE DI SALVAGUARDIA DEL P.A.I. .	78
ARTICOLO 32 - PARCHEGGI	78
ARTICOLO 33 - DISTRIBUTORI DI CARBURANTE	78
ARTICOLO 34 - DESTINAZIONE D'USO	79
ARTICOLO 35 - DEROGHE	79

TITOLO 1

DISPOSIZIONI GENERALI, VALIDITA' E MODI DI ATTUAZIONE DEL PIANO.

ARTICOLO 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA VARIANTE AL P.R.G. IN ADEGUAMENTO AL P.T.C. ELEMENTI COSTITUTIVI - NORME GENERALI .

La Variante Generale al P.R.G., che nel seguito verrà individuata come PIANO, disciplina, ai sensi della Legge Urbanistica N.1150/1942 e successivi aggiornamenti e modificazioni nonché della L.R. 34/1992 e successive, ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia sull'intero territorio Comunale.

Tutto il territorio del Comune di Corridonia si intende sottoposto alle prescrizioni della Variante Generale al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) in adeguamento al P.T.C., del quale le presenti Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) e le planimetrie di azzonamento (elaborati grafici dal numero 19a al numero 21m) costituiscono parte integrante.

La Variante Generale è stata redatta con riferimento al P.R.G. vigente già adeguato alle disposizioni ed ai criteri informativi del Piano Paesistico Ambientale Regionale (P.P.A.R) ed in adeguamento alle direttive, agli indirizzi e alle prescrizioni del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Macerata secondo il disposto del 1° comma dell' Art. 5 delle N.T.A. del P.T.C. medesimo.

Le presenti norme, in caso di contrasto, prevalgono sulle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri Regolamenti Comunali.

Gli edifici esistenti in contrasto con il PIANO, in assenza di piani urbanistici attuativi, sono suscettibili di interventi che eccedono la manutenzione ordinaria e straordinaria ed il restauro e risanamento conservativo esclusivamente per essere adeguati alle previsioni presenti nel PIANO.

Per le cave e le discariche il PIANO rimanda in toto alle normative nazionali e regionali vigenti.

Il PIANO è costituito dai seguenti elaborati:

TAV. 1.A/B – SINTESI DELLE PRESCRIZIONI DEL SISTEMA AMBIENTALE, (TRASP.PASSIVA PTC) 1:10.000
TAV. 2 – CARTA GEOMORFOLOGIA 1:10.000
TAV. 3 – CARTA CLIVOMETRICA 1:10.000
TAV. 4 A/B – CARTA USO DEL SUOLO E VEGETAZIONE REALE . 1:10.000.
TAV. 5 – MAPPA DEL RISCHIO GEOMORFOLOGICO E PAI 1:10.000.
TAV. 6 A/B – CARTA DEI RISCHI SOTTOSISTEMA BOTANICO VEGETAZIONALE 1:10.000.
TAV. 7 – RELAZIONE RAPPORTO ECOLOGICO – SOTTOSISTEMA BOTANICO VEGETAZIONALE.
TAV. 8 A/B – AREE PER LA SALVAGUARDIA E POTENZIAMENTO DELLA BIODIVERSITÀ 1:10.000.
TAV. 9.A – CARTA SCENARIO DELLE PERICOLOSITÀ 1:10.000.
TAV. 9.B (N/S) – CARTA DEI GRANDI RISCHI 1:10.000
TAV. 9.C – CENSIMENTO INDAGINI GEOGNOSTICHE 1:10.000
TAV. 9.E– RELAZIONE ESPLICATIVA INDAGINI GEOLOGICHE INTERO TERRITORIO.
TAV. 9.F RELAZIONE ESPLICATIVA DEGLI STUDI GEOLOGICI SINGOLE AREE 1:2000
TAV. 9.G CARTOGRAFIE SPECIFICHE PER ZONE SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA. 1:2000.
TAV. 10.A – SCHEMI DIACRONICI - ETÀ ROMANA 1:20.000
TAV. 10.B – SCHEMI DIACRONICI – ETÀ MEDIEVALE 1:20.000.
TAV. 10.C – SCHEMI DIACRONICI – ETÀ MODERNA. 1:20.000.
TAV. 10.D.1 – SCHEMI DIACRONICI ETÀ CONTEMPORANEA – EVOLUZIONE EDIFICATO ZONA INDUSTRIALE 1:5000
TAV. 10.D.2 – SCHEMI DIACRONICI ETÀ CONTEMPORANEA – EVOLUZIONE EDIFICATO CAPOLUOGO. 1:5000.
TAV. 10.D.3 – SCHEMI DIACRONICI ETÀ CONTEMPORANEA – VIABILITÀ.1:20.000.
TAV. 11 – CARTA SINCRONICA 1:20.000
TAV. 12 – CARTA DELLE TENDENZE IN ATTO 1:20000
TAV. 13 – MAPPA PARTI URBANE E TERRITORIALI 1:20.000.
TAV. 14 – INDAGINI SU MANUFATTI EXTRAURBANI DI INTERESSE STORICO 1:20.000
TAV. 15 – CENSIMENTO DEI LUOGHI DI IDENTIFICAZIONE COLLETTIVA 1:20.000
TAV. 16.A/B – IDENTIFICAZIONE INTERVENTI DI VARIANTE. 1:10.000.
TAV. 17 A/B/C.BIS CARTA CAPACITÀ INSEDIATIVI DI CUI AL D.M. 1444/68.- ALLEGATI AL DIMENSIONAMENTO. 1:5000.
TAV. 18.A/B AREE ESENTI DALLE PRESCRIZIONI DEL PPAR E DEL PTC. 1:10.000
TAV. 18 – INDIVIDUAZIONE DELLE OSSERVAZIONI
TAV. 19.A/B – AZZONAMENTO INTERO TERRITORIO COMUNALE 1:10.000
TAV. 20.A/B/C/D/E/F. – AZZONAMENTO 1:5.000
TAV. 20.A/B/C/D/E/F. – INDIVIDUAZIONE PUNTUALE OSSERVAZIONI 1:5000.
TAV. 21.A/B/D –AZZONAMENTO CAPOLUOGO - 2000
TAV. 21.C – AZZONAMENTO CAPOLUOGO EST – 2000
TAV. 21.E/F/G –AZZONAMENTO ZONAIndustr. 2000
TAV. 21.H – AZZONAMENTO S.CLAUDIO NORD – 1:2000
TAV. 21.I – AZZONAMENTO S.CLAUDIO SUD – 1:2000
TAV. 21.L – AZZONAMENTO PASSO DEL BIDOLLO – 1:2000
TAV. 21.M – AZZONAMENTO COLBUCCARO – 1:2000
TAV. 21.N – AZZONAMENTO MACINA – 1:2000
TAV. 22 – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.
TAV. 23 – RELAZIONE GENERALE, VERIFICA DI CONFORMITÀ E CONGRUITÀ.
TAV. 24 - CALCOLO DEL DIMENSIONAMENTO
TAV. 25 - STUDIO FLUSSI DEL TRAFFICO – VIA PAUSULA
TAV. 26 - TRASPOSIZIONE ATTIVA VINCOLI PTC SOTTOSISTEMA BOTANICO VEGETAZIONALE (EN3- EN. 8 - EN9) 1:10.000.
TAV. 27 - SINTESI VERSIONI ATTIVA E PASSIVA DEL PTC SOTTOSISTEMA BOTANICO VEGETAZIONALE. (EN3 – EN8 – EN9) 1:10.000
TAV. 28 INDIVIDUAZIONE AREE UT E UR 1:10.000
TAV. 29 - CENSIMENTO AREE UT – UR.

Hanno valore prescrittivo le tavole con carattere rosso.

ARTICOLO 2 - INTERPRETAZIONE DEGLI ELABORATI.

Al fine della corretta interpretazione degli elaborati grafici, vale la legenda ad essi allegata con la relativa simbologia.

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

Nella eventualità di discordanze di qualsiasi tipo tra le planimetrie di PIANO in scale diverse, valgono quelle indicate nella scala di maggiore dettaglio. In caso di incongruenze tra gli elaborati grafici e le Norme Tecniche di Attuazione, prevalgono queste ultime.

All'interno delle diverse zone omogenee, quando compare la porzione tratteggiata obliqua dello stesso colore della campitura principale, questa individua una superficie dove è escluso qualsiasi tipo di edificazione. Gli edifici preesistenti in dette zone possono comunque essere sottoposti ad interventi di cui all'art. 3, comma 1° lettere a), b), c) e lettera d) del D.P.R. 380/ 2001, quest'ultimo limitatamente agli interventi finalizzati agli adeguamenti igienico-sanitario con obbligo di mantenimento della sagoma dei fronti degli edifici prospicienti le strade. Sono consentite inoltre, all'interno di queste aree, la realizzazione di viabilità e parcheggi, ed attività all'aperto legate alla destinazione di riferimento. Queste zone sono computabili ai fini del conteggio volumetrico. Il limite tra campitura omogenea e la porzione tratteggiata (nell'ambito dello stesso comparto) non costituisce, tuttavia, limite di confine per l'edificazione.

All'interno delle aree ricomprese tra i limiti "e2" (aree a rischio idrogeologico) e "d2" (aree esondabili secondo lo studio ISMES) è consentita, per i nuovi insediamenti, la possibilità di realizzare piani interrati, purché in sede esecutiva vengano adottati particolari accorgimenti atti a garantire la compatibilità degli stessi con le peculiari caratteristiche dell'area.

Per quanto riguarda i comparti di espansione assoggettati a piani attuativi la destinazione delle aree all'interno degli stessi, è quella contenuta nei piani di lottizzazione e/o particolareggiati approvati ai sensi della L.R. n. 34/92, anche se non coincidenti con l'elaborato grafico di Piano Regolatore Generale.

ARTICOLO 3 - MODI E PROGRAMMI DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

L'attuazione del PIANO viene programmata per fasi e per tempi attraverso i Programmi Pluriennali di Attuazione (P.P.A.) previsti dall'art. 13 della Legge N. 10/77;

Tali P.P.A., che stabiliscono le direttive e le priorità di intervento per una razionale attuazione e gestione del PIANO, sono redatti e approvati secondo le procedure e modalità stabilite dalla L.R. 34/92 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il presente strumento urbanistico si attua attraverso le seguenti modalità:

L'intervento urbanistico preventivo e l'intervento edilizio diretto.

L'intervento urbanistico preventivo si attua con la approvazione dei seguenti Piani Attuativi:

a) di iniziativa pubblica:

- Piani Particolareggiati di attuazione (P.P.) di cui all'art. 13 della Legge n. 1150/1942
- Piani di Zona destinati all'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) di cui alla Legge n. 167/62
- Piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui all'art.27 della Legge n. 865/71
- Piani di Recupero (P. di R.) di cui all'art. 28 della Legge n. 457/78

Nelle aree soggette a piano attuativo non può essere autorizzata alcuna nuova costruzione, né ampliamento delle esistenti prima dell'approvazione del relativo Piano; è tuttavia in facoltà dell'Amministrazione Comunale, in attesa dell'elaborazione e dell'approvazione del piano attuativo consentire l'esecuzione di opere di manutenzione, restauro e viabilità di servizio che non pregiudichino o rendano più operosa l'attuazione del Piano.

Qualora tali piani intervengano con soluzioni piano volumetriche unitarie sono ammesse distanze inferiori nell'ambito dei piani attuativi, ai sensi dell'ARTICOLO 9 ultimo comma del D.M. 02.04.68 n. 1444.

b) di iniziativa privata:

Piani di Lottizzazione convenzionata (P. di L.) di cui agli art. 8 e 17 della Legge n. 765/1967

Piani di Recupero (P. di R.) di cui agli art. 28 e 30 della Legge n. 457/1978

E' in 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, mediante deliberazione di Consiglio Comunale di piani di Recupero e/o Particolareggiati, individuando gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per le quali il rilascio dei Permessi a Costruire è subordinato alla formazione dei suddetti piani attuativi.

Nelle zone in cui il Piano prevede l'intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata la proprietà elabora piani di lottizzazione convenzionata o piani di recupero.

Non può essere autorizzata alcuna nuova costruzione, né ampliamento delle esistenti prima dell'approvazione del piano di lottizzazione o del piano di recupero esteso all'unità urbanistica individuata nelle tavole del Piano.

E' tuttavia in facoltà dell'Amministrazione Comunale, in attesa dell'elaborazione e dell'approvazione del piano attuativo P. di L., consentire l'esecuzione di opere di manutenzione e restauro e ristrutturazione edilizia senza incremento di carico insediativo urbanistico degli edifici esistenti.

L'approvazione di tali piani è subordinata alla stipula di una convenzione tra l'Amministrazione Comunale e la proprietà interessata contenente tutti gli elementi, obblighi e garanzie di cui all'art. 33 della L.R. 34/92.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in ordine alle quali la convenzione stabilisce gli impegni e gli obblighi della proprietà interessata, sono quelle indicate all'art. 4 della Legge n. 847/64 e precisate nelle tabelle A e B allegata alla L.R. n. 6/77.

Tutte le zone soggette a Piano di Lottizzazione, siano esse di tipo residenziale che produttivo, sono tenute alla sistemazione e alla cessione alla proprietà comunale di aree per attrezzature collettive in misura del 20% superiore alla quantità minima stabilita come standards dalla legislazione in vigore.

Le zone soggette a piano di lottizzazione vengono riportate sulle planimetrie di azionamento in scala 1:2000, talvolta con la sola delimitazione generica del comparto d'intervento, in altri casi invece, altre lottizzazioni hanno indicazioni di dettaglio riguardo alla individuazione di spazi pubblici (strade, parcheggi, aree a verde di lottizzazione) ; le indicazioni di dettaglio sono da intendersi vincolanti.

Nelle lottizzazioni con indicazioni di dettaglio, le aree individuate a verde di lottizzazione vanno cedute gratuitamente al Comune nel rispetto delle seguenti condizioni che dovranno comunque essere sempre verificate:

- cessione al Comune di aree a standards pubblici di legge, incrementati del 20% come ai commi precedenti;
- cessione gratuita delle aree già individuate a verde di lottizzazione nelle previsioni di dettaglio del PIANO, fino ad una incidenza massima non superiore al 200% degli standard pubblici di legge; la superficie eccedente la dotazione minima di legge incrementata del 20%, va ceduta senza esecuzione di opere.

Qualora l'area a verde di lottizzazione individuata dal PIANO risulta di quantità inferiore alla dotazione minima, gli standards mancanti andranno reperiti nell'area indicata edificabile all'interno del comparto medesimo senza incidere sulla potenzialità edificatoria del comparto.

Le strade previste dal P.R.G. all'interno di aree soggette a piano di lottizzazione devono essere realizzate dal lottizzante

L'intervento urbanistico diretto avverrà:

Nelle zone dove non è richiesto l'intervento urbanistico preventivo, ogni attività di operatori pubblici e privati comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del Territorio Comunale, avviene mediante rilascio di Permesso a Costruire o presentazione di Denuncia di Inizio Attività (per interventi ammessi) nei modi e forme di legge ed è subordinato alla corresponsione del contributo di concessione di cui all'art. 16 del D.P.R. 6.6. 2001 n. 380, ove dovuto, ed alla cessione delle aree pubbliche come stabilito negli articoli successivi delle presenti norme tecniche, ai sensi dell'art. 56 del Regolamento Edilizio vigente.

ARTICOLO 4 - COMPARTO MINIMO DI INTERVENTO.

Le zone omogenee "C" e "D" e "RF" perimetrare con linea continua blu sulle planimetrie di azionamento in scala 1:2.000 costituiscono "Comparto Minimo di Intervento". Per esse vige l'obbligo di redazione di un piano attuativo unitario.

Nell'ambito di un comparto minimo di intervento tutti i proprietari di aree avranno i medesimi diritti ed oneri, in misura proporzionale alla quantità di superficie posseduta ricadente nel comparto, indipendentemente dalla sua destinazione specifica.

I piani di lottizzazione potranno essere attuati anche per stralci funzionali del comparto minimo individuato dal PIANO, in tal caso il Comune si riserverà di valutare preventivamente e accettare la funzionalità degli stralci proposti, i quali dovranno attenersi ai seguenti requisiti minimi

- a) progetto di massima dell'intero comparto così come individuato dal P.R.G. con indicazione della localizzazione degli spazi pubblici e della viabilità principale, quest'ultima vincolante nella progettazione degli stralci successivi;
- b) accettazione dello schema di massima proposto sull'intero comparto da parte di tutti i proprietari interessati al COMPARTO MINIMO DI INTERVENTO, nel caso in cui perimetra una zona di completamento, residenziale o produttiva, ammette l'intervento diretto a condizione di realizzare le dotazioni di standard presenti in planimetria scala 1:2000 interne al comparto, le quali hanno valore prescrittivo.

ARTICOLO 5 - EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA.

Il PIANO individua, nell'ambito delle zone residenziali, alcune aree destinate a Edilizia Economica e Popolare. Tali indicazioni non sono tuttavia vincolanti, e il Comune ha e mantiene piena facoltà di individuare all'interno delle aree residenziali previste dal vigente strumento, zone destinate ad edilizia residenziale pubblica, da attuare con le modalità previste dalla vigente normativa.

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

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.

Restano comunque fermi i rapporti di cui all'art. 2 della legge n. 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.

ARTICOLO 6 - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI, POTENZIALITÀ EDIFICATORIA E DESTINAZIONI D'USO.

Le definizioni degli indici e parametri e delle categorie di intervento adottati dal P.R.G., coincidono con quelle contenute nel Regolamento Edilizio Tipo (R.E.T.) emanato con DPGR n. 23 del 14/09/1989.

La potenzialità edificatoria delle zone viene stabilita nelle norme contenute negli articoli successivi.

Gli indici di densità territoriale si applicano nei Piani Particolareggiati di esecuzione e nelle Lottizzazioni.

Gli indici di densità fondiaria si applicano per l'edificazione dei singoli lotti, sia nel caso di attuazione di Piani Particolareggiati e di Lottizzazioni convenzionate, sia nel caso di edificazione con intervento diretto.

Qualora le norme prevedono l'utilizzazione dell'indice di densità fondiaria in zone assoggettate ad intervento urbanistico preventivo, tale indice si applica sulla sola Superficie Fondiaria, indicata negli elaborati di PIANO con campitura rossa per le aree residenziali.

Gli indici operano per salvaguardia dalla data di adozione delle presenti Norme Tecniche.

Le modificazioni alla proprietà o altre di carattere patrimoniale, intervenute successivamente alla data di adozione del P.R.G. 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.

Al fine del calcolo dei volumi, della densità, delle altezze, delle distanze e di ogni altro elemento necessario alla verifica di compatibilità degli interventi con le presenti norme si rinvia al Regolamento Edilizio Comunale vigente.

TITOLO 2

ZONIZZAZIONE

ARTICOLO 7 - DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

Il Territorio Comunale ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 17 della Legge 765/67, è suddiviso, secondo le corrispondenti indicazioni nelle planimetrie di P.R.G., nelle seguenti zone ed aree:

- 1) AREE PER VIABILITA' E VERDE PUBBLICO
- 2) ZONE RESIDENZIALI
- 3) ZONE PRODUTTIVE
- 4) ZONE AGRICOLE
- 5) ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE COLLETTIVO
- 6) ZONE PER ATTREZZATURE PRIVATE DI INTERESSE COLLETTIVO
- 7) ZONE ED EDIFICI A VINCOLO SPECIALE
- 8) AREE VINCOLATE DA LEGGI NAZIONALI E REGIONALI

ARTICOLO 8 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ

Le aree destinate alla viabilità sono vincolate alla conservazione, ampliamento e creazione di spazi pubblici per la circolazione e comprendono le sedi stradali con i relativi nodi e le fasce a protezione del nastro così come definite dal Decreto Ministeriale 1 aprile 1968 n. 1404, fino a quando non verrà effettuata la classificazione tecnico funzionale delle strade ai sensi del nuovo Codice della strada.

Nelle aree destinate alla viabilità è istituito il vincolo di inedificabilità assoluto.

L'indicazione grafica delle strade e dei nodi stradali di nuova previsione ha valore indicativo per la redazione dei progetti esecutivi delle opere.

Fino alla redazione di tali progetti la previsione di P.R.G. è vincolante nei confronti degli interventi ammessi.

Quanto alla classificazione delle strade esse si distinguono in:

- Strade Statali con funzione interregionale e regionale in cui sono tassativamente vietati nuovi accessi carrabili, salvo quelli previsti dal PIANO e quelli esistenti.

- Strade Provinciali con funzione intercomunale; anche in queste sono vietati nuovi accessi salvo quelli previsti dal PIANO e quelli esistenti;

Possono essere autorizzati nuovi accessi carrabili, all'interno dei centri abitati, solamente in entrata e con divieto assoluto di uscita sulle strade provinciali nei centri urbani previa acquisizione di specifica motivata delibera di Giunta Municipale che né giustifichi la particolare esigenza e previa acquisizione di nulla osta della Provincia; in tal caso, al fine di evitare intralcio al traffico, nei nuovi accessi carrabili non potranno essere apposte cancellate di alcun genere ed all'interno degli stessi dovrà essere apposta idonea segnaletica di divieto assoluto di uscita e direzione obbligatoria del senso di marcia.

- Strade Comunali principali, a servizio del territorio comunale e che garantiscano il collegamento con le frazioni. Su queste sono consentiti nuovi accessi solo nel caso di documentata impossibilità di utilizzo di quelli esistenti e conformemente al nuovo Codice della strada.

- Strade esistenti di interesse locale con funzione prevalentemente urbana e quelle interne di distribuzione capillare del traffico; non sono oggetto di norme specifiche e sono accessibili in ogni punto mediante immissione diretta.

- Strade pedonali e ciclabili vietate al transito di automezzi.

Circa l'ampiezza delle fasce di rispetto stradale, al di fuori dei centri abitati, relativamente alle diverse strade ora classificate, vale quanto contenuto e stabilito dal citato D.M. 1404/68.

Gli accessi da strade provinciali a servizio di zone soggette a lottizzazione o a piani particolareggiati debbono avere la canalizzazione di traffico, salvo diversa indicazione dell'Ente proprietario della strada.

La sezione minima complessiva per le nuove strade locali in Zona Residenziale urbana, da recinzione a recinzione, è di m. 10,50, con carreggiata minima di m. 7,50;

La sezione minima delle strade locali in zona residenziale viene ridotta a m. 10,00 con carreggiata minima m. 7.00 per strade di lottizzazione non individuate dal PIANO in quanto al servizio della sola zona di espansione e/o a fondo cieco.

Nelle Zone Produttive la sezione minima complessiva, da recinzione a recinzione, è di m. 13,00, con carreggiata minima di m. 10,00.

Potranno essere consentite limitate deroghe ai limiti di cui sopra per la salvaguardia delle alberature, o per brevi tratti di strada a fondo cieco, attraverso la redazione di una deliberazione del Giunta Comunale che giustificherà l'opportunità della deroga stessa; La sezione minima delle nuove strade locali con funzione agricola è di m. 6,00 comprese cunette, banchine, ecc. e quant'altro di pertinenza della sede stradale.

La distanza minima delle recinzioni e delle siepi dalla strada, è determinata in ml. 1,50 dal ciglio stradale nelle zone urbane del PIANO ed in tutte le zone del territorio con riferimento alle strade di interesse locale; mentre per le altre strade si rimanda all'applicazione del Codice della Strada e del relativo Regolamento di Attuazione.

In tutte le strade di nuova realizzazione, ivi comprese quelle previste da interventi urbanistici preventivi, è fatto obbligo di porre a dimora idonei filari di alberature di essenze autoctone.

Al fine di migliorare l'impatto ambientale, specie nelle zone produttive, è fatto obbligo di creare un filtro di alberature, cespugli e siepi sui lati dei lotti prospicienti le strade.

ARTICOLO 9 - AREE DESTINATE A PARCHEGGI PUBBLICI .

In relazione alla funzione assegnata dal Piano le aree risultano suddivise in:

- a) aree a parcheggio pubblico FP;
 - b) aree a parcheggio pubblico di lottizzazione residenziale e produttiva PP.
- Le indicazioni di dettaglio sono da intendersi vincolanti ai sensi dell'art. 3 delle NTA.”.

Gli spazi per parcheggi pubblici vanno previsti per ciascuna zona edificabile di espansione nelle quantità minime prescritte dal D.M. 2.4.68 n.1444 e successive modificazioni e nel rispetto dell'art.62 del Regolamento Edilizio Comunale e dovranno essere ubicati marginalmente alla sede viaria o agli edifici e calcolati di norma percentualmente sulla cubatura residenziale teorica costruibile, con gli aumenti previsti dalla legge per eventuali destinazioni ammesse di carattere Commerciale e Direzionale in cui la percentuale va riferita alla superficie lorda di pavimento.

Negli interventi edilizi insistenti in zone già urbanizzate, siano esse residenziali che produttive, in aggiunta rispetto alle previsioni del PIANO, è in facoltà dell'Amministrazione consentire l'ampliamento o la nuova realizzazione di attività Commerciali e Direzionali , purché i nuovi standard, da destinare in questo caso interamente a parcheggi, vengano reperiti all'interno dei lotti stessi, possibilmente in adiacenza alla viabilità pubblica dalla quale dovranno essere direttamente accessibili e purché i nuovi parcheggi vengano destinati con vincolo di destinazione permanente all'uso pubblico, (mediante Atto Notarile registrato e trascritto nelle forme di legge) con obbligo di manutenzione a cura e spese del privato; i parcheggi in tal caso dovranno essere dotati di adeguata segnaletica orizzontale e verticale e non potranno mai essere recintati.

ARTICOLO 10 - AREE DESTINATE A VERDE PUBBLICO

In relazione alla funzione assegnata dal PIANO a tali zone, le stesse risultano suddivise in:

- a) zone a verde pubblico (FV)
- b) zone a verde di lottizzazione residenziale (CV)
- c) zone a verde di lottizzazione produttive (DV)

In esse il PIANO, salvo indicazioni diverse, si attua per interventi diretti.

Le zone a VERDE PUBBLICO sono le aree individuate negli elaborati grafici di azionamento come FV. In tali zone sono ammesse esclusivamente strutture di arredo per il gioco ed il tempo libero: per maggiori specifiche si rinvia all'art. 21.23

Le zone a VERDE DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE (CV) , riportate sulle planimetrie di azionamento dovranno comunque essere cedute gratuitamente al Comune fino alla misura del 200% dell'area che costituisce la dotazione minima di legge; di tutta la suddetta area, solamente la dotazione minima di legge, incrementata del 20% dovrà essere ceduta attrezzata mentre la restante quota eccedente dovrà essere ceduta priva di opere e attrezzature di qualunque genere.

Le zone a VERDE DI LOTTIZZAZIONE PRODUTTIVE (DV) sono destinate ad arredo per il gioco ed il tempo libero. Il Comune in sede di approvazione delle lottizzazioni potrà valutare inoltre l'opportunità di destinare parte di dette aree a parcheggi pubblici anziché a verde attrezzato.

ARTICOLO 11 - AREE DESTINATE A VERDE PRIVATO

Gli edifici compresi in queste aree individuate come "verde privato" possono essere sottoposti a opere di manutenzione straordinaria e restauro conservativo anche con la sostituzione di elementi strutturali, e ristrutturazione edilizia di cui alle lettere b), c), d) art. 3 del DPR 380/01.

E' consentita la realizzazione di soli manufatti edilizi, con destinazione di pertinenza alla residenza principale, totalmente interrati ad eccezione dell'ingresso, con un incremento massimo del volume effettivo pari al 20% dell'esistente.

Per gli interventi sugli edifici eventualmente censiti si rinvia all'art.25 delle NTA.

ARTICOLO 12 - AREE DOTAZIONE STANDARDS.

Le aree riservate alla dotazione degli standards all'interno dei comparti minimi di intervento nelle Zone di espansione sono destinate a Parcheggi, Verde Pubblico e Attrezzature Pubbliche; nei casi in cui queste destinazioni non siano espressamente differenziate nelle planimetrie esse devono essere precisate in sede attuativa e realizzate nel rispetto degli indici di zona e secondo gli indici stabiliti per le stesse dalle presenti norme.

Nelle Zone Residenziali tale dotazione minima complessiva è stabilita in 18 mq + 3 mq ogni 100 mc di costruzione, oltre alle quantità previste dall'art. 62 del Regolamento Edilizio Comunale, fatte salve le maggiori quantità espressamente previste dal PIANO, precisate dalle presenti Norme e indicate nelle tavole scala di azionamento del PIANO.

Nelle Zone Produttive la dotazione di cui al presente ARTICOLO deve rispettare i minimi stabiliti dall'art. 5 del D.M. n. 1444/68; tale dotazione nelle zone produttive va incrementata con quella relativa alla destinazione residenziale di cui ai precedenti commi, qualora prevista.

Sia nelle Zone Residenziali che in quelle Produttive la dotazione a standards minima complessiva va incrementata del 20% così come previsto dall'art. 3 delle presenti Norme Tecniche.

ARTICOLO 13 - ZONE RESIDENZIALI - DEFINIZIONE E DESTINAZIONI

Sono definite zone residenziali:

- le Zone Residenziali di interesse Storico - Artistico "A" .
- le Zone Residenziali di Completamento "B"
- le Zone Residenziali di Espansione "C"

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza; in esse, oltre alla residenza vera e propria, sono consentite tutte quelle destinazioni complementari alla funzione residenziale e compatibili con la stessa che integrano e completano gli insediamenti abitativi; in particolare nelle zone residenziali, siano esse di tipo "B" che di tipo "C" sono consentite le seguenti ulteriori destinazioni, fino ad un massimo del 20% del volume edilizio realizzabile:

- commerciale (negozi e punti vendita al dettaglio, ecc.);
- pubblici esercizi (caffè, bar, pasticcerie, ristoranti, ecc.) in conformità con le prescrizioni del relativo Piano Comunale;
- artigianale di servizio (oreficerie, parrucchiere, lavanderie, officine riparazione auto, ebanisterie ecc.), nonché lavorazioni artigianali a domicilio, purché siano a carattere familiare e non comportino, per rumorosità delle apparecchiature e odore dei materiali, molestia alla residenza;
- turistico-ricettiva (pensioni, case albergo ecc);
- uffici pubblici e/o di interesse pubblico (uffici di quartiere, sedi di partiti e associazioni, ambulatori, uffici postali, agenzie bancarie e di assicurazione ecc.);
- uffici privati (studi professionali, laboratori di analisi, uffici e studi di tipo finanziario e amministrativo ecc);
- attrezzature sanitarie (case di cura, centri di riabilitazione ecc.);
- attrezzature socio-assistenziali (centri di riabilitazione, ambulatori medici ecc.);
- locali per lo spettacolo, la ricreazione e lo svago (cinema, locali da ballo, sale da ritrovo ecc.).

Tali attività sono insediabili nel rispetto degli standards di parcheggio stabiliti dalla normativa vigente.

Le seguenti destinazioni complementari che rappresentano i negozi di prima necessità, sono ammissibili nell'ambito delle zone di espansione residenziale "C" e nel rapporto massimo del 20% della volumetria realizzabile, a condizione che gli esercizi siano posizionati nelle vicinanze dei parcheggi pubblici di lottizzazione, senza che ciò comporti necessità di nuovi standards :

- pubblici esercizi;
- artigianato di servizio;
- uffici privati.

ARTICOLO 14 - ZONE RESIDENZIALI DI INTERESSE STORICO – ARTISTICO "A"

Il capitolo riguarda le zone omogenee "A" così come definite dal Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n°1.444.

ARTICOLO 14.1 - ZONA A1: CENTRO STORICO

In essa vige il Piano Particolareggiato esteso all'intero suo perimetro, alla cui normativa si rimanda.

ARTICOLO 14.2 - OMISSIS

ARTICOLO 14.3 - ZONA A3: EX CONVENTO DEGLI ZOCCOLANTI

Area di primario interesse storico-artistico. Tale comparto è soggetto a Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica

All'interno della zona A3 sono presenti le seguenti sottozone:

FM costituita dal complesso architettonico storico e dalle sue immediate adiacenze;

FV l'area sul fronte est da attrezzare a verde pubblico;

EU area agricola;

FT4 serbatoio idrico comunale.

Area antistante da adibire a parcheggio (zona bianca).

Prescrizioni specifiche:

Sottozona FM – FV – AREA A PARCHEGGIO.

Sono praticabili solo lavori di restauro e risanamento conservativo. Sono consentiti lavori di ristrutturazione edilizia limitatamente a parti marginali degli edifici.

E' consentito l'intervento diretto a condizione che il progetto preveda anche la sistemazione del parcheggio e del verde pubblico.

La superficie dell'area a parcheggio come quella delle strade di accesso non potrà essere asfaltata.

Il manufatto storico può essere destinato ad attività pubbliche o di interesse pubblico e ad attività terziarie collegate a queste, ma di lieve entità. E' consentita la sola residenza del personale di servizio per un massimo di mq 100.

Anche nel caso di trasferimento della proprietà a enti privati, l'edificio ecclesiastico deve essere necessariamente destinato a sala di uso pubblico (auditorium, sala convegni o simili).

Per la copertura è consentito l'uso di materiali della più moderna tecnologia architettonica che entrino sapientemente in dialogo con le mura storiche.

Le specie arboree potranno essere solo delle varietà autoctone.

Sottozona EU (area agricola).

E' caratterizzata da un elevatissimo grado di impatto paesaggistico: la sua posizione, sul versante sovrastato dal monumento, la rende determinante nella configurazione del paesaggio di Corridonia.

E' fatto obbligo di coltivare le varietà tipiche della tradizione agricola marchigiana; è consentito l'impianto di ulivo e vite; è vietato lo spezzettamento dell'area in orti urbani.

L'ex edificio colonico, da adibire a civile abitazione potrà essere assoggettato ad interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento di volumetria.

Sottozona FT4 (serbatoio idrico comunale).

Futuri lavori di rinnovamento degli impianti dovranno tenere nella massima considerazione i problemi di impatto ambientale.

ARTICOLO 14.4 - ZONA A4: MATTATOIO (EX CONVENTO DEI CAPPUCCINI)

Il complesso architettonico, per quanto radicalmente rimaneggiato, costituisce comunque un luogo fondamentale della memoria collettiva. La sua posizione altimetrica lo rende oltre tutto, insieme agli "Zoccolanti" e a Villa Fermani, uno dei cardini principali nella definizione del paesaggio della città.

All'interno della zona A4 sono individuate le seguenti sottozone:

FL2 Attrezzature sociali ed assistenziali e culturali con recupero dell'esistente.

FV Verde pubblico.

RFA Struttura ricettiva privata d'uso e/o interesse pubblico.

Prescrizioni:

E' consentito l'intervento attraverso la redazione di un Piano Particolareggiato.

Nell'ambito della sottozona FL2 potranno essere effettuati interventi di restauro conservativo o anche di ristrutturazione edilizia.

La sottozona FV andrà attrezzata e lasciata come dotazione di verde pubblico.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attrezzature pubbliche e/o di interesse generale;
- attrezzature ricettive private quali case di riposo, di cura e di assistenza, alberghi, ristoranti, locali di spettacolo e di intrattenimento;
- attività direzionali e commerciali fino ad un massimo del 30% della volumetria realizzabile;
- attività residenziali limitatamente al personale in servizio e comunque non oltre il 5% della volumetria realizzabile.

ARTICOLO 14.5 - ZONA A5: VILLA FERMANI

Destinazione d'uso: attività di interesse pubblico.

L'edificio principale può essere utilizzato per sale per esposizioni, convegni e altre manifestazioni pubbliche, nonché, occasionalmente, private. Gli edifici minori possono essere destinati, oltre che ad attività sociali e aggregative in genere, ad attività di supporto per l'installazione di servizi necessari alla conduzione del parco e dell'edificio principale.

Il parco è destinato a giardino pubblico; nel suo ambito possono essere realizzate strutture leggere quali palcoscenici per spettacoli e altre manifestazioni all'aperto.

Gli edifici presenti possono essere sottoposti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo; interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi soltanto per parti limitate degli edifici stessi, in concomitanza con adeguamenti funzionali o normativi difficilmente realizzabili con le altre forme di intervento previste.

ARTICOLO 14.6 - ZONA A6: ABBAZIA DI SAN CLAUDIO - PARCO ARCHEOLOGICO

E' un'area di rilevante valenza storico-culturale nella quale il Comune di Corridonia auspica l'istituzione di un parco archeologico al fine di favorirne la valorizzazione, oltre che a fini culturali e sociali, anche dal punto di vista turistico.

Indicazioni per le sottozone presenti nell'area:

- FC Abbazia ed edifici direttamente collegati. Sono consentiti solo lavori di manutenzione ordinaria, restauro e risanamento conservativo sotto la diretta responsabilità delle autorità competenti. Gli edifici attigui all'abbazia possono essere destinati a supporto funzionale della stessa per magazzini e altri locali accessori, nonché alla Canonica e alla relativa parte residenziale. Sono altresì consentite tutte le attività di tipo sociale e aggregativo pubblico sia a scala di quartiere che a livello più generale.
- FA Scuola elementare e materna. Sono consentiti aumenti di volumetria dettati da esigenze didattiche e funzionali. Il progetto dovrà però tenere in primaria considerazione il rapporto ambientale e visivo con l'Abbazia, ponendo particolare attenzione alla piantumazione degli spazi esterni, anche al fine di raggiungere un effetto schermante dei volumi presenti in questa sottozona. E' consentita la realizzazione del solo piano terra (pur sopralcabile) con una altezza massima di ml. 5.00.
- RFA Attrezzature turistico - ricettive, ristorative e alberghiere. Nel piazzale a sud i volumi esistenti possono essere riconvertiti in saloni per banchetti da realizzarsi ad un solo livello (piano terra) con strutture leggere (acciaio, vetro o anche teloni).
- FL Edifici destinati ad attività sociali e assistenziali e a centri di accoglienza nelle varie forme. Per gli edifici di interesse storico inseriti nella categoria 2 e destinati alle attività suddette sono concesse le seguenti deroghe alle norme di salvaguardia:
- è consentita la realizzazione di ascensori esterni al volume del fabbricato, purché realizzati su fronti dell'edificio opposti a quelli prospicienti l'Abbazia;
- le finestre al piano terra possono essere aumentate di superficie.
- FS Campo di calcio. La disposizione planimetrica di questa attrezzatura può essere diversa da quella indicata, senza però uscire dall'ambito della zona FV.
- FS Campo sportivo polivalente. La disposizione planimetrica di questa attrezzatura può essere diversa da quella indicata, senza però uscire dall'ambito della zona FV.
- FV Verde pubblico. Nell'ambito di questi spazi possono essere edificate strutture di supporto alle attrezzature sportive FS quali spogliatoi ed altri locali esclusivamente interrati. Eventuali tribune potranno essere realizzate con strutture a basso impatto ambientale, prive di copertura. Il manufatto dovrà essere almeno parzialmente occultato da piantumazione effettuata con specie autoctone
- FPA Questo parcheggio dovrà essere attrezzato con servizio di energia elettrica, acquedotto e fognatura. E' destinato ad ospitare camper e motorhome. E' destinato altresì a feste, fiere ed altre manifestazioni all'aperto. L'area dovrà essere almeno parzialmente piantumata: le specie dovranno essere in maggior parte autoctone.
- FP Parcheggio. Dovrà essere sottoposto a piantumazione come per l'area FPA. Può essere temporaneamente adibito a stazionamento di camper in attesa della sistemazione della sottozona FPA. Eventuali piccole strutture di supporto dovranno rientrare nell'area FV.
- FQ Edifici destinati ad attrezzature a scala di quartiere. Possono però essere utilizzati a scopi culturali, sociali e assistenziali anche di ambito più generale.
- E3 Area agricola di tutela paesaggistica. In tale area posta all'interno della perimetrazione del parco archeologico, è previsto il recupero statico funzionale degli edifici esistenti. Non sono ammessi nuovi volumi edilizi ad esclusione di attrezzature precarie di supporto alle eventuali attività turistico ricreative. Per i lavori di movimento terra e di coltivazione in generale, si rimanda alla disposizioni di cui alla Legge 1089/39.
- E4 Area agricola inedificabile. Si rimanda alle norme relative per le zone E4.

All'interno della perimetrazione del parco archeologico A6 è stata individuata una ulteriore sottozona perimetrata con una linea tratteggiata di colore blu, all'interno del quale viene individuata l'area nel quale sono emersi reperti archeologici di età imperiale romana.

In detta area è esclusivamente vietata ogni attività edilizia di qualunque genere.

Viene solo consentita la posa di manufatti precari posti a salvaguardia di reperti emersi durante le ricerche archeologiche. Ogni intervento è comunque subordinato al parere della competente Soprintendenza Archeologica.

ARTICOLO 15 - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO "B"

Sono le parti del territorio di norma totalmente o parzialmente edificate ai sensi del D.M. 1/4/68 n.1444, diverse dalle zone A, su cui insistono edifici o complessi edilizi di formazione recente o relativamente recente la cui destinazione d'uso residenziale viene confermata.

Nelle zone residenziali di completamento il PIANO si attua per intervento diretto secondo gli indici relativi alla sottozona specifica e nel rispetto di quanto prescritto all'art. 56 del Regolamento Edilizio Comunale.

In sede di rilascio di permessi a costruire per nuove costruzioni o ampliamenti dovranno essere reperiti spazi a parcheggio privati in misura pari a 1,8 mq/10 mc di costruzione. In caso di ristrutturazione ed ampliamento, tale dotazione va riferita solamente ai nuovi volumi da realizzare.

Eventuali deroghe alle altezze degli edifici potranno essere valutate attraverso l'approvazione di soluzioni planivolumetriche effettuate per comparti significativi, sempre nel rispetto degli indici di densità fondiaria di cui all'ARTICOLO 7 del D.M. 1444/68. In relazione alle diverse caratteristiche ambientali delle zone il PIANO prevede l'articolazione in n.4 sottozone, prescrivendo indici urbanistici ed edilizi differenziati.

ARTICOLO 15.1 - Sottozona B15

IF	mc./mq.	1.50
DC	ml.	5.00 oppure costruzione a confine previo accordo tra i confinanti.
DS	ml.	5.00 oppure allineamento dei fabbricati preesistenti solo nei casi in cui le zone provengano da vecchie lottizzazioni scadute.
Df	distanza minima tra fabbricati: ml 10.00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti	
H MAX	ml.	5.50

ARTICOLO 15.2 - Sottozona B20

IF	mc./mq.	2.00
DC	ml.	5.00 oppure costruzione a confine previo accordo tra i confinanti.
DS	ml.	5.00 oppure allineamento dei fabbricati preesistenti solo nei casi in cui le zone provengano da vecchie lottizzazioni scadute.
Df	distanza minima tra fabbricati: ml 10.00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti	
H MAX	ml.	8.00

ARTICOLO 15.3 - Sottozona B25

IF	mc./mq.	2.50
DC	ml.	5.00
oppure costruzione a confine previo accordo tra i confinanti.		
DS	ml.	5.00 oppure allineamento dei fabbricati preesistenti solo nei casi in cui le zone provengano da vecchie lottizzazioni scadute.
Df	distanza minima tra fabbricati: ml 10.00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti	
H MAX	ml.	8.00

ARTICOLO 15.4 - Sottozona B30

IF	mc./mq.	3.00
----	---------	------

DC	ml 5.50 (ridotta a ml 5,00 per fabbricati con altezza max pari a 10.00 ml) oppure costruzione a confine previo accordo tra i confinanti. La distanza dai confini è ridotta a ml 5,00 nel caso di costruzioni con altezza massima non superiore a ml 10,00.
DS	ml. 5.00 oppure allineamento ai fabbricati preesistenti solo nei casi in cui le zone provengano da vecchie lottizzazioni scadute. E' fatto obbligo mantenere distanza maggiori nelle sole zone in cui la fascia di rispetto stradale sia stata definita negli elaborati grafici di piano.
Df	distanza minima tra fabbricati: ml 11.00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, ridotta a ml 10,00 nel caso di costruzioni con altezza massima non superiore a ml 10,00.
H MAX ml	10.00

ARTICOLO 15.5 - Zone soggette a Piano di Recupero: P. di R.

Sono le zone perimetrale dal Piano per le quali gli interventi edilizi sono subordinati all'approvazione di un piano attuativo di dettaglio.

- IF Calcolato come indice medio dedotto dal comparto oggetto di piano, con un incremento possibile del 20%.
- DC ml. 5.00
- DS ml. 5.00
- DF ml 10,00 (distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.)
- H MAX non superiore ai fabbricati esistenti e circostanti.

Piani di recupero in aree inondabili: in tali aree sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui all'art.9 del PAI. Non è consentito mutamento della destinazione d'uso che determini un aumento del carico urbanistico. L'altezza massima non può superare quella dei fabbricati esistenti, la distanza minima dai confini e dalle strade è di 6,00 ml." =

ARTICOLO 16 - ZONE RESIDENZIALI DI RECUPERO EDILIZIO - (UR-UT)

Vengono individuate con questa nomenclatura alcune zone di recupero e tutela in ambito urbano, nelle quali sono presenti edifici di importanza superiore che sono comunque oggetto di tutela.

Vengono individuati con questa sigla edifici abitativi esistenti posti sia all'interno che all'esterno del centro abitato.

Sottozona UR

ZONE UBICATE ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO.

In queste aree è ammessa la realizzazione di ampliamenti e/o la costruzione di nuovi edifici nel rispetto di tutte le seguenti condizioni:

-Nuovo volume urbanistico realizzabile: non superiore al 50% della volumetria urbanistica esistente (nel conteggio della volumetria sono compresi anche tutti i manufatti accessori esistenti all'interno dell'area UR, anche se separati dall'edificio principale).

- IF mc./mq. 2.00 (Max indice per volume complessivo realizzabile) Indice massimo da rispettare nel lotto individuato con la destinazione di zona.
- DC ml. 5.00
- DS ml. 5.00
- DF ml 10,00 (distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.)
- H MAX non superiore ai fabbricati esistenti.

Qualora la proprietà del fondo sia in parte edificabile ed in parte agricola, l'edificazione potrà avvenire al limite di zona così delimitato dal PIANO, purché la distanza di m. 5,00 dal confine di proprietà sia garantita nella contigua zona agricola.

Sottozona UT

Per gli edifici esistenti sono consentiti soltanto lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e lavori di ristrutturazione edilizia purché limitati ad alcune parti dell'edificio altrimenti difficilmente recuperabili o adeguabili alle esigenze funzionali.

Volumi accessori ovvero costituenti superfetazione, o ampliamento sopravvenuto negli anni al volume architettonico principale, possono essere modificati nelle altezze e nella volumetria purché non arrechino pregiudizio ai valori architettonici peculiari del-

l'edificio originario. Di massima tali modifiche devono rientrare nell'ambito delle tipologie consolidate dalla tradizione architettonica locale.

E' altresì consentita la realizzazione di nuovi volumi in ampliamento purché a livello seminterrato.

Locali accessori possono essere altresì costruiti come volume indipendente se posti ad almeno ml. 10.00 di distanza e purché abbiano altezza massima fuori terra di ml. 3.00.

I nuovi interventi non potranno complessivamente avere cubatura superiore al 15% del volume esistente, senza comunque che l'intera volumetria prevista sull'area superi quella consentita per le zone "B" adiacenti.

Nel caso non siano presenti in adiacenza altre zone "B" vige il rispetto del seguente parametro:

- IF mc./mq. 2.00

ARTICOLO 17 - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE "C"

Sono definite zone Residenziali di Espansione quelle aree in genere libere da costruzioni per le quali il PIANO prevede l'intervento urbanistico preventivo esteso agli interi comprensori contrassegnati in planimetria;

Sono comprese tra queste anche le aree già regolarmente lottizzate, sia in corso di attuazione, sia scadute, per le quali si rimanda ai successivi articoli.

Nelle planimetrie di piano, la perimetrazione del comparto edificatorio delle lottizzazioni in corso di attuazione è individuata con linea continua di colore nero.

In relazione alle diverse caratteristiche ambientali delle zone, il PIANO prevede la seguente articolazione in sottozone prescrivendo indici urbanistici ed edilizi differenziati.

Per tutte le Sottozone valgono le seguenti limitazioni sui distacchi:

Df – Distanza tra fabbricati: pari all'altezza massima dei fabbricati prevista per ciascuna sottozona con un minimo assoluto di m. 10,00

Dc – Distanza dai confini: pari a metà dell'altezza massima prevista per ciascuna sottozona con un minimo assoluto di m. 5,00.

Ds – Distanza dalle strade (sede viabile comprensiva di marciapiedi):

- m. 5,00 per strade di larghezza inferiore o uguale a m. 7,00
- m. 7,50 per strade di larghezza uguale o superiore a m. 7,00 e inferiore a ml. 15.00
- ml 10,00 per strade di larghezza superiore a ml. 15.00

Per soluzioni plano volumetriche unitarie sono ammesse distanze inferiori ai sensi dell'art.9 del DM 1444/68.

Inoltre i Piani di lottizzazione dovranno essere redatti con previsioni plano volumetriche e con progettazione unitaria estesa all'intero comprensorio, che indichino i profili, le sezioni in scala adeguata, le tipologie edilizie e i materiali di finitura impiegati.

Potranno essere approvati progetti di lottizzazione riguardanti stralci funzionali dei comparti d'intervento individuati dal PIANO, purché, ai sensi dell'art. 4 delle presenti NTA, la funzionalità dello stralcio proposto sia favorevolmente verificata dall'Ufficio Tecnico Comunale e vi sia comunque uno studio di massima della viabilità dell'intero comparto di PIANO con assenso di tutti i proprietari interessati che dovranno dichiarare di accettare la proposta del tracciato stradale ed eventuali altre indicazioni e prescrizioni che potrà impartire l'Ufficio Tecnico Comunale; la proposta progettuale che verrà approvata, in tal caso sarà vincolante per il successivo stralcio funzionale di lottizzazione.

In fase di redazione dei piani di lottizzazione si dovranno recepire le prescrizioni rese ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 e si dovranno eseguire indagini geognostiche e geotecniche di dettaglio come prevede il D.M. marzo 1998 da sottoporre a parere preventivo del Servizio Decentrato OO.PP. e Difesa del Suolo della Provincia di Macerata.

Mentre nei comparti di lottizzazione che individuano la superficie territoriale la disposizione degli standards è discrezionale, nei comparti che individuano la superficie fondiaria è il PIANO a stabilire preventivamente l'ubicazione e l'estensione minima delle aree verdi o comunque di standards, qualora possibile.

La lettera "T" che segue la "C" indica che l'area viene individuata secondo un indice di edificabilità territoriale - vedi art. 13 del R.E.C.)

La lettera "F" che segue la "C" indica che l'area viene individuata secondo un indice di edificabilità fondiaria.

L'Indice Fondiario consente il calcolo della volumetria realizzabile solamente sull'area campita dal PIANO; ai sensi dell'art. 76 delle presenti NTA, l'eventuale restringimento dell'area edificabile per dar luogo a standards non incide sulla potenzialità edificatoria assegnata al comparto.

Edifici esistenti che si trovino inglobati in zone omogenee "C" possono essere sottoposti ad opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, salve specifiche diverse indicazioni del PIANO e fatte salve le prescrizioni per gli edifici di interesse storico.

ARTICOLO 17.1 - Sottozona CT05

IT	mc./mq.	0.50
DC	ml.	5.00
H MAX	ml.	7.00
DF	ml	10,00 (distanza tra fabbricati minima assoluta.)

ARTICOLO 17.2 - Sottozona CT06

IT	mc./mq.	0.60
DC	ml.	5.00
DF	ml	10,00 (distanza tra fabbricati minima assoluta.)
H MAX	ml.	7.00

ARTICOLO 17.3 - Sottozona CT08

IT	mc./mq.	0.80
DC	ml.	5.00
DF	ml	10,00 (distanza tra fabbricati minima assoluta.)
H MAX	ml.	7.00

ARTICOLO 17.4 - Sottozona CT10

IT	mc./mq.	1.00
DC	ml.	5.00
DF	ml	10,00 (distanza tra fabbricati minima assoluta.)
H MAX	ml.	9.00

ARTICOLO 17.5 - Sottozona CT12

IT	mc./mq.	1.20
DC	ml.	5.50
DF	ml	11,00 (distanza tra fabbricati minima assoluta.)
H MAX	ml.	10.50

La distanza dai confini, può essere ridotta a ml 5,00 nel caso di costruzioni con altezza massima non superiore a ml 10.00.

ARTICOLO 17.6 - Sottozona CT15

IT	mc./mq.	1.50
DC	ml.	5.50
DF	ml	11,00 (distanza tra fabbricati minima assoluta.)
H MAX	ml.	10.50

La distanza dai confini, può essere ridotta a ml 5,00 nel caso di costruzioni con altezza massima non superiore a ml 10.00.

ARTICOLO 17.7 - Sottozona CF12

IF	mc./mq.	1.20
DC	ml.	5.00
DF	ml	10,00 (distanza tra fabbricati minima assoluta.)
H MAX	ml.	7.00

ARTICOLO 17.8 - Sottozona CF15

IF	mc./mq.	1.50
DC	ml.	5.00

DF	ml	10,00 (distanza tra fabbricati minima assoluta.)
H MAX	ml.	9.00

ARTICOLO 17.9 - Sottozona CF20

IF	mc./mq.	2.00
DC	ml.	5.00
DF	ml	10,00 (distanza tra fabbricati minima assoluta.)
H MAX	ml.	9.00

ARTICOLO 17.10 - Sottozona CF25

IF	mc./mq.	2.50
DC	ml.	5.50
DF	ml	11,00 (distanza tra fabbricati minima assoluta.)
H MAX	ml.	10.50

La distanza dai confini, può essere ridotta a ml 5,00 nel caso di costruzioni con altezza massima non superiore a ml 10.00.

ARTICOLO 17.11 - Sottozona CF30

IF	mc./mq.	3.00
DC	ml.	5.50
DF	ml	11,00 (distanza tra fabbricati minima assoluta.)
H MAX	ml.	10.50

La distanza dai confini, può essere ridotta a ml 5,00 nel caso di costruzioni con altezza massima non superiore a ml 10.00.

ARTICOLO. 18 - ZONE CL – LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE

Negli elaborati grafici del PIANO, la dicitura "CL" seguita dalla sigla costituita da lettera e cifra (relative alla zona omogenea di riferimento), indica le lottizzazioni convenzionate, in corso di realizzazione provenienti dal piano Vigente. Quelle provenienti dal Programma di Fabbricazione, tutt'ora vigenti, sono indicate con la sigla " CL " seguita da cifra o lettera. (La cifra si riferisce all'elenco delle lottizzazioni dell'archivio comunale, mentre la lettera indica le aree PEEP).

Come detto, si tratta di Sono zone caratterizzate da lottizzazioni convenzionate ed ancora vigenti. Nel loro ambito sono consentiti interventi sulla base dei parametri e delle prescrizioni stabilite in sede di convenzione.

Nel caso il Piano Regolatore preveda ampliamenti di tali lottizzazioni, gli obblighi aggiuntivi previsti dal PIANO per la dotazione di standard si applicano solo alle nuove porzioni in ampliamento.

Oltre a lottizzazioni ancora vigenti (provenienti dal P.di F.) il Piano può identificare nel modo previsto dal presente ARTICOLO anche lottizzazioni in fase di scadenza o già scadute per le quali valgono i parametri urbanistici ed edilizi di convenzione.

ARTICOLO 19 - ZONE PRODUTTIVE – DEFINIZIONE E DESTINAZIONE

Sono le zone territoriali D di cui all'art. 2 del D.M. 2.4.68 N. 1444.

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

Nel territorio del comune di Corridonia, alcune zone produttive hanno assunto destinazioni miste: attività produttive misto commerciale-direzionale e ricettive, altre presentano destinazioni miste con prevalenza di attività produttive terziarie e residenza.

Nelle aree individuate come "superficie fondiaria" è il P.R.G. a stabilire preventivamente l'ubicazione e l'estensione delle aree verdi o comunque di standards. In caso di definizione grafica in difetto, il lottizzante (ai sensi dell'art 7 e fatto sempre salvo quanto stabilito all'art. 10 delle presenti NTA) deve reperire tali spazi nell'ambito dell'area edificabile.

In sede di progettazione esecutiva di tali aree si dovrà tener conto dei dettami del PTC articoli 18.2.3 ed articoli 57, 58 e 59, nonché della L.R. 26/99.

Tutte le zone omogenee produttive individuate dal PIANO hanno negli elaborati grafici una classificazione con la lettera D iniziale che le contraddistingue, e, in quanto a parametri e caratteristiche, si differenziano tra di esse così come di seguito specificato.

Le aree classificate negli elaborati grafici con la sigla DR - suap DR-Ronchi seguita dal nome della ditta, si riferiscono alle zone produttive che sono state attuate attraverso il procedimento di cui al DPR 447/98 (sportello unico attività produttive) e del D.Lgs 152/08. Per tali aree valgono le norme tecniche approvate in sede di approvazione del progetto comportante anche variante urbanistica.

ARTICOLO 19.1 - ZONA DA1 (Viale Trento)

Tale area è soggetta a Piano attuativo Planivolumetrico.

Destinazione d'uso: attività terziarie in genere, in particolare direzionali e commerciali. E' consentita la destinazione residenziale per un massimo pari al 30% della volumetria consentita.

Il Piano consente interventi fino alla ristrutturazione, come pure di procedere a nuova edificazione.

Nel caso di ristrutturazione dovranno essere mantenute le caratteristiche esterne dell'immobile, mentre all'interno è consentito procedere a radicali modifiche, anche strutturali.

In aggiunta ai fabbricati esistenti potrà essere realizzato un nuovo volume edilizio lungo via IV novembre (strada a monte) avente le seguenti caratteristiche:

- profondità utile interna non superiore a ml. 7.00;
- H MAX a valle ml. 7.00;
- n° piani S2 - S1;
- copertura piana da adibire a parcheggio privato di uso pubblico, posta ad una quota intermedia tra i punti altimetricamente maggiore e minore individuati lungo il confine tra l'area in oggetto e via IV novembre.

Complessivamente l'area dovrà essere dotata di parcheggi privati di uso pubblico aventi una superficie minima pari al 50% della superficie utili lorda degli immobili. I parcheggi potranno essere reperiti anche ai piani interrati degli edifici.

Nel caso di totale riedificazione il nuovo volume edilizio dovrà sottostare alle seguenti prescrizioni:

- copertura piana da adibire a parcheggio privato di uso pubblico, posta ad una quota intermedia tra i punti altimetricamente maggiore e minore individuati lungo il confine tra l'area in oggetto e via IV novembre; la copertura potrà essere anche a sbalzo, ricercando soluzioni architettoniche che minimizzino l'impatto ambientale.
- n° piani: S3 - S2 - S1;
- al livello del terreno sistemato lungo via Trento (strada provinciale corridoniana) e/o nell'ambito del seminterrato, come dell'interrato dell'edificio, dovranno essere reperiti ulteriori posti macchina (privati di uso pubblico) per ottenere una dotazione complessiva di parcheggi (compresi quelli di copertura) pari al 50% della superficie utile lorda dell'immobile;
- sia lungo il confine ovest che quello est dovranno essere realizzati, a carico della proprietà privata, passaggi per la risalita pedonale da via Trento a via IV novembre;
- gli alberi esistenti potranno essere sostituiti;
- i passi carrabili, in deroga a quanto stabilito in altro punto delle presenti N.T.A. potranno essere due, purché a senso unico, uno in entrata e uno in uscita.

ARTICOLO 19.2 - ZONA DA2 (Ex Fornace Fermani)

La rimanente area è stata individuata con comparto unico, parzialmente già attuato con il procedimento dello sportello unico a cui si rimanda, mentre per la porzione restante sarà da assoggettare a piano di lottizzazione;

L'attuazione potrà avvenire anche a stralci funzionali successivi.

Parte dell'area è stata assoggettata a piano attuativo, 1° stralcio funzionale, assoggettata al rispetto delle norme vigenti contenute nella convenzione allegata al progetto di realizzazione nuovo edificio per attività produttive approvato con la procedura art. 5 D.P.R. 447/98.

Nel 2° stralcio funzionale sono ammesse varie destinazioni d'uso (per ognuna è indicata la massima cubatura realizzabile, espressa in percentuale rispetto alla volumetria totale edificabile):

- residenza 80%
- commerciale – direzionale 45%
- ricettivo 15%

Volume massimo realizzabile: IT = 2,0

Così ripartito:

1° Stralcio funzionale = MC. 5.000
2° Stralcio funzionale = MC. 29.280

In sede di progettazione del 2° stralcio funzionale si dovrà tener conto della percentuale di volumetria commerciale realizzata nel 1° stralcio funzionale, e degli standards pubblici già individuati;

All'interno del comparto dovrà altresì essere rispettato il limite definito dalla LR 26/99 per le medie strutture di vendita.

H = m. 10,50

Coperture a falde inclinate con pendenza compresa tra il 25-35%, realizzate in cotto.

Dovrà essere ceduta al Comune una dotazione di standards pubblici aggiuntivi, relativi alla sola quota di verde pubblico di cui all'art. 3 lettera c) del DM 1444/68, pari al 40% dello standards di legge.

ARTICOLO 19.3 - ZONE DB - ZONE PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO

a) Tali zone sono destinate alla realizzazione e/o ampliamento degli edifici esistenti a carattere industriale, artigianale e secondario in genere;

IF	mc./mq.	3,50
DC	ml.	6,00
DS	ml.	8,50
H MAX	ml. 10,50 salvo comprovate esigenze relative a volumi tecnici (silos e serbatoi)	

Quota massima estradosso solaio P. Terra \leq ml. 1,20 rispetto all'antistante marciapiede della pubblica via
Superficie del lotto: \geq mq. 800

b) E' consentita la realizzazione di n. 2 alloggi di civile abitazione per ogni attività produttiva insediabile quale pertinenza esclusiva della attività (residenza del/i titolare/i, alloggio custode); la superficie complessiva degli alloggi non potrà superare i mq 250,00 complessivi; La realizzazione degli alloggi impone l'obbligo di istituire, in fase di rilascio del titolo abilitativo, di un vincolo di pertinenzialità permanente degli alloggi alle unità immobiliari produttive di riferimento che ne impedisce la alienazione alle stesse, da redigere mediante Atto Notarile registrato e trascritto nelle forme di legge.

c) Sono insediabili attività terziarie fino ad un massimo del 25% della volumetria esistente nel rispetto degli standard di parcheggio previsti dalla norma vigente (parcheggi privati L. 122/89 e parcheggi pubblici previsti dal DM 1444/68)

I parcheggi pubblici o privati di uso pubblico per le attività terziarie dovranno essere previsti nelle quantità minime previste dalla legislazione vigente e reperiti nell'ambito dei lotti. Le aree destinate a parcheggio pubblico dovranno essere adeguatamente sistemate per essere rese direttamente accessibili dalla pubblica via, dotate di illuminazione, pavimentate e munite di scarichi fognari per le acque meteoriche; i posti auto e gli spazi di manovra dovranno essere individuati con specifica segnaletica orizzontale e verticale conformemente al Codice della Strada. Dette aree non potranno essere recintate e dovranno essere a disposizione della collettività in maniera continuativa.

In tali zone il PIANO si attua per intervento diretto. Lo spazio di deposito deve essere circondato da una fascia alberata di almeno ml 15,00 di ampiezza costituita da alberi di alto fusto tipiche del luogo, piantumate in duplice filare alternato e distanziate non più di ml 6,00.

E' ammessa la realizzazione di fabbricati per l'attività di demolizione e relativi servizi, con esclusione delle abitazioni, nel rispetto dei seguenti indici:

- If = quello della sottozona di appartenenza (DB o DR)
- H = ml. 10,50 salvo comprovate esigenze relative a volumi tecnici (silos e serbatoi)
- DC = ml. 20,00
- DS = ml 20,00

In tali zone il rilascio di permessi a costruire è subordinato all'impegno per la esecuzione dei necessari impianti di depurazione in relazione al tipo di attività ed in conformità alle disposizioni di legge vigenti in materia.

Il lotto dovrà essere recintato su tutto il perimetro con siepi sempreverdi tale da rendere limitato l'impatto ambientale degli insediamenti produttivi previsti su piazzali all'aperto.

Per gli edifici presenti all'interno di dette aree possono essere autorizzati esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia per solo scopo di adeguamento igienico-funzionale.

ARTICOLO 19.4 - ZONE DB1 - ZONE PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO

Sono insediabili o ampliabili solo le attività artigianali che rispondono ai requisiti di compatibilità con la destinazione residenziale, nel rispetto degli indici previsti per la DB. Valgono le norme delle zone "DB" con le seguenti restrizioni:

a) La destinazione residenziale è aumentabile fino al 50% della superficie utile complessiva, senza limiti nel numero delle unità abitative.

b) Sono insediabili nuove attività industriali e artigianali solo se rispondenti ad almeno uno dei requisiti che seguono:

- numero massimo di addetti: 10;
- superficie utile interna: $<$ mq. 1.000.

Sono fatte salve le attività già insediate, alle quali sono concessi ampliamenti sia di organico che di spazi da utilizzare, nel rispetto degli indici urbanistici previsti.

ARTICOLO 19.5 - ZONE DB2 - ZONE PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO MISTO RESIDENZIALI

Sono le zone del territorio comunale in cui vi è compresenza sia di strutture produttive che di residenza. Considerato che le zone in argomento sono oggi inserite in contesti che hanno principalmente assunto una connotazione di tipo residenziale, sui lotti ancora ineditati dovranno essere attuati solo interventi residenziali nel rispetto degli indici e parametri indicati per le zone B30. Relativamente agli insediamenti produttivi esistenti, valgono le seguenti norme:

- per le attività artigianali e industriali esistenti saranno consentiti i soli ampliamenti strettamente necessari ad adeguare le strutture alle norme relative alla sicurezza dei luoghi di lavoro ed igienico-sanitarie vigenti. Tali ampliamenti, dovranno rispettare comunque gli indici ed i parametri delle zone DB.

ARTICOLO 19.6 - ZONE DB3 - ZONE PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO A DESTINAZIONE TERZIARIA

Zone assoggettate ad intervento diretto. Possono essere destinate ad attività terziarie quali quelle commerciali, direzionali o di tipo ricettivo.

• IF	mc./mq.	3.00
• DC	ml.	6.00
• DS	ml.	8.50
• H MAX	ml.	10.50

E' consentita la realizzazione di volumetria a destinazione residenziale nella misura del 40% della cubatura massima realizzata all'interno del lotto

I parcheggi pubblici o privati di uso pubblico derivanti dalle attività terziarie dovranno essere previsti nelle quantità minime previste dalla legislazione vigente e reperiti nell'ambito dei lotti. Le aree destinate a parcheggio pubblico e/o privati di uso pubblico, dovranno essere adeguatamente sistemate per essere rese direttamente accessibili dalla pubblica via, dotate di illuminazione, pavimentate e munite di scarichi fognari per le acque meteoriche; i posti auto e gli spazi di manovra dovranno essere individuati con specifica segnaletica orizzontale e verticale conformemente al Codice della Strada. Dette aree non potranno essere recintate e dovranno essere a disposizione della collettività in maniera continuativa.

ARTICOLO 19.7 - ZONE D2 - ZONE PRODUTTIVE DI ESPANSIONE

Si tratta di zone di espansione produttiva relative al settore secondario in genere.

a) Zone assoggettate a piano di lottizzazione.

• IF	mc./mq.	3.00
• DC	ml.	10.00
• DS	ml.	7.50
• DF	ml.	20.00
• H MAX	ml.	10,50 salvo comprovate esigenze relative a volumi tecnici (silos e serbatoi).

Quota massima estradosso solaio P. Terra: ≤ ml. 1,20 rispetto all'antistante marciapiede della pubblica via.

b) La destinazione commerciale, e terziaria in genere, è ammessa entro il limite del 50% della volumetria realizzabile. Per questa lo standard va determinato ai sensi della normativa vigente.

c) E' consentita l'abitazione per i custodi in misura di un alloggio di mq. 95 netti per ogni lotto. In caso di accorpamento di più lotti, su di essi sarà complessivamente consentito un solo alloggio.

d) E' consentito l'insediamento di industrie INSALUBRI di prima e seconda classe, di seguito elencate, fatta eccezione per quelle ritenute particolarmente INSALUBRI e pericolose, escluse da tale insediamento, e per altre attività produttive, agroindustriali, raccolta di rifiuti, ecc., la cui localizzazione debba essere prevista lontana dalle abitazioni.

Zone assoggettate a piano di lottizzazione.

• It	mc./mq.	1,5
• DC	ml.	10.00

- DS ml. 10.00
- DF ml. 20.00
- H MAX ml. 10.50 salvo comprovate esigenze relative a volumi tecnici (silos e serbatoi).

L'area di pertinenza degli insediamenti produttivi deve comprendere una fascia ricavata sull'intero perimetro del lotto destinata ad alberature di ampiezza almeno pari a ml 10,00 con messa a dimora di alberi di alto fusto tipici del luogo, piantumati in duplice filare alternati e distanziati non più di ml 6,00.

Il lotto dovrà essere recintato su tutto il perimetro con siepi sempreverdi tale da rendere limitato l'impatto ambientale dei nuovi insediamenti produttivi.

L'area produttiva compresa tra la S.S. 77e la zona industriale esistente quale espansione verso Vallescura, verrà attuata attraverso la redazione di un PIP di iniziativa pubblica (denominato PIP3).

In generale gli interventi progettuali = dovranno perseguire gli obiettivi specifici e rispettare i criteri progettuali degli articoli 66.1.1 e 66.2.1 delle NTA del PTC.

ARTICOLO 19.8 - ZONE D3 - ZONE PRODUTTIVE DI ESPANSIONE A DESTINAZIONE TERZIARIA

Si tratta di zone di espansione produttiva relative al settore TERZIARIO in genere.

Zone assoggettate a piano di lottizzazione.

- IT mc./mq. 1.50
- DC ml. 5.00
- DS ml. 7.50
- H MAX ml. 10,50

Sono consentite tutte le attività terziarie (commerciali, direzionali e turistico- ricettive) nel rispetto dei parametri di inquinamento acustico previsti per le zone residenziali.

E' consentita la destinazione d'uso residenziale nella misura massima del - 35% del totale espresso in termini volumetrici.

In generale gli interventi progettuali dovranno perseguire gli obiettivi specifici e rispettare i criteri progettuali degli articoli 66.1.1 e 66.2.1 delle NTA del PTC.

ARTICOLO 19.8 bis - ZONE D5 - ZONE PRODUTTIVE DI ESPANSIONE A DESTINAZIONE SECONDARIA E TERZIARIA – PIP2

Si tratta di zone di espansione produttiva mista, ossia con lotti commerciali e con altri artigianali e/o a destinazione mista, che fanno parte di un Piano per gli Insediamenti Produttivi già approvato.

ARTICOLO 19.9 - ZONA DL - LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE

Sono zone caratterizzate da lottizzazioni convenzionate ed ancora vigenti. Nel loro ambito sono consentiti interventi sulla base dei parametri e delle prescrizioni stabilite in sede di convenzione.

Oltre a lottizzazioni ancora vigenti il Piano può identificare nel modo previsto dal presente ARTICOLO anche lottizzazioni in fase di scadenza o già scadute per le quali valgono i parametri urbanistici ed edilizi di convenzione.

Viene inserita nella presente norma anche la zona destinata a PIP 2 avente lotti a destinazione commerciale ed artigianali, le cui NTA sono allegate al progetto approvato ed individuate nelle tavole di piano come D5.

ARTICOLO 19.10 - ZONE DH - ZONE PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO PER STOCCAGGIO E TRATTAMENTO MATERIALI INERTI

Sono le zone del territorio comunale individuate dal PRG per lo stoccaggio ed il trattamento di materiali inerti, naturali o derivanti da demolizioni e classificati come rifiuti.

In tali zone è consentita l'installazione di impianti ed attrezzature strettamente necessari allo svolgimento dell'attività, con possibilità di realizzare strutture edilizie di tipo precario, destinate al servizio dell'attività (quali uffici, servizi igienici, spazi necessari a garantire il rispetto delle norme di sicurezza dei lavoratori, locali tecnici per eventuali impianti), per una consistenza massima in termini di SUL pari a Mq.150 e ad una altezza massima di ml. 3.00.

Una volta cessata l'attività, sia gli impianti tecnici che le strutture edilizie realizzate dovranno essere rimossi e dovrà essere ripristinato l'originario stato dei luoghi.

ARTICOLO 19.11 - ZONE DR - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI SPARSI ESISTENTI CON RECUPERO DI VOLUMETRIA

Sono zone che individuano insediamenti produttivi esistenti e per lo più sparsi nel territorio comunale.

Tali insediamenti potranno essere assoggettati ad interventi di manutenzione straordinaria, restauro conservativo e ristrutturazione edilizia, di adeguamento igienico-sanitario e adeguamento alle norme sulla sicurezza del lavoro.

Tali insediamenti produttivi potranno essere assoggettati ad interventi edilizi che comportano anche l'ampliamento degli insediamenti esistenti nel rispetto delle seguenti ulteriori norme:

- ampliamento non superiore al 50% - della superficie utile dell'esistente;
- IF mc./mq. 2.00 (Max indice per volume complessivo realizzabile)
- DC ml. 5.00
- DS ml. 5.00
- H MAX non superiore ai fabbricati esistenti salvo comprovate esigenze relative a volumi tecnici (silos e serbatoi)
- delimitazione anche mediante recinzione delle aree di pertinenza asservite all'attività produttiva esistente;
- obbligo di piantumazione dell'area di pertinenza nel rapporto di una pianta di alto fusto ogni mq 50 di superficie di pertinenza;
- rispetto delle tipologie di costruzione il più possibile analoghe a quelle delle zone agricole con copertura a falde inclinate e materiali di copertura in laterizio tradizionali;
- finiture esterne tipiche delle zone agricole.
- Altezza massima degli ampliamenti non superare a m. 4,00.
- Sistemazione dell'area di pertinenza a parcheggi nel rispetto della normativa vigente;
- Allaccio degli impianti tecnologici ai pubblici servizi senza alcun onere a carico del Comune;
- Realizzazione di adeguati sistemi di smaltimento acque reflue mediante installazione di idonei Impianti ad ossidazione totale ove non si prevede l'allaccio alla pubblica fognatura;
- È consentita la realizzazione di due unità abitative per ogni azienda insediabile con una superficie massima complessiva di metri quadrati 150.

Per le zone identificate con questa terminologia, provenienti da procedure di " Sportello unico per le attività produttive ", valgono in modo puntuale le indicazioni e le prescrizioni che sono state determinate in sede di procedura speciale. TALI ZONE DOVRANNO ESSERE EVIDENZIATE NELLE TAVOLE GRAFICHE CON UN ASTERISCO ALLA SIGLA DI DESTINAZIONE DELL'AREA.

Resta inoltre inteso che qualora dette aree ricadano all'interno di varchi fluviali individuati nella trasposizione attiva del presente studio, in sede di richiesta di permesso a costruire dovrà essere inserito uno studio di mitigazione ambientale che renda compatibile l'intervento con la presenza dell'eventuale vincolo.

ARTICOLO 19.12 - ZONE PRODUTTIVE PER INDUSTRIE INSALUBRI

Il Piano non prevede nuove zone per industrie INSALUBRI di prima classe; quando se ne dovesse verificare l'esigenza l'Amministrazione Comunale provvederà con apposite varianti di Piano.

Nelle zone esistenti destinate ad attività di raccolta rifiuti speciali, regolarmente autorizzate il Piano si attua per intervento diretto finalizzato al mantenimento e recupero degli edifici esistenti con interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia.

Inoltre il rilascio dei titoli abilitativi per interventi di ristrutturazione edilizia è subordinato:

- a) all'esecuzione dei necessari impianti di depurazione in relazione al tipo di attività ed in conformità alle disposizioni di legge in materia
- b) all'esecuzione dell'annesso sistema impiantistico (antincendio, elettrico, ecc.) indispensabile per il razionale svolgimento dell'attività, in conformità alle disposizioni di legge vigenti in materia
- c) alla realizzazione di recinzioni in tutta l'area, destinata all'attività ed al deposito, incorporate con siepi e piante di alto fusto tali da rendere limitato l'impatto ambientale in relazione all'ubicazione della sede

ARTICOLO 19.13 - INSEDIAMENTI ESISTENTI PER ATTIVITA' DI ROTTAMAZIONE

Sono le zone destinate al deposito a cielo libero ed alla rottamazione di autoveicoli regolarmente autorizzate ai sensi della normativa specifica di settore.

In tali zone il PIANO si attua con procedura speciale (Decreto Ronchi). Lo spazio di deposito deve essere circondato da una fascia alberata di almeno ml 15,00 di ampiezza costituita da alberi di alto fusto tipiche del luogo, piantumate in duplice filare alternato e distanziate non più di ml 6,00.

Non sono ammessi interventi di nuova edificazione né ampliamento dei volumi esistenti. Per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia e adeguamento igienico sanitario.

In tali zone il rilascio di permessi a costruire è subordinato all'impegno per la esecuzione dei necessari impianti di depurazione in relazione al tipo di attività ed in conformità alle disposizioni di legge vigenti in materia.

Le aree adibite a tale attività dovranno essere recintate sull'intero perimetro con siepi sempreverdi tali da limitare l'impatto ambientale degli insediamenti produttivi previsti su piazzali all'aperto.

ARTICOLO 19.15 - ZONE DR/SUAP

Sono le zone interessate da varianti urbanistiche approvate con la procedura del D.P.R n°. 447/98. Per esse vale quanto sopra specificato nei singoli progetti approvati con tale procedura.

1 SAGRIPANTI MARCO	C.DA CAMPOGIANO	D.C.C. N. 36 DEL 28,03,03
2 LATTANZI GIUSEPPE	C.DA FONTELEPRE	D.C.C. N. 81 DEL 17,07,03
3 SAMOTRACIA SAS	C.DA FONTELEPRE	
4 IMMOBILIARE FIASTRA	VAI SAN GIUSEPPE	D.C.C.N. 33 DEL 07,04,04
5 MOGLIANI ELIO	C.DA FONTELEPRE	D.C.C. N. 32 DEL 07,04,04
6 FINPROTEC	C.DA MONTECAVALLO	D.C.C.N. 129 DEL 22,12,03
7 CORRADINI NELLO	C.DA FONTELEPRE	
8 TAMOIL	C.DA CAMPOGIANO	
9 AGRIMECCANICHE	C.DA CAMPOGIANO	D.C.C.N. 47 DEL 15,06,05
10 NUOVA IMMOBILIARE SRL	VIA PAUSOLA	D.C.C. N. 79 DEL 21,09,05
11 STORTONI GIULIANO	C.DA PIANI ROSSI	D.C.C. N. 64 DEL 05,08,05
12 MONTECCHIARI EDDA	VIAPASSO DEL BIDOLLO	
13 CEMENTOR SRL	C.DA CAMPOGIANO	D.C.C.N. 78 DEL 21,09,05
14 CORRADINI NELLO	CDA FONTELEPRE	
15 METALLIA DI CIUCCI	VIA ABRUZZO	
16 SELFCAR SRL	C.DA FONTELEPRE	
17 PETROLIFERA ADRIATICA	VIA TRENTO	
18 AUTOSCUOLA MARCHE	VIA CAMPOGIANO	D.C.C.N. 26 DEL 04,04,07
19 SANTONI ANDREA	VIA MATTEI	D.C.C.N. 15 DEL 26,03,08
20 RITA CALCESTRUZZI	C.DA FONTELEPRE	D.C.C. N.87 DEL 31,10,07
21 CORRADINI MARIA	VIA OSPEDALE VECCHIO	D.C.C.N. 69 DEL 31,07,07
22 CICCIOLO AMELIA - EUROSPIN	VIA PAUSOLA	D.C.C.N. 39 DEL 16,05,06
23 FURURAUTO	VIA SAN CLAUDIO	D.C.C.N. 54 DEL 09,07,08

ARTICOLO 20 - ZONE AGRICOLE - DEFINIZIONE E DESTINAZIONI

Sono definite Zone Agricole le zone omogenee "E" di cui all'art. 2 del DM 2/4/68 n. 1444 e il PIANO, in relazione ai diversi caratteri del territorio, siano essi di ordine paesistico-ambientale o relativi alla salvaguardia idrogeologica, individua le seguenti zone :

E1	Zone agricole normali
E2	Zone agricole di interesse paesistico
E3	Zone agricole di tutela paesistica e di rispetto ambientale
E4	Zone agricole di salvaguardia inedificabile

Le zone agricole sono destinate all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività connesse all'agricoltura ivi compreso l'agriturismo, country-house, bed and breakfast.

Nelle zone agricole normali ed in quelle di interesse paesistico sono ammesse nuove costruzioni o ampliamenti soltanto nel caso in cui risultino necessari per l'esercizio delle attività di cui al comma 2 dell'art. 1 della LR 13/90.

Tutte le zone agricole, interessate dal vincolo di varco fluviale, debbono rispettare quanto stabilito dall'ARTICOLO 23.10 bis delle NTA del PTC e dell'ARTICOLO 27 paragrafo 5 delle presenti NTA.

Il recupero del patrimonio edilizio esistente è comunque consentito in ogni ambito della zona agricola al solo scopo di introdurre miglioramenti igienici funzionali e distributivi, nonché al fine di salvaguardare il patrimonio medesimo attraverso interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, senza alcun aumento di volumetria, fatte salve le specifiche eccezioni previste dalla LR 34/75 nelle fasce di rispetto stradale per gli adeguamenti igienico-sanitari.

Il patrimonio rurale destinato ad annessi colonici, che ha perso i requisiti di ruralità, può essere riutilizzato ad uso abitativo, mediante mutamento di destinazione d'uso con opere di ristrutturazione edilizia anche mediante modifica delle sagome esterne, nel rispetto delle distanze dai confini e delle tipologie e materiali caratteristici delle zone rurali.

Al fine di consentire il recupero del patrimonio edilizio rurale, sia esso di tipo abitativo che produttivo agricolo che ha perso i requisiti di ruralità, è consentita la ristrutturazione urbanistica dello stesso, previa approvazione di specifico piano di recupero, che ne delimita l'area di intervento e ne garantisce la realizzazione dei servizi tecnologici, infrastrutture e standard di legge indispensabili per la nuova destinazione a carattere residenziale del comparto edilizio. Si precisa che sono comunque individuati come comparti assoggettati a P. di R., per interventi edilizi da sottoporre a ristrutturazione urbanistica, tutti gli insediamenti rurali nei quali insista almeno un immobile censito ai sensi dell'ARTICOLO 15 della L.R. 13/90, nelle categorie da 1 a 6, già catalogati nel PRG.

Nell'ambito del patrimonio rurale ad uso abitativo può essere consentita la realizzazione di parcheggi interrati purché nell'area di sedime dell'edificio esistente o comunque adiacenti alla stessa, nel rapporto massimo di mq 1 ogni mc 10 di costruzione, con obbligo di costituzione di vincolo pertinenziale all'abitazione di riferimento.

Il Comune, in conformità agli indirizzi e direttive della pianificazione paesistico-ambientale regionale e ai sensi e per gli effetti dell'art. 15 della LR 13/90 ha censito i fabbricati rurali esistenti e ha disposto altresì l'elenco degli edifici, nelle zone agricole, che rivestono valore storico-tipologico.

Tali edifici evidenziati nelle tavole di P.R.G. e allegati in apposite schede alle Norme Tecniche di Attuazione, sono regolamentati secondo quanto disposto al successivo art. 25.

Le variazioni delle destinazioni d'uso sono ammesse a condizione che gli edifici stessi non siano più utilizzati per la conduzione del fondo ai sensi dagli artt. 6 e 14 della L.R. n.13/90. Le destinazioni compatibili sono:

- a) destinazione a civile abitazione
- b) destinazione a turismo rurale di cui alla L.R. 3/2002 e L.R. 9/2006
- c) destinazione a country-house di cui alla L.R. 31/1994

In tutte le zone agricole comunque denominate, gli interventi edilizi, siano essi nuove costruzioni o volti al recupero ed al mantenimento dell'esistente, dovranno essere supportati da progetti che prestino particolare attenzione all'inserimento nel contesto. Obiettivo è quello di rendere il paesaggio agrario più armonico ed omogeneo possibile. A tale scopo si auspica che i progetti facciano riferimento alle forme ed ai materiali appartenenti alla tradizione consolidata.

RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE AVENTE INTERESSE STORICO

Per tale patrimonio edilizio si intende quello di cui agli elenchi allegati alle presenti Norme Tecniche di Attuazione. A detto allegato si rimanda per le norme relative agli interventi consentiti.

Destinazioni d'uso consentite:

- abitazione colonica;
- civile abitazione;
- produttivo agricolo e terziario come dettagliato ai commi precedenti.

f) CARATTERI ARCHITETTONICI

Nuovi edifici e quelli oggetto di recupero, destinati ad abitazione, sia essa colonica che di civile abitazione, insistenti in zona agricola dovranno essere realizzati con forme che richiamino la tradizione.

In particolare dovranno sottostare al rispetto delle norme del PTC, in quanto la Variante viene redatta in adeguamento a tale strumento sovraordinato. Le principali caratteristiche architettoniche che dovranno avere gli edifici saranno quelle riportate nell'allegato " F " Criteri per il recupero dell'edilizia rurale nei territori alto-collinari: comma 5 delle NTA del PTC.

ARTICOLO 20.1 - ZONA E1 Zone agricole normali

Si applicano le norme della Legge Regionale 8 marzo 1990 n. 13,

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.

Il Piano si attua mediante Intervento Edilizio Diretto.

ARTICOLO 20.2 - ZONA E2 (Aree agricole di interesse paesistico)

Tali zone riguardano quelle parti del territorio agricolo dotate di requisiti paesistico-ambientali da salvaguardare per la presenza di un paesaggio agrario con caratteristiche tradizionali integre sotto gli aspetti sia colturali che insediativi;

Si applicano le norme delle ZONE AGRICOLE NORMALI – E1 con le seguenti limitazioni.

Non sono consentiti:

- gli edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale e comunque superiori a mq 150,00 di superficie coperta di cui alla lettera d) art. 3 LR 13/90;
- gli interventi edilizi di tipo agro- industriale, adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli di cui alla lettera f) art. 3 LR 13/90;
- depositi e stoccaggi di materiali non agricoli.

ARTICOLO 20.3 - ZONA E3 (Aree agricole di salvaguardia paesistica)

Tali zone riguardano quelle parti del territorio agricolo dotate di requisiti paesistico-ambientali di particolare valore in relazione e alla posizione emergente delle stesse (crinali, visuali panoramiche ecc.);

Si applicano le norme delle ZONE AGRICOLE NORMALI – E1 con le seguenti limitazioni:

In tali zone l'altezza massima dei nuovi edifici adibiti ad abitazione, da eseguirsi anche mediante ampliamenti o ristrutturazioni, deve essere limitata a ml. 5,00 misurata a valle per terreni in declivio;

L'altezza massima per tutte le altre attrezzature ed infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola, deve essere limitata a ml. 3,50, misurata a valle per terreni in declivio.

Non sono tuttavia consentiti:

- gli edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale e comunque superiori a mq 150,00 di superficie coperta di cui alla lettera d) art. 3 LR 13/90;
- gli interventi edilizi di tipo agro- industriale, adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli di cui alla lettera f) art. 3 LR 13/90;
- depositi e stoccaggi di materiali non agricoli.

ARTICOLO 20.4 - ZONA E4 (Aree agricole inedificabili).

a) Sono aree di rispetto geologico e/o idrogeologico. Nel loro ambito non sono consentite nuove costruzioni. Sono consentiti solamente lavori di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia finalizzata all'adeguamento igienico-sanitario degli edifici esistenti, senza incremento di unità immobiliari esistenti.

b) Eventuali opere di pubblica utilità a livello infrastrutturale previste dal piano in tali zone e che dovessero necessariamente essere localizzate all'interno delle stesse, sono soggette a verifica di compatibilità ambientale in base alla normativa vigente, secondo quanto previsto dalla L.R. 13/90;

c) Nell'ambito delle zone agricole identificate come E4, è sempre possibile la realizzazione di vasconi di accumulo e/o laghi artificiali, realizzati a scopo irriguo, per la pesca sportiva

ARTICOLO 20.5 - ZONA EU (verde ortivo).

Tale zona non è da considerarsi propriamente agricola ma intesa come area verde di rispetto e destinata a orticoltura e frutticoltura e comunque in genere a piccola produzione al servizio delle famiglie insediate nelle vicinanze.

Sono tuttavia consentite anche le normali pratiche colturali, a condizione di evitare l'uso intensivo di fertilizzanti e antiparassitari.

E' area da considerarsi a tutti gli effetti inedificabile, salvo diverse disposizioni per i singoli casi.

ARTICOLO 21 - ZONE "F" PER ATTREZZATURE PUBBLICHE D'USO E/O INTERESSE PUBBLICO.

L'articolo riguarda le zone omogenee "F" così come definite dall'art. 4 del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n.1444 . Nel territorio del Comune il PIANO individua le seguenti zone F

ARTICOLO 21.1 - ZONA FS1 IMPIANTO SPORTIVO POLIVALENTE "Sigismondo Martini" località Font'Orsola.

L'impianto è attualmente destinato all'esercizio di varie attività sportive; le principali sono: calcio, atletica leggera e ippica (corse al galoppo).

Sono consentiti lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria e la realizzazione di nuovi modesti volumi edilizi finalizzati al migliore funzionamento delle attività insediate e soprattutto alla loro coesistenza.

ARTICOLO 21.2 - ZONA FS2 CAMPI DA TENNIS (località Villa Fermani).

Struttura esistente. Mantenimento dello stato attuale.

ARTICOLO 21.3 - ZONA FS3 BOCCIODROMO (località Villa Fermani)

Struttura esistente. Mantenimento dello stato attuale.

ARTICOLO 21.4 - ZONA FS4 CAMPO DI CALCIO (Colbuccaro)

Struttura esistente. Possono essere potenziati i servizi accessori, quali spogliatoi ecc. E' altresì consentita l'installazione di un servizio ristoro.

I volumi edilizi sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

- H MAX ml. 3.50
- N° PIANI S1 - T
- Volumetria massima realizzabile mc. 400

ARTICOLO 21.5 - ZONA FS5 IMPIANTO POLIVALENTE (Passo del Bidollo)

Attualmente è costituito da un piccolo campo di calcio. Struttura esistente . Mantenimento dello stato attuale.

ARTICOLO 21.6 - ZONA FT1 DEPOSITO AUTOMEZZI COMUNALI

La struttura esistente può essere ampliata.

- H MAX come l'esistente
- DC ml. 6.00
- Obbligo di piantumazione lungo i confini dell'area.

L'area a disposizione è aumentata con la disponibilità della CFT1.

ARTICOLO 21.7 - ZONA FT2 DEPOSITO AUTOCORRIERE

- H MAX come Zona FT1
 - DC ml. 6.00
- Obbligo di piantumazione lungo i confini dell'area.

ARTICOLO 21.8 - ZONA FT3 CENTRALE DI SOLLEVAMENTO ACQUEDOTTO COMUNALE

La struttura esistente può essere modificata e potenziata per esigenze inderogabili prestando la massima attenzione all'impatto ambientale.

ARTICOLO 21.9 - ZONA FT4 SERBATOIO ACQUEDOTTO COMUNALE (località Grazie e località Zoccolanti)

La struttura esistente può essere modificata e potenziata per esigenze inderogabili, prestando la massima attenzione all'impatto ambientale.

ARTICOLO 21.10 - ZONA FT5 DEPURATORE ACQUE REFLUE (località Passo del Bidollo).

Depuratore esistente, destinato a ricevere le acque reflue della zona di Passo del Bidollo e Colbuccaro.

Per tali strutture, pur essendo ubicate all'interno di area esondabile, è previsto il mantenimento e l'eventuale ampliamento necessario per il funzionamento dell'impianto.

La norma tiene conto del fatto che l'ubicazione attuale non può essere delocalizzata essendo ubicate in questo punto tutte le confluenze dei collettori fognari previsti con le opere di urbanizzazione fin qui realizzate.

Va comunque tenuto conto, in sede di progettazione, del minore impatto ambientale possibile e delle norme inerenti la salvaguardia dell'ambiente in generale.

ARTICOLO 21.11 - ZONA FT6 DEPURATORE ACQUE REFLUE (località Sarrociano).

Depuratore consortile dei comuni di Macerata e Corridonia.

L'area, individuata sulle planimetrie di azzonamento in scala 1:5.000 e 1:10.000 con il colore azzurro normalmente utilizzato per le zone "F", viene destinata all'impianto e a eventuali futuri lavori di ampliamento. I volumi edilizi dovranno limitarsi allo stretto indispensabile al proficuo funzionamento dell'impianto.

Viste le dimensioni del depuratore e considerate anche le elevate valenze paesistiche del sito, è fatto obbligo di circondare l'impianto con quinta arborea (anche filtrante) su tutti i lati.

L'area a sud del depuratore, compresa tra l'impianto stesso e il fiume Chienti e classificata come zona agricola "E4", può essere destinata al trattamento supplementare dei reflui mediante procedimento di fito depurazione. Su tale area non potranno comunque essere realizzate opere edili, né qualunque altra attrezzatura che sia di ostacolo o di pericolo per i velivoli in fase di decollo e atterraggio al vicino aeroporto.

ARTICOLO 21.12 - ZONA FA ATTREZZATURE SCOLASTICHE

a) La nuova area prevista nel capoluogo potrà essere edificata con una architettura che soddisfi le seguenti esigenze:

- ampia dotazione di parcheggi;
- accesso e sosta riservate agli scuolabus;
- organizzazione di ampi spazi aperti;
- volumi edilizi che salvaguardino la percezione dei valori panoramici verso il Monte S.Vicino dal piazzale esistente a quota del campo sportivo.

b) Il plesso della Zona Industriale potrà essere sottoposto ad un aumento volumetrico massimo pari all'esistente.

c) Zona FA5. Colbuccaro. Struttura destinata a scuola elementare. L'area a disposizione viene aumentata con la disponibilità dell'area limitrofa derivante da oneri di lottizzazione. Parametri urbanistici ed edilizi nel rispetto della specifica legislazione vigente.

d) Zona FA Passo del Bidollo. Trattasi di previsione di nuovo plesso scolastico: scuola materna ed elementare. La nuova area prevista potrà essere edificata con una architettura che soddisfi le seguenti esigenze:

- edificio scolastico prefabbricato ad un solo piano (PT) con tetto piano e ampie finestrate a nastro;
- ampia dotazione di parcheggi;
- accesso e sosta riservate agli scuolabus;
- organizzazione di ampi spazi aperti;

e) Altre strutture possono essere ampliate nel rispetto delle distanze minime dai confini previste per le zone residenziali e delle distanze di Legge dalle strade.

f) Zona FA centro storico. Struttura destinata a scuola. L'area a disposizione viene aumentata con la disponibilità dell'area limitrofa derivante da oneri di lottizzazione. Parametri urbanistici ed edilizi nel rispetto della specifica legislazione vigente.

ARTICOLO 21.13 - ZONA FC EDIFICI DI CULTO

Attrezzature quasi tutte esistenti.

Per le nuove attrezzature non vigono particolari vincoli in merito ad altezza e volumetria. Distanze dalle strade come previsto dalle norme di legge.

ARTICOLO 21.14 - ZONA FCM CIMITERI

Attrezzature quasi tutte esistenti.

Per gli ampliamenti non vigono particolari vincoli in merito ad altezza e volumetria. Distanze dalle strade come previsto dalle norme di legge.

ARTICOLO 21.15 - ZONA FH ATTREZZATURE SANITARIE

Non sono previste nuove strutture. A specifica destinazione sanitaria è la sede dell'ospedale San Salvatore, mentre alcune altre eventuali attrezzature possono essere dislocate nell'ambito di altri edifici pubblici.

ARTICOLO 21.16 - ZONA FL ATTREZZATURE SOCIALI, ASSISTENZIALI E CULTURALI

a) Sono in genere contenitori esistenti. Norme specifiche sono contenute nelle annotazioni di cui al capitolo 16 del presente Titolo.

b) ZONA FL2

Fatto salvo il recupero dell'esistente, valgono i seguenti parametri:

• IF	mc./mq.	1.00 (volumi esistenti compresi)
• DC	ml.	10.00
• H MAX	ml.	6.50
• N° piani	T – 1	

ARTICOLO 21.17 - ZONE FM STRUTTURE MUSEALI

Zona FM1. E' consentito l'insediamento di una struttura museale inerente la civiltà contadina.

La nuova struttura edilizia è realizzabile solo congiuntamente al recupero degli edifici in argilla cruda presenti nelle adiacenze (zona CT02).

Nella nuova struttura possono essere insediate anche attività di ristorazione e di vendita di prodotti artigianali e turistici inerenti la materia espositiva.

Possono altresì essere allestiti vani per organizzare il pernottamento di scolaresche o di gruppi ospiti del Comune di Corridonia in occasione di manifestazioni sportive e culturali.

I locali adibiti ad attività accessorie quali pernottamento e ristorazione non possono superare la percentuale del 50% della superficie utile complessiva. Nel computo va considerato l'intero complesso, comprendendo anche le superfici recuperate e utilizzate negli "atterrati".

• MASSIMA VOLUMETRIA REALIZZABILE	mc.	2.000
• H MAX a monte	ml.	1.00
• H MAX a valle	ml.	6.50
• N° PIANI	S2 - S1	

La copertura del nuovo edificio dovrà essere piana e praticabile e venire a far parte dell'allestimento complessivo dell'area esterna. In copertura, in aggiunta al numero di piani sopra stabilito, è consentita la realizzazione di volumi di altezza massima ml. 3.50 che occupino una porzione non superiore al 20% della superficie coperta totale. Tale volume aggiuntivo sarà destinato ad attività di

ristoro oltre che al vano scala e ai relativi accessori; dovrà essere compreso nella volumetria complessiva prevista.

ARTICOLO 21.18 - ZONA FQ ATTREZZATURE DI QUARTIERE

Sono attrezzature di quartiere quali locali di ritrovo, spazi attrezzati all'aperto e quanto altro nei limiti delle volumetrie previste nelle singole zone.

ARTICOLO 21.19 - ZONA FP PARCHEGGI

Spazi di sosta veicolare. Sono regolamentati dagli articoli che riguardano la viabilità e più ancora dal Regolamento Edilizio Comunale.

ARTICOLO 21.20 - ZONA FPA PARCHEGGI ATTREZZATI

Sono aree polivalenti in grado di assicurare la sosta di veicoli, ma soprattutto di ospitare grandi manifestazioni all'aperto quali feste popolari, fiere e mercati.
Alcune possono essere organizzate per ospitare camper e motorhome.

ARTICOLO 21.21 - ZONA FPC AREA PER INTERVENTI DELLA PROTEZIONE CIVILE

E' un'area che deve essere dotata di allacci di corrente elettrica, gas, acqua, telefono e fognature, dimensionati per un'utenza ingente.

L'area uò essere utilizzata per ospitare circhi equestri e parchi di divertimento itineranti.

Il comune ha la facoltà di individuare tale area all'interno di quelle destinate a standard strategicamente valide.

ARTICOLO 21.22 - ZONA FU UFFICI PUBBLICI

La sigla individua strutture esistenti. Nuove strutture possono essere reperite nelle zone omogenee A, B, C e D nel rispetto dei limiti urbanistici ed edilizi stabiliti per tali zone.

ARTICOLO 21.23 - ZONE FV VERDE PUBBLICO

Sono le aree individuate negli elaborati grafici di azionamento in scala 1:2000 come FV. In tali zone sono ammesse esclusivamente strutture di arredo per il gioco ed il tempo libero.

Sono le aree destinate alla conservazione ed alla creazione di parchi naturali o di giardini urbani e di quartiere. E' consentita la sola installazione di chioschi di ristoro e ricovero attrezzi e arredi per il verde, aventi altezza massima di ml 3.50 ed una superficie massima di mq. 30.

ARTICOLO 21.24 - ZONE FZ STAZIONE FERROVIARIA

Stazione di San Claudio della linea Civitanova Marche - Albacina.

possono essere realizzate tutte le necessarie strutture di potenziamento, compreso scalo merci. E' consentito l'insediamento di punto di ristoro (volumetria massima mc. 300, H MAX ml. 3.50).

ARTICOLO 21.25 - ZONE FW DISTRIBUTORI CARBURANTE.

Sono le aree destinate alla realizzazione di distributori di carburante: per la loro attuazione vige la normativa regionale e nazionale specifica in deroga alla pianificazione comunale.

ARTICOLO 21.26 - ZONE FT7 DEPURATORE ACQUE REFLUE, LOCALITA' "MOSE"

Depuratore di acque reflue esistente. Zona soggetta a intervento diretto, nel rispetto della normativa vigente e di quanto già specificato nel progetto originario.

ARTICOLO 22 - ZONE URBANE A VINCOLO CIMITERIALE

Tale vincolo è costituito da una fascia di rispetto disposta tutt'attorno alle costruzioni adibite a cimitero. Tale fascia è individuata sulle planimetrie di azzonamento in scala 1:2.000 con una linea tratteggiata di colore viola e campitura omogenea di colore viola chiaro.

L'individuazione è stata effettuata in base ai volumi esistenti, ma anche tenendo conto degli ampliamenti previsti, sia per il camposanto del capoluogo che per quello di Colbuccaro.

Le zone di rispetto cimiteriale in tal modo individuate sono prevalentemente destinate ad aree pubbliche di supporto all'attività cimiteriale, quali parcheggi e spazi aperti destinati al transito e alla sosta pedonale. In tali zone è consentita l'installazione di piccole strutture per la vendita di prodotti floreali.

Nelle aree private comprese all'interno delle zone di rispetto cimiteriale non sono consentiti nuovi interventi edilizi. Per gli edifici esistenti in tali zone sono ammessi lavori di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo oltre alla ristrutturazione edilizia limitata ad interventi finalizzati ad adeguamento igienico-sanitario.

ARTICOLO 23 - ZONE URBANE INTERNE ALL'AREA AD ELEVATO RISCHIO DI ESONDAZIONE.

Sono le parti del territorio Comunale inserite nell'ambito di previsioni urbanistiche, escluse dalle zone agricole, che risultano interne al limite "e2", aree a rischio idrogeologico o al limite "er - R4", aree ad elevato rischio di esondazione.

In tali aree è vietato qualsiasi tipo di insediamento edificatorio sia esso permanente e non. Vi sono tuttavia consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di risanamento conservativo.

Nel caso in cui dette aree risultino però interne al perimetro indicante comparti minimi di intervento di piani attuativi, le stesse concorrono comunque alla determinazione della Superficie Territoriale e possono essere utilizzate esclusivamente per il reperimento delle dotazioni standard, purché queste siano finalizzate alla realizzazione di aree verdi prive di attrezzature o come spazi a parcheggio, eseguiti con materiali che mantengano la permeabilità del suolo.

Le aree di cui al precedente comma sono individuate con tratteggio a linee parallele della zona omogenea di riferimento.

Per le aree comprese tra i limiti di esondazione individuati nelle tavole di piano come "e2" e "d2", valgono le seguenti prescrizioni:

- Ai sensi della D.G.R.M. n.1520 del 11-11-03, è vietato l'insediamento di strutture pubbliche e private, quali cinema, centri commerciali, scuole, ospedali ed infrastrutture strategiche che comportino una notevole concentrazione di persone.
- Per i nuovi insediamenti, la possibilità di realizzare piani interrati e seminterrati, è subordinata in sede esecutiva all'adozione di particolari accorgimenti atti a garantire la compatibilità degli stessi con le peculiari caratteristiche dell'area e nel rispetto della normativa vigente in materia di edificazione in aree a rischio.
- Nella realizzazione di qualsiasi manufatto interrato è comunque vietata la deviazione della falda acquifera o l'abbattimento di questa mediante pompaggio artificiale.

ARTICOLO 24 - "RF" ZONE PER ATTREZZATURE PRIVATE D'USO E/O DI INTERESSE PUBBLICO

L'ARTICOLO riguarda le nuove zone individuate come RF.

Sono le aree del territorio comunale destinate alla realizzazione di attrezzature private che, per la loro funzione, erogano servizi di interesse pubblico. Per ciascuna di esse vale una normativa particolare e ad hoc, secondo quanto di seguito specificato:

Per le zone individuate come RFA nelle planimetrie di PIANO, senza ulteriore classificazione, vale quanto previsto per le zone "A" di rispettiva appartenenza.

Nelle zone RF-turistico ricettive dovrà essere considerata la L.R. n.9/2006

ARTICOLO 24.1 - RF1 - Impianti vari. Passo Del Bidollo.

a) Area assoggettata a Piano Attuativo. La realizzazione potrà avvenire per stralci successivi, indicati nel piano attuativo.

b) E' consentita l'installazione di impianti sportivi all'aperto di qualunque genere, con esclusione di quelli motoristici e di altri che provochino inquinamento acustico o atmosferico.

c) E' altresì consentita la realizzazione di strutture sportive al coperto nel rispetto dei seguenti parametri:

-IT mc./mq. 1.00

- H MAX non superiore a quella necessaria allo svolgimento di gare e manifestazioni ufficiali per le varie discipline previste;
- DC ml. 10.00
- DS ml. 15.00

d) Sono insediabili attività di bar-ristorante.

e) E' consentita la destinazione residenziale per il personale di servizio nella misura massima di mq. 200, espressi in termini di superficie utile abitabile (SUA)

f) Per attività di supporto quali magazzini, residenza del personale di servizio o attrezzature di pubblico esercizio da insediare in volumi diversi da quelli destinati alle attività sportive, valgono gli indici aggiuntivi seguenti:

- H MAX ml. 7.00;
- n° piani S1 -T -1

g) La dotazione di parcheggi pubblici va calcolata nella misura di mq. 2.00 per ogni persona ospitabile, considerando nel computo atleti, praticanti, spettatori e personale di servizio nell'ipotesi di massimo utilizzo delle strutture. Dotazione minima comunque adempiente alla più restrittiva tra le seguenti due condizioni:

- mq. 1.00 ogni 10 mq. di superficie territoriale.
 - mq. 1.00 ogni metro quadro di superficie utile lorda delle strutture coperte.
- Fatte salve comunque le disposizioni fornite dagli elaborati grafici di azionamento.

h) I lottizzanti vengono altresì obbligati alla cessione gratuita dell'area (senza spese di allestimento) per l'ampliamento della strada sul margine est dell'area.

ARTICOLO 24.2 –OMISSIS

ARTICOLO 24.3 - RF3 - Villa ex Bartolazzi - Colbuccaro

Area assoggettata a Piano Attuativo con allegato Planivolumetrico.

Il complesso viene destinato alla produzione di servizi quali:

- attività ricettive turistico alberghiere;
- ristorazione e banchetti;
- organizzazione di meeting e convegni.

E' consentita la destinazione residenziale nell'ambito degli edifici esistenti.

Gli edifici inseriti nell'area RF3b (retino più chiaro) possono essere sottoposti solo ad interventi di restauro e risanamento conservativo.

Nell'area RFA3a (retino più scuro) possono essere realizzati nuovi volumi edilizi nel rispetto dei seguenti indici:

- IF mc./mq. 1.00
- DC ml. 5.00
- H MAX a monte ml. 1.50
- H MAX a valle ml 7.00
- n° piani S2 - S1

La copertura dovrà essere piana e praticabile, da utilizzare per soggiorno all'aperto nell'ambito delle attività insediate. Dovrà armonizzarsi con il contesto esistente, sia naturale che architettonico, eventualmente anche mediante l'uso di materiali in contrasto. Potrà essere a sua volta coperta con strutture leggere a volume completamente aperto per riparo dagli agenti atmosferici. Potranno essere altresì realizzati volumi al piano terra (al di sopra della copertura praticabile summenzionata) per l'ingresso ai vani scala e agli ascensori e per locali di supporto al soggiorno all'aperto; il tutto per un massimo di mc. 400. Tali volumi dovranno comunque rientrare nel computo complessivo di cui all'indice IF. Tali volumi dovranno essere almeno parzialmente schermati dalla vegetazione. Potranno essere realizzati impianti sportivi all'aperto (piscina, campi da tennis ecc.) nel massimo rispetto dell'assetto geomorfologico e vegetazionale dell'area.

I parcheggi, da realizzarsi nella misura prevista dal Regolamento Edilizio Comunale, rimarranno privati, all'esclusivo servizio delle attività insediate.

L'area a verde privato può essere sottoposta a intervento edificatorio di volumi ricettivi, essenzialmente nella posizione sud, alle seguenti condizioni:

- H MAX a valle ml.7.00
- n° piani S2 - S1 - T

- Le volumetrie dovranno essere tali da rientrare nella quantità che scaturisce dall'applicazione dell'indice volumetrico nella zona RFA3a.

ARTICOLO 24.4 - RF4S - Zona Industriale nord

Area assoggettata a piano Attuativo Planivolumetrico. e a Scheda progetto, alla quale si rinvia. La realizzazione potrà avvenire per stralci successivi, indicati nel piano attuativo.

Sono comunque da rispettare le seguenti prescrizioni:

- La realizzazione dei laghetti di decantazione è subordinata al preventivo monitoraggio della profondità della falda, il cui livello massimo, accertato in periodo di morbida, non dovrà in nessun caso raggiungere la minima quota dei laghetti.
- Nell'ambito della zona "D" viene vietata l'edificazione in quelle aree attualmente destinate ad attività estrattive.

ARTICOLO 24.5 - RF5 - Ex edificio di origine conventuale. Piedicolle.

Area assoggettata a Piano Attuativo con allegato Planivolumetrico.

Gli edifici di interesse storico presenti sull'area potranno essere assoggettati solo a interventi di restauro. I fabbricati di più recente costruzione potranno essere demoliti e ricostruiti.

- IF	mc./mq.	0,7
- DC	ml.	5,00
- H MAX	ml.	4,00
- Distacco dai fabbricati di interesse storico:	ml.	50,00

L'edificazione dovrà armonizzarsi con il contesto esistente, sia naturale che architettonico.

Tutti i nuovi volumi dovranno essere schermati dalla vegetazione, in misura parziale nei confronti della visuale dall'interno dell'area in oggetto, in misura totale dall'esterno.

Potranno essere realizzati impianti sportivi all'aperto (piscina, campi da tennis, ecc.) nel massimo rispetto dell'assetto geomorfologico e vegetazionale dell'area.

Le destinazioni previste saranno di natura turistico ricettiva e abitativa connessa.

Per una fascia di ml.15° a partire dal ciglio superiore della scarpata, al fine di evitare il possibile innesco di frane, si prescrive l'utilizzo di fondazioni tali da non indurre carichi direttamente sugli strati superficiali, ad esempio di tipo profondo,

ARTICOLO 24.6 - RF6 - Impianti sportivi. Zona industriale sud.

a) Area assoggettata a Piano Attuativo. La realizzazione potrà avvenire per stralci successivi, indicati nel piano attuativo.

b) E' consentita l'installazione di impianti sportivi all'aperto di qualunque genere, con esclusione di quelli motoristici e di altri che provochino inquinamento acustico o atmosferico.

c) E' altresì consentita la realizzazione di strutture sportive al coperto nel rispetto dei seguenti parametri:

- IT mc./mq. 1.00
- H MAX non superiore a quella necessaria allo svolgimento di gare e manifestazioni ufficiali per le varie discipline previste;
- DC ml. 10.00
- DS ml. 15.00
- Non è consentita la realizzazione di locali seminterrati o interrati.

d) Sono insediabili attività di bar-ristorante.

e) E' consentita la destinazione residenziale per il personale di servizio nella misura massima di mq. 200, espressi in termini di superficie utile abitabile (SUA).

f) Per attività di supporto quali magazzini, residenza del personale di servizio o attrezzature di pubblico esercizio da insediare in volumi diversi da quelli destinati alle attività sportive, valgono gli indici aggiuntivi seguenti:

- H MAX ml. 7.00;
- n° piani S1 -T -1

g) La dotazione di parcheggi pubblici va calcolata nella misura di mq. 2.00 per ogni persona ospitabile, considerando nel computo atleti, praticanti, spettatori e personale di servizio nell'ipotesi di massimo utilizzo delle strutture. Dotazione minima comunque adempiente alla più restrittiva tra le seguenti due condizioni:

- mq. 1.00 ogni 10 mq. di superficie territoriale.
- mq. 1.00 ogni metro quadro di superficie utile lorda delle strutture coperte.

h) Lungo i confini prospicienti le strade provinciali è fatto obbligo di organizzare una fascia verde avente profondità di almeno ml.10,00, piantumata con specie di alto fusto, disposte non necessariamente in maniera regolare. Tale area sarà privata, al servizio degli impianti, esclusa la parte pubblica di cui al comma a).

l) Le recinzioni potranno essere lasciate a vista dall'esterno solo se realizzate con muratura in laterizio e sovrastante inferriata metallica; in caso contrario (realizzazione con rete metallica plastificata) dovranno essere nascoste almeno parzialmente verso l'esterno da alberi, siepi o cespugli.

ARTICOLO 24.7 - OMISSIS

ARTICOLO 24.8 - RF8 - Progetto Multisale. Via Zegalara.

FORMULA CONGRESSI" "Progetto Multisale".

Destinazione d'uso: sale convegni e per conferenze, sale per esposizioni e per intrattenimento, con conseguente facoltà di esercitare in modo continuativo attività ricettive quali quelle turistico - alberghiere e di ristorazione e attività direzionali e di promozione.

Tipo di attuazione: intervento diretto	
It	mc./mq. 1,50
H max a valle	ml. 8.50
N° piani	S1 - T - 1
Dc =	5,00 ml.
Df =	10,00 ml.

Potrà essere destinata a residenza una volumetria non superiore al 40% di quella complessivamente realizzabile.

La nuova edificazione potrà essere realizzata in accorpamento ai volumi esistenti.

Le coperture potranno essere piane e praticabili. La quota della copertura più elevata non potrà superare la quota di calpestio del piano terreno dell'edificio attuale.

La progettazione dovrà curare il rapporto ambientale e visivo con la collina retrostante e prestare particolare attenzione alla sistemazione del verde.

I parcheggi, da dimensionare in base a quanto stabilito dalla normativa specifica, resteranno di proprietà privata ad uso esclusivo delle attività insediate e potranno essere recintati.

ARTICOLO 24.9 - RF9 - Discoteca e ristorante. Via Grazie.

Attrezzatura esistente. Area soggetta ad intervento diretto. Oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, in aggiunta alle volumetrie esistenti potranno essere realizzati volumi aggiuntivi al solo piano terra fino al 50% dell'esistente, nel rispetto dell'attuale tipologia architettonica e secondo i seguenti parametri:

- DC ml. 5.00

E' inoltre consentito l'approntamento, nonché l'uso di strutture mobili coperte fino a un volume aggiuntivo massimo pari a mc.1.500.

ARTICOLO 24.10 - RF10 - Impianti sportivi. Zona Grazie/Crocifisso.

La realizzazione potrà avvenire per stralci funzionali indicati nel Piano Attuativo.

E' consentita l'installazione di impianti sportivi all'aperto e/o al coperto di qualunque genere con esclusione di quelli motoristici e di altri che provochino inquinamento acustico o atmosferico.

La realizzazione di strutture sportive al coperto avrà i seguenti indici:

- IT mc/mq 1.00

- HMAX non superiore a quella necessaria allo svolgimento di gare e manifestazioni ufficiali per le varie discipline previste.

- DC ml 10.00

- DS ml 15.00

Sono inoltre consentite attività di bar- ristorante e servizi.

E' consentita la residenza per il personale di servizio degli impianti sportivi nella misura di due unità abitative per una superficie massima complessiva di mq. 250

Sono ammissibili attività di supporto quali magazzini, residenze di supporto alle attività sportive, centri di benessere, attrezzature di pubblico esercizio da insediare in volumi diversi da quelli destinati alle attività sportive con indici aggiuntivi seguenti:

- H massima ml 7.00
- N piani S1 – T – 1

La dotazione di parcheggi pubblici va calcolata nella misura di mq 2.00 per ogni persona ospitabile nell'ipotesi di massimo utilizzo delle strutture, e comunque mq 1.00 ogni 10 mq di superficie territoriale, - mq 1.00 ogni 1.00 mq di superficie utile lorda delle strutture coperte.

Come ulteriore dotazione di standard dovrà essere allestito, in adiacenza ai parcheggi, un parco pubblico con attrezzature per bambini ed anziani di superficie non inferiore al 10% della superficie complessiva dell'area.

Dovrà essere prevista una fascia di verde avente profondità di ml 10.00, piantumata lungo tutti i bordi dell'area. Tale area sarà privata a servizio degli impianti.

I lottizzanti dovranno cedere gratuitamente l'area (senza spese di allestimento) per la realizzazione della strada di scorrimento (variante nord) e della pista ciclabile che corre in parallelo alla strada.

Le recinzioni potranno essere lasciate a vista dall'esterno solo se realizzate con muratura in laterizio e sovrastante inferriata metallica; in caso contrario (realizzazione con rete metallica) dovranno essere parzialmente nascoste da siepi.

ARTICOLO 24.11 - RF11 - Kartodromo. Zona Crocifisso.

Attrezzatura esistente. Sono consentite opere di miglioria assoggettate ad intervento diretto.

In aggiunta alla tribuna già esistente, è consentita la realizzazione di volumi da destinare a uffici, bar, officina di riparazione, ricovero Kart, esposizione e vendita di Kart e relativi accessori e pezzi di ricambio, nel rispetto dei seguenti parametri:

- Volumetria totale realizzabile mc. 4.000
- H MAX ml. 7.50
- N° piani T -1
- DC ml. 5.00

Vista l'immediata adiacenza dell'impianto alle zone residenziali, l'utilizzo dello stesso è condizionato alla stesura di un accordo tra la gestione e il Comune dove siano stabilite le regole secondo le quali l'attività può essere svolta senza silenziatore.

Di norma si stabilisce che l'utilizzo di mezzi privi di silenziatore è limitato alle gare, alle prove ufficiali e ad altre ristrette fasce orarie.

Al fine di contribuire alla limitazione dell'inquinamento acustico, oltre che atmosferico, viene inoltre fatto obbligo di installare un doppio filare di alberi di alto fusto lungo il perimetro dell'impianto stesso. Un filare dovrà essere di specie sempreverde, l'altro a foglia caduca.

Quest'ultimo dovrà essere necessariamente di varietà "fastigiata" tale da raggiungere notevole altezza e dovrà essere altresì selezionato in maniera tale da evitare la fastidiosa dispersione di semi o fiori nell'aria.

Lungo il fronte sud della struttura si auspica il posizionamento dei filari all'interno dei muri di recinzione, il più vicino possibile alla pista, compatibilmente con le ragioni di sicurezza.

Ogni nuova concessione o autorizzazione edilizia è rilasciabile solo dopo che siano stati installati i filari suddetti almeno lungo i fronti est, sud e ovest, e dopo che le piante abbiano raggiunto un'altezza di almeno ml. 3.00 le sempreverdi e ml. 4.00 le latifoglie.

Nel caso in cui la proprietà dell'impianto incontrasse difficoltà nell'acquisire le aree da piantumare esterne alla recinzione (fronti est ed ovest), il Comune è obbligato ad espropriarle per motivo di pubblica utilità (inquinamento acustico e atmosferico) e a cederle alla proprietà dell'impianto al netto di ogni spesa sostenuta.

ARTICOLO 24.12 - RF12 - Edificio di tipologia toscano aretina. Zona Crocifisso.

Area assoggettata ad intervento diretto.

Destinazione d'uso: attività turistico - alberghiere, attività sportive e ricreative. Gli edifici individuati come di primario interesse storico dal Censimento dei Fabbricati Extraurbani, allegato al P.R.G., potranno essere assoggettati solo a interventi di restauro.

Gli altri volumi presenti sull'area potranno essere demoliti e ricostruiti, o comunque ristrutturati radicalmente, con l'uso di forme e materiali che, anche eventualmente per contrasto, punti alla valorizzazione del complesso storico.

Per i volumi ricostruiti o ristrutturati valgono le seguenti prescrizioni:

- Volumetria: pari all'esistente;
- H MAX: ml. 7.00

-n° piani: T - 1. E' consentita anche la realizzazione di locali interrati o seminterrati purché le rampe di accesso e le alterazioni dell'andamento naturale del terreno si trovino solo lungo i fronti non prospicienti l'edificio storico. In tutti i casi tali alterazioni dell'andamento naturale del terreno dovranno essere limitate allo stretto necessario per l'ottimale funzionamento della struttura e schermate parzialmente con vegetazione;

I finili potranno essere recuperati per gli usi specifici previsti per la presente zona dietro riduzione della volumetria al 50%.

I volumi ricostruiti o ristrutturati dovranno sorgere, rispetto all'edificio storico, a distanza tale da non comprometterne il significato architettonico e potranno ad esso essere collegati con un percorso coperto realizzato con struttura leggera ed in gran parte vetrato.

Prescrizioni generali:

Potranno essere realizzati impianti sportivi all'aperto quali piscina, campi da tennis, ecc..

I parcheggi, da realizzarsi nella misura prevista dal Regolamento Edilizio Comunale, rimarranno privati all'esclusivo servizio delle attività insediate.

ARTICOLO 24.13 - RF13 - Mulino ex Franceschetti. S.Claudio.

Area assoggettata ad intervento diretto.

Destinazione d'uso: attività turistico - ricettive con esclusione del pernottamento: essenzialmente attività di ristorazione.

Gli edifici presenti sull'area potranno essere assoggettati solo a interventi di restauro e risanamento conservativo.

I parcheggi, da realizzarsi nella misura prevista dal Regolamento Edilizio Comunale, rimarranno privati all'esclusivo servizio delle attività insediate.

Sul margine Sud-Est dell'area, così come indicato con la campitura di retino omogeneo sulla tavola H4/2 in scala 1:2.000, è consentita la realizzazione di volumi edilizi ad uso residenziale, secondo i seguenti indici urbanistici:

- IF: mc./mq. 1,50

- H MAX: ml. 6,50

- N° piani: T - 1.

Non è consentita la realizzazione di piani seminterrati.

La quota del terreno dovrà essere sopraelevata di circa ml. 2,00.

L'altezza massima dei nuovi fabbricati dovrà essere presa dal terreno così sistemato.

La concessione edilizia per il sopracitato volume residenziale potrà essere rilasciata solo nel rispetto delle seguenti condizioni:

1) congiuntamente dovrà essere rilasciata la concessione relativa al recupero dei fabbricati storici, completa di computo metrico degli interventi di restauro.

2) dovrà essere presentata polizza fideiussoria di importo almeno pari al valore delle opere di restauro e la stessa dovrà rimanere in vigore fino all'avvenuta esecuzione degli interventi di restauro.

L'attuazione del progetto di restauro dei manufatti storici potrà essere effettuata anche in tempi successivi; il relativo progetto rimarrà vincolante anche dopo la decorrenza dei termini previsti per il rilascio della concessione edilizia.

In tutti i casi l'abitabilità dei volumi residenziali è concedibile solo dietro verifica del buon livello di conservazione dei manufatti storici, pur in assenza di interventi di restauro.

Il recupero dei fabbricati storici comprende l'obbligo del mantenimento del sistema di canalizzazione e convogliamento delle acque, nonché la conservazione delle macine e degli altri dispositivi originali.

Al fine di aumentare la ricettività è consentita la realizzazione di volumi aggiuntivi in struttura leggera lignea o metallica per una cubatura massima pari alla metà di quella esistente. Tali strutture potranno essere caratterizzate da materiali e forme che operino anche per contrasto rispetto all'esistente, ma sempre e comunque in maniera da metterlo in risalto. La progettazione dovrà farsi attentamente carico di tutto ciò, come pure di tutte le sistemazioni esterne. Le pavimentazioni esterne dovranno essere realizzate con materiali della tradizione locale. Gli edifici residenziali dovranno essere opportunamente schermati con vegetazione per impedirne la vista dai fruitori del complesso restaurato.

ARTICOLO 24.14 - RF14 - Attività ricettiva S.Claudio.

Area soggetta ad intervento diretto, con soluzioni planivolumetriche di dettaglio da presentare contestualmente alla richiesta di permesso a costruire.

Gli indici e parametri edilizi da rispettare sono i seguenti:

Indice territoriale 3.00 mc/mq;

Altezza max dell'edificio 8.50;

Distanza dai confini ml 5.00;

Distanza dalle strade ml 5.00;

Per l'edificio esistente sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. E' fatto obbligo di utilizzare tutta la superficie di proprietà per reperire gli spazi a parcheggio.

Le destinazioni consentite sono turistico – ricettiva, commerciale direzionale con la possibilità della realizzazione di una unità abitativa a servizio dell'attività.

ARTICOLO 24.15 - RF15 - Hotel Grasseti. Zona industriale nord.

Attrezzatura alberghiera esistente. Indice di fabbricabilità fondiaria: 1.2 mc./mq.

In aggiunta alle volumetrie esistenti potranno essere realizzati solo volumi accessori al piano terra, ovvero attrezzature tecnologiche anche ai piani elevati, senza comunque mai superare l'altezza massima esistente.

ARTICOLO 24.16 - RF16 - Tiro a volo. Zona Crocifisso.

Attrezzatura esistente. Opere di miglioria e ampliamento sono sottoposte ad intervento diretto.

E' consentita la realizzazione di nuovi volumi edilizi alle seguenti condizioni:

- volume massimo pari al 10% dell'esistente;
- H MAX ml. 5.00
- n° piani S1 - T
- distanze dai confini come zone D2;
- è consentita la realizzazione di impianti sportivi all'aperto.

ARTICOLO 24.17 - RF17 - Mulino ex Spadoni. Vallescura.

Area assoggettata ad intervento diretto.

Gli edifici presenti sull'area potranno essere assoggettati solo a interventi di restauro e risanamento conservativo.

Le porzioni di fabbricato crollate potranno essere ricostruite nel pieno rispetto del modello originale.

La ricostruzione potrà essere effettuata solo sulla scorta di documentazione fotografica o sulla base di vecchi disegni che documentino in maniera inequivocabile lo stato originale dei manufatti.

In caso di documentazione insufficiente, il Comune si riserva di acquisire il parere della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici delle Marche.

Visto il medio rischio di esondabilità a cui è sottoposta quest'area, dovranno essere presi opportuni accorgimenti affinché l'uso dei locali seminterrati non comporti rischio per gli utenti e per gli operatori, né rischio di inquinamento delle falde. Nell'ambito dei lavori di ricostruzione non è comunque consentita la realizzazione di locali seminterrati.

Potranno essere realizzati impianti sportivi all'aperto: piscina, campi da tennis, ecc..

I parcheggi, da realizzarsi nella misura prevista dal Regolamento Edilizio Comunale, rimarranno privati all'esclusivo servizio delle attività insediate.

ARTICOLO 24.18 - RF18 - Ex grancia benedettina. Sarrocciano.

Area assoggettata a piano particolareggiato.

Gli edifici esistenti potranno essere sottoposti ad interventi di restauro conservativo e solo parzialmente ad interventi di ristrutturazione edilizia, laddove non sia altrimenti possibile l'adeguamento funzionale degli immobili.

Destinazione d'uso: produzione di servizi quali attività alberghiera, ristorazione, convegni, agenzia turistica, punto vendita di prodotti agroalimentari e dell'artigianato, attività sanitarie e assistenziali.

L'area circostante dovrà essere adibita a parco privato, piantumato prevalentemente con specie autoctone. Il parco potrà essere attrezzato con impianti sportivi all'aperto. Spogliatoi ed altre attrezzature di supporto dovranno essere ricavate nell'ambito degli edifici esistenti.

Il fienile posto ad ovest dell'edificio n° 7074 potrà essere recuperato e adibito alle medesime attività di cui sopra solamente con le seguenti condizioni:

- la ricostruzione dovrà avvenire ad est dell'edificio n° 7074;
- la ricostruzione dovrà essere effettuata con riduzione al 50% della volumetria originaria;
- H MAX non superiore all'edificio 7.074.

I parcheggi, nella misura prevista dal Regolamento Edilizio Comunale, rimarranno privati all'esclusivo servizio delle attività insediate.

ARTICOLO 24.19 - RF19 - Aviosuperficie. Sarrocciano.

Attività già esistente.

Zona assoggettata a Piano Attuativo Planivolumetrico.

Gli elaborati di azionamento in scala 1:5.000 e 1:10.000 individuano la pista per il decollo e l'atterraggio, le zone di rispetto e l'area edificabile.

Nella fascia di rispetto a ridosso della superstrada (profondità ml. 60,00) non è consentita la realizzazione di alcuna struttura. Nelle restanti parti della zona di rispetto possono essere installate solo attrezzature destinate alla sicurezza del volo non altrimenti posizionabili.

Nell'area edificabile possono essere realizzate strutture fisse di servizio al volo quali:

- stazione passeggeri e merci;
- attività di pubblico esercizio quali bar e ristorante;
- rimessaggio dei velivoli e dei mezzi di servizio;
- stazione antincendio;
- altre attrezzature di supporto quali magazzini, stazione di rifornimento, ecc.

Tutte le strutture edilizie dovranno rientrare in un indice di fabbricabilità territoriale (IT) pari a 0.3mc./mq

L'area dovrà essere opportunamente piantumata (compatibilmente con le esigenze di sicurezza) soprattutto in adiacenza alla superstrada.

I parcheggi saranno privati ad esclusivo servizio dell'attività insediata. Dovranno essere realizzati nella misura di 1,00 mq. ogni mq. di superficie utile lorda realizzata (SUL), inserendo nel computo quelle destinate al supporto di passeggeri, merci, piloti e velivoli, escludendo dal computo quelle destinate alla torre di controllo e alle attrezzature destinate alla sicurezza.

ARTICOLO 24.20 - omissis

ARTICOLO 24.21 - RF21 - Turistico ricettivo. S.Martino.

Area soggetta a Piano attuativo. Oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, in aggiunta alle volumetrie esistenti potranno essere realizzati volumi aggiuntivi al solo piano terra fino al 50% dell'esistente, nel rispetto dell'attuale tipologia architettonica e con una distanza dai confini di proprietà MIN. di ml. 5.00.

E' inoltre consentito l'approntamento, nonché l'uso di strutture mobili coperte fino a un volume aggiuntivo massimo pari a mc. 1.500. La porzione di area identificata con retino obliquo a righe è inedificabile.

ARTICOLO 24.22 - RF22 - Centro di accoglienza PARS. Cigliano.

L'area è assoggetta a piano attuativo di iniziativa privata nel rispetto nel rispetto dei seguenti indici e parametri.

IF mc./mq. 1,00 (comprese le volumetrie esistenti)

DF ml. 10,00 tra nuovi edifici e tra questi e quelli esistenti; nel rispetto delle distanze previste, è consentita la realizzazione di volumi in aderenza agli edifici esistenti, purché questi non ricadano nella categoria 2 degli edifici extraurbani di interesse storico.

DC,DS ml.20,00

H.MAX ml.7,50 per i nuovi edifici e per quelli esistenti non ricadenti nella categoria 2 degli edifici extraurbani di interesse storico, per i quali valgono le norme ad essi relativi.

Per gli edifici inseriti nella categoria " 2 " degli edifici extraurbani di interesse storico valgono comunque le norme di riferimento delle presenti norme. Dovranno essere adottate tutte le misure idonee ad armonizzare gli interventi con il contesto esistente.

ARTICOLO 24.23 - RF23 - Centro di accoglienza PARS. Gabbi.

Area soggetta a intervento diretto.

L'area è suddivisa in due sottozone: RFR3ED e RFR3AG.

Nella sottozona RFR3ED (retino più scuro) sono consentiti:

- a) per quel che riguarda il manufatto storico esistente, tutti gli interventi consentiti dalla categoria di appartenenza (n.5), con l'aggiunta di un aumento di volumetria pari al 10% di quella esistente, senza incremento delle altezze;
- b) realizzazione di nuove volumetrie pari ad un massimo di 1.500 mc., nel rispetto dei seguenti parametri:

DF = ml. 10,00

DC,DS ml.5,00

H.MAX ml.7,00

La zona edificabile deve corrispondere alla porzione di area non interessata da alcun vincolo e la volumetria ammissibile deve comprendere gli accessori eventualmente esistenti. Gli interventi sono subordinati alla redazione di un piano attuativo esteso all'intera zona. Dovranno essere adottate tutte le misure idonee ad armonizzare gli interventi con il contesto esistente.

Per la sottozona RFR3AG (retino più chiaro) vale quanto stabilito dalla presente normativa per le zone agricole E4.

ARTICOLO 24.24 - RF24 - Centro di accoglienza PARS. Ospedale Vecchio.-

Area soggetta a intervento diretto. Per l'edificio esistente nell'area e censito, vale quanto stabilito per esso relativamente alla categoria di appartenenza, con le seguenti deroghe:

- Per l'edificio esistente sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamenti con un aumento di volumetria pari al 10% di quella che ha attualmente in dotazione, e un aumento di altezza sino a quella massima del fabbricato per le porzioni più basse.

- E' inoltre consentita la realizzazione di una nuova volumetria pari ad un volume massimo di mc.400, nel rispetto dei seguenti indici:

DF =	ml. 10,00
DC,DS	ml.5,00
H.MAX	ml.4,50

La volumetria realizzabile deve comprendere gli accessori esistenti.

Dovranno essere adottate tutte le misure idonee ad armonizzare gli interventi con il contesto esistente.

ARTICOLO 24.25 - RF25 - Impianti sportivi e ricreativi. Via Palombaretta.

Area soggetta ad intervento diretto.

- Volume massimo consentito	mc. 1.500
- H MAX:	ml. 3,50
- DC:	ml. 5,00

I volumi necessari per attrezzature funzionali, quali spogliatoi e magazzini, vanno reperiti entro i suddetti 1.500 mc. E' inoltre consentito l'approntamento, nonché l'uso di strutture mobili fino a un volume aggiuntivo pari a mc.1.500.

ARTICOLO 24.26 - RF26 - Scuola materna. Via Niccolai.

Istituto di istruzione privato: scuola materna. Le volumetrie realizzabili sono quelle previste per le zone residenziali adiacenti, mediante intervento diretto. E' consentita la destinazione residenziale e socio-assistenziale; la prima è limitata al personale appartenente alla Congregazione religiosa che gestisce la scuola materna; la seconda può essere attivata in termini di Casa di Riposo anche per privati. Gli edifici possono essere utilizzati anche per convegni e seminari di studio e di soggiorno anche stanziali. Vanno comunque garantite le superfici a standards.

ARTICOLO 24.27 - OMISSIS

ARTICOLO 24.28 - OMISSIS

ARTICOLO 24.29 - RF29 - Hotel Camerlengo. Capoluogo, via S.Maria.

Attrezzatura alberghiera esistente. Zona soggetta a intervento diretto. Oltre agli interventi manutenzione ordinaria e straordinaria è ammesso intervento di ristrutturazione, nel rispetto della tipologia architettonica esistente. In aggiunta alle volumetrie esistenti potranno essere realizzati solo volumi accessori al piano terra, ovvero attrezzature tecnologiche anche ai piani elevati, senza comunque mai superare l'altezza massima esistente.

ARTICOLO. 24.30 - RFS3 - IMPIANTI SPORTIVI LOCALITA' ZONA INDUSTRIALE NORD

(Destinazione proveniente dallo stralcio delle D3 in località Zona industriale Nord-Fontelepre)

- a) Area assoggettata a Piano Attuativo. La realizzazione potrà avvenire per stralci successivi, indicati nel piano attuativo.
- b) E' consentita l'installazione di impianti sportivi all'aperto di qualunque genere, con esclusione di quelli motoristici e di altri che provochino inquinamento acustico o atmosferico.
- c) E' altresì consentita la realizzazione di strutture sportive al coperto nel rispetto dei seguenti parametri:
 - IT mc./mq. 1.00
 - H MAX non superiore a quella necessaria allo svolgimento di gare e manifestazioni ufficiali per le varie discipline previste;
 - DC ml. 10.00
 - DS ml. 15.00
- d) Sono insediabili attività di bar-ristorante.

- e) E' consentita la destinazione residenziale per il personale di servizio nella misura massima di mq. 200, espressi in termini di superficie utile abitabile (SUA).
- f) Per attività di supporto quali magazzini, residenza del personale di servizio o attrezzature di pubblico esercizio da insediare in volumi diversi da quelli destinati alle attività sportive, valgono gli indici aggiuntivi seguenti:
- H MAX ml. 7.00;
 - n° piani S1 -T -1
- g) La dotazione di parcheggi pubblici va calcolata nella misura di mq. 2.00 per ogni persona ospitabile, considerando nel computo atleti, praticanti, spettatori e personale di servizio nell'ipotesi di massimo utilizzo delle strutture. Dotazione minima comunque adempiente alla più restrittiva tra le seguenti due condizioni:
- mq. 1.00 ogni 10 mq. di superficie territoriale.
 - mq. 1.00 ogni metro quadro di superficie utile lorda delle strutture coperte.
- h) Come ulteriore dotazione di standard dovrà essere allestito, in adiacenza ai parcheggi, un parco pubblico con attrezzature per i bambini e gli anziani di superficie non inferiore al 10% della superficie complessiva dell'area.
- i) I lottizzanti vengono altresì obbligati alla cessione gratuita dell'area (senza spese di allestimento) per la realizzazione della strada di scorrimento (variante nord), della pista ciclabile che corre in parallelo e delle relative alberature previste dagli elaborati grafici di azionamento.
- l) Lungo tutto i bordi est e sud dell'area, in adiacenza alle strade principali è fatto obbligo di organizzare una fascia verde avente profondità di almeno ml. 10.00, piantumata con specie di alto fusto disposte non necessariamente in maniera regolare. Tale area sarà privata, al servizio degli impianti, oppure, in parte, destinata alle attività di cui al comma h).
- m) Le recinzioni potranno essere lasciate a vista dall'esterno solo se realizzate con muratura in laterizio e sovrastante inferriata metallica; in caso contrario (realizzazione con rete metallica plastificata) dovranno essere nascoste almeno parzialmente verso l'esterno da alberi, siepi o cespugli.

ARTICOLO 24 BIS - ANNOTAZIONI

- 101** Data l'attività svolta in tale area, è consentita la realizzazione di un capannone della superficie massima di mq. 200 per una altezza massima di ml. 5,00. Tale capannone dovrà comunque essere dimesso in concomitanza con la cessazione dell'attività. TAVOLA 21 A-D SCALA 1-2000
- 102** L'area a verde privato potrà divenire di completamento (B15), a condizione che da essa vengano rimosse tutte le antenne e le attrezzature connesse agli impianti di ricetrasmisione esistenti. Colbuccaro antenne. TAVOLA 21 M – SCALA 1-2.000.
- 103** Tutti gli interventi ammessi dovranno essere realizzati nel rispetto della tipologia architettonica esistente, utilizzando i materiali della tradizione storica locale e presenti nel manufatto. A2 incrocio ex parcheggio TAVOLA 21 A-D SCALA 1-2000 .
- 104** Tutti gli interventi ammessi dovranno essere realizzati nel rispetto della tipologia architettonica esistente, utilizzando i materiali della tradizione storica locale e presenti nel manufatto. Andreozzi zona grazie belvedere rotonda. TAVOLA 21 A-B SCALA 1:2.000.
- 105** Dati l'orografia del terreno e le modifiche apportate nella realizzazione del vigente Piano di Lottizzazione, per la CL40 valgono i seguenti parametri:
If = 3,00 mc/mq
H Max = ml.10,00
N.piani = S1, T, 1°, 2°
DC/DS = ml.5,00 dalla strada di lottizzazione (cordolo marciapiede); ml.10,00 dalla strada provinciale (cordolo marciapiede). TAVOLA 21 A-D SCALA 1:2000.
- 106** Tutte le aree esterne ai lotti così come individuati nel piano di lottizzazione vigente sono destinate a standard pubblici (parcheggi e/o verde pubblico) oltre alla viabilità pubblica. Parte di dette aree in sede di variante alla lottizzazione, compatibilmente con la verifica degli standard urbanistici, potranno essere destinate a parcheggi privati pertinenziali. TAVOLA 21 L SCALA 1:2000.

- 107** E' consentita l'edificazione nei lotti residui, nel rispetto delle distanze dalle strade e dai confini, così come previsto nelle NTA del Piano di Lottizzazione. E' consentita altresì la ripermetrazione dei lotti residui per consentire il mantenimento della distanza di ml.5,00 dal limite stradale. TAVOLA 21 A-D SCALA 1-2000.
- 108** Per la zona individuata con la sigla UR, e contrassegnata con la presente annotazione, l'altezza massima per l'edificio da realizzare potrà essere pari a ml 7.00. AREA INDIVIDUATA NELLA TAVOLA 21 A-B SCALA 1-2000
- 109** Nella edificazione di lotti residui di vecchie lottizzazioni scadute e non, ancorché classificate di completamento dallo strumento urbanistico generale vigente, è consentito il mantenimento dell'allineamento dei fabbricati esistenti sul fronte strada, sia se costituito da edifici ricadenti su lotti della vecchia lottizzazione scaduta, sia se esterni alla stessa, purchè l'allineamento sia determinato da almeno due edifici esistenti sullo stesso tratto di strada. ANNOTAZIONE A CARATTERE GENERALE.
- 112** In fase di redazione del piano di lottizzazione si dovrà procedere alla valutazione della pressione ambientale e misure di mitigazione e compensazione sulla scorta dell'allegato b) delle nta del PTC. Le suddette misure dovranno attenersi a quanto indicato nell'allegato b) al paragrafo 7. Le superfici a verde biomassa calcolate dovranno essere localizzate all'interno della previsione D2, necessariamente in parte lungo il perimetro nord/est della previsione D2, al fine della limitazione della perdita della biodiversità e della realizzazione di un efficace fascia di continuità naturalistica con il sistema infrastrutturale fluviale (Chienti).
In fase di progetto dovrà essere effettuata la redazione dell'allegato b del PTC, tenendo in particolare considerazione la localizzazione delle superfici minime destinate a verde biomassa, la cui localizzazione dovrà avere la funzione di zona filtro con gli insediamenti. Tali superfici potranno essere reperite anche all'interno delle fasce di rispetto stradale, previo parere dell'ente competente.
La viabilità presente nelle tavole di zonizzazione sarà vincolante in fase di progetto del piano attuativo.
In considerazione delle risultanze dello studio dei flussi di traffico, (Vedi elaborato n. 25) con la viabilità proposta, per l'area in oggetto la superficie a destinazione commerciale massima consentita non potrà superare complessivamente mq 7.500 di commerciale.

La pianificazione attuativa dovrà attenersi ai dettami della Legge Regionale 17.06.2008 n. 14 “ Norme per l'edilizia sostenibile”, ed ai criteri di progettazione indicati nella DGR n. 157 del 07.05.2005 “ Linee guida per le aree produttive ecologicamente attrezzate della Regione Marche”.

LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA DOVRA' ATTENERSI AI DETTAMI DELLA LEGGE REGIONALE 17.06.2008 N. 14, “ NORME PER L'EDILIZIA SOSTENIBILE”, E AI CRITERI DI PROGETTAZIONE INDICATI NELLA D.G.R. N. 157 DEL 07.02.2005 “ LINEE GUIDA PER LE AREE PRODUTTIVE ECOLOGICAMENTE ATTREZZATE DELLA REGIONE MARCHE” - MISURE DI CONSERVAZIONE:

A) AREA LOTTIZZAZIONE

All'interno dei perimetri urbani, fino all'attuazione di quanto previsto dall'ARTICOLO 20, comma 6 della L.R. forestale 6/05, si applicano le disposizioni di cui alla L.R. 7/1985 e successive modifiche e dall'art. 37 delle N.T.A. del P.P.A.R. per gli elementi diffusi del paesaggio agrario.

E' di norma vietato l'abbattimento delle specie protette dalle leggi regionali in materia di flora.

Le siepi e le formazioni vegetali miste presenti nelle scarpate nelle zone urbane sono tutelate dalla L.R. 7/85 e succ. mod.

In fase di cantiere è fatto obbligo di adottare misure di protezione per evitare il danneggiamento del verde esistente sottoposto a tutela regionale (lesioni alla corteccia, rottura dei rami ecc).

Ricorrere, in misura non inferiore al 50% della superficie libera da edificato, a pavimentazione permeabile (prato nelle aree verdi, parcheggio in masselli forati di calcestruzzo e griglie alveolari opportunamente seminati con specie prative).

B) STRADE

Utilizzo dell'esistente e salvaguardia degli elementi diffusi presenti integrandoli con l'opera in esecuzione. Prevedere interventi di potenziamento per limitare la perdita di biodiversità.

Per le distanze di impianto dai confini o di traslazione di eventuali piante presenti in sito si fa riferimento alle norme del Codice Civile, del Nuovo Codice della Strada (Art. 26) nonché di eventuali Regolamento Comunale.

In sede di progettazione attuativa venga recepito il parere della Provincia di Macerata n. 3938133 del 22-10-2008. In particolare dovranno essere realizzate prioritariamente quelle opere di urbanizzazione attualmente non presenti e previste nello scenario 6 dell'elaborato dei flussi di traffico. Contestualmente dovranno essere riviste alcune regole di viabilità sulle strade esistenti.

L'eventuale autorizzazione di una grande struttura di vendita è subordinata alla realizzazione dello svincolo della superstrada SS77 Valdichienti in località San Claudio e di relativo collegamento con la S.P. 485.

1.2 FASCE TAMPONE A MITIGAZIONE

A) AREA LOTTIZZAZIONE

Le Tipologie di barriere filtro che devono rispettare i seguenti limiti minimi inderogabili di estensione e modalità di realizzazione al fine di ottemperare alla funzione di "filtro":

1) Filtri visivi verso agro ecosistema non inferiore al Tipo B di cui all'ARTICOLO 27 paragrafo 8 punto 8.1 delle nta del PRG Larghezza 3 metri – Piante richieste per ogni 30 m lineari

5 alberi di terza grandezza

3 alberi di prima grandezza/3 alberi di seconda grandezza/3 sempreverdi

30 arbusti

tappezzanti

pacciamatura temporanea

2) Filtro inquinamento atmosferico verso strada di collegamento: per l'attuazione di tali fasce, valgono i dettami di cui all'ARTICOLO 27 paragrafo 8 punto 8.1 delle presenti norme.

Le specie idonee da utilizzare devono essere scelte tra quelle presenti nell'Elenco Specie secondo le prescrizioni indicate al Punto 9 successivo delle NTA botanico-vegetazionali allegate alle norme di piano.

Le essenze più adatte:

roverella (*Quercus pubescens*)

pioppo nero maschio (*Populus nigra*)

querce varie (*Quercus spp*)

olmo (*Ulmus sp.*)

cipresso (*Cupressus sempervirens*)

platano (*Platanus spp.*)

oppio (*Acer campestre*)

acero montano (*Acer platanoides*)

acero riccio (*Acer pseudoplatanus*)

Filtro visivo : realizzazione di pareti verdi su edificati: si può prevedere il rinverdimento di muri se il lotto si è dotato di opportuno impianto di irrigazione. In base all'esposizione del muro si dovranno scegliere le specie rampicanti più adatte al clima e in equilibrio con il paesaggio circostante.

3) Le recinzioni dovranno essere realizzate con rete elettrosaldata sollevate da terra 10 cm (al fine di mantenere una minima permeabilità del lotto nei confronti della microfauna locale), possibilmente realizzando gangli di vegetazione lungo lo sviluppo lineare della stessa in modo da creare piccole aree rifugio e mitigarne l'impatto visivo.

B) STRADE

Al fine di mitigare l'impatto della "barriera" strada e infrastrutture varie connesse (rotonde) si prevede la realizzazione laddove da progetto se ne riterrà utile l'inserimento delle seguenti strutture:

-realizzazione di barriere acustiche e visive vegetate per la protezione delle unità residenziali dal traffico: le fasce vegetate realizzabili devono tener conto della presenza di limitazioni (distanze di rispetto e confini), servitù (gasdotti, elettrodotti) o particolari prescrizioni normative che possono circoscrivere la localizzazione, l'ampiezza e l'estensione in base alla funzione di filtro prescelta (visiva, antirumore o antinquinamento atmosferico).

In relazione alla disponibilità di spazio ai lati della struttura viaria si va da soluzioni puramente tecnologiche (pannelli fonoassorbenti) a soluzioni verdi quali biomuri con spessore di circa 3,5 m , a terrapieni in terra rinforzata rinverdita con spessore di circa 6 m, fino ai terrapieni a pendenze naturali con disponibilità di spazio di almeno 15 m.

-incrementare piccole aree incolte (anche vicino alle rotatorie) e le siepi bordanti la strada, in formazioni lenticolari non continue;

-realizzazione di sottopassi per il passaggio della fauna selvatica (terrestre e anfibia): la localizzazione di passaggi artificiali deve essere attentamente programmata e studiata in quanto devono essere posti in diversi punti lungo il tragitto della viabilità principale e possedere requisiti particolari (altezza, ampiezza) in modo tale che non perdano di utilità.

- apposizione di rallentatori di velocità e di opportuna cartellonistica di avviso “attraversamento fauna”.

REALIZZAZIONE DEL VERDE

Il progetto del verde e del sistema di irrigazione a bassa dispersione deve essere affidato a tecnici del settore abilitati (Dott. Agronomi e Forestali) dalla progettazione Definitiva al Progetto esecutivo. La progettazione delle opere di mitigazione per gli animali dovrà essere affidata a esperti del settore (faunisti).

113

Per la zona D3 di espansione terziaria-commerciale, posta in località Fontelepre, valgono le seguenti prescrizioni.

In fase di redazione del piano di lottizzazione si dovrà procedere alla valutazione della pressione ambientale e misure di mitigazione e compensazione sulla scorta dell'allegato b) delle nta del PTC. Le suddette misure dovranno attenersi a quanto indicato nell'allegato b) al paragrafo 7. Le superfici a verde biomassa calcolate dovranno essere localizzate all'interno della previsione D3, necessariamente in parte lungo il perimetro nord\ovest, al fine della limitazione della perdita della biodiversità e della realizzazione di un efficace fascia di continuità naturalistica con il sistema infrastrutturale fluviale (Chienti e Fiastra).

La viabilità presente nelle tavole di zonizzazione sarà vincolante in fase di progetto del piano attuativo.

In fase di progetto del piano attuativo l'Amministrazione potrà imporre opere di difesa spondale, ove ne ricorrano i presupposti, che vengano previste da un adeguato studio idrogeologico che sarà parte integrante del progetto.

La pianificazione attuativa dovrà attenersi ai dettami della Legge Regionale 17.06.2008 n. 14 “ Norme per l'edilizia sostenibile”, ed ai criteri di progettazione indicati nella DGR n. 157 del 07.05.2005 “ Linee guida per le aree produttive ecologicamente attrezzate della Regione Marche”.

LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA DOVRA' ATTENERSI AI DETTAMI DELLA LEGGE REGIONALE 17.06.2008 N. 14, “ NORME PER L'EDILIZIA SOSTENIBILE”, E AI CRITERI DI PROGETTAZIONE INDICATI NELLA D.G.R. N. 157 DEL 07.02.2005 “ LINEE GUIDA PER LE AREE PRODUTTIVE ECOLOGICAMENTE ATTREZZATE DELLA REGIONE MARCHE” MISURE DI CONSERVAZIONE:

A) AREA LOTTIZZAZIONE

All'interno dei perimetri urbani, fino all'attuazione di quanto previsto dall'ARTICOLO 20, comma 6 della L.R. forestale 6/05, si applicano le disposizioni di cui alla L.R. 7/1985 e successive modifiche e dall'art. 37 delle N.T.A. del P.P.A.R. per gli elementi diffusi del paesaggio agrario.

E' di norma vietato l'abbattimento delle specie protette dalle leggi regionali in materia di flora.

Le siepi e le formazioni vegetali miste presenti nelle scarpate nelle zone urbane sono tutelate dalla L.R. 7/85 e succ. mod.

In fase di cantiere è fatto obbligo di adottare misure di protezione per evitare il danneggiamento del verde esistente sottoposto a tutela regionale (lesioni alla corteccia, rottura dei rami ecc).

Ricorrere, in misura non inferiore al 50% della superficie libera da edificato, a pavimentazione permeabile (prato nelle aree verdi, parcheggio in masselli forati di calcestruzzo e griglie alveolari opportunamente seminati con specie prative).

Il progetto dovrà inoltre essere accompagnato da un adeguato studio idrogeologico e dovrà prevedere le eventuali opere di difesa spondale che tale studio potrà ritenere necessarie.

B) STRADE

Utilizzo dell'esistente e salvaguardia degli elementi diffusi presenti integrandoli con l'opera in esecuzione. Prevedere interventi di potenziamento per limitare la perdita di biodiversità.

Per le distanze di impianto dai confini o di traslazione di eventuali piante presenti in sito si fa riferimento alle norme del Codice Civile, del Nuovo Codice della Strada (Art. 26) nonché di eventuali Regolamento Comunale.

In sede di progettazione attuativa venga recepito il parere della Provincia di Macerata n. 3938133 del 22-10-2008. In particolare dovranno essere realizzate prioritariamente quelle opere di urbanizzazione attualmente non presenti e previste nello scenario 6 dell'elaborato dei flussi di traffico. Contestualmente dovranno essere riviste alcune regole di viabilità sulle strade esistenti.

L'eventuale autorizzazione di una grande struttura di vendita è subordinata alla realizzazione dello svincolo della superstrada SS77 Valdichienti in località San Claudio e di relativo collegamento con la S.P. 485.

1.2 FASCE TAMPONE A MITIGAZIONE

A) AREA LOTTIZZAZIONE

Le Tipologie di barriere filtro che devono rispettare i seguenti limiti minimi inderogabili di estensione e modalità di realizzazione al fine di ottemperare alla funzione di “filtro”:

1) Filtri visivi verso agroecosistema

non inferiore al tipo B) di cui all'ARTICOLO 27 paragrafo 8 punto 8.1 delle NTA del PTC. Larghezza 3 metri –Piante richieste per ogni 30 m lineari
5 alberi di terza grandezza
3 alberi di prima grandezza/3 alberi di seconda grandezza/3 sempreverdi
30 arbusti
tappezzanti
pacciamatura temporanea

2) Filtro inquinamento atmosferico verso strada di collegamento per l'attuazione di tali fasce, valgono i dettami di cui all'ARTICOLO 27 paragrafo 8 punto 8.1 delle presenti norme.

Le specie idonee da utilizzare devono essere scelte tra quelle presenti nell'Elenco Specie secondo le prescrizioni indicate al Punto 9 successivo delle NTA botanico-vegetazionali allegate alle norme di piano.

Le essenze più adatte:

roverella (*Quercus pubescens*)
pioppo nero maschio (*Populus nigra*)
querce varie (*Quercus spp*)
olmo (*Ulmus sp.*)
cipresso (*Cupressus sempervirens*)
platano (*Platanus spp.*)
oppio (*Acer campestre*)
acero montano (*Acer platanoides*)
acero riccio (*Acer pseudoplatanus*)

Filtro visivo : realizzazione di pareti verdi su edificati: si può prevedere il rinverdimento di muri se il lotto si è dotato di opportuno impianto di irrigazione. In base all'esposizione del muro si dovranno scegliere le specie rampicanti più adatte al clima e in equilibrio con il paesaggio circostante.

3) Le recinzioni dovranno essere realizzate con rete elettrosaldata sollevate da terra 10 cm (al fine di mantenere una minima permeabilità del lotto nei confronti della microfauna locale), possibilmente realizzando gangli di vegetazione lungo lo sviluppo lineare della stessa in modo da creare piccole aree rifugio e mitigarne l'impatto visivo.

B) STRADE

Al fine di mitigare l'impatto della "barriera" strada e infrastrutture varie connesse (rotonde) si prevede la realizzazione laddove da progetto se ne riterrà utile l'inserimento delle seguenti strutture:

-realizzazione di barriere acustiche e visive vegetate per la protezione delle unità residenziali dal traffico: le fasce vegetate realizzabili devono tener conto della presenza di limitazioni (distanze di rispetto e confini), servitù (gasdotti, elettrodotti) o particolari prescrizioni normative che possono circoscrivere la localizzazione, l'ampiezza e l'estensione in base alla funzione di filtro prescelta (visiva, antirumore o antinquinamento atmosferico).

In relazione alla disponibilità di spazio ai lati della struttura viaria si va da soluzioni puramente tecnologiche (pannelli fonoassorbenti) a soluzioni verdi quali biomuri con spessore di circa 3,5 m , a terrapieni in terra rinforzata rinverdita con spessore di circa 6 m, fino ai terrapieni a pendenze naturali con disponibilità di spazio di almeno 15 m.

-incrementare piccole aree incolte (anche vicino alle rotonde) e le siepi bordanti la strada, in formazioni lenticolari non continue;

-realizzazione di sottopassi per il passaggio della fauna selvatica (terrestre e anfibia): la localizzazione di passaggi artificiali deve essere attentamente programmata e studiata in quanto devono essere posti in diversi punti lungo il tragitto della viabilità principale e possedere requisiti particolari (altezza, ampiezza) in modo tale che non perdano di utilità.

- apposizione di rallentatori di velocità e di opportuna cartellonistica di avviso "attraversamento fauna".

REALIZZAZIONE DEL VERDE

Il progetto del verde e del sistema di irrigazione a bassa dispersione deve essere affidato a tecnici del settore abilitati (Dott. Agronomi e Forestali) dalla progettazione Definitiva al Progetto esecutivo. La progettazione delle opere di mitigazione per gli animali dovrà essere affidata a esperti del settore (faunisti).

- 114 Per la zona D2 di espansione produttiva, posta in località Vallescura, ubicata a sud della ex SS 77, da attuare come PIP, si applicano le prescrizioni della annotazione 112, con l'ulteriore riduzione dell'indice fondiario ad 1,5 mc/mq.:

- 115.** La progettazione delle fondazioni dovrà essere tale da non indurre carichi direttamente sugli strati superficiali, ad esempio di tipo profondo.
- 116** Al fine di evitare il possibile innesco di frane, si prescrive l'utilizzo di fondazioni tali da non indurre carichi direttamente sugli strati superficiali. Per la zona RF5 in località Piedicolle la presente prescrizione vale solo entro una fascia di ml. 15 a partire dal ciglio superiore della scarpata.
- 138** Le sedi stradali come pure il terreno sistemato in seguito all'edificazione dovranno essere rialzati e posti alla medesima quota della strada ex Statale n°. 485.
- 117.** In sede di intervento urbanistico preventivo, ed in particolare per l'area n.10, loc. Case Cianfruni, dovranno essere determinate estesamente, con ulteriori sondaggi geognostici e con prove di laboratorio su campioni di terreno, le caratteristiche geologiche ed i parametri geomeccanici dei terreni relativi alle aree in oggetto, al fine di individuare le aree più indicate per la prevista edificazione;
2. per ogni intervento in sede esecutiva dovranno essere effettuate approfondite indagini ai sensi del D.M. 11 marzo 1988 e della Circ. Min. LL. PP. Del 24 Settembre 1988 (Norme Tecniche per lo studio delle Terre e delle Rocce)

TITOLO 3

ZONE ED EDIFICI A VINCOLO SPECIALE

ART. 25 - TUTELA E CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI E MANUFATTI DI VALORE STORICO-CULTURALE

Ai fini della tutela dei beni storici – culturali presenti nel territorio, il P.R.G. individua:

1) GLI EDIFICI E MANUFATTI ISOLATI DI PARTICOLARE VALORE ARCHITETTONICO O STORICO - DOCUMENTARIO - (EDIFICI URBANI)

Gli edifici meritevoli di tutela e situati in aree classificate come urbane sono stati inseriti dal Piano nell'ambito delle zone omogenee "A" o "F" oppure ancora classificati come zone "UT".

I suddetti edifici possono essere interessati da specifiche disposizioni contenute nelle varie zone omogenee sopra richiamate (art. 15.2 per le zone UT, ecc.), che dovranno comunque essere integrate con le norme specifiche che seguono.

Per gli edifici censiti, appartenenti alle categorie, 3-5-6, una volta stabilito attraverso una documentazione fotografica e relazione firmata da un tecnico abilitato, che non sussistono più i requisiti di salvaguardia, o che esistano situazioni di pericolo di crollo, che mettano in pericolo la pubblica incolumità, e che contemporaneamente lo stesso edificio sia ricompreso all'interno di una zona omogenea, è possibile declassificare il fabbricato stesso, ed applicare la norma relativa alla zona omogenea di riferimento.

Oltre alla destinazione residenziale è ammessa qualunque tipo di attrezzatura (ricettiva, sociale, culturale, amministrativa ecc.) che sia in grado di valorizzare il bene culturale.

2) GLI EDIFICI E I MANUFATTI RURALI DI INTERESSE STORICO-TIPOLOGICO O AMBIENTALE - (EDIFICI EXTRAURBANI)

Per tutti gli edifici ricadenti nelle aree classificate dal Piano come agricole, ed individuati nel censimento dei fabbricati rurali redatto ai sensi dell'ARTICOLO 15 della L.R. 13/90, ed art. 40 del PPAR, categorie da 1 a 6, debbono essere rispettati i criteri di recupero imposti dalle norme del PTC.

Gli edifici classificati nel censimento con le categorie 3-5-6, potranno essere assoggettati ad interventi di recupero edilizio anche mediante piano di recupero preventivo.

A corredo del censimento si richiamano i fascicoli relativi alle schede informative e alle fotografie, come pure la cartografia di riferimento in scala 1:5.000 (n. 8 fogli) che riporta la numerazione di tutti i manufatti censiti, che costituiscono l'allegato N. 2 al Piano Regolatore Generale vigente, che si richiama integralmente.

I manufatti censiti sono stati numerati con numeri a quattro cifre; la prima cifra indica il numero del foglio del rilievo aerofotogrammetrico su cui insiste l'edificio, le seguenti tre cifre costituiscono il numero specifico del manufatto.

Classe a) fabbricati rurali di rilevante valore "A"

Comprende i fabbricati colonici di particolare valore architettonico, tipologico e storico-documentario, in condizioni di conservazione della struttura originaria tipologica e costruttiva tali da consentirne il recupero e/o il mantenimento alla originaria configurazione.

Gli edifici e manufatti extraurbani interessati sono quelli compresi nelle seguenti categorie:

Cat. 1 - Edifici di eccezionale interesse dal punto di vista storico-architettonico e ambientale.

Cat. 2 - Edifici comunque di elevato valore storico-architettonico.

Cat. 4 – Edifici costruiti in argilla cruda (edifici di terra – atterrati)

Il Piano, in relazione alla suddetta classificazione, stabilisce le specifiche modalità d'intervento, illustrate nell'art. 25.1, nel rispetto di tutte le altre prescrizioni e disposizioni relative alla zona agricola in cui il bene individuato risulta localizzato.

Classe b) fabbricati rurali di valore ambientale "B"

Comprende i fabbricati che, pur non presentando rilevanti caratteristiche sotto il profilo architettonico e/o tipologico, costituiscono testimonianza dell'edilizia rurale tradizionale da salvaguardare sia per la integrità del manufatto (assenza di sostanziali manomissioni

tipologiche e/o costruttive) sia per lo stato di conservazione dell'ambito circostante (assenza di rilevanti alterazioni dell'ambiente con nuove costruzioni non conformi).

Secondo quanto previsto dalla L. 13/90 non è consentita la demolizione, salvo per comprovati motivi di tutela della pubblica incolumità.

Gli edifici e manufatti extraurbani interessati sono quelli compresi nelle seguenti categorie:

Cat. 3 – Edifici con caratteristiche architettoniche di pregio, ma meno rari di quelli di categoria 2 e mediamente di quelli più recenti di circa 50/100 anni.

Cat. 5 – Altri edifici appartenenti al patrimonio storico, con caratteri architettonici minori o comunque più diffusi. Presentano le caratteristiche originali conservate in ragguardevole misura, ma sono spesso compromessi dal punto di vista dell'inserimento nel contesto.

Cat. 6 – Edifici realizzati nella prima metà del 900, meritevoli di segnalazione per le loro caratteristiche tipologiche.

Il Piano, in relazione alla suddetta classificazione, stabilisce le specifiche modalità d'intervento, illustrate nell'art. 42.2, nel rispetto di tutte le altre prescrizioni e disposizioni relative alla zona agricola in cui il bene individuato risulta localizzato.

ARTICOLO 25.1 – PRESCRIZIONI E INTERVENTI AMMESSI PER LA TUTELA E CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI E MANUFATTI DI VALORE STORICO – CULTURALE.

Classe a) fabbricati rurali di rilevante valore "A"

a) Edifici inseriti in categoria "1":

Gli edifici ricadenti in questa categoria vengono classificati come urbani dal Piano Regolatore Generale ad eccezione dei n° 4.016 e 7.036.

a.1) Gli edifici ricadenti in zone definite urbane dal P.R.G. vengono classificati nel l'ambito delle zone omogenee "A","F" oppure "DA". Per ogni edificio o complesso edilizio il P.R.G. stabilisce precisi criteri di intervento ai quali si rimanda. Vale in tutti i casi quanto esposto al punto a3).

a.2) Per gli edifici ricadenti in zona agricola si applica integralmente il dettato della Legge Regionale 13/1990, art. 15, commi 3-4-5.

a.3) Per tutti gli edifici di cui al presente comma a) dovrà essere prodotta accurata documentazione fotografica; essa dovrà riguardare anche le parti interne dell'edificio e prestare particolare attenzione ai principali elementi esterni, quali il cornicione e, nel caso di tetti a capanna, l'attacco del bordo di falda alla muratura.

a.4) Gli elaborati grafici di rilievo e di progetto dovranno essere redatti in scala 1: 50.

a.5) Non è consentita l'installazione di logge aperte e porticati aggiuntivi.

b) Edifici inseriti in categoria "2":

b.1) Sono ammessi solamente i seguenti interventi edilizi:

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

b.2) Per tali fabbricati non è consentito l'aumento del numero delle unità abitative.

b.3) Per tali fabbricati non è consentita la modifica delle bucatore con esclusione del solo riordino, né la modifica delle caratteristiche architettoniche dei cornicioni.

b.4) Le piante e le sezioni di rilievo dovranno riportare la tipologia degli orizzontamenti presenti.

b.5) E' obbligatoria la presentazione di documentazione fotografica delle parti interne dell'edificio, oltre che, in dettaglio, dei principali elementi esterni, quali il cornicione e, nel caso di tetti a capanna, l'attacco del bordo di falda alla muratura.

- b.6) Non è ammessa la demolizione di orizzontamenti a volta in muratura.
- b.7) Viene concessa la regolare "abitabilità" anche per ambienti che non superino ml. 2.50 di altezza utile interna; in caso di struttura portante orizzontale lignea, la misurazione va effettuata all'estradosso della travatura principale. Viene altresì concessa l'abitabilità anche in presenza di superfici finestrate inferiori a quanto stabilito dal Regolamento Edilizio Comunale e dal Regolamento di Igiene.
- b.8) Nuovi edifici sono tenuti al mantenimento dai fabbricati inseriti nella presente categoria di una distanza minima di ml. 50.00. Tale prescrizione non vale per gli edifici che ricadono in aree definite urbane dal P.R.G..
- b.9) Per gli edifici che vengono a ricadere in zone definite urbane dal P.R.G., vige comunque l'obbligo di conservazione, indipendentemente da quanto riportato dagli elaborati grafici di azzonamento in scala 1:2.000.
- b.10) Non è consentita l'installazione di logge aperte e porticati aggiuntivi.
- c) Edifici inseriti in categoria "4":
Valgono le stesse norme degli edifici inseriti in categoria "1", con le seguenti eccezioni:
- c.1) La distanza che dovrà essere mantenuta da nuove edificazioni viene ridotta a ml. 20.00 in presenza della sottoscrizione di un impegno per la conservazione del manufatto di terra. Tale impegno alla conservazione non implica necessariamente sostanziali lavori di restauro.
- c.2) Sempre in presenza della sottoscrizione di cui sopra, dagli edifici classificati ai numeri 3.113, 4.006, 4.078, 6.056, 6.114, 6.130, 6.230, 6.268, non si è tenuti al mantenimento di distanze superiori a quelle normalmente previste dal Piano.
- c.3) Per gli edifici che vengono a ricadere nell'ambito di zone definite urbane dal P.R.G. vige l'obbligo di conservazione, ma non quello del mantenimento di distanze superiori a quelle normalmente previste per tali zone.

ARTICOLO 25.2 – PRESCRIZIONI E INTERVENTI AMMESSI PER LA TUTELA E CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI E MANUFATTI DI VALORE AMBIENTALE.

Classe b) fabbricati rurali di valore ambientale "B"

Per gli edifici censiti, appartenenti alle categorie, 3-5-6, una volta stabilito attraverso una documentazione fotografica e relazione firmata da un tecnico abilitato, che non sussistono più i requisiti di salvaguardia, o che esistano situazioni di pericolo di crollo, che mettano in pericolo la pubblica incolumità, e che contemporaneamente lo stesso edificio sia ricompreso all'interno di una zona omogenea, è possibile declassificare il fabbricato stesso, ed applicare la norma relativa alla zona omogenea di riferimento.

- d) Edifici inseriti in categoria "3":
- d.1) Sono ammessi i seguenti interventi edilizi:
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia, con mantenimento della originaria tipologia strutturale in muratura.
- d.2) E' vietato l'inserimento di strutture portanti intelaiate in calcestruzzo armato.
- d.3) E' consentita la ricostruzione di porzioni dell'edificio particolarmente fatiscenti, purché nella fedele riproposizione delle forme e dei materiali originali, prestando la massima attenzione alle tessiture murarie.
E' consentito, sempre nel rispetto degli indici volumetrici vigenti e con fedele rifacimento del cornicione, la sopraelevazione dell'edificio per un valore max. di cm 30.

- d.4) E' obbligatoria la presentazione di documentazione fotografica.
- d.5) Non è ammessa la demolizione di orizzontamenti a volta in muratura, che dovranno essere opportunamente segnalati dagli elaborati grafici.
- d.6) Viene concessa la regolare "abitabilità" anche per ambienti che non superino ml. 2.50 di altezza utile interna; in caso di struttura portante orizzontale lignea, la misurazione va effettuata all'estradosso della travatura principale. Viene altresì concessa l'abitabilità anche in presenza di superfici finestrate inferiori a quanto stabilito dal Regolamento Edilizio comunale e dal Regolamento di Igiene.
- d.7) Per gli edifici che vengono a ricadere in zone definite urbane dal P.R.G., vige comunque l'obbligo di conservazione, indipendentemente da quanto riportato dagli elaborati grafici di azionamento in scala 1:2.000.
- d.8) E' consentita l'installazione di logge aperte e porticati realizzate secondo i dettami del REC
- e) Edifici inseriti in categoria "5":
- e.1) Sono ammessi i seguenti interventi edilizi:
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia: quest'ultima è limitata alle parti interne e consente la modifica totale del sistema portante.
- e.2) Devono essere conservati gli elementi esterni essenziali dal punto di vista storico architettonico, quali:
1 - il cornicione e, nei tetti a capanna, l'attacco del bordo di falda alla muratura;
2 - l'andamento delle falde e il manto di copertura originale;
3 - le proporzioni delle bucatore; è però consentito l'aumento di superficie di piccole finestre di stalle e magazzini;
4 - il paramento murario esterno, prestando particolare attenzione a non impreziosirlo oltremisura e, nel caso di parziali ricostruzioni, a non effettuare una scelta dei materiali e una esecuzione della tessitura muraria tali da mostrare con eccessiva chiarezza l'attualità dell'intervento.
- e.3) E' consentita la demolizione e successiva ricostruzione delle parti esterne più degradate dell'edificio. La ricostruzione dovrà avvenire con la riproposizione degli elementi originali o di altri similari appartenenti inconfutabilmente alla tradizione storica consolidata e idonei in termini di proporzioni alla mole dell'edificio.
- e.4) Viene concessa la regolare "abitabilità" anche per ambienti che non superino ml. 2.50 di altezza utile interna; in caso di struttura portante orizzontale lignea, la misurazione va effettuata all'estradosso della travatura principale. Viene altresì concessa l'abitabilità anche in presenza di superfici finestrate inferiori a quanto stabilito dal Regolamento Edilizio Comunale e dal Regolamento di Igiene.
- e.5) Al fine comunque di consentire che il recupero sia il più funzionale possibile alle moderne esigenze abitative, è concesso di sopraelevare gli edifici nella misura massima di cm. 30. La sopraelevazione dovrà avvenire dietro smontaggio e ri-montaggio del cornicione, riproponendone inalterate forme e proporzioni.
- e.8) Si auspica la demolizione di superfetazioni che opprimano il volume di interesse storico e la successiva ricostruzione secondo i criteri sopra esposti.
- e.10) E' obbligatoria la presentazione di documentazione fotografica.
- e.11) E' consentita l'installazione di logge aperte e porticati secondo i dettami del REC.
- f) Edifici inseriti in categoria "6":

Valgono le stesse osservazioni esposte per gli edifici inseriti in categoria "5" con le seguenti modifiche.

ARTICOLO 25.3 ELENCO DEGLI EDIFICI E MANUFATTI DI VALORE STORICO – CULTURALE E AMBIENTALE

a) Categoria 1 (11 complessi edilizi - 13 schede)

	2.024	3.055	4.016	5.013	6.046	7.036	
	2.025	3.056	4.081	5.116		7.075	
				5.212			
				5.218			

b) Categoria 2 (42 edifici)

1.001	2.004	3.078	4.029	5.074	6.115	7.017a	8.018a
1.031	2.009		4.032	5.075	6.166	7.073	8.029a
1.060°			4034	5.080a	6.296	7.082	8.051a
			4.036aa	5.086	6.349	7.085a	8.065aa
			4.046	5.088			
			4.059	5.101			
			4.114(7)	5.123			
			4.124a	5.127aa			
			4139a	5.132a			
				5.134			
				5.138			
				5.152a			
				5.206aa			
				5.213			

c) Categoria 3 (94 edifici)

1.019	2.012a	3.040bb	4.011	5.012	6.084aa	7.002a	8.009bb
1.027°	2.026	3.064	4.026a	5.014a	6.116	7.010	8.012
1.032°	2.027	3.068	4.027	5.048	6.117	7.015	8.031a
1.047	2.036	3.079	4033(8)	5.076a	6.129	7.031	8.035
1.066aa	2.042	3.083	4.042	5.084	6.130(4)	7.057	8.045a
1.084	2.045	3.085	4.048	5.085	6.152	7.059(14)	8.052aa
	2.049	3.092	4.057	5.090a	6.168a	7.063	8.053bb
	2.057	3.099	4.067	5.104a	6.170	7.066	
	2.091	3.106°	4.109	5.113a	6.173	7.074	
		3.111	4.115a	5.124	6.174	7.080	
		3.112°	4.134a	5.131a	6.195		
			4.147a	5.136a	6.200a		
			4.164(9)	5.151 a	6.232		
				5.159	6.242		
				5.165aa	6.263		
				5.171	6.342		
				5.185a			
				5.195			
				5.214a			
				5.223a			
				5.232			

d) Categoria 4 (31 edifici)

		3.113(5)	4.006(5)	5.021	6.039		8.002
		3.123	4.078(5)	5.032	6.056(5)		8.014
		3.124		5.039	6.114(5)		
					6.130(3)		
					6.149		
					6.158(5)		
					6.181		
					6.182		
					6.183		
					6.185		
					6.186		
					6.191		
					6.192		
					6.206		
					6.218		
					6.219		
					6.230(6)		
					6.268		
					6.292		
					6.317(5)		
					6.331(12)		

e) Categoria 5 (291 edifici)

1.011	2.001	3.002	4.001	5.002	6.006	7.001(13	8.001
1.014	2.007	3.003	4.002	5.004	6.008	7.004	8.003
1.020	2.008	3.010	4.003a	5.009	6.011	7.005	8.004
1.021a	2.017	3.011	4.005	5.015	6.013a	7.009	8.010
1.024	2.018	3.013	4.006(4)	5.018	6.017	7.014	8.011a
1.033	2.019	3.020	4.007a	5.019	6.032	7.016a	8.016
1.042	2.023	3.026	4.009	5.020	6.037	7.032	8.019
1.050	2.029	3.028	4.017	5.025	6.038	7.043a	8.022
1.057a	2.030	3.034(10	4.018	5.027	6.042	7.049aa	8.026
1.089a	2.031	3.038	4.019aa	5.028	6.044	7.064	8.033
	2.038	3.047	4.023a	5.029	6.045	7.069	8.039a
	2.040	3.048	4.024a	5.033	6.052	7.081	8.042
	2.041	3.049	4.037	5.034	6.054	7.086	8.047
	2.047	3.050	4.040	5.035	6.059		8.048a
	2.048	3.054	4.041	5.042	6.064		8.049
	2.053	3.062a	4.045	5.043	6.065		8.055a
	2.054	3.086	4.049	5.046	6.069		8.057ab
	2.055	3.087	4.052	5.047	6.071		8.063
	2.061	3.097a	4.060a	5.050	6.074		8.067a
	2.068	3.102	4.066	5.057	6.077		
	2.076	3.108a	4.068	5.062	6.079		
	2.078	3.113(4)	4.075	5.066	6.081b		
	2.079		4.077	5.068	6.083		
	2.092		4.078(4)	5.070a	6.087		
			4.086	5.073	6.088		
			4.091	5.077	6.089		
			4.096	5.078a	6.094		
			4.102	5.092	6.096a		
			4.106	5.095	6.098		
			4.111a	5.096	6.101		
			4.118	5.100a	6.104a		
			4.120	5.102a	6.105		
			4.131	5.114	6.108		
			4.136	5.119	6.110		
			4.140	5.140a	6.111		
			4.146	5.146	6.112		
			4.153	5.148a	6.113		
			4.157(11	5.160	6.114(4)		
			4.162	5.163aa	6.120		
			4.163	5.167	6.121		
			4.166	5.179	6.126		
			4.173	5.194(16	6.128		
			4.175	5.201	6.131		
			4.177	5.207a	6.132		
			4.183a	5.215	6.135		
			4.211	5.216	6.138		
					6.140		
					6.145		
					6.147		
					6.148		
					6.155		
					6.158(4)		
					6.161		
					6.162		
					6.175		

					6.176		
					6.177		
					6.178		
					6.190		
					6.197		
					6.198		
					6.201		
					6.202		
					6.203		
					6.208		
					6.209		
					6.214		
					6.216		
					6.217		
					6.220		
					6.223		
					6.224		
					6.228		
					6.231		
					6.236		
					6.238		
					6.243		
					6.245		
					6.246		
					6.250		
					6.251		
					6.255		
					6.261		
					6.262		
					6.265		
					6.270		
					6.274		
					6.276		
					6.278		
					6.280		
					6.281		
					6.283		
					6.286		
					6.287		
					6.288		
					6.289		
					6.291		
					6.294		
					6.295		
					6.297		
					6.298		
					6.301		
					6.302		
					6.307		
					6.309		
					6.316		
					6.323		
					6.329		
					6.344a		
					6.355		
					6.356		
					6.357		

f) Categoria 6 (90 edifici)

1.023	2.002	3.046	4.008	5.024	6.015	7.003	8.017
	2.003	3.100	4.028	5.045	6.016	7.023	8.022a
	2.014		4.035	5.072	6.018	7.034	8.021
	2.015		4.122	5.097	6.021	7.054	8.024
	2.034		4.123	5.099	6.024	7.058	8.027
	2.035		4.143	5.108	6.026	7.065a	8.030
	2.046		4.145	5.115	6.057	7.068a	8.034a
				5.117	6.057	7.070	8.043
				5.121	6.060	7.072	8.050
				5.122	6.067	7.076	8.062a
				5.130	6.085	7.078	8.064aa
				5.149a	6.154	7.083	8.066
				5.166	6.157		
				5.180	6.159		
				5.204	6.160		
				5.217	6.164		
				5.219	6.165a		
				5.221	6.184		
					6.193		
					6.230(4)		
					6.233		
					6.234		
					6.248		
					6.249		
					6.267		
					6.269		
					6.282aa		
					6.299		
					6.304		
					6.324		
					6.348		

- g) Note
- a (aa) La tutela si estende ad un volume accessorio (a due accessori) disaggregati rispetto al volume principale.
- b (bb) La tutela si estende ad un volume accessorio (a due accessori) aggregati al volume principale.
- (1) Edifici presenti anche nella categoria "1".
- (2) " " " " "2".
- (3) " " " " "3".
- (4) " " " " "4".
- (5) " " " " "5".
- (6) " " " " "6".
- (7) La tutela non si estende al fienile di epoca più recente aggregato linearmente.
- (8) La tutela non si estende all'ampliamento dell'edificio (corpo aggiuntivo costituito dal prolungamento nord).
- (9) Il magazzino costruito in adiacenza dovrà essere sostituito con nuovi volumi meno lesivi dell'autonomia architettonica dell'edificio principale.
- (10) La tutela non si estende all'ampliamento (intonaco di colore bianco); è anzi auspicabile la sostituzione del volume più recente.
- (11) L'accessorio aggregato linearmente sul lato nord potrà essere demolito per i lavori di ampliamento stradale.
- (12) Il magazzino di recente edificazione dovrà essere demolito.
- (13) E' consentita la demolizione con ricostruzione in altro sito, in quanto l'edificio insiste su un terreno in frana.
- (14) La tutela si estende all'accessorio in muratura, ma solo per la parte originale a tre archi.
- (15) L'edificio classificato nel censimento degli edifici extraurbani al numero 4.004 (non inserito in alcuna categoria) può essere recuperato nei limiti della volumetria originaria: è consentita pertanto la riedificazione delle parti di edificio demolite. Sulla base di documentazione fotografica, la ricostruzione dovrà rispettare le caratteristiche originarie dell'edificio in termini di dimensioni, forme e materiali esterni. Tale intervento può comunque essere realizzato solo nel rispetto dell'indice volumetrico di 0,03 mc./mq. L'intervento può essere realizzato da imprenditore agricolo a qualunque titolo.
- (16) L'edificio classificato col numero 5.194 potrà essere ricostruito ad una quota del terreno superiore di ml. 1.00 rispetto all'esistente.

ARTICOLO. 26 - TUTELA DELLE FONTI

Per le fonti di interesse storico, individuate nella tav.C9 del P.R.G. e per le quali lo stesso prevede l'istituzione di specifici àmbiti di tutela individuati nelle planimetrie (pari a ml. 30,00, misurati a partire dal perimetro delle stesse), indipendentemente dalle destinazioni di zona nelle quali ricadono, sono esclusivamente consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché restauro e risanamento conservativo, che salvaguardino il peculiare carattere architettonico del bene tutelato.

TITOLO 4

MISURE DI TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO BOTANICO VEGETAZIONALE.

ARTICOLO 27 - PRESCRIZIONI PER LA CONSERVAZIONE E IL RIPRISTINO DEGLI ELEMENTI DIFFUSI DEL PATRIMONIO BOTANICO-VEGETAZIONALE

1. Boschi
2. Elementi diffusi del paesaggio agrario
 - 2.1 Querce isolate, querce a gruppi sparsi e le altre specie protette da L.R. vigenti, siepi stradali e poderali
 - 2.2 Alberature stradali
 - 2.2.1 Distanze di piantagione per alberature stradali
 - 2.3 Alberature poderali
3. Boschi ripariali
4. Autorizzazioni all'abbattimento
 - 4.1 Misure di compensazione nel caso di abbattimento con autorizzazione
5. Varco fluviale e ambito di Confluenza fluviale
6. Aree coltivate di valle
 - 6.1 Prescrizioni per i fondi laterali alle strade
 - 6.2. Costruzioni necessarie all'attività agricola
 - 6.2.1 Serre
 - 6.3 Aree coltivate di valle interessate da dissesti
- 6.4. Interventi di ristrutturazione aziendale
 - 6.4.1 Adeguamento ai parametri territoriali
7. Verde ornamentale
 - 7.1 Rispetto di aree di pertinenza delle alberature
 - 7.2 Piantumazione su aree pubbliche e private: distanze minime
 - 7.3 Difesa fitosanitaria
8. Misure di mitigazione e compensazione degli insediamenti produttivi
 - 8.1 Tipologie di unità vegetate con funzione filtro
9. Scelta delle specie

ALLEGATO 1: LISTA GENERALE DELLE SPECIE PER NUOVI IMPIANTI

PREMESSA

Ai sensi del PPAR e del PTC provinciale (Art. 28) sono state individuate le seguenti categorie botanico – vegetazionali da tutelare e salvaguardare descritte nel rapporto ecologico (Art. 18 Capo III Indirizzi generali delle NTA del PTC) e delimitati cartograficamente nella Carta dell'Uso del Suolo e nella Carta di Trasposizione Attiva delle Aeree di salvaguardia e potenziamento della Biodiversità come segue:

- Boschi residui
- Elementi diffusi del paesaggio agrario
- Boschi ripariali
- Aree coltivate di valle di supporto agli elementi diffusi del paesaggio
- Verde ornamentale

Il D.P.R. 357/97, così come modificato e integrato dal DPR 120/2003, in materia di applicazione della direttiva 92/43/CEE affida alle regioni e province autonome il compito di adottare le misure necessarie a salvaguardare e tutelare i siti di interesse comunitario. Infatti, l'ARTICOLO 4 specifica che esse debbano sia individuare le misure più opportune per evitare l'alterazione dei proposti siti di importanza comunitaria (art. 4, comma 1) sia attivare le necessarie misure di conservazione nelle zone speciali di conservazione (art. 4, comma 2). Non insistono sul territorio comunale aree definite Siti di Interesse Comunitario –SIC- e Zone di Protezione Speciale- ZPS -che cartografano i siti Bioitaly relativamente alla protezione degli uccelli.

Il Comune di Corridonia però confina a Ovest con la Riserva Naturale dell'Abbadia di Fiastra, area protetta regionale, zona SIC IT5330024 ricadente, dal punto di vista amministrativo, nei comuni di Tolentino e Urbisaglia.

1. Boschi

La definizione di bosco è relativa a quanto indicato nell' Allegato D del D.G.R. n°2585 del 6 novembre 2001 'Prescrizioni di massima e polizia forestale della Regione Marche.' Come boschi vengono compresi anche le formazioni boscate ripariali diffuse.

Sono assimilabili a boschi formazioni arborate così come definite dal Decreto legislativo 18 maggio 2001 n. 227 e dalla nuova L. R. 23 febbraio 2005 n. 6 – Legge Forestale Regionale: "qualsiasi terreno coperto da vegetazione forestale arborea, associata o meno a quella arbustiva, di origine naturale o artificiale ed in qualsiasi stadio di sviluppo, con un'estensione non inferiore ai 2.000 metri quadrati, una larghezza media non inferiore a 20 metri ed una copertura, intesa come area di incidenza delle chiome, non inferiore al 20 per cento, con misurazioni effettuate dalla base esterna dei fusti".

Le autorizzazioni agli interventi per il taglio dei boschi fuori vincolo idrogeologico e composti da specie protette ai sensi della L.R. n°7/85 e s.m. sono rilasciate dal Sindaco del Comune di Corridonia che svolge funzioni di sorveglianza ed accertamento dell'applicazione delle prescrizioni del Regolamento di massima e polizia forestale della Regione Marche. La normativa di riferimento per le zone E, invece, è la Nuova Legge Forestale Regionale n° 6 in vigore dal 25 marzo 2005 che, ai sensi degli articoli 2, 3, 5 e 44 e del titolo V della Costituzione e nel rispetto delle norme comunitarie e di quelle statali relative a materie interferenti con la suddetta legge, disciplina le azioni e gli interventi diretti allo sviluppo del settore forestale, nonché alla salvaguardia dei boschi, delle siepi, degli alberi e dell'assetto idrogeologico del territorio.

Nelle Zone Agricole E sono abrogate le L.R. 13 marzo 1985, n. 7 (Salvaguardia della flora marchigiana), 10 gennaio 1987, n. 8 (Modificazioni alla L.R. 13 marzo 1985, n. 7 riguardante: "Disposizioni per la salvaguardia della flora marchigiana") e 2 aprile 2001, n. 9 (Modificazioni ed integrazioni alla L.R. 13 marzo 1985, n. 7 concernente: "Disposizioni per la salvaguardia della flora marchigiana" e alla L.R. 30 dicembre 1974, n. 52 concernente: "Provvedimenti per la tutela degli ambienti naturali") fatto salvo quanto previsto al comma 4 dell'ARTICOLO 34.

LINEE MIRATE D'INTERVENTO

Interventi di conservazione

- Essendo boschi a dominanza di roverella deve essere ostacolato l'ingresso di essenze non autoctone in particolare all'interno dei boschi prossimi alle aree urbanizzate o lungo la viabilità.
- Qualunque intervento di manutenzione del bosco (conversione dei cedui in cedui composti e in boschi d'alto fusto, tagli saltuari..) di proprietà pubblica deve essere soggetto ad un piano di gestione in osservanza al D.G.R n°2585 del 6 novembre 2001.
- Le specie arboree e arbustive da utilizzare in interventi di recupero o nuovo impianto debbono essere scelte tra quelle appartenenti alla medesima associazione vegetazionale del bosco (Gruppo 1 – Allegato 1);
- È fatto obbligo agli enti gestori dei rimboschimenti a conifere procedere, nelle formazioni che presentano un rinnovamento spontaneo del sottobosco, alla conversione in bosco naturaliforme;

Interventi di ripristino della potenzialità della vegetazione

- Piantumazione di fasce di arbusteti (spessore minimo 5 metri) ai fini di potenziare le bordure in particolare in prossimità delle aree con evidenti fenomeni di dissesto;
- Controllo delle infestanti;
- Le specie arboree e arbustive da utilizzare in interventi di recupero nuovo impianto debbono essere scelte tra quelle riportate nel Gruppo 1 - Allegato 1
- Obbligo di esecuzione di interventi di diradamento risanamento e miglora (abbattimento di piante morte in piedi; abbattimento di piante semisradicate, sbilanciate, compromesse da carie e cavità da non garantire la stabilità e la sopravvivenza della pianta o ricorso a dendrochirurgia; rimonda del seccume ai fini della prevenzione da incendi) anche non subordinatamente a erogazione di contributi ai fini di una razionale gestione rispettosa delle cenosi forestali.

2. ELEMENTI DIFFUSI DEL PAESAGGIO AGRARIO

Gli elementi diffusi del paesaggio agrario sono censiti nella Carta dell'Uso del Suolo. Si raggruppano sotto questa denominazione le seguenti tipologie:

- 2.1. querce isolate, querce a gruppi sparsi e le altre specie protette da L.R. vigenti, siepi stradali e poderali
- 2.2. alberature stradali
- 2.3. alberature poderali;
- 2.4. vegetazione ripariale
- 2.5. boschetti residui

2.1 QUERCE ISOLATE, QUERCE A GRUPPI SPARSI E LE ALTRE SPECIE PROTETTE DA L.R. VIGENTI, SIEPI STRADALI E PODERALI

LINEE MIRATE DI INTERVENTO

Interventi di conservazione

In base all'art. n. 37 delle N.T.A. del Piano Paesistico Ambientale Regionale è stabilito il divieto di distruzione o manomissione degli elementi diffusi del paesaggio agrario quali gelsi, olivi, querce camporili e siepi salvo l'ordinaria manutenzione e fermo restando il disposto della L.R. 10 gennaio 1987, n. 8 e della L.R. 13 marzo 1985, n. 7 e successive modifiche e integrazioni della L.R. 2 aprile 2001, n. 9 se ricadenti in Zone A,B, C,D e F mentre fatto salvo quanto contenuto nella L.R. n° 6/2005 per gli elementi presenti nelle Zone E delimitate dallo strumento urbanistico comunale ad eccezione delle siepi poste lungo le autostrade e di quelle facenti parte di cimiteri e di giardini pubblici o privati.

Secondo la nuova legge forestale L.R. n.6/2005 la protezione degli alberi ad alto fusto non secolari non si applica nei vivai, alle varietà ornamentali, quali ibridie cultivar, nelle tartufaie coltivate e controllate, nei castagneti in attualità di coltura, negli impianti di arboricoltura da legno, nelle Zone A,B,C, D e F del territorio comunale così come delimitate dagli strumenti urbanistici vigenti.

Per le prescrizioni di opere di grande trasformazione e bonifica agraria vale l'art. 52 N.T.A. del P.P.A.R. che, citando un breve paragrafo, parla di promozione di "misure atte alla tutela delle aree caratterizzate in termini di paesaggio agrario storico e di colture tradizionali, nonché al mantenimento e al ripristino di adeguati elementi vegetazionali (vegetazione riparia, poderale e stradale, macchie boschive) atte a costituire "corridoi ecologici".....

Fatta esclusione per le alberate stradali, per quelle associate a canali artificiali e per quelle connesse alle produzioni agricole (filari, vigne maritate etc...), è stabilito un ambito di tutela assoluta, in cui è vietata la coltivazione agricola ed è consentito soltanto la ripulitura da vitalbe e rovi. Si stabilisce un limite dell'ambito di tutela per essenze arboree di altezza superiore ai due metri dalla circonferenza tracciata sul terreno avente come centro il tronco dell'albero e raggio di 3 m; per le siepi, definite come formazioni lineari chiuse della lunghezza di almeno 10 metri composte da specie arbustive e arboree avente larghezza non superiore a 5 metri e altezza inferiore a 5 metri, l'ambito di tutela è di 1,5 metri dalla base della ceppaia.

La protezione degli alberi di alto fusto non secolari non si applica nei vivai, alle varietà ornamentali, quali ibridi o cultivar, negli impianti di arboricoltura da legno.

Per il rilascio del permesso a costruire per opere pubbliche o private in ambito urbano per ogni elemento del paesaggio diffuso abbattuto il Comune applica misure di compensazione che prevedono la piantagione di due alberi appartenenti alle specie elencate al Gruppo 1 – Allegato 1. La posa a dimora degli alberi comporta anche l'obbligo di assicurare gli eventuali risarcimenti, le cure colturali e la loro conservazione. La piantagione compensativa deve essere effettuata entro dodici mesi dalla data dell'autorizzazione all'abbattimento. Per ogni siepe è prevista la piantagione di una o più siepi per una lunghezza minima pari a quella estirpata ,a non è necessaria alcuna autorizzazione per il taglio di rinnovo e la potatura delle siepi.

E' vietato:

- intervenire con operazioni di potatura a capitozzatura;
- introdurre specie alloctone a comportamento infestante (robinia e ailanto) per non alterare la fisionomia del paesaggio.
- effettuare attività che compromettano gli elementi esistenti;
- impiegare apparati meccanici per la manutenzione delle siepi che lacerino fusti e rami in base all'art.1 della L.R. 8/87.

Interventi di ripristino della potenzialità della vegetazione

- L'inserimento di strutture lineari arbustive, arboree; arboreo-arbustive, macchie boscate a scopi ecologici-produttivi nel paesaggio rurale deve far riferimento alle specie indicate nel Gruppo 1 - Allegato 1;
- l'impianto di siepi con specie autoctone (riferimento Arbusti: Gruppo 1 – Allegato 1): deve essere effettuata là dove ne viene valutata la necessità e la compatibilità ambientale; lo sviluppo lineare delle essenze per avere una valenza ecologica non può essere inferiore a 20 m;
- l'impianto di nuovi elementi lineari dovrà preferibilmente avere un'orientazione da Nord verso Sud e lungo i confini poderali utilizzando alberi e arbusti con ampiezza minima di 3 metri fino a 6 metri. Le siepi orientate Est –Ovest dovrebbero preferibilmente essere costituite di arbusti e cespugli bassi, inoltre essere poste a Sud di una capezzagna o canale così da ombreggiare il meno possibile i coltivi;
- la distanza tra le piante dipende dalle specie impiegate, dalle loro caratteristiche di accrescimento e dalle loro esigenze di luce;
- per i raggruppamenti di robinia presenti si consiglia l'invecchiamento dei cedui: infatti, l'esecuzione di tagli frequenti permette alla specie di divenire più competitiva e di affermarsi.

2.2 ALBERATURE STRADALI

LINEE MIRATE DI INTERVENTO

Interventi di conservazione

- Sono vietate drastiche operazioni di capitozzatura per ovviare a una errata valutazione delle distanze al momento dell'impianto: per le latifoglie sono preferibili tagli di ritorno che tendono a conservare una maggior omogeneità di distribuzione della vegetazione dopo l'intervento.

- E' obbligatorio disinfettare la superficie di taglio e da pianta a pianta, anche gli attrezzi di potatura per i platani dei viali in base alle disposizioni del D.M. del 3/9/1987 allo scopo di limitare il diffondersi del "cancro colorato del platano"

- È consentita la dendrochirurgia come tecnica non risolutiva ma curativa e preventiva di affezioni patologiche.
 - Il Comune deve pianificare programmi di monitoraggio, volti alla valutazione della stabilità meccanica, di tutti i soggetti arborei ricadenti in ambiti di competenza comunale, mediante controllo visivo di tutte le piante ed eventuale esame approfondito con i mezzi strumentali di ogni eventuale anomalia rilevata nella fase precedente.
- L'indagine di stabilità deve essere effettuata da tecnici competenti in materia che ne attestino l'effettiva pericolosità.

Interventi di ripristino della potenzialità della vegetazione

- L'utilizzo di specie per alberature stradali deve tener conto delle influenze esterne (clima, inquinamento, funzione, spazio ridotto..) e delle caratteristiche richieste nel rispetto dell'armonia del paesaggio. Sono consigliati frassino, querce, tiglio, platano, bagolaro, acero. Si vieta comunque l'utilizzo delle specie elencate nel Gruppo 6 – Allegato 1.

Per le alberature di nuova progettazione valgono le seguenti prescrizioni :

- il materiale vegetale scelto dovrà essere di ottima qualità, con zolla "naturale", esente malattie, deformazioni o danni di rilievo;
- la provenienza delle piante deve essere garantita acquistando soltanto presso vivai di provata serietà professionale.
- l'inserimento della pianta nello spazio dovrà tener conto dell'ingombro volumetrico in età adulta;
- per piante arboree di nuovo impianto occorrerà garantire una superficie libera da pavimentazione impermeabile pari a non meno di 2x2 metri e a non meno di 1-1,5 metri dal cordolo del marciapiede;
- per maggior stabilità delle piante arboree nei primi anni di impianto è necessario un ancoraggio al suolo con pali tutori o tiranti. La massima cura deve essere riposta nell'evitare il danneggiamento dell'apparato radicale o il ferimento della corteccia.
- per evitare il costipamento del substrato, che rende i soggetti più deboli e esposti ad agenti patogeni, è considerato valido l'utilizzo di grigliati copri tornello; se il terreno non è protetto si dovrà intervenire spesso con lavorazioni e mantenerlo coperto da pacciamatura di corteccia o di altri materiali.

2.2.1 Area di rispetto delle alberature

1) per nuove opere in parchi, giardini, parcheggi ecc. e per le alberature esistenti devono essere inderogabilmente rispettate le distanze minime dalla base del tronco sotto riportate riportate:

DIAMETRO Rilevato a 1,30 m da terra	AREA DI RISPETTO
fino a cm. 30	12,6 mq (cerchio di raggio m 2)
da 31 a 50 cm	28,3 mq (cerchio di raggio m 3)
da 51 a 80 cm	50,3 mq (cerchio di raggio m 4)
oltre 80 cm	113,1 mq (cerchio di raggio m 6)

2.2.2 Distanze di piantagione per alberature stradali

Le distanze di piantagione tra alberi, strade ed edifici sono stabilite dal Nuovo Codice della Strada; per l'impianto di alberi presso i confini di fondi altrui vale ciò che è riportato nel Codice Civile (punto 10.2 delle presenti NTA);

- per alberature stradali si considera il seguente sesto d'impianto:

- alberi di 1° grandezza: da 9 a 12 m (Quercus, Tilia, Celtis, Platanus acerifolia, Acer spp., Juglans nigra....)
- alberi di 2° grandezza: da 7 a 9 m (Alnus, Prunus, Corylus ecc)
- alberi di 3° grandezza: da 5 a 7 m (Carpinus betulus, Prunus pissardi, Crataegus, Cercis siliquastrum, Malus,...)
- alberi a portamento colonnare: da 4 a 6 m

2.3 ALBERATURE PODERALI

LINEE MIRATE DI INTERVENTO

Interventi di conservazione

Le norme di tutela per gli elementi quali gelsi, olivi, aceri campestri, viti maritate, olmi isolati sono previste dalla L.R. n° 7/1985 e dalla L.R. n° 8/1987 se ricadenti in Zone A,B, C,D e F mentre la L.R. n° 6/2005 disciplina gli interventi per gli elementi presenti nelle Zone E, fatto salvo quanto riportato per gli elementi diffusi del paesaggio alle presenti N.T.A.-punto 2.

3 BOSCHI RIPARIALI

All'interno del corpo idrico si applicano le prescrizioni di base permanenti di cui all'art. 29 comma nono punto a) delle NTA del PPAR

Ogni forma di utilizzazione delle formazioni ripariali ubicate all'interno degli alvei resta subordinata al parere del competente servizio O.O.P.P. e Difesa del Suolo Provinciale. Il trattamento delle formazioni radicate all'interno degli alvei dovrà essere eseguito conformemente alle prescrizioni relative alle fustaie e ai cedui (D.G.R. 2585 - Art.32).

LINEE MIRATE DI INTERVENTO

Interventi di conservazione

In base alla Circ R.M. 1/97 sono vietati:

- a) l'eliminazione completa della vegetazione riparia arbustiva ed arborea;
- b) la riduzione delle aree di naturale esondazione del corso d'acqua in caso di piena;
- c) la geometrizzazione dei profili delle sponde fluviali;
- d) la realizzazione di manufatti in calcestruzzo (muri di sostegno, briglie, traverse, ecc.), se non in aderenza ad opere d'arte preesistenti minimizzandone l'impatto visivo;
- e) la realizzazione di scogliere in pietrame o gabbionate non rinverdite;
- f) la realizzazione di rivestimenti di alvei e di sponde fluviali in calcestruzzo;
- g) la realizzazione di tombamenti di corsi d'acqua;
- h) la creazione di una zona depressa in centro alveo (savanella);
- i) la sottrazione di materiali inerti in alveo, salvo i casi in cui sia dimostrato come la loro eccedenza sia di ostacolo al corretto deflusso delle acque.

Inoltre (Art. 23.1PTC):

l) nelle fasce di pertinenza fluviale (35 metri per lato) è vietato qualsiasi tipo di edificazione e di trasformazione; sono consentiti solo interventi di sistemazione a verde e di formazione di percorsi ciclopedonali (senza alcun tipo di attrezzatura), le opere di regimazione idraulica di derivazione e di captazione delle acque.

m) è vietata qualunque trasformazione, manomissione od alterazione del profilo e della sezione del letto fluviale, ad eccezione degli interventi di miglioramento dell'efficienza idraulica e di regimazione delle portate di piena;

n) nei corsi d'acqua di prima e seconda classe di cui all'Art. 29 del PPAR è vietata l'aratura e lo movimento del terreno a distanza dalla sommità degli argini esterni per una fascia di almeno 5 m. Inoltre resta vietata l'aratura profonda superiore a cm 40 per i successivi 5 m (Art. 23.9 PTC).

Sono ammessi:

a) le opere completamente interrato (drenaggi di vario genere, diaframmi, pali di fondazione, ecc.) che non interferiscano negativamente con le dinamiche degli acquiferi sotterranei e che non alterino significativamente l'assetto morfologico-vegetazionale dei luoghi a lavoro ultimato nei casi in cui ne sia chiaramente dimostrabile inefficacia tecnica di opere di ingegneria naturalistica per la particolare situazione di intervento (in base alla Circ R.M. 1/97).

b) esclusivamente interventi di recupero ambientale, di cui all'art. 57 (del PPAR), nonché l'esercizio delle attività agro-silvo-pastorali, le opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche e i lagoni di accumulo a fini irrigui realizzati all'interno degli ambiti di tutela dei corsi d'acqua di 2^a e 3^a classe;

c) interventi di sistemazione a verde e di formazione di percorsi ciclopedonali (senza alcun tipo di attrezzatura), le opere di regimazione idraulica di derivazione e di captazione delle acque.

d) operazioni di taglio di vegetazione in alveo nel periodo tardo autunnale ed invernale escluso il periodo marzo-giugno per salvaguardare l'avifauna nidificante.

E' obbligatoria:

a) la manutenzione regolare della vegetazione presente compresa quella delle forme di bosco igrofilo "maturo" dove la vegetazione arborea non risulta essere un ostacolo all'invaso;

b) i tagli selettivi e i diradamenti mirati, mantenendo le associazioni vegetali in condizioni "giovanili",

c) gli interventi per limitare la crescita di tronchi di diametro rilevante e di specie vegetali considerate infestanti, in particolare la robinia.

Interventi di ripristino delle potenzialità della vegetazione

Sono privilegiati e favoriti gli interventi di ripristino e potenziamento della vegetazione ripariale e golenale che prevedono l'impiego delle tecniche dell'ingegneria naturalistica (PTC Art. 21.1.) così come previsto dalla circolare n.1 del 23/01/97 Regione Marche "Criteri ed indirizzi per l'attuazione di interventi in ambito fluviale nel territorio della Regione Marche" salvo i casi in cui ne sia chiaramente dimostrabile l'inefficacia tecnica per la particolare situazione di intervento.

Tutti i nuovi interventi di impianto vegetazionale in ambito fluviale o in zone di margine debbono essere strutturati (tipologia delle specie e caratteristiche d'impianto) in modo da consentire una corretta regimazione delle acque superficiali, favorendo l'infiltrazione nel terreno e comunque la ritenzione temporanea delle acque meteoriche utilizzando specie arboree autoctone dell'area d'intervento come da elenco Gruppo 5 - ALLEGATO 1.

Le opere rivolte al ripristino ambientale delle caratteristiche della morfologia fluviale e riferite alla difesa del suolo, alla messa a dimora di vegetazione propria dei luoghi, alla ricostituzione del patrimonio faunistico, alla riqualificazione di aree degradate; le opere di attraversamento, viarie ed/o impiantistiche, andranno sottoposte alla verifica di compatibilità paesistico-ambientale di cui all'art. 63 bis del PPAR.

3 BOSCHI RIPARIALI.

4 AUTORIZZAZIONI ALL'ABBATTIMENTO

L'autorizzazione all'abbattimento è concessa soltanto nei seguenti casi:

- a. inderogabili esigenze attinenti opere pubbliche o di pubblica utilità;
- b. abbattimento indispensabile per l'edificazione di costruzione edilizia;
- c. realizzazione di opere di miglioramento e trasformazione fondiaria, e secondo i casi previsti dalla L.R. 6/2005 all'Art.21, comma2 - Capo IV.

Secondo la L.R. 9/2001. "Modificazioni ed integrazioni" alla L.R. 7/85 gli organi chiamati all'approvazione dei progetti debbono verificare e comprovare poi l'impossibilità di soluzioni tecnicamente valide diverse da quelle comportanti l'abbattimento delle piante. Per esemplari "irrimediabilmente danneggiati da eventi calamitosi, atmosferici, da malattie o da parassiti. Se minacciano rovina e rappresentano pericolo" il Sindaco può ordinarne l'abbattimento.

Potranno essere autorizzati, in via straordinaria, gli abbattimenti facenti parte di progetti di riqualificazione del verde che comportino, nel rispetto dei principi del presente regolamento, a insindacabile giudizio del Sindaco, una miglioria ambientale dell'esistente.

Chiunque, senza le prescritte autorizzazioni, abbatta o devalizzi alberi di alto fusto è soggetto alle sanzioni dell' Art. 7 e agli obblighi dell'Art. 8 della L.R. 7/85 che prevede "di impiantare fino a un numero quadruplo di piante nei luoghi e secondo le modalità prescritte dall'Ufficio Foreste della Regione competente per territorio".

Si vieta l'abbattimento degli alberi di olivo ai sensi del D.L.vo n°475 del 27.07.1945, salvo nei casi in cui sia accertata dall'Ispettorato provinciale dell'Agricoltura la morte fisiologica ovvero la permanente improduttività, fermo restando la possibilità di abbattere 5 piante ogni biennio. Chiunque abbatte alberi di olivo senza aver richiesto l'autorizzazione, o in caso di diniego dell'autorizzazione, o in caso di mancato reimpianto quando ne viene previsto l'obbligo, viene punito con un'ammenda per un importo pari al decuplo del valore delle piante abbattute, considerate però in piena produttività.

Le piante di olivo solo in caso di nuova edificazione dovranno preferibilmente essere inglobate nel progetto delle aree verdi ma in mancanza di soluzioni alternative, potranno essere spostate.

E' consentito l'espianto e il successivo reimpianto degli stessi alberi in luogo diverso, non è necessario richiedere l'autorizzazione ma semplicemente comunicarlo al comune indicando le modalità e i termini e il luogo di reimpianto.

4.1 - Misure di compensazione nel caso di abbattimento con autorizzazione

Nel caso di abbattimento con autorizzazione devono essere previste piantumazioni compensative con nuovi alberi della stessa specie entro dodici mesi dalla data dell'autorizzazione all'abbattimento. Le specie di riferimento sono elencate nell'allegato 1- Gruppo 1.

Per ogni albero abbattuto ai sensi dell'Art. 21 della L.R. 6/2005 è prevista la piantagione di due alberi appartenenti alle specie elencate all'art. 20, comma 1 "Tutela degli alberi di alto fusto" ricadenti in Zone E.

La posa a dimora degli alberi comporta anche l'obbligo di assicurare gli eventuali risarcimenti, le cure colturali e la loro conservazione.

Per ogni siepe eliminata è prevista la piantagione di una o più siepi per una lunghezza minima pari a quella estirpata. Anche in questo caso la piantagione compensativa deve essere effettuata entro dodici mesi dalla data dell'autorizzazione all'abbattimento. Nell'autorizzazione il Sindaco indica le caratteristiche della siepe da mettere a dimora, le modalità e i luoghi.

5 VARCO FLUVIALE E AMBITO DI CONFLUENZA FLUVIALE

L'ambito è localizzato nel settore a Nord nella zona di pianura alluvionale di pertinenza del Fiume Chienti e Torrente Fiastra. Entrambi sono soggetti a tutela integrale di cui all'Art. 23.10 e 23.10 bis del P.T.C.. ovvero sono vietate:

- a) ogni nuova edificazione nonché l'ampliamento degli edifici esistenti.
- b) l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo –industriale;
- c) il transito di mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agro-silvo-pastorale;
- d) l'allestimento di impianti, di percorsi o di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;
- e) l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla circolare del Ministero dei L.L. P.P. 9 febbraio 1979 n.400;
- f) l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti. Nelle cave esistenti si applicano le norme di cui punto f1) e f2) dell'Art.23.10 bis ;
- g) la realizzazione di depositi e stoccaggi di materiali non agricoli;
- h) la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-silvo pastorali e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari.

Inoltre, nessuna nuova edificazione è consentita sulle aree soggette ad esondazione (Art. 27 P.T.C.). E' ammessa la realizzazione di percorsi ciclopedonali con sezioni non superiori ai 2,5 m con pavimentazione in terra stabilizzata secondo quando indicato nel Regolamento di Attuazione ed Esecuzione del Nuovo Codice della Strada (Titolo II, Cap. II).

6 AREE COLTIVATE

Al territorio rurale viene riconosciuto un ruolo fondamentale nell'attribuzione di principale fattore dell'identità comunale, in termini di storia, cultura, struttura territoriale ed economica, qualità paesistica e attrattiva turistica.

Il PTC individua aree di supporto agli elementi diffusi del paesaggio agrario ovvero le aree coltivate di valle che svolgono funzione fondamentale nella salvaguardia della biodiversità; in tali aree, ogni intervento di trasformazione dovrà prevedere opere di minimizzazione e compensazione degli impatti. Inoltre il PTC nell'art. 31.2 rimanda agli strumenti urbanistici generali la più puntuale individuazione e definizione dei territori di cui sopra.

In generale per le aree coltivate valgono le seguenti integrazioni delle prescrizioni generali di base transitorie per gli ambiti di tutela provvisori (Art.21 NTA del PTC).

LINEE MIRATE DI INTERVENTO

Interventi di conservazione

Sono esclusi: i depositi a cielo aperto, l'accumulo ingiustificato o la discarica di materiali, la giacitura di mezzi ed attrezzature se non collegata all'esecuzione di specifico lavoro in sito.

Nel caso si accerti la permanenza del deposito di mezzi o materiali per un periodo superiore ad un mese senza comunicazione in merito, tali materiali saranno confiscati e rimossi dalla pubblica amministrazione che applicherà apposite sanzioni al proprietario del terreno, oltre all'addebito del costo della rimozione. L'amministrazione si riserva anche di acconsentire allo scarico e al deposito di materiale in aree considerate idonee ad assolvere a tale funzione.

Sono vietati interventi che modifichino rilevati, avvallamenti, corsi delle acque, in particolare nuovi impianti di cave (se non previste dall'apposito piano), discariche e colmate, vietati scavi ed alterazioni del profilo del suolo, anche conseguenti a fenomeni di erosione, per una variazione delle quote originarie superiori ai 50 cm. I movimenti di terra che dovessero apparire giustificati per l'uso agricolo dei suoli, interessanti estese porzioni di territorio, dovranno essere autorizzati dal Sindaco su parere della commissione edilizia, fatte salve comunque le norme del PPAR vigente, nonché eventuali disposizioni più restrittive del PRG.

E' vietato interrompere e/o impedire con interventi sia definitivi che provvisori (costruzione di rilevati ad esempio) il deflusso superficiale dei fossi e dei canali nelle aree agricole senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque intercettate. Qualora l'intervento previsto comporti l'interruzione e/o l'intercettazione della rete di deflusso delle acque superficiali si debbono prevedere ed attuare soluzioni ed opere atte a garantire il mantenimento dell'efficienza della rete stessa (PTC art.21.6);

E' obbligatoria la manutenzione e la conservazione in stato di efficienza di tutte le eventuali opere di sistemazione idraulica agraria preesistenti quali fossi e scoline (manutenzione, drenaggi, affossature, sistemazione delle strade camperecce, ecc.)

Al fine del mantenimento di una fascia di filtro vegetale con funzione di riduzione del potere erosivo delle acque di scorrimento superficiale e della loro regimazione è vietata l'aratura dei terreni agricoli nella fascia di tre metri ai lati delle strade esistenti.

E' ammesso il taglio periodico e mirato della vegetazione su capezzagne e aree a rotazione per non ostacolare le pratiche agricole e la manutenzione delle reti irrigue.

E' ammesso l'impianto o il 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 ecc. con sviluppo non inferiore a ha 0.05.00 e non superiore ai ha 0.50.00. Questo intervento è finanziato con fondi regionali all'art. 20 della L.R. 7/95 e succ. mod. (Norme per la protezione della fauna selvatica e per la tutela dell'equilibrio ambientale e disciplina dell'attività venatoria).

Per le cave abbandonate dovranno essere predisposti appositi piani di recupero, destinando quelle umide alla nidificazione dell'avifauna e favorendo con una opportuna sistemazione attività di osservazione e di studio, privilegiando il ripristino dell'attività agricola, prevedendo il rimboschimento nei casi di forte pendenza.

Interventi di ripristino della potenzialità del suolo

Nella Carta d'Uso del Suolo sono state distinte tre tipologie di aree agricole omogenee. Nei terreni di valle e di versante (con pendenze maggiori o minori del 30%) sono stati indicati come seminativi arborati gli appezzamenti interessati dalla presenza di piante di olivo, gelso, piante da frutto a sesto non specializzato o filari di vite singoli occupanti una superficie superiore al 10% del coltivo.

1. Seminativi di fondovalle

Suoli utilizzabili per le colture agricole intensive in quanto presentano pochissimi o nessun fattore limitante il loro uso; si tratta di terreni medio-sciolti, meccanizzabili, con possibilità di irrigare e con pendenza inferiore al 10%.

2. Seminativo non irriguo con pendenza inferiore al 30%

Suoli con qualche limitazione dovuta alla clivometria che implica opportune scelte delle colture avvicendate e/o moderate pratiche conservative; si tratta di quei terreni con pendenza dal 10 al 20%, generalmente non irrigui, in cui è concreto il rischio di erosione nel caso di malagestione ma che possono essere destinati a colture avvicendate o in alternativa a colture arboree di pregio (vite e olivo e arboricoltura da legno) con opportune regimazioni idriche.

3. Seminativo non irriguo con pendenza superiore al 30%

Suoli che presentano severe limitazioni tali da ridurre la scelta delle colture e da richiedere accurate pratiche conservative. Si tratta di quei terreni con pendenza superiore al 30% e/o con moderata suscettività all'erosione per movimenti di massa. La loro coltivazione è possibile introducendo in rotazione colture foraggere, evitandone la lavorazione nel periodo invernale, favorendo la copertura vegetale con colture intercalari, ripristinando fossi di scolo e predisponendo una adeguata rete di captazione delle acque meteoriche; tali terreni possono comunque essere destinati, se pur con qualche limitazione d'uso a colture arboree di pregio inerbite (vite, olivo e arboricoltura da legno).

Per la salvaguardia della stabilità dei versanti collinari nel caso di interventi di riorganizzazione fondiaria sarà possibile variare la disposizione delle sistemazioni del terreno e prevederne la modifica solo tramite progetto specifico firmato da tecnico competente che definisca il nuovo assetto idrogeologico dell'area.

Per i terreni agricoli è ammesso e favorito il rispetto del Codice di Buona Pratica Agricola (D.M. 19 aprile 1999) redatto dal Ministero delle Risorse Agricole Alimentari e Forestali.

Si consiglia, inoltre, l'adesione a misure agro-ambientali finanziate da Programmi CEE di prossima attivazione. La nuova Politica Agricola, grazie anche all'uscita definitiva del nuovo Piano di Sviluppo Rurale (per il quinquennio 2000 – 2006) predisposto ai sensi del Reg. CEE 1257/99, si esprime certamente in misure capaci di tutelare l'ambiente e la qualità delle produzioni tuttavia senza penalizzare i redditi dei produttori e l'efficienza globale dei vari sistemi agricoli.

Le norme sui metodi di coltivazione sono applicabili dopo aver interpretato tutte le variabili, economiche e ambientali, che caratterizzano ogni singola porzione del territorio.

Dimensionamento della rete di fossi aziendale

La Regione Marche, ai fini dell'attuazione delle misure del Piano di Sviluppo Rurale che prevedono il rispetto delle norme di buona pratica agricola, ha fornito precise indicazioni riguardo il dimensionamento della rete scolante (Riferimento: Piano di Sviluppo Rurale 2000-2006 – Allegato 8):

Norme generali

- Le scoline temporanee (dette anche solchi acquai o acqidocci) vanno realizzate con inclinazione, rispetto alla linea di massima pendenza, tale da garantire l'intercettazione dell'acqua piovana ed il suo regolare e non erosivo deflusso verso i fossi laterali o traversi di raccolta delle acque.

I solchi acquai, che devono avere profondità di 20-30 cm e pendenza del 5-15%, vanno aperti dopo le operazioni di semina e fatti confluire nelle fosse livellari o direttamente nei canali collettori (fig. 1).

- Le eventuali fosse livellari e/o strade fosso devono avere profondità di 5-10 cm superiore a quella della lavorazione al fine di incidere la suola di aratura e devono avere sezione trapezoidale di 0,33 m² circa, lunghezza non superiore a 150-200 m e pendenza compresa tra 2,5% per i terreni argillosi e 1% per quelli sabbiosi. La loro distanza per terreni con pendenza media non superiore al 25% dovrebbe essere compresa tra 80 e 120 metri (fig. 1).

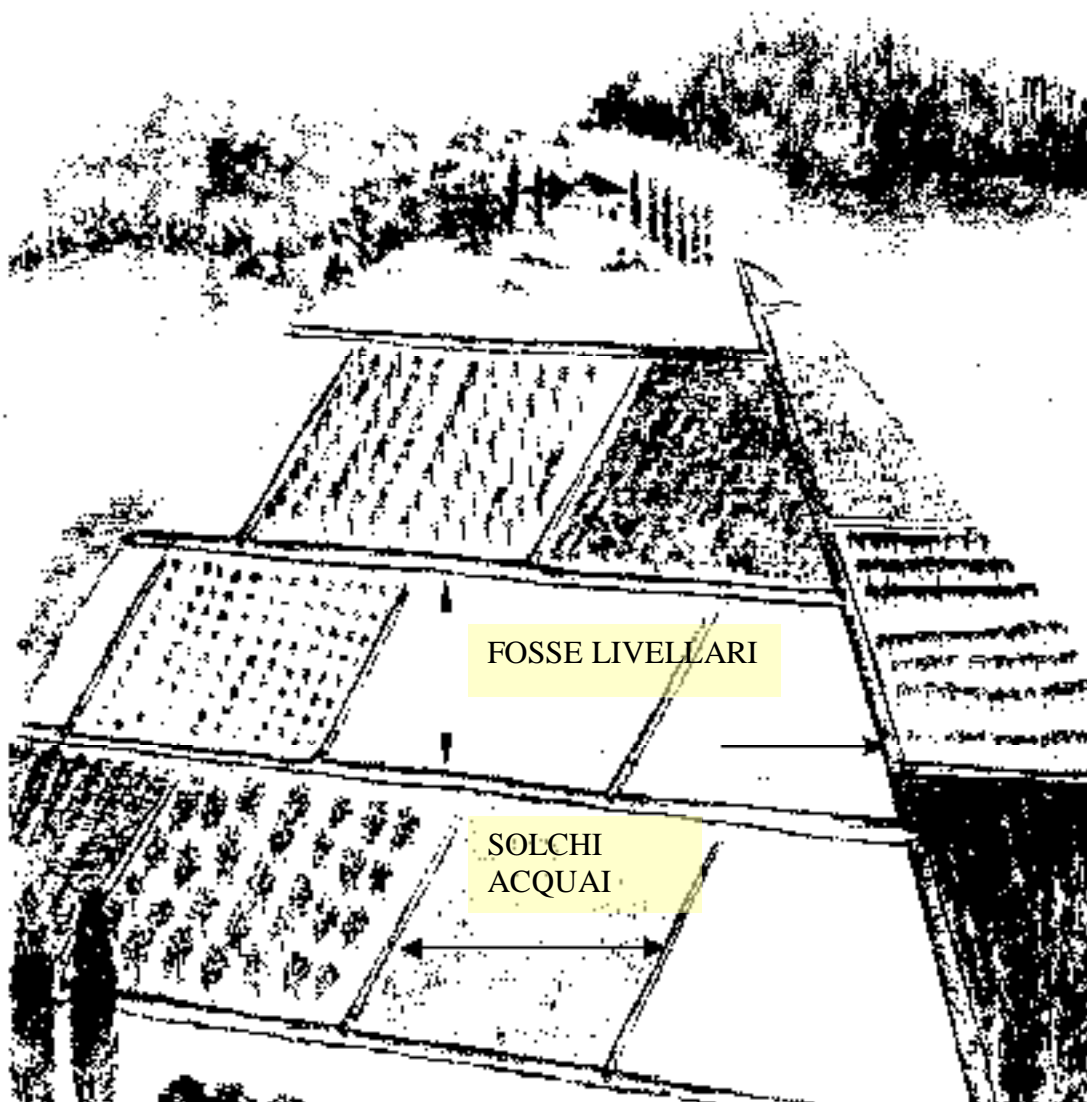


Fig. 1 - Schema razionale di sistemazione a fosse livellari di un terreno in pendio.
Le unità colturali comprese tra le fosse livellari e i collettori sono arate a rittochino e divise l'un l'altra da solchi acquai temporanei (Il Divulgatore 8/1997).

- I canali collettori devono essere realizzati in modo da evitare l'erosione interna degli stessi (idonei rivestimenti interni, protezione con vegetazione e/o creazione di piccoli salti aventi la funzione di dissipare l'energia cinetica dell'acqua); essi convogliano a loro volta le acque a valle entro i fossi principali (fig. 1).

- I fossi principali devono essere protetti dall'eventuale erosione spondale con opere di ingegneria naturalistica, altrimenti la conseguente erosione al piede dei pendii può innescare slittamenti di terreno.

- Va assicurata la regolare manutenzione della rete di scolo temporanea e permanente; l'inerbimento e la piantumazione di siepi riducono notevolmente il rischio di erosione concentrata della rete permanente.

-La riduzione in lunghezza degli appezzamenti, tramite la creazione di fosse livellari e strade-fosso, comportando una diminuzione della lunghezza degli elementi della rete di scolo, ne rende la realizzazione più facile e diminuisce i rischi di dissesto in caso di non ottimale funzionamento della stessa.

Nei versanti brevi oppure soggetti a frazionamento fondiario, la sistemazione riportata viene spesso semplificata facendo defluire i solchi acquai direttamente nei canali collettori.

- È importante che alla corretta regimazione idrica vadano abbinate le forme di gestione del suolo di seguito elencate (corrette lavorazioni, mantenimento della copertura vegetale ed adeguati avvicendamenti) per ottenere un efficace contenimento dell'erosione e del dissesto idrogeologico.

6.1 PRESCRIZIONI PER I FONDI LATERALI ALLE STRADE

In base all' Art. 31 del Codice della Strada: i proprietari devono mantenere le ripe dei fondi laterali alle strade, sia a valle che a monte delle medesime, in stato tale da impedire franamenti o cedimenti del corpo stradale.

Le ripe a monte e a valle delle sedi stradali vanno stabilizzate con l'inerbimento e l'impianto di essenze arbustive ed eventualmente arboree, compatibilmente con le distanze di piantagione indicate nel Codice della Strada.

Per evitare che le acque di ruscellamento dai fondi a monte delle sedi stradali giungano, insieme al terreno trasportato in sospensione, sulle medesime, va creata e mantenuta efficiente una idonea rete di fossi per la regimazione delle acque meteoriche in eccesso.

In base all' Art.32 Codice della Strada - Condotta delle acque:

- coloro che hanno diritto di condurre acque nei fossi delle strade sono tenuti a provvedere alla conservazione del fosso e, in difetto, a corrispondere all'ente proprietario della strada le spese necessarie per la manutenzione del fosso e per la riparazione degli eventuali danni non causati da terzi.

6.2 COSTRUZIONI NECESSARIE PER L'ATTIVITA' AGRICOLA.

La costruzione di allevamenti zootecnici di tipo industriale e lagoni di accumulo; costruzioni per la lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli sono ammesse purchè coerenti con gli obiettivi di sviluppo del piano zonale agricolo di cui alla L.R. 6 febbraio 1978 n. 6 e successive modificazioni ed integrazioni e a condizione che sia garantito il regolare smaltimento dei rifiuti, previa depurazione, ai sensi della legge 10 maggio 1976, n. 319 e successive modificazioni ed integrazioni.

1- Le costruzioni per allevamenti devono avere le seguenti caratteristiche:

- a) essere protette da una zona circostante, con recinzioni ed opportune alberature, di superficie pari a quella degli edifici da realizzare, moltiplicata per 5;
- b) rispettare le seguenti distanze minime: dai confini di ml 40,00; dal perimetro dei centri abitati di ml 500,00 , estesa a m 1.000 per gli allevamenti di suini; dal più vicino edificio residenziale non rientrante nel complesso aziendale di m 100;
- c) svilupparsi su un solo piano e rispettare l'altezza massima di ml. 4,50 misurata a valle per i terreni in declivio; sono fatte comunque salve le diverse altezze che rispondono a particolari esigenze tecniche;
- d) avere un volume massimo non superiore all'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,5 mc/mq.

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

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

2 - Costruzioni per la lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e per industrie forestali.

- Le nuove costruzioni sono ammesse a condizione che esse siano al servizio di imprese agricole, singole o associate, o di cooperative agricole locali, che siano proporzionate alle loro effettive necessità e che i prodotti agricoli ivi trasformati, conservati o commercializzati, provengano prevalentemente dalle stesse aziende agricole.

- Le costruzioni devono essere in armonia con i piani zonali agricoli di cui alla LR 6 febbraio 1978 n. 6 e successive modificazioni ed integrazioni o, in mancanza, con gli indirizzi produttivi all'uopo formulati dalla Regione.

- Le costruzioni devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) avere un volume non superiore all'indice di fabbricabilità fondiaria di 1 mc/mq;
- b) osservare le distanze minime dai confini di ml. 20 e dalle abitazioni ricadenti nel complesso aziendale di ml. 10.

3 - La localizzazione delle costruzioni per le attività di cui al presente capoverso è subordinata ad una delibera del consiglio comunale attestante l'idoneità dell'area alla destinazione d'uso prevista. Ai fini della decisione andranno valutati i rischi di inquinamento connessi all'insediamento.

Il progetto dovrà in ogni caso indicare adeguate misure di depurazione degli scarichi ed essere corredato di una verifica di compatibilità ambientale ai sensi dell'art. 63 bis e ter delle NTA del PPAR.

6.2.1 SERRE

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

2 - Le serre si distinguono in:

a) serre destinate a colture protette con condizioni climatiche artificiali limitate ad una sola parte dell'anno e, pertanto, con copertura solo stagionale;

b) serre destinate a colture protette normalmente con condizioni climatiche artificiali e pertanto con coperture stabili.

3 - La realizzazione delle serre è subordinata ad autorizzazione edilizia.

4 - Le serre di cui alla precedente lettera b), possono essere realizzate in base a concessione rilasciata dal Sindaco ai sensi della legislazione vigente e dietro impegno del richiedente a non modificare la destinazione del manufatto.

5 - Le serre con copertura stabile devono altresì rispettare un indice massimo di utilizzazione fondiaria di 0,5 mc/mq.

6 - Entrambi i tipi di serre devono avere le seguenti caratteristiche:

a) distanze minime non inferiori a ml. 5 dalle abitazioni esistenti nello stesso fondo e a ml. 10 da tutte le altre abitazioni;

b) distanze minime non inferiori a ml. 5 dal confine di proprietà.

6.3 Aree coltivate di valle interessate da dissesti in atto e potenziali

Nelle situazioni in cui è accertata la presenza di fenomeni franosi, le prescrizioni colturali sono più rigide perché finalizzate a garantire una adeguata regimazione idrica delle acque superficiali, in modo da ridurre il più possibile le infiltrazioni delle acque meteoriche nel sottosuolo. Infatti, l'acqua che si infiltra appesantisce il terreno e favorisce la formazione di una superficie di scivolamento in corrispondenza del contatto tra il substrato poco permeabile e la copertura colluviale.

Per i versanti, in cui prevalgono situazioni diffuse di dissesto o di propensione al dissesto, si fa riferimento a quanto indicato nelle N.T.A. del P.T.C. (Art.25.3;Art. 2.1.1.2.4): essi sono sottoposti a tutela integrale (quarto comma dell'art. 27 delle NTA del PPAR).

Le Aree interessate da rischio idrogeologico (esondazioni e dissesto) individuate dall'Autorità di Bacino della Regione Marche nel Piano di stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) con cartografia adottata nel maggio 2003 e relativo elaborato grafico denominato "Carta del rischio idrogeologico" (Tav. RI scala 1:25.000) sottostanno alle NORME DI ATTUAZIONE ALL."B" INDIRIZZI D'USO DEL TERRITORIO PER IL SETTORE AGRO-FORESTALE approvate con deliberazione del Consiglio Regionale n.116 del 21.01.2004.

Nelle aree a pericolosità P1 e P2 sono consentite trasformazioni dello stato dei luoghi previa autorizzazione in rispetto del D.M. LL.PP. 11 marzo 1988, nelle aree a rischio frana con pericolosità P3, in prossimità del centro abitato, sono consentiti per quanto riguarda spazi verdi la realizzazione di aree per il tempo libero e lo sport ad esclusione di aree destinate a campeggio, purché non comportino la realizzazione di nuove volumetrie a carattere permanente e non aggravino le condizioni di instabilità dell'area in frana.

LINEE MIRATE DI INTERVENTO

Interventi di conservazione

Adozione di tutte le pratiche agronomiche di contrasto e misure di protezione della rete ecologica esistente.

E' vietato:

a) la realizzazione di edifici ad una distanza dalla perimetrazione cartografica inferiore a m 100.

b) il dissodamento e messa a coltura di aree interessate da movimenti franosi e individuate nella Carta dell'Uso del Suolo del presente Piano Regolatore Comunale;

c) qualsiasi intervento o attività che aggravi la precaria stabilità del suolo. Le coltivazioni a seminativo devono consentire il riassetto idrogeologico e devono arrestarsi ad almeno m 10 dalla perimetrazione cartografica onde evitare le arature fino al bordo. Entro la fascia dei 10 metri dovranno essere realizzate opere di controllo e di regimazione delle acque (fossi di guardia, ecc.) e dovrà essere messa a dimora vegetazione cespugliosa e d'alto fusto idonea ad esercitare, attraverso l'apparato radicale, un'azione di contenimento e di consolidamento del terreno.

d) è vietato modificare quote del terreno con riporti e scavi che non siano funzionali alla sistemazione idraulica dell'area,

e) il riporto e la stesura di materiali di risulta di cantieri edili o scavi ed impermeabilizzare la superficie se non in funzione della realizzazione di opere strettamente connesse all'accessibilità dell'area;

f) lo spandimento di oli o materiali inquinanti;

g) la realizzazione e l'esposizione di merci a cielo aperto;

h) l'abbandono indiscriminato di rifiuti di cui all'art. 6 del D.Lgs. n°22 del 5 febbraio 1997;

i) la realizzazione di nuovi impianti di conifere.

Nei terreni instabili, oltre a quanto riportato in precedenza:

- Vanno realizzati, lungo il perimetro esterno delle aree instabili al fine di isolarle idraulicamente dal territorio circostante, dei fossi di guardia atti ad intercettare e allontanare le acque scolanti dai terreni circostanti. Essi dovranno essere possibilmente rivestiti per evitare l'infiltrazione dell'acqua negli strati profondi.

- all'interno delle aree instabili va progettata una rete di fossi disposta a ritocchino o meglio a spina di pesce, muniti preferibilmente di rivestimenti e/o piccoli salti aventi la funzione di dissipare l'energia cinetica dell'acqua.

- Le lavorazioni profonde del terreno dovranno essere evitate al fine di ridurre l'infiltrazione in profondità dell'acqua ed i fenomeni erosivi. Ad esse dovranno essere preferite tecniche alternative quali lavorazione minima e semina su sodo.

- Gli ordinamenti colturali dovranno essere organizzati in modo da favorire la diffusione di prati permanenti che garantiscono un'adeguata copertura del terreno e non abbisognano di lavorazioni.

- Nelle situazioni più precarie, si può ricorrere ad un drenaggio sotterraneo ad integrazione della sistemazione di superficie che assicuri l'efficace e sollecito allontanamento a valle delle acque di infiltrazione riducendo così le probabilità di smottamento. La rete drenante dovrà essere adeguatamente dimensionata e posta al disotto della superficie del terreno ad una profondità idonea a consentire lo sgrondo delle acque sottosuperficiali.

Interventi di ripristino

- a) Sistemazioni idraulico agrarie che interrompano la lunghezza di scorrimento delle acque superficiali;
- b) scelta razionale dell'epoca di lavorazione della superficie coltivata circostante allo scopo di lasciare la zolla scoperta per il minor tempo possibile nei periodi in cui il rischio di erosione è alto (periodi di maggior piovosità) ;
- c) reintegrazione della sostanza organica nei terreni coltivati limitrofi le aree dissestate con adozione di rotazioni ampie mediante l'inserimento di leguminose foraggere poliennali o miscugli per prati-pascolo polifiti adatti all'utilizzazione ovina allo scopo di migliorare la struttura del terreno e di conseguenza diminuire il compattamento e il grado di ruscellamento superficiale;
- d) adozione di colture di copertura allo scopo di ottenere un inerbimento controllato con specie capaci di crescere durante il periodo autunno-inverno, da seminare su terreno preparato con tecniche di lavorazione minima (erpatura) alle prime piogge di fine estate. Queste colture potranno essere interrate a media profondità a fine inverno prima della disseminazione. Questa pratica, oltre alla funzione primaria di protezione del suolo, potrebbe arrecare benefici alla piccola selvaggina attraverso scelta di specie adatte come graminacee, crucifere e chenopodiacee (es. cavolo da foraggio mescolato con colza o con graminacee).
- e) Non ostacolare con alcun intervento i processi di evoluzione della vegetazione verso stadi "seriali" .

6.4 Interventi di ristrutturazione aziendale

In caso di interventi di "ristrutturazione aziendale " come:

- cambio di destinazione d'uso di almeno un manufatto aziendale;
- realizzazione di opere infrastrutturali (strade, lagoni di accumulo, canali di irrigazione e/o ruscellamento);
- realizzazione e/o sostituzione di impianti ed attrezzature a servizio dell'agricoltura (stalle, silos macchinari fissi, ecc.);
- ripristino a fini agricoli di terreni sfruttati come cave.

L'azienda agricola deve presentare un progetto di adeguamento complessivo dell'azienda ai sotto elencati "parametri territoriali", di ripristino delle strade vicinali arbitrariamente eliminate, di adeguamento dei pozzi esistenti in uso, dismessi o fatiscenti in base alle norme relative all'assetto geologico e idrogeologico, di definizione dei sistemi di canalizzazione delle acque superficiali.

Gli elaborati richiesti consistono in planimetrie dello stato di fatto e di progetto relative all'intera proprietà aziendale in scala non inferiore ad 1:2000 ed in una relazione tecnica dettagliata comprensiva delle verifiche dei parametri territoriali.

Tali elaborati fanno parte integrante della documentazione a corredo delle domande di concessione ed autorizzazione previste per le azioni sopra elencate.

6.4.1 - Adeguamento ai parametri territoriali

Al fine di incentivare l'arricchimento del patrimonio vegetazionale e di migliorare le condizioni ecologiche del territorio agricolo, vengono stabiliti alcuni "parametri territoriali" da rispettare all'interno delle aziende agricole.

I "parametri territoriali" definiscono uno standard minimo di dotazione arborea del territorio aziendale coltivato che si computa sul totale della S.A.U. (Superficie Agricola Utilizzata):

IA = indice di dotazione di alberi d'alto fusto per ettaro di S.A.U. = 5

IS = indice di dotazione di siepi per ettaro di S.A.U. = 100 ml/ha

Il costo delle eventuali piantumazioni da effettuare per il soddisfacimento degli standards può essere sottratto dalla somma degli oneri urbanistici dovuti in relazione all'intervento per il quale si richiede la concessione edilizia.

Le essenze da computare andranno scelte tra quelle elencate nell'Elenco Specie del presente PRG.

Le piantumazioni dovranno essere collocate secondo un progetto redatto da professionalità competenti nelle discipline agronomico-forestali.

I parametri territoriali dovranno essere soddisfatti intervenendo prioritariamente nelle seguenti situazioni:

- aree di margine delle superfici calanchive o soggette a fenomeni di instabilità superficiale;
- siepi lungo linee di compluvio, confini interpoderali e strade;
- alberature in filari associate a coltivazioni (filari per viti);
- formazione di macchie nelle zone di versante a maggior pendenza o nelle zone limitrofe a boschi spontanei;
- aree golenali e corsi d'acqua;
- alberature lungo strade vicinali (preferibilmente con roverelle).

7 VERDE ORNAMENTALE

Si tratta di aree diffuse sul territorio, interessanti ai fini sociali, ricreativi, in quanto poste in vicinanza di sistemi fortemente antropizzati o di particolari zone di interesse naturalistico o paesaggistico (giardini di pertinenza di ville). Le prescrizioni riguardano le proprietà comunali o gli spazi verdi privati in aree urbanizzate o in via di urbanizzazione.

LINEE MIRATE DI INTERVENTO

Interventi di conservazione

- tutela di tutti gli elementi vegetali compresi nell'elenco specie protette della L.R. 8/87 art.1 e censiti per le aree urbanizzate A, B, C e D e tutela degli elementi presenti nell'elenco specie protette della L.R. 6/05 art. 20 per le piante ricadenti in Zona E agricola.
- tutela di tutti gli alberi considerati secolari secondo la seguente Tabella di secolarità per specie, considerando differenti diametri a 1,30 da terra, a petto d'uomo.

Tabella di SECOLARITA'

Diam. 20 cm	Diam. 40 cm	Diam. 60 cm	Diam. 80 cm
Carpinus orientalis	Carpinus betulus	Acer campestre	Abies alba
Prunus mahaleb	Cercis siliquastrum	Acer obtusatum	Acer platanoides
Taxus baccata	Cupressus sempervirens	Acer opalifolium	Acer pseudoplatanus
Phyllirea latifolia	Ilex aquifolium	Quercus ssp.	Tilia spp.
Pistacia terebinthus	Sorbus torminalis	Ulmus glabra	Populus alba
	Quercus ilex	Ulmus minor	Populus tremula
		Sorbus domestica	Pinus pinea
		Fraxinus angustifolia	Quercus cerris
		Fraxinus ornus	Alnus glutinosa
		Celtis australis	Alnus incana
		Fraxinus excelsior	
		Ostrya carpinifolia	

c) vietato eliminare, distruggere, danneggiare, tagliare e modificare in modo essenziale la struttura della chioma o l'esistenza degli esemplari arborei censiti sul territorio comunale;

d) vietate drastiche operazioni di capitozzatura per ovviare a una errata valutazione delle distanze al momento dell'impianto;

e) vietato utilizzare le specie appartenenti al Gruppo 6 Allegato 1 per i nuovi impianti sia in zona urbana che extraurbana ;

f) obbligatorio per la potatura dei platani la disinfezione la superficie di taglio e , da pianta a pianta, anche gli attrezzi di potatura dei viali in base alle disposizioni del D.M. del 3/9/1987 allo scopo di limitare il diffondersi del "cancro colorato del platano".

h) Le piante devono essere tenute in modo da non restringere la carreggiata e i rami che si protendono oltre il margine stradale o che nascondono la segnaletica o che compromettono la visibilità, devono essere tagliati.

Qualora cadano sul piano stradale ramaglie o tronchi di qualsiasi dimensione e specie, il proprietario è tenuto a rimuoverli nel più breve tempo possibile.

i) per parcheggi di nuova realizzazione è prescritto l'utilizzo di alberature che entro 15 anni dalla costruzione dello stesso garantiscano l'ombreggiamento su almeno il 50% della superficie pavimentata. Vengono considerate nel calcolo della percentuale di area ombreggiata esclusivamente:

- le superfici dei posti auto
- le strade di accesso e le corsie interne del parcheggio
- tutte le aree di manovra
- i viali pedonali pavimentati.

Per superfici ombreggiate si intendono le aree incluse nella proiezione al suolo della chioma degli alberi.

Le chiome che intersecano non vengono considerate due volte e alberi esistenti o di progetto esterni al parcheggio possono essere considerati nel calcolo. Il richiedente della concessione edilizia deve presentare planimetria che illustri la soluzione proposta ed una tabella di calcolo delle aree ombreggiate;

l) riguardo le superfici a prato, sono consentite superfici pavimentate e semipermeabili per percorsi ed arredi nel limite massimo del 10% della loro estensione.

m) per le piste ciclabili di nuova realizzazione si deve far riferimento alla L.N. 366/98 che tra l'altro prevede lo sviluppo di piste adiacenti alle strade di nuova costruzione (come anche a strade oggetto di manutenzione straordinaria), "salvo comprovati problemi di sicurezza" e secondo le caratteristiche tecniche riportate nel Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n° 557/99 e nella corretta applicazione della segnaletica secondo le Norme del Codice della Strada;

n) durante l'esecuzione dei cantieri è obbligatoria la tutela degli elementi vegetali presenti in particolare quelli con elevato valore paesistico (querce e olivi) adottando tutte le misure necessarie per evitare danneggiamenti (rottura rami, lesioni alle radici e alla corteccia.); lo schema seguente indica la distanza consigliata da rispettare dagli esemplari durante i lavori per non causare gravi problemi di stabilità all'albero.

DISTANZA CRITICA DAL TRONCO PER SCAVI ED ALTRE OPERAZIONI.

Ø tronco (mm)	distanza critica (metri)
200	1,0
250	1,5
375	2,0
500	2,5
750	3,0

(adattato da British Standards Institute 5837 -1989.)

Interventi di ripristino

- a) incentivati nelle potature tagli di ritorno sulle latifoglie in quanto tendono a conservare una maggior omogeneità di distribuzione della vegetazione dopo l'intervento;
- c) consentita la dendrochirurgia come tecnica non risolutiva ma curativa e preventiva di affezioni patogene;
- d) consentito utilizzare specie non autoctone per il verde ornamentale pubblico e privato purché la scelta tenga conto delle influenze esterne (clima, inquinamento, funzione, spazio ridotto..) e delle caratteristiche richieste nel rispetto dell'armonia del paesaggio.

E' consigliato:

- a) mantenere alcune aree verdi con bassi input di gestione affidando all'evoluzione naturale della vegetazione il ruolo di rifugio della piccola fauna oltre che la funzione antinquinamento;
- b) per gli interventi a carico della vegetazione e alle strutture in genere è preferibile evitare l'epoca della nidificazione (marzo - luglio), ponendo anche attenzione al periodo di svernamento e letargo.

7.1 Rispetto di aree di pertinenza delle alberature

1) Per nuove opere in parchi, giardini, parcheggi ecc. e per le alberature esistenti devono essere inderogabilmente rispettate le seguenti distanze minime dalla base del tronco:

diametro fino a cm. 20	m 2
diametro da 21 a 40 cm.	m 2,5
diametro da 41 a 60 cm	m 3
diametro oltre 60 cm.	m 4

2) Nelle sistemazioni di parcheggi, strade, piazze, ecc., in deroga a quanto sopra, dovrà essere rispettata la distanza minima dal colletto di m 1.

3) La superficie di terreno interessata dall'area di pertinenza dovrà essere costituita di terreno vegetale ed essere in contatto con il suolo sottostante, evitando quindi la interposizione di strati impermeabili tra la pianta e la falda sottostante.

4) In casi eccezionali, e sempre che siano ritenuti validi i motivi della richiesta, il Sindaco potrà autorizzare alternativamente o l'osservanza di distanze inferiori a quelle prescritte dal presente ARTICOLO quando venga garantita comunque la salvaguardia dell'apparato radicale, oppure il trapianto delle alberature, qualora, verificato ogni elemento e, in particolare, tramite una perizia di un tecnico qualificato, vi siano buone garanzie di successo dell'operazione di trapianto.

5) I progetti edilizi, e in particolare quelli interessanti il sottosuolo, dovranno essere studiati in maniera da rispettare le alberature di alto fusto, nonché tutte le specie pregiate esistenti, avendo particolare cura di non offendere gli apparati radicali

6) Si consiglia di rispettare per gli alberi le seguenti distanze minime di impianto da costruzioni, alberi limitrofi, ecc.:

Alberi che a pieno sviluppo misureranno oltre m 20 (esempio: platano, pioppo, frassino, tiglio, ecc.)	m 10
Alberi che a pieno sviluppo misureranno da m 10 a m 20 (esempio: acero campestre, carpino bianco, ecc.)	m 6
Alberi che a pieno sviluppo misureranno fino a m 10 (esempio: Cercis, Prunus spp, ecc.)	m 4
Alberi con forma della chioma piramidale e colonnare (esempio: pioppo cipressino, carpino piramidale, ecc)	m 4

Al di fuori dello schema su esposto, nella scelta delle specie arboree si consiglia sempre di tenere ben presente la potenzialità di sviluppo futuro tanto dell'apparato radicale quanto della chioma.

Gli interventi di ripristino e riqualificazione della vegetazione dovranno essere supportati da un Piano di Gestione del Comune redatto da un tecnico competente che deve prevedere i tipi e le modalità degli interventi da effettuare indispensabili per il mantenimento e la riqualificazione del patrimonio verde esistente.

7.2 Piantumazione su aree pubbliche e private: distanze minime

- 3,00 metri per gli alberi di alto fusto (ramificati a non più di 3 metri da terra)
- 1,50 metri per gli alberi a basso fusto (ramificati a meno di 3 metri da terra)
- 0,50 metri per gli arbusti non più alti di 2,5 metri
- 1,00 metro per le siepi di alto e/o medio fusto, purché recise periodicamente al ceppo
- 2,00 metri per le siepi di robinie.

Le stesse distanze devono essere osservate nel caso di nuovi impianti presso strade, boschi e canali appartenenti a privati.

Gli alberi nati spontaneamente o piantati o seminati a distanza non legale vanno estirpati su semplice richiesta del vicino (art. 894 C.C.)

Per pubblico interesse il Comune può realizzare o autorizzare l'impianto di alberature stradali all'interno dei centri abitati in deroga agli artt. 892 e seguenti del Codice Civile per quanto riguarda le distanze dai confini e dai cigli stradali.

All'interno del perimetro urbano per le nuove aree di espansione di piani attuativi con soluzioni planovolumetriche in tridimensione (sia di iniziativa pubblica che privata), sono ammesse deroghe alle distanze d'impianto dal confine di proprietà inferiori a quelle indicate nel Codice Civile.

Per quanto riguarda le distanze dalle strade le regole 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:

- a) per gli alberi in genere la distanza non può essere inferiore a 6,0 metri
- b) per le siepi, tenute ad un'altezza non superiore al metro, la distanza non può essere inferiore a 1,0 metri;
- c) per le siepi, tenute ad altezza superiore al metro, la distanza non può essere inferiore a 3,0 metri e comunque è sempre preferibile concordare la piantumazione con l'Ente competente (ANAS, Comune e Provincia).

In ogni caso, le piante devono essere tenute in modo da non restringere la carreggiata e i rami che si protendono oltre il margine stradale o che nascondono la segnaletica o che compromettono la visibilità, devono essere tagliati.

Qualora sul piano stradale cadano tronchi o ramaglie di qualsiasi specie e dimensione, il proprietario è tenuto a rimuoverli nel più breve tempo possibile.

7.3 DIFESA FITOSANITARIA

Allo scopo di salvaguardare il patrimonio verde è fatto obbligo di prevenire, in base alla normativa vigente e all' art. 500 del Codice Penale, la diffusione delle principali malattie e dei parassiti animali e vegetali che possano diffondersi nell'ambiente e creare danni al verde pubblico e/o privato.

In particolare è obbligatoria la lotta a:

1. Processionaria del Pino -Traumatocampa pityocampa- (D.M. 20.05.26);
2. Cancro colorato Ceratocystis fimbriata- del Platano (D.M. 03.09.87 n°412);
3. Ruga defogliatrice -Hyphantria cunea Drury- qualora sia necessario intervenire con trattamenti, questi dovranno essere di tipo biologico;
4. Flavescenza dorata della vite (D.M. del 31.05.2000).

La Regione Marche con la L.R. 25/88 recante "Divieto di uso di fitofarmaci nei centri abitati" ha vietato l'uso di fitofarmaci normalmente impiegati per prevenire i danni causati alle specie vegetali. Peraltro, solo in caso di gravi fitopatie diagnosticate dal servizio fitosanitario, è consentito derogare il divieto.

8 MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (ALLEGATO B DEL PTC)

L'intero territorio è assoggettato ad un regime di tutela degli assetti e di rafforzamento dei caratteri paesistici, che impone specifiche e circostanziate valutazioni di tutte le trasformazioni ammissibili.

Il Piano attuale individua zone destinate ad attività produttive di tipo artigianale, industriale, commerciale, direzionale in forme anche integrate. L'impatto ambientale può essere mitigato mediante l'adozione di impianti di fasce boscate volte a ridurre in particolar modo l'impatto visivo, l'inquinamento acustico e atmosferico derivanti.

All'interno delle nuove aree produttive si prevedono zone a verde in misura adeguata a quella di standard minimo.

Tra gli aspetti più importanti da valutare al fine di soddisfare gli obiettivi progettuali di ricomposizione e recupero ambientale c'è la necessità di realizzare delle unità ecosistemiche che incrementino la biodiversità.

Ai sensi dell'art. 18.2.3. delle nta del PTC - La previsione di zone omogenee D o di rilevanti ampliamenti di insediamenti esistenti (che, cioè, vengano, alla fine, ad interessare una complessiva superficie di sedime superiore, complessivamente, ai mq 30.000) è soggetta, alla preventiva valutazione del bilancio generale ed additivo della pressione ambientale (determinata dagli insediamenti produttivi esistenti e prevedibile per i nuovi insediamenti e per gli ampliamenti sull'ambiente e sul sistema insediativo), pressione da valutare sulla scorta dell'elaborato Allegato b) del PTC. Le dotazioni ambientali e tecnologiche previste sulla base del calcolo

costituiscono entrambe opere di urbanizzazione primaria e pertanto, nel conteggio delle quantità di verde-biomassa non andranno comprese le aree a verde pubblico.

Zona di Colbuccaro in prossimità della Riserva Naturale:

Per la zona di Colbuccaro data la vicinanza di Siti di Interesse Comunitario e la presenza della Riserva Naturale di Fiastra si prescrive la verifica di sostenibilità ambientale degli interventi artigianali e/o industriali previsti ovvero l'individuazione delle Unità ambientali naturalistiche ed ecosistemiche pregiate, vulnerabili o comunque potenzialmente critiche dell'area nei confronti delle opere da realizzare valutando la potenziale significatività degli impatti in base a :

- a) portata dell'impatto;
- b) grandezza e complessità dell'impatto;
- c) durata e reversibilità dell'impatto.

8.1 Prescrizioni per la realizzazione di fasce tampone

Nel territorio comunale di Corridonia le fasce vegetate realizzabili devono tener conto della presenza di limitazioni (distanze di rispetto e confini), servitù (gasdotti, elettrodotti) o particolari prescrizioni normative che possono circoscrivere la localizzazione, l'ampiezza e l'estensione in base alla funzione di filtro prescelta (visiva, antirumore o antinquinamento atmosferico).

Le Tipologie di barriere filtro possono essere piane o rialzate con terrapieno di 2-3 metri in base alla collocazione e al contesto.

Si devono rispettare i seguenti limiti minimi inderogabili di estensione e modalità di realizzazione al fine di ottemperare alla funzione di "filtro":

Filtri visivi:

TIPO A- Larghezza 3 metri –Piante richieste per ogni 30 m lineari

- 5 alberi di terza grandezza
- 3 alberi di prima grandezza/3 alberi di seconda grandezza/3 sempreverdi
- 30 arbusti
- tappezzanti
- pacciamatura temporanea

TIPO B- Larghezza 6 metri –Piante richieste per ogni 30 m lineari

10 alberi di terza grandezza

5 alberi di prima grandezza/5 alberi di seconda grandezza/3 conifere

60 arbusti

tappezzanti

pacciamatura temporanea

Filtri antipolvere e antirumore:

TIPO C- Larghezza 18 metri –Piante richieste per ogni 30 m lineari

- 5 alberi di terza grandezza
- 5 alberi di prima grandezza/5 alberi di seconda grandezza/3 conifere
- 60 arbusti
- tappezzanti
- pacciamatura temporanea

Le specie idonee da utilizzare devono essere scelte tra quelle presenti nell'Elenco Specie secondo le prescrizioni indicate al Punto 9 successivo delle NTA botanico-vegetazionali.

Le essenze più adatte sono quelle con foglie rugose e ricche di peli quali roverella (*Quercus pubescens*), olmo (*Ulmus* sp.) e quelle con migliori capacità filtranti sono *Cupressus* spp., *Platanus* spp., *Acer campestre* e *Quercus* spp. Tra le specie resistenti ai danni di ozono si trovano *Acer platanoides*, *Acer pseudoplatanus* e l'olmo.

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 (punto 11.1 e 11.2).

LINEE MIRATE DI INTERVENTO

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

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

prescrizione 8.2 trattamento superfici suolo

All'interno delle aree produttive e dei lotti i parcheggi dovranno essere realizzati con trattamenti della superficie permeabile (del tipo autobloccanti con prato minimo). Superfici impermeabilizzanti dovranno essere previste per le zone di deposito, scarico, parcheggio prolungato dei veicoli industriali al fine di evitare sversamenti di materiale inquinante sul suolo.

Prescrizione 8.3 superficie verde/biomassa

Dovrà essere prevista una dotazione minima di superfici a verde/biomassa da distribuire diffusamente, in relazione alla quantità di inquinanti prodotti dagli impianti termici ed una dotazione da distribuire localmente lungo la viabilità principale per l'abbattimento dell'inquinamento prodotto dal traffico veicolare.

APPLICAZIONE DI FIDEIUSSIONE .

Per sup. produttiva inferiore ai 30.000 mq. : nella convenzione da stipulare con i lottizzanti dovrà essere prevista la realizzazione ed il mantenimento delle opere di mitigazione, volte a ridurre l'impatto dei manufatti, garantiti da apposita fideiussione a carico della Ditta, a garanzia delle cure colturali per i primi 5 anni dell'impianto.

Per sup. produttiva superiore ai 30.000 mq. nella convenzione da stipulare con i lottizzanti dovrà essere prevista la realizzazione ed il mantenimento delle superfici verdi biomassa, volte a mitigare e compensare gli impatti prodotti dalle previsioni del progetto, garantiti da apposita fideiussione a carico della Ditta, a garanzia anche delle cure colturali per i primi 5 anni dell'impianto.

9 SCELTA DELLE SPECIE

Le specie da utilizzare sono quelle riportate in Allegato 1 e suddivise in Gruppi in relazione al tipo di intervento.

1) Interventi di rinaturalizzazione (rimboschimenti naturaliformi e siepi, ecc.).

Gli interventi devono mirare alla massima tutela del precario equilibrio dell'ecosistema Sono consentite solo specie autoctone, in zona agricola la scelta degli alberi e degli arbusti deve escludere le varietà ornamentali o esotiche

2) Zone agricole

Gli interventi nelle aree agricole devono tendere alla salvaguardia di quel paesaggio tipico della collina marchigiana creato nei secoli dal lavoro di coltivazione dei campi.

Scelta delle essenze: alberi e arbusti dei gruppi 1 e 2 e nelle forme tipiche, intendendosi escluse le varietà ornamentali; è consentito inoltre l'impianto di un 10% di essenze del gruppo 3 all'interno delle aree cortilive.

3) Verde urbano ornamentale e di mitigazione

Per il verde privato e urbano essendo ormai un ambiente ornamentale artificiale con condizioni lontane da quelle originarie le piantumazioni possono non allinearsi al paesaggio tipico locale scegliendo varietà ornamentali, esotiche o altro.

Per giardini pubblici di nuova realizzazione è necessaria la presentazione di un Progetto specifico dal quale risulti che almeno il 50% delle piante utilizzate appartengano a quelle menzionate nel presente PRG nell'Elenco delle Specie del Gruppo 1, 2 e 3 - Allegato 1. Tutti i gruppi devono intendersi comprensivi delle forme ornamentali. Sono ammesse le conifere fino a un massimo del 20%. I nuovi impianti di essenze vegetali, con funzione tampone di mitigazione, devono essere realizzati almeno per l'80% con le specie del Gruppo 1. In tutti i progetti di Interventi Edilizi Diretti e negli Interventi Urbanistici Preventivi, gli alberi e arbusti esistenti dovranno essere indicati nelle planimetrie. 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.

4) Impianti in base alla Legge 29 gennaio 1992 n°113 "Obbligo per il comune di residenza un albero per ogni neonato in seguito alla registrazione anagrafica"

La scelta delle specie da parte dell'Amministrazione comunale dovrà ricadere esclusivamente nel Gruppo 1 e 2 .

5) Interventi in alveo

Le piante elencate nel Gruppo 5 sono esclusivamente specie igrofile per interventi in aree ripariali.

6) Impianti vietati

L'impianto delle specie del Gruppo 6 è proibito per ragioni di salvaguardia del paesaggio o perché tendono a contrastare lo sviluppo della vegetazione autoctona.

Sono fatti salvi singoli casi particolari che devono essere motivati e debitamente documentati.

Sono esclusi dal rispetto del presente ARTICOLO i cimiteri e i parchi e/o giardini e simili in cui la scelta di essenze diverse sia giustificata da ragioni storiche.

LISTA GENERALE DELLE SPECIE PER NUOVI IMPIANTI

GRUPPO 1

ALBERI

Acero campestre *Acer campestre* L.
Acero *Acer obtusatum*
Acero minore *Acer monspessulanum*
Ontano nero *Alnus glutinosa* L. Gaertn
Orniello *Fraxinus ornus*
Carpino bianco *Carpinus betulus* L.
Melo selvatico *Malus sylvestris* Mill.
Pioppo bianco *Populus alba* L.
Pioppo nero *Populus nigra* L.
Ciliegio *Prunus avium* L.
Pero selvatico *Pyrus pyraster* Borkh.
Roverella *Quercus pubescens*
Leccio *Quercus ilex*
Cerro *Quercus cerris*
Rovere *Quercus petrae*
Farnia *Quercus robur*
Noce nero *Juglans regia*
Salice bianco *Salix alba* L.
Salice fragile *Salix fragilis* L.
Salice da ceste *Salix triandra* L.
Sorbo domestico *Sorbus domestica*
Tiglio *Tilia platyphyllos* Scop.
Olmo campestre *Ulmus minor* Miller
Tamerice *Tamarix gallica*

ARBUSTI

Agazzino *Pyracantha coccinea*
Alloro *Laurus nobilis*
Corniolo *Cornus mas*
Sanguinella *Cornus sanguinea* L.
Coronilla *Coronilla emerus* L.
Nocciolo *Corylus avellana* L.
Biancospino comune *Crataegus monogyna* Jacq.
Biancospino selvatico *Crataegus oxyacantha* Jacq.
Caprifoglio comune *Lonicera caprifolium* L.
Caprifoglio etrusco *Lonicera etrusca* L.
Caprifoglio *Lonicera implexa* L.
Fusaggine *Euonymus europaeus* L.
Ginestra di Spagna *Spartium junceum*
Ligustro *Ligustrum vulgare* L.
Prugnolo *Prunus spinosa* L.
Spin cervino *Rhamnus cathartica* L.
Alterno *Rhamnus alaternus* L.
Rosa canina *Rosa canina* L.
Rosa selvatica *Rosa sempervirens*
Salice grigio *Salix cinerea* L.
Salice da ripa *Salix eleagnos* Scop.
Salice rosso *Salix purpurea* L.
Pallon di Maggio *Viburnum lantana*

GRUPPO 2

ALBERI

Bagolaro, Spaccasassi *Celtis australis* L.
Fico *Ficus carica* L.
Noce *Juglans regia* L.
Melo *Malus domestica* Borkh.
Olivo *Olea europea*
Gelso *Morus alba* L.
Moro *Morus nigra* L.
Platano orientale *Platanus orientalis* L.
Pioppo cipressino *Populus nigra* var. *Italica*
Pesco *Prunus persica* L.
Mirabolano *Prunus cerasifera* Ehrh.
Prugno, Susino *Prunus domestica* L.
Pero *Pyrus communis* L.
Salice da vimini *Salix viminalis* L.
Sorbo *Sorbus domestica* L.
Tiglio e suoi ibridi *Tilia platyphyllos* Scop.
Vite comune *Vitis vinifera* L.

ARBUSTI

Sono ammesse solo le specie appartenenti al Gruppo 1

GRUPPO 3

ALBERI

Tutti gli alberi non elencati ad esclusione di quelli di cui al successivo gruppo 6.

ARBUSTI

Tutti gli arbusti ad esclusione di quelli di cui al successivo Gruppo 6. Sono ammessi i sempreverdi fino a un massimo del 50% .

GRUPPO 4

E' ammesso la messa a dimora di piante arboree elencate nel Gruppo 1 e 2. Sono da evitare quelle del Gruppo 6 considerate infestanti. Se il sito di impianto si trova in ambito urbano verrà rispettato quanto indicato per la scelta delle specie del Gruppo 3.

GRUPPO 5

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 cete*
Salice di ripa *Salix eleagnos*
Olmo minore *Ulmus minor*

GRUPPO 6

Ailanto o Albero del paradiso *Ailantus altissima* Mill. Swingle

Acero americano *Acer negundo* L.

Cipresso dell'Arizona *Cupressus arizonica*

Robinia Acacia *Robinia pseudoacacia*

Falso indaco *Amorpha fruticosa* L.

ad eccezione delle loro varietà non infestanti

Famiglia delle Agavacee

Famiglia delle Palme

Famiglia delle Musacee (banano)

Falso bambu' *Arundinaria japonica* Sieb. et Zucch.

TITOLO 5

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

ARTICOLO 28 - VALIDITÀ DEI PERMESSI A COSTRUIRE RILASCIATI E DENUNCE DI INIZIO ATTIVITÀ PRESENTATE PRIMA DELL'ADOZIONE DELLA VARIANTE AL PRG.

I permessi a costruire rilasciati prima dell'adozione della variante, e non poste in essere con l'inizio dei lavori, entro i termini di validità degli stessi, possono essere rinnovati solo se conformi al P. R.G.

Per inizio dei lavori si deve intendere la realizzazione dei primi elementi strutturali dell'edificio; i semplici movimenti di terra e le opere provvisorie non costituiscono inizio dei lavori.

ARTICOLO 29 - PIANI ATTUATIVI VIGENTI

I Piani Particolareggiati approvati e i Piani di Lottizzazione approvati e convenzionati prima della entrata in vigore della Variante al P.R.G., rimangono a tutti gli effetti in vigore, anche se non rispondenti al P.R.G. per il tempo previsto della loro validità ed efficacia.

Decorso il termine stabilito per l'esecuzione di un Piano Particolareggiato questo diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione, rimanendo soltanto fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal Piano stesso.

Analogamente scaduto il termine di validità di una lottizzazione convenzionata, il privato che avrà realizzato tutte le opere di urbanizzazione poste a suo carico, potrà sempre ottenere a tempo indeterminato i permessi a costruire per i lotti eventualmente non ancora edificati in base alla vecchia normativa, a meno che non intervenga una variante di Piano che muti la destinazione di tali aree residue; per la modifica di edifici esistenti sarà sempre applicata la normativa della lottizzazione originaria.

ARTICOLO 30 - MISURE DI SALVAGUARDIA DEL P.R.G.

A partire dalla adozione del PIANO e sino all'approvazione dello stesso per qualsiasi intervento o attività in contrasto con il P.R.G. adottato si applicano le misure di salvaguardia di cui alla Legge 1902/52 come integrata e modificata dalla Legge 517/66 e secondo l'art. n. 39 della LR 34/92.

ARTICOLO 31 - MISURE DI SALVAGUARDIA DEL P.A.I. .

Nell'ipotesi che le previsioni di P.R.G. siano interessate da prescrizioni del P.A.I., l'attuazione degli interventi in esse previsti potrà avvenire previa verifica del rispetto degli articoli 9 e 12 delle NTA del Piano di Assetto Idrogeologico.

ARTICOLO 32 - PARCHEGGI

In aggiunta alle aree a parcheggio pubblico di cui agli articoli precedenti delle presenti Norme, nelle nuove costruzioni, comprese le ricostruzioni, fatta salva la maggiore quantità prevista per le zone residenziali di completamento "B", devono essere riservati spazi per Parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq ogni 10 mc di costruzione, in applicazione all'art. 42 – sexies della Legge n. 1150/1942 così come modificato dall'art. 2 della Legge 122/89.

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

I parcheggi possono essere ricavati nella stessa costruzione, ovvero in aree esterne di pertinenza od anche in aree che non facciano parte delle pertinenze dell'edificio, purchè siano a queste asservite con vincolo permanente di destinazione a Parcheggio, mediante atto da trascrivere nei registri immobiliari a cura del proprietario e purchè le aree qualora ricavate all'esterno del lotto siano ubicate nelle vicinanze del lotto stesso.

ARTICOLO 33 - DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

Per quanto riguarda la localizzazione delle aree idonee all'installazione degli impianti di distribuzione carburante, e le norme tecniche da applicare, si fa riferimento alla normativa specifica di settore.

ARTICOLO 34 - DESTINAZIONE 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 delle presenti Norme.

ARTICOLO 35 - DEROGHE

Sono ammesse deroghe alle prescrizioni delle preseti norme nei limiti previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente.

Dott. Paolo Chessa
NOTAIO
Via Dell'Industria, 225 - CORRIDONIA
Tel. 0733/281438 - 281530 fax 281954

Repertorio n. 199239

Raccolta n. 22713

PER CAUSE

ATTO D'OBBLIGO

UNILATERALE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasei, il giorno ventuno

del mese di dicembre.

21 dicembre 2006

in Corridonia, nel mio studio.

Avanti a me, Dott. Paolo Chessa, Notaio in Corridonia, con

studio in Via dell'Industria n. 225, iscritto nel Ruolo del

Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Macerata e

Camerino,

è presente il signor

2006 che, in estratto autentico allego al presente atto sotto
la lettera "A", omissane lettura per dispensa avutane dalle
parti.

PREMESSO

- che con atto pubblico a rogito del Notaio Pacifico Gianferro

CITTA' DI CORRIDONIA

31 MAR 2007

PROT N. 9270

UFFICIO



Dott. PAOLO CHESSA - NOTAIO - 62014 CORRIDONIA (MC) - VIA DELL'INDUSTRIA, 225 - TEL. (0733) 281438-281530

del 26/01/1996, rep. 51439/15999, registrato a Macerata il

15/02/1996 al n. 507, il Comune di Corridonia concedeva in

diritto di proprietà alla

[REDACTED], l'area edificabile ricadente nel P.E.E.P. "N" in
Via Grazie, distinta catastalmente al fg. 28 particella 168.

Con il suddetto atto si stipulava convenzione ai sensi e per
gli effetti dell'art. 35 della legge 22/10/1971 n. 865;

- che con atto pubblico a rogito del Notaio Pacifico Gianferro

del 12/04/1995, rep. 49.605/15.385, registrato a Macerata il

02/05/1995 al n. 946, il Comune di Corridonia concedeva in

diritto di superficie alla

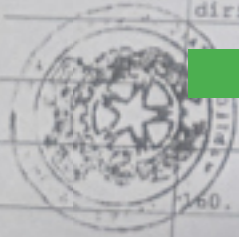
[REDACTED], l'area edificabile ricadente nel P.E.E.P. "N" in
Via Grazie, distinta catastalmente al fg. 28 particelle 159 -

160. Con il suddetto atto si stipulava convenzione ai sensi e
per gli effetti dell'art. 35 della legge 22/10/1971 n. 865.

Successivamente, con atto a rogito del notaio Paolo Chessa del
18/11/2003, rep. 179296/18750, registrato a Macerata il

02/12/2003 al n. 1717, l'area predetta veniva ceduta in
diritto di proprietà dal Comune di Corridonia alla

[REDACTED]
- che a seguito della pubblicazione del Bando di concorso
unificato per ambito provinciale in attuazione del Piano
Regionale di Edilizia Residenziale per il biennio 2004-2005,
approvato con determinazione dirigenziale n. 275/XII del
04/11/2005 della Provincia di Macerata, la [REDACTED]



[redacted] ha presentato alla Provincia di Macerata n.

2 istanze relative agli interventi da realizzare nelle
suddette aree ricadente nel PEEP "N";

- che con Deliberazione di Giunta Provinciale n. 316 del
30/06/06, è stato approvato il Programma Provinciale degli
interventi di ERP ai sensi dell'art. 8 del bando provinciale,
emanato con determinazione dirigenziale n. 275/XII del
4/11/2005 in attuazione del Piano Regionale di Edilizia
Residenziale 2004-2005, dal quale risulta che la [redacted]

[redacted] è stata inserita nel suddetto programma per
gli interventi da realizzare nel PEEP "N" consistenti in:

- nuova costruzione di n. 14 alloggi di civile abitazione,
sull'area identificata catastalmente al foglio 28 particelle
n. 168-172;

- nuova costruzione di n. 10 alloggi di civile abitazione,
sull'area identificata catastalmente al foglio 28 particella
n. 159 sub 38 (ex 160 variata con denuncia n. 10556/04 del 17
febbraio 2004 e variazione catastale n. 19545 del 18 maggio
2004).

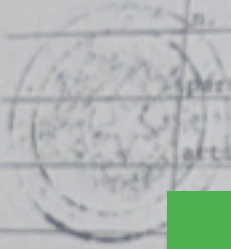
Ritenuto, ai fini dell'emissione del provvedimento di
localizzazione provvisoria degli interventi, che si rende
necessario procedere alla sottoscrizione di un atto obbligato
unilaterale integrativo delle convenzioni sopra richiamate,
per il pieno rispetto di quanto previsto nel bando provinciale
e non espressamente riportato nelle convenzioni medesime;



TUTTO CIO PREMESSO

[redacted] come sopra
[redacted], Codice
rappresentato con sede in Macerata, [redacted]
fiscale [redacted]

[redacted] si obbliga e si impegna nei confronti
del Comune di Corridonia, al rispetto di tutto quanto previsto
nel Bando di concorso unificato per ambito provinciale in
attuazione del Piano Regionale di Edilizia Residenziale per il
biennio 2004-2005, approvato con determinazione dirigenziale
n. 275/XII del 04/11/2005 della Provincia di Macerata, con
particolare riferimento a quanto stabilito nei seguenti
articoli del bando, di competenza della [redacted]



Art. 6 (Termini e verifiche) - relativamente ai termini di
inizio e fine lavori;

Art. 7 (Determinazione del costo convenzionale) -
relativamente all'applicazione del costo convenzionale
stabilito nei Q.T.E., inerente la determinazione del costo
totale dell'intervento (C.T.N.), che si allegano al presente
atto sotto la lettera "B", per formarne parte integrante e
sostanziale, omessane lettura per dispensa avutane dal
comparsente;

Art. 9) (Erogazione del finanziamento ai soggetti attuatori a
cura del Comune) - relativamente, nel caso di acconto al
contributo concesso, alla produzione di idonea polizza

fideiussoria bancaria od assicurativa, a favore del Comune di Corridonia a garanzia del contributo medesimo. La polizza deve contenere l'espressa condizione che il fideiussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione su semplice richiesta dell'amministrazione comunale senza facoltà di opporre eccezioni ivi comprese quelle di cui agli artt. 1944 e 1945 del c.c.;

Art. 14 (Destinatari degli alloggi);

Art. 15 (Regime degli alloggi) - relativamente al comma 1;

Art. 16 (Calcolo del contributo) - relativamente all'invio al Comune di Corridonia ed alla Provincia di Macerata, entro 60 giorni dalla loro stipula, degli atti pubblici di assegnazione in proprietà degli alloggi che devono indicare la quota parte di contributo trasferito all'assegnatario, con espressa menzione della circostanza che tale agevolazione sia stata scorporata dal prezzo di cessione, al netto delle imposte.

Il signor [redacted] nella sua qualifica, autorizza il Conservatore dell'Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata alla trascrizione del presente atto esonerandolo da ogni responsabilità al riguardo. Tutte le spese legali, fiscali e conseguenti al presente atto sono a carico della Cooperativa.

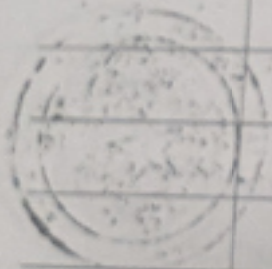
Richiesto, io Notaio ho ricevuto il presente atto da me letto ai componenti i quali, a mia domanda lo dichiarano conforme alla sua volontà e con me Notaio lo sottoscrivono.

Dattiloscritto da persona di mia fiducia ed in parte
manoscritto da me Notaio su due fogli bollati in modo
straordinario, per cinque pagine intere e parte della sesta
fin qui.

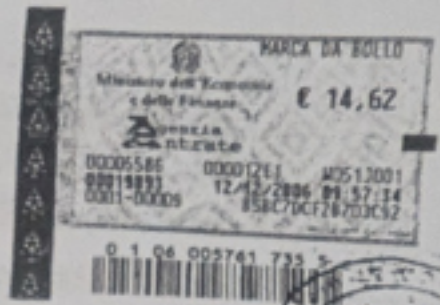
FIRMATO:



PAOLO CHESSA Notaio.



Repertorio n.199238



ESTRATTO AUTENTICO

Certifico io sottoscritto dott. Paolo Chessa, Notaio in Corridonia, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Macerata e Camerino, che il presente estratto è conforme a quanto trascritto nel Verbale del



Detto libro risulta debitamente tenuto a norma di legge.

Consta di un foglio bollato.

Corridonia, 21 (ventuno) dicembre 2006 (duemilasei).

Paolo Chessa



CCO
32
201
24
27
INF
SI
E INIZ
E VAR
E FIN
1
GION
CALI
ENTU
IENS
il fue
me
perc
erit
nie
on
er
up



CITTA' DI CORRIDONIA
Provincia di Macerata

Ufficio Tecnico Sez. Urbanistica - Sportello Unico dell'Edilizia
(tel. 0733/439908)

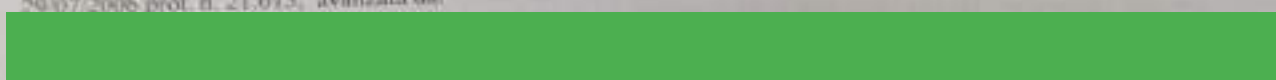
Pratica Edilizia n. 3.072

**PERMESSO DI COSTRUIRE PER ESEGUIRE ATTIVITÀ EDILIZIA
O DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA**

N°k.11.....

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

VISTA la domanda presentata il 23/12/2005, assunta al protocollo al n. 32.627 e successiva richiesta di riesame del 29/07/2006 prot. n. 21.015, avanzata da:



tendente ad ottenere Permesso di Costruire per eseguire in questo Comune, sull'immobile distinto al catasto al foglio 28 mappale nn. 168, Ubicato in Via Giovanni N. C. E. i seguenti lavori:

- COSTRUZIONE NUOVO EDIFICIO (CORPO A) PER COMPLESSIVI N. 4 ALLOGGI DI CIVILE ABITAZIONE;
- COSTRUZIONE NUOVO EDIFICIO (CORPO B) PER COMPLESSIVI N. 10 ALLOGGI DI CIVILE ABITAZIONE;
- AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO ACQUE REFLUE DOMESTICHE AI SENSI DELL'ART. 45 DEL D.LGS. 152/2006;

ACCERTATO che la Ditta Richiedente ha titolo, ai sensi di Legge, ad ottenere il richiesto Permesso di costruire;

VISTO il progetto allegato alla domanda stessa a firma del tecnico Ing. Saliccia Alberto;

CONSIDERATO che la Direzione dei Lavori sarà assunta, come da firma apposta, dal tecnico Ing. Saliccia Alberto;

VISTI gli atti istruttori con particolare riferimento a quelli dell'Ufficio Tecnico Comunale;

VISTO il parere FAVOREVOLE CONDIZIONATO della Commissione Edilizia integrata ai sensi art. 4 L.R. 21/8/84 n. 24, sostituito dall'art. 61 L.R. 5/8/92 n. 34 di cui al verbale in data 16/03/2006 ed in data 26/11/2006;

VISTE le pertinenti disposizioni di Legge ed i regolamenti in materia di urbanistica, edilizia, igiene, polizia urbana, sicurezza del lavoro, tutela della Circondatazione;

VISTA la Legge 17 agosto 1942 n. 1150, la Legge 6 agosto 1967 n. 765, l'art. 173 legge 5 agosto 1978 n. 457 modificato dall'art. 26 bis della Legge 15 gennaio 1980 n. 25, il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 nonché tutte le successive modificazioni ed integrazioni;

VISTO il parere espresso a norma dell'art. 220 del T.U. delle Leggi sanitarie 27 luglio 1934 n. 1265 ovvero l'autocertificazione resa ai sensi dell'art. 20, comma 1, del D.P.R. n. 380/01;

VISTI gli strumenti urbanistici comunali vigenti;

VISTO il Regolamento Edilizio Comunale;

VISTO il P.T.C. della Provincia di Macerata approvato con Delibera Giunta Provinciale n. 75 del 11/12/2001;

VISTA la documentazione integrativa adeguata alle prescrizioni della commissione edilizia inoltrati con nota del 05/08/2006 assunta al prot. n. 21.733 ed in data 08/02/2008 prot. 4.251;

Richiamato l'obbligo di uniformarsi alle seguenti PRESCRIZIONI GENERALI:

- 1) La costruzione dovrà essere eseguita a perfetta regola d'arte purché, l'opera risulti solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato, ed in conformità del progetto così come approvato, di cui un esemplare, che costituisce parte integrante del presente permesso di costruire, si restituisce debitamente vistato.
- 2) Il presente permesso di costruire viene rilasciato ed è da ritenersi valido sotto la specifica condizione che i disegni e tutti gli altri elaborati di progetto corrispondano a verità. In caso contrario esso è da ritenersi nullo e di nessun effetto.
- 3) I lavori dei terzi debbono essere salvati, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori. L'Amministrazione Comunale declina ogni responsabilità per danni o lesioni di terzi che dovessero derivare a terze persone dal presente permesso di costruire.
- 4) Il permesso di costruire ed il relativo progetto approvato ed ogni altro documento inerente la costruzione devono sempre trovarsi nel cantiere a disposizione dei dipendenti comunali o altro personale preposto al controllo dell'attività edilizia. Tale personale ha libero accesso al cantiere stesso, e ad esso dovrà essere prestata tutta l'assistenza richiesta.
- 5) È altresì obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti onde consentire agli incaricati al controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nel permesso di costruire.
- 6) Il luogo dei lavori dovrà essere chiuso con assi o muretto. Tali assi o muretti dovranno avere aspetto decoroso, altezza non inferiore a m. 2,00, porte apribili verso l'interno muniti di serrature a catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori. Qualsiasi cantiere che confina con spazi pubblici deve essere organizzato con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse che dovranno restare accesi dall'ora corrispondente al tramonto a quella corrispondente al sorgere del sole ed in ogni caso per l'intero orario della pubblica illuminazione stradale), dispositivi rifrangenti e integrazione di illuminazione stradale, messe in opera e gestite dal costruttore che ne è responsabile. Immediatamente dopo il compimento dei lavori, il costruttore deve provvedere alla rimozione di ponti, barriere, recinzioni posti per il servizio dei medesimi.
- 7) Nel corso della costruzione dovranno adottarsi tutte le cautele (nella osservanza delle vigenti disposizioni di legge e regolamentari), e tutte le precauzioni, allo scopo di evitare incidenti e danni alle cose ed alle persone e di ovviare, per quanto possibile, i disagi che i lavori possono arrecare ai terzi comunque interessati. L'impiego di mezzi d'opera rumorosi, o comunque molesti per la quiete e l'igiene pubbliche, dovrà essere ridotto al tempo strettamente indispensabile e comunque limitato nell'orario stabilito dalle vigenti norme regolamentari. È vietato gettare, tanto dai ponti di esercizio che dai tetti o dall'interno degli edifici, materiali di qualsiasi genere. I materiali di rifiuto, raccolti in opportuni recipienti o incanalati in condotti chiusi, potranno essere fatti scendere con le dovute precauzioni e, se necessario, ammenacciati entro le recinzioni delimitanti il cantiere, per essere poi trasportati agli scarichi pubblici indicati. Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere evitato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante bagnature. Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza della pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze. Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto deve essere eseguito in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato. Qualora ciò non si verifichi, il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere alla immediata rimozione dei materiali dalla strada pubblica in cui è avvenuto il deposito. Dovrà altresì essere impedita la libera fuoriuscita dal cantiere delle acque piovane o di rifiuto.
- 8) Per quanto concerne l'adozione, da parte del costruttore, delle precauzioni necessarie per garantire la pubblica incolumità e la sicurezza di coloro che sono addetti ai lavori, valgono le prescrizioni del R.D. 14 aprile 1927 n. 530, del D.P.R. 27 aprile 1955 n. 547, del D.P.R. 7 gennaio 1956 n. 164, del D.Lgs. 14 agosto 1996 n. 424, del D.Lgs. 19 novembre 1999 n. 528, nonché le disposizioni delle altre leggi e regolamenti eventualmente vigenti all'epoca della costruzione.
- 9) Per eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici, ivi compresa la costruzione di ponteggi o posa di assi a sbalzo, sarà necessaria l'apposita autorizzazione del Comune. Le aree e spazi occupati dovranno essere restituiti al pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima, su richiesta del Comune nel caso la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo, o necessario per esigenze di pubblico interesse.
- 10) Ogni eventuale manomissione del suolo pubblico, dovrà essere precedentemente ed esplicitamente autorizzata dall'Ente competente.
- 11) Nell'esecuzione di scavi o in ogni caso nell'esecuzione dei lavori si dovranno usare speciali cautele onde rimuovere ogni eventualità di danno agli impianti dei pubblici servizi; in presenza di tali impianti si dovrà immediatamente darne avviso all'Ufficio Tecnico ed all'Ente competente, tale comunicazione dovrà essere estesa anche alla Soprintendenza delle Antichità ed alla Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici nel caso di rinvenimenti di elementi o reperti di pregio artistico, storico o di interesse archeologico o paleontologico.
- 12) Per i lavori di scavo in fregio ad aree pubbliche o soggette a pubblico uso dovranno adottarsi tutte le cautele per impedire qualsiasi smoscandimento. Le pareti degli scavi, quando non siano assicurate da puntelli, sbatacchiature e rivestimenti completi o parziali, dovranno avere una inclinazione adeguata in relazione alla natura del terreno ed alla profondità dello scavo.
- 13) Per gli allacci alle pubbliche reti delle fognature e degli acquedotti comunali, dovrà essere presentata dagli interessati regolare, preventiva richiesta. I relativi lavori potranno essere iniziati solo dopo intervenuta l'autorizzazione comunale, previo versamento dei prescritti contributi regolamentari e delle eventuali cauzioni, a garanzia del ripristino delle proprietà comunali. Le cauzioni versate al Comune per occupazione di suolo pubblico e per gli allacci idrici e fognario, saranno restituiti, previo benessere dell'Ufficio Tecnico Comunale, che accenterà l'avvenuta restituzione in pristino stato delle proprietà comunali interessate.
- 14) Dovranno essere osservate le disposizioni di cui al D.Lgs. 11 maggio 1999 n. 152, modificato e integrato dal D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 258, e successive modificazioni ed integrazioni in materia di tutela delle acque dall'inquinamento.
- 15) Nell'ipotesi in cui nel sottosuolo del lotto oggetto d'intervento venisse accertata l'esistenza di condotte idriche o fognarie pubbliche, l'inizio dei lavori è subordinato alla preventiva segnalazione ed all'ottenimento del relativo nulla-osta da parte sia del Servizio A.P.M. competente che dell'Ufficio tecnico comunale Sez. I.L.P.P. In tal caso il committente dovrà anche comunicare allo Sportello Unico dell'Edilizia l'acquisizione del nulla-osta dell'A.P.M. e dell'Ufficio tecnico comunale Sez. I.L.P.P.
- 16) Almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori, il titolare del permesso di costruire o il direttore dei lavori provvederà a richiedere con lettera raccomandata con avviso di ricevimento all'Ufficio Tecnico Comunale la fissazione dell'allineamento stradale, dei capisaldi alimentari e planimetrici cui deve essere riferita l'opera da realizzare, i punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali, nonché, tutte quelle indicazioni del caso, in relazione alla possibilità di immissione delle fogne private in quella comunale ed i punti di presa dell'acquedotto dove esista.
- 17) Qualora non siano indicati nella domanda per il rilascio del permesso di costruire il nominativo e l'indirizzo del direttore dei lavori e del costruttore, il titolare del permesso di costruire è tenuto ugualmente a segnalarli per iscritto all'Ufficio Tecnico Comunale prima dell'inizio dei lavori. Nel caso di sostituzione del direttore dei lavori o del costruttore, il titolare del permesso di costruire dovrà darne immediata notizia segnalando i nuovi nominativi. In tutte le opere per le quali è richiesto un tecnico progettista, è tassativamente obbligatoria la continuità della direzione lavori da parte di un tecnico iscritto al rispettivo Albo professionale nei limiti di competenza.
- 18) Il titolare del permesso di costruire, entro dieci giorni dall'inizio dei lavori dovrà dare comunicazione, con deposito presso l'Ufficio Tecnico Comunale, delle dichiarazioni del direttore dei lavori e del costruttore, attestanti l'accettazione dell'incarico loro affidato.

contenenti l'indicazione della loro residenza o domicilio. Comunque non possono considerarsi validi i permessi di costruire per i quali l'ufficio dei lavori non sia stato comunicato almeno trenta giorni prima della scadenza del permesso di costruire stesso.

19) Il titolare del permesso di costruire che intervienga, per qualsiasi ragione, l'esecuzione delle opere, ha l'obbligo di far eseguire tutti i pubblici ed avere la stabilità delle pareti costruite.

20) Devono essere osservate le norme e disposizioni in opere in conglomerato cementizio normale e precompresso e strutture metalliche di cui alla parte II capo II del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

21) Ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale 27 marzo 1987 n. 18, modificate alla L.R. 3 novembre 1984 n. 13 riguardante le norme per le costruzioni in zone sismiche, è fatto obbligo di depositare il progetto e relativi allegati ai sensi dell'art. 17 della Legge 2 febbraio 1974 n. 84 e parte II capo IV del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, alla Regione Marche - Servizio Decentrato OO.PP. e Difesa del Suolo.

22) Nel cantiere, dal giorno di inizio a quello di ultimazione dei lavori, dovranno essere conservati gli atti redatti con vidimazione del servizio Decentrato OO.PP. e Difesa del Suolo, datati e firmati anche dal Costruttore e dal Direttore dei Lavori.

23) Il rilascio del permesso di costruire non vincola il Comune in ordine ad eventuali futuri lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, fognature, impianto idrico, ecc.) in conseguenza dei quali il titolare del presente permesso di costruire non potrà pretendere rimborsi e indennità, salvo quanto previsto da leggi e regolamenti.

24) Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere collocata, all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, una tabella delle dimensioni ed alla data di rilascio, oggetto dei lavori, nome e cognome del titolare del permesso di costruire ed eventualmente dell'amministrazione pubblica interessata ai lavori, nome e cognome e titolo professionale del progettista, direttore ed assistente dei lavori e, se trattasi di opera che la richiama, del redattore dei calcoli, generalità dell'impresa costruttrice o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta.

25) I lavori si intendono ultimati allorché l'edificio è completo in tutte le sue parti, comprese le opere accessorie di finitura qualiintonaci, pavimenti, impianti igienici e fognari, scale, infissi di porte e finestre, impianti idrotermosanitari ed elettrici, tali da renderlo effettivamente agibile.

26) Entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento il soggetto titolare del permesso di costruire o successore o avente causa è tenuto alla presentazione della domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della documentazione prevista nell'art. 24 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

27) L'utilizzo degli immobili sui quali siano stati eseguiti interventi di nuova costruzione, ristrutturazione o sopraelevazione totale o parziale, interventi su edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici o degli impianti, è in ogni caso subordinato al rilascio del certificato di agibilità.

28) È fatto obbligo, prima dell'inizio dei lavori, di rispettare le prescrizioni di cui:

a) al D.M. 16 maggio 1987 n. 246, recante "Norme di sicurezza antincendi per gli edifici di civile abitazione" (G.U. n. 148 del 27 giugno 1987), nonché, tutte le norme vigenti relative alla prevenzione degli incendi ed al servizio antincendi;

b) al D.M. 20 novembre 1987 (G.U. n. 285 DEL 5 DICEMBRE 1987, S.O.) recante: "Norme Tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento";

c) alla parte II capo III del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 recante: "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico";

d) alla legge 5 marzo 1990 n. 46 (G.U. n. 59 del 12 marzo 1990) recante: "Norme per la sicurezza degli impianti";

e) al D.M. 21 dicembre 1990 n. 443 (G.U. n. 24 del 21 dicembre 1990) recante: "Regolamento recante disposizioni tecniche concernenti apparecchiature per il trattamento domestico di acque potabili";

f) alla parte II capo VI del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 recante: "Norme per il contenimento del consumo di energia negli edifici";

g) al D.P.C.M. 1° marzo 1991 (G.U. n. 57 dell'8 marzo 1991) recante: "Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno";

h) al D.Lgs. n. 494 del 14/8/1996 (G.U. n. 223 del 23/9/96) recante "Attuazione della direttiva 92/57/CEE concernente le prescrizioni minime di sicurezza e di salute da attuare nei cantieri temporanei o mobili";

i) al D.Lgs. n. 528 del 19/11/1999 (G.U. n. 13 del 18/1/2000) "Modifiche ed integrazioni al decreto legislativo 14 agosto 1996, n. 494, recante attuazione della direttiva 92/57/CEE concernente le prescrizioni minime di sicurezza e di salute da attuare nei cantieri temporanei o mobili".

Il titolare del permesso di costruire, il committente, il direttore dei lavori ed il costruttore sono responsabili di ogni osservanza delle norme di Legge e dei Regolamenti comunali, delle eventuali prescrizioni del Servizio Decentrato OO.PP. e Difesa del Suolo, della conformità agli elaborati esecutivi delle strutture asismiche, della conformità al progetto approvato e delle prescrizioni e modalità esecutive fissate nel presente permesso di costruire. L'inosservanza di tali normative, così come delle prescrizioni, indicazioni e modalità esecutive portate dal presente permesso di costruire comporta, oltre ai provvedimenti amministrativi propri del caso, l'applicazione delle sanzioni di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica, con particolare riferimento al titolo IV del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

Richiamato l'obbligo di uniformarsi alle seguenti PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

Dato atto che, ai fini del rilascio del presente permesso di costruire, la ditta interessata ha assolto gli obblighi di cui agli artt. 16 e 19 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, nel seguente modo:

ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA: corrispondenza del contributo di € 18.901,55, mediante:

- Versamento della somma sopracitata in n° 2 rate scadenti:
- 1) € 9.450,78 pari al 50% dell'importo dovuto al rilascio del permesso di costruire (ric. n. 1.818 del 04/08/2004).
 - 2) € 9.450,77 pari al 50% dell'importo dovuto entro il 12° mese dal rilascio del permesso di costruire, con presentazione di polizza fidejussoria n. 060339966 della RAS - RIUNIONE ADRIATICA DI SICURTÀ S.p.A. dell'importo di € 13.231,06 a garanzia del pagamento rateizzato, comprensivo della eventuale sanzione massima per ritardato o omissivo versamento, ex art. 42 del D.P.R. 380/2001;

VISTO l'art. 107, comma 3°, lettera f) del D.Lgs 18/08/2000 n. 267;

RILASCIATA IL PERMESSO DI COSTRUIRE

Ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380

362, fatti salvi i diritti di terzi, per la esecuzione del presente atto, e sotto l'osservanza delle norme vigenti, al progetto, costituito da n. 24 elaborati, che si allega quale parte integrante del presente atto, e sotto l'osservanza delle vigenti norme legislative e regolamentari in materia di edilizia e urbanistica, di tutela dei beni culturali e ambientali, di igiene, di polizia locale, di circolazione stradale, di sicurezza del lavoro e nei cantieri, nonché, delle prescrizioni ed avvertenze riportate.

Ai sensi art. 15 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 i lavori dovranno essere iniziati entro un anno dal rilascio del presente permesso di costruire ed ultimati entro tre anni dal loro inizio. Decorso tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita. La realizzazione della parte di intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio, ove ne ricorrano i presupposti, di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse opere rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività ai sensi art. 22 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380

Dalla Residenza comunale li 17 MAR. 2008

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
ASSETTO DEL TERRITORIO - URBANISTICA**
Geom. Alberto MAZZIERI

sigla 



Il sottoscritto dichiara di accettare e ritirare oggi il presente permesso di costruire, e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni riportate nel presente atto.

il Richiedente

addì 17 MAR. 2008

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Con atti consiliari n°121 del 28/07/89 e n° 15 del 29/01/90, è stato adottato ed approvato definitivamente il piano di zona "N" sito in Via Grazie e Via A. Da Montolmo del Comune di Corridonia.

Con atto consiliare n°29 del 12/04/2000, è stata approvata la variante n°1 al piano di zona "N", sito in Via Grazie e Via A. Da Montolmo del Comune di Corridonia, ai sensi dell'articolo n°34 della Legge 22/10/71 n°865.

Tale piano interessa un'area originariamente di proprietà degli eredi Bartolazzi Giuseppe ed è classificata nel vigente programma di fabbricazione (variante n°21 al P. di F.) come estensiva economica di completamento, l'area interessata ed individuata al N.C.T. al F. 28 P.lle 36-156-157-158-159-160-161-162-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173 _____ 97 _____, per una superficie globale di mq 21430 circa, di cui mq 9940 edificabili (catastali mq 9922) al netto del marciapiede, per una volumetria massima realizzabile di mc 27990.

La presente variante, costituita dagli elaborati di cui alla tav. 00 (elenco elaborati e disegni), riguarda essenzialmente:

- a) L'aumento di un piano per i fabbricati dei lotti 1 e 2, in conformità allo strumento urbanistico vigente (P. di F.-Variante n°21), in modo da consentire la realizzazione delle volumetrie previste dal piano PEEP vigente e convenzionate con gli assegnatari dei lotti;
- b) l'adeguamento delle opere di urbanizzazione comprendente:
 - la rete stradale interessata dalle seguenti modifiche:
 - eliminazione delle aiuole spartitraffico nelle 2 confluenze stradali lungo via Antonio da Montolmo e in quella interna di via Giovanni XXIII;
 - modifica delle aiuole spartitraffico nelle 2 confluenze stradali lungo via Grazie con l'eliminazione delle aiuole triangolari, lasciando solo l'aiuola centrale come individuata sul posto e concordata con l'ufficio tecnico, l'ufficio di Polizia Municipale e l'amministrazione Comunale;
 - la rete fognaria interessata dall'eliminazione delle griglie stradali come già indicato nella precedente variante n°1, che saranno sostituite con idonee caditoie.
 - la rete di pubblica illuminazione interessata:
 - dall'installazione di paline ad un braccio e idonee per garantire la stessa illuminazione di quelle a tre bracci, lateralmente agli incroci e quindi sul marciapiede nelle 2 confluenze suddette con via Antonio da Montolmo e in quella interna di via Giovanni XXIII;
 - nell'allaccio delle paline di pubblica illuminazione, ubicate lungo via Grazie, dalla linea elettrica, già presente al centro dell'incrocio fra via Grazie e via Antonio da Montolmo e predisposta dal Comune,

unitamente al quadro elettrico di comando ubicato in adiacenza alla cabina Enel, a monte dell'incrocio di via Grazie con via Antonio da Montolmo, dove saranno installati i contatori Enel e sarà permesso il comando delle paline ubicate lungo via Grazie;

- c) la modifica delle norme tecniche di attuazione, come indicato anche negli schemi tipologici delle tav. 3 (DESTINAZIONE D'USO E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE) e tav. 4 (NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: SEZIONI, SCHEMATIZZAZIONE, TIPOLOGIE, DISTACCHI TRA EDIFICI, OGGETTI, ALTEZZE MASSIME), e degli articoli delle N.T.A del P.E.E.P. "N" vigenti ed oggetto di variante.

La presente variante è conforme alle norme stabilite dallo strumento urbanistico generale vigente (variante n°21 al P. di F.).

La variante conferma le previsioni del P.E.E.P. "N" e per le altezze massime previste per i fabbricati (a monte ml 7.50 ed a valle ml 9.00) per gli edifici di tipologia a schiera mentre prevede la modifica delle altezze massime per i fabbricati (a monte ml 10.55 ed a valle ml 12.05 con misurazione all'intradosso del cornicione - a monte ml 11.30 ed a valle ml 12.80 con misurazione come previsto dal R.E.C) per gli edifici di tipologia in linea.

Per quanto riguarda gli standards urbanistici di cui al D. M. 02/04/68 e alla Legge Regionale n°34/92, si precisa che essendo invariata la cubatura realizzabile nei lotti, restano inalterati il numero complessivo di abitanti da insediare e delle superfici per gli standards.

Inoltre con la variante in oggetto si rende possibile l'esecuzione delle cubature di progetto del piano PEEP come previsto in origine.

Infatti i planivolumetrici originari e vigenti, del PEEP "N", che consentono solamente l'esecuzione di due piani, per gli edifici in linea, non permettono la realizzazione oggettiva delle cubature originariamente previste, rimanendo inutilizzabili volumetrie di circa 3000 mc.

La necessità di recuperare la suddetta volumetria è estremamente importante ed opportuna per i seguenti motivi:

- vengono garantite le possibilità edificatorie, concessionate dal Comune agli assegnatari dei lotti, come previsto nelle convenzioni;
- vengono garantite le ripartizioni degli ingenti costi, delle opere di urbanizzazione previsti nei computi metrici del Comune del 1990 e posti a carico dei assegnatari dei lotti, con le volumetrie a suo tempo previste ed assegnate.

Inoltre il recupero della suddetta volumetria consente di alleviare gli enormi ed abnormi costi delle opere di urbanizzazione (preventivati nel 1990) posti a carico degli assegnatari suddetti, che risultano di gran lunga superiori agli oneri di urbanizzazione primaria, calcolati con le volumetrie di progetto e le tariffe degli oneri di urbanizzazioni vigenti.

Quanto sopra riveste particolare importanza alla luce delle opere di urbanizzazione già realizzate ed in corso di esecuzione che hanno comportato



CITTA' DI CORRIDONIA

Provincia di Macerata

Spese Unico dell'Edilizia
n. 0733/4390081

Pratica Edilizia n. 3.072

PERMESSO DI COSTRUIRE PER ESEGUIRE ATTIVITÀ EDILIZIA O DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

N°10/11.....

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

VISTA la domanda presentata il 30/05/2009, assunta al protocollo al n. 14389 e successiva del 18/03/2011 prot. n. 8096 avanzata da:

tendente ad ottenere Permesso di Costruire per eseguire in questo Comune, sull'immobile distinto al catasto al foglio 28 mappali nn. 407 - 408 - 412, Ubicato in Via Beato Pietro da Montorio, i seguenti lavori:

**VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 611 DEL 17/03/2008 AVENTE PER OGGETTO:
"COSTRUZIONE NUOVO EDIFICIO (CORPO A) PER COMPLESSIVI N. 4 ALLOGGI DI CIVILE
ABITAZIONE E NUOVO EDIFICIO (CORPO B) PER COMPLESSIVI N. 12 ALLOGGI DI CIVILE
ABITAZIONE - LOTTO I P.E.E.P. N°"**

ACCERTATO che la Ditta Richiedente ha titolo, ai sensi di Legge, ad ottenere il richiesto Permesso di costruire;

VISTO il progetto allegato alla domanda stessa a firma del tecnico Ing. Saliccia Alberto;

CONSIDERATO che la Direzione dei Lavori sarà assunta, come da firma apposta, dal tecnico Ing. Evangelisti Guido;

VISTI gli atti istruttori con particolare riferimento a quelli dell'Ufficio Tecnico Comunale;

VISTE le vigenti disposizioni di Legge ed i regolamenti in materia di urbanistica, edilizia, igiene, polizia urbana, sicurezza del lavoro, tutela della circolazione;

VISTA la Legge 17 agosto 1942 n. 1150, la Legge 6 agosto 1967 n. 765, l'art. 47 Legge 5 agosto 1978 n. 457 modificato dall'art. 26 bis della Legge 15 gennaio 1980 n. 25, il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 nonché tutte le successive modificazioni ed integrazioni;

VISTO il parere espresso a norma dell'art. 220 del T.U. delle Leggi sanitarie 27 luglio 1934 n. 1265 ovvero l'autocertificazione resa ai sensi dell'art. 20, comma 1, del D.P.R. n. 380/01;

VISTI gli strumenti urbanistici comunali vigenti;

VISTO il Regolamento Edilizio Comunale;

VISTA la Determinazione n. 25, Registro Generale n. 541, del 30/07/2011, con cui è stato stabilito che il termine per l'ultimazione dei lavori è stato prorogato al 31/12/2013, ai sensi dell'art. 6 del Bando approvato con DD 275/XII della

esistenti l'indicazione della loro residenza o domicilio. Comunque non possono considerarsi validi i permessi di costruire per i quali l'inizio dei lavori non sia stato comunicato almeno trenta giorni prima della scadenza del permesso di costruire stesso.

19) Il titolare del permesso di costruire che interrompa, per qualsiasi ragione, l'esecuzione delle opere, ha l'obbligo di far eseguire tutti i lavori pubblici, ed avere la stabilità delle parti costruite.

20) Dovranno essere osservate le norme e disposizioni su opere in conglomerato cementizio normale e precompresso e strutture metalliche di cui alla parte II capo II del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

21) Ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale 27 marzo 1987 n. 18, modificata alla L.R. 3 novembre 1984 n. 33 riguardante le norme per le costruzioni in zone sismiche, è fatto obbligo di depositare il progetto e relativi allegati ai sensi dell'art. 17 della Legge 2 febbraio 1974 n. 64 e parte II capo IV del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, alla Regione Marche - Servizio Decentrato OO.PP. e Difesa del Suolo.

22) Nel cantiere, dal giorno di inizio a quello di ultimazione dei lavori, dovranno essere conservati gli atti redatti con validazione del servizio Decentrato OO.PP. e Difesa del Suolo, datati e firmati anche dal Costruttore e dal Direttore dei Lavori.

23) Il rilascio del permesso di costruire non vincola il Comune in ordine ad eventuali futuri lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, fognature, impianto idrico, ecc.) in conseguenza dei quali il titolare del presente permesso di costruire non potrà pretendere rimborsi o indennità, salvo quanto previsto da leggi e regolamenti.

24) Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere collocata, all'esterno del cantiere, una tabella delle dimensioni minime di m. 1,00 x 1,50 recante le seguenti indicazioni: estroni del presente permesso di costruire ed eventualmente dell'amministrazione pubblica interessata ai lavori, nome cognome e titolo professionale del progettista, direttore ed assistente dei lavori e, se trattasi di opere pubbliche, del redattore dei calcoli, generalità dell'impresa costruttrice o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta.

25) I lavori si intendono ultimati allorché l'edificio è completo in tutte le sue parti, comprese le opere accessorie di finitura quali intonaci, pavimenti, impianti igienici e fognanti, scale, infissi di porte e finestre, impianti idrotermosanitari ed elettrici, tali da renderlo effettivamente agibile.

26) Entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento il soggetto titolare del permesso di costruire o successore o avente causa è tenuto alla presentazione della domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della documentazione prevista nell'art. 24 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

27) L'utilizzo degli immobili sui quali sono stati eseguiti interventi di nuova costruzione, ristrutturazione o sopraelevazione totale o parziale, interventi su edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici o degli impianti, è in ogni caso subordinato al rilascio del certificato di agibilità.

28) È fatto obbligo, prima dell'inizio dei lavori, di rispettare le prescrizioni di cui:

a) al D.M. 16 maggio 1987 n. 246, recante "Norme di sicurezza antincendi per gli edifici di civile abitazione" (G.U. n. 148 del 27 giugno 1987), nonché, tutte le norme vigenti relative alla prevenzione degli incendi ed al servizio antincendi;

b) al D.M. 20 novembre 1987 (G.U. n. 285 DEL 5 DICEMBRE 1987, S.O.) recante: "Norme Tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento";

c) alla parte II capo III del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 recante: "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico";

d) alla legge 5 marzo 1990 n. 46 (G.U. n. 59 del 12 marzo 1990) recante: "Norme per la sicurezza degli impianti";

e) al D.M. 21 dicembre 1990 n. 443 (G.U. n. 24 del 21 dicembre 1990) recante: "Regolamento recante disposizioni tecniche concernenti apparecchiature per il trattamento domestico di acque potabili";

f) alla parte II capo VI del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 recante: "Norme per il contenimento del consumo di energia negli edifici";

g) al D.P.C.M. 1° marzo 1991 (G.U. n. 57 dell'8 marzo 1991) recante: "Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno";

h) al D.Lgs. n. 494 del 14/8/1996 (G.U. n. 223 del 23/9/96) recante "Attuazione della direttiva 92/57/CEE concernente le prescrizioni minime di sicurezza e di salute da attuare nei cantieri temporanei o mobili";

i) al D.Lgs. n. 528 del 19/11/1999 (G.U. n. 13 del 18/1/2000) "Modifiche ed integrazioni al decreto legislativo 14 agosto 1996, n. 494, recante attuazione della direttiva 92/57/CEE concernente le prescrizioni minime di sicurezza e di salute da attuare nei cantieri temporanei o mobili".

Il titolare del permesso di costruire, il committente, il direttore dei lavori ed il costruttore sono responsabili di ogni osservanza delle norme di Legge e dei Regolamenti comunali, delle eventuali prescrizioni del Servizio Decentrato OO.PP. e Difesa del Suolo, della conformità agli elaborati esecutivi delle strutture antisismiche, della conformità al progetto approvato e delle prescrizioni e modalità esecutive fissate nel presente permesso di costruire. L'inosservanza di tali normative, così come delle prescrizioni, indicazioni e modalità esecutive portate dal presente permesso di costruire comporta, oltre ai provvedimenti amministrativi propri del caso, l'applicazione delle sanzioni di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica, con particolare riferimento al titolo IV del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

Richiamato l'obbligo di uniformarsi alle seguenti **PRESCRIZIONI PARTICOLARI:**



Dato atto che, ai fini del rilascio della presente permesso di costruire, la ditta interessata ha assolto gli obblighi di cui agli artt. 16 e 19 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, nel seguente modo:

ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA: corresponsione del contributo di € 2.760,87, mediante versamento effettuato in data 04/08/2011 con ric. n. 2210;

VISTO l'art. 107, comma 3°, lettera D) del D.Lgs 18/08/2000 n. 267;

RILASCIAMO IL PERMESSO DI COSTRUIRE
Ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380



conformità al progetto, costituito da n. 11 elaborati, che si allega quale parte integrante del presente atto, e sotto l'osservanza delle vigenti norme legislative e regolamentari in materia di edilizia e urbanistica, di tutela dei beni culturali e ambientali, di igiene, di polizia locale, di circolazione stradale, di sicurezza del lavoro e nei cantieri, nonché, delle prescrizioni ed avvertenze riportate.

I lavori dovranno essere ultimati entro il 31/12/2013. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita. La realizzazione della parte di intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio, ove ne ricorrano i presupposti, di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse opere non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività ai sensi art. 22 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380

Dalla Residenza comunale li

- 3 SET. 2011

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
EDILIZIA PRIVATA**
Arch. Maria Luisa Deminici

sigla

Il sottoscritto dichiara di accettare e ritirare oggi il presente permesso di costruire, e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni riportate cui esso è subordinato.

X il Richiedente



- 3 SET. 2011
addi





COMUNE DI CORRIDONIA

PROVINCIA DI MACERATA

ALLEGATO
al PERMESSO DI COSTRUIRE

N° DEL DEL - 3 SET. 2011
emesso da n° 11 e' stato modificato

Committente:



ING. ALBERTO SALCICCIA
Arch. Ingegnere

Oggetto:

PIANO DI ZONA "N" - LOTTO 1 - CORPI A e B
COSTRUZIONE DI n°16 ALLOGGI
Via Beato Pietro da Montolmo - CORRIDONIA (F. 28 p.lle 407-408-412)
Permesso Di Costruire n°611 del 17/03/08
Pratica Edilizia n° 2796

Il Progettista

DOTT. ING. ALBERTO SALCICCIA

V.le Trento n°6, 62014 Corridonia (MC)

tel./fax 0733/432795

albert.01@libero.it - SALCIC00@salcicciaalbertocorridonia.191.it

cod. fisc. SLCLRT56T10D042K - p. iva 00898480439



Elaborato:

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Tavola:

A

Data:

11-05-2009

Ultimo agg.:

26-05-2009

Scala:

Percorso file:

server\lavoro\DATI\Peep-n\Lotto 1\Variante 2009\testate.dwg

VARIANTE

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

L'area dove è in corso di realizzazione il complesso residenziale del P.E.E.P. "N", lotti n.1-2-3-4 è sita nel Comune di Corridonia, in via Grazie e via Antonio Da Montolmo.

Urbanisticamente l'area di cui sopra è distinta come lotti 1-2-3-4 del Piano di Zona per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P. "N"); per ciò che riguarda il recente P.P.A.R., essendo l'area inserita in una zona regolamentata da strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica ed approvati prima dell'entrata in vigore del P.P.A.R., in conformità dell'articolo 60, comma 1b delle N.T.A. del P.P.A.R., l'area non è soggetta all'applicazione delle prescrizioni del Piano stesso.

Il piano regolatore, recentemente approvato con Delibera Giunta Provinciale n.484 del 30/12/2002, individua l'area come **zona CLN**, cioè caratterizzata da lottizzazione convenzionata ed ancora vigente nel quale ambito sono ammessi interventi sulla base dei parametri e delle prescrizioni di convenzione.

[REDACTED] è titolare del diritto di proprietà del lotto n.1 (atto a rogito Notaio Gianferro con Rep. 51439 del 26/01/1996) della superficie catastale di 2240 mq per una volumetria di mc 9300.

Con **Permesso di Costruire n°611 del 17/03/08 - Pratica Edilizia n° 2796** è stata autorizzata la costruzione di **n°14 abitazioni ad uso di civile abitazione nel LOTTO N.1 - CORPI "A" e "B"**, distinto nel vigente Catasto Terreni al foglio n.28, particelle n. 407-408-412.

Successivamente con delibera del **Consiglio Comunale n°30 del 03/04/2009** è stato modificato l'art. 2 della convenzione Rep. 51439 del 26/01/1996, consentendo di fatto nel **Lotto n°1 del PEEP "N"** in oggetto la realizzazione di un numero **minimo 14 alloggi**.

Attualmente, per bilanciare e recuperare in parte gli eccessivi costi sostenuti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del peepN che hanno superato quelli previsti in convenzione, **c'è la necessità di prevedere ulteriori 2 alloggi nel lotto 1 e costruire parte della volumetria residua rispetto a quella massima assegnata.**

Gli ulteriori 2 alloggi, rispetto a quanto previsto con il permesso di costruire rilasciato, verranno previsti nel fabbricato del corpo B, il più a valle del lotto 1, in modo da consentire di realizzare 3 piani, per entrambi i corpi di fabbrica che sono adiacenti, e quindi da linealizzare la costruzione stessa e armonizzarla con il contesto circostante. Infatti il fabbricato già realizzato nel sottostante e adiacente lotto 2 è di tre piani.

La volumetria necessaria per il terzo piano della porzione a nord ovest del fabbricato suddetto comunque non impegna tutta la volumetria prevista nel lotto.

La realizzazione di aggiuntivi 2 alloggi comporterà la necessità di ulteriori garage - posti auto.

I garage necessari saranno previsti nel corpo di fabbrica interrato del corpo B destinato a autorimessa condominiale, già approvato nel permesso di costruire rilasciato e opportunamente ampliato per prevedere altri 3 posti auto.

Il corpo interrato sarà con altezza netta di 2.40m e realizzato a una di quota di imposta inferiore rispetto al fabbricato principale del corpo B in modo da permettere di realizzare il sovrastante piazzale esterno tra i due corpi del lotto 1 a quota 99,10.

I due corpi saranno collegati da una rampa della pendenza massima dell'8% prevista nella corsia di ingresso dell'autorimessa condominiale.

Le superfici dei 2 ulteriori alloggi, come meglio descritti nella Tav. D, rispettano i seguenti principi così come gli altri alloggi previsti:

SUPERFICIE UTILE ABITABILE (Su) contenuta entro 95 e 110 mq
SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (Snr) + SUPERFICIE PARCHEGGI (Sp) $< 0 = Su$
Pertanto la superficie non residenziale più la superficie a parcheggi, sono contenute entro il 100% della superficie utile abitabile.

Internamente le rifiniture interne e gli impianti dei 2 ulteriori alloggi saranno analoghe a quelle degli altri alloggi previsti.

Per quanto concerne le altre lavorazioni non specificate si rimanda alla relazione tecnica illustrativa allegata al progetto originario approvato.

Corridonia, li _____

Il Progettista
(Ing. Alberto Saliccia)





COMUNE DI CORRIDONIA

PROVINCIA DI MACERATA

ALLEGATO

AL PERMESSO DI COSTRUIRE
N° 1041 DEL - 3 SET. 2011
composto da n° 11 elaborati tecnici

Committente:



IL RESPONSABILE DEL SETTORE
USI E ABITI DEL TERRITORIO
Arch. Alberto Salciccia

Oggetto:

PIANO DI ZONA "N" - LOTTO 1 - CORPI A e B
COSTRUZIONE DI n°16 ALLOGGI

Via Beato Pietro da Montolmo - CORRIDONIA (F. 28 p.lle 407-408-412)

Permesso Di Costruire n°611 del 17/03/08

Pratica Edilizia n° 2796

Il Progettista

DOTT. ING. ALBERTO SALCICCIA

V.le Trento n°6, 62014 Corridonia (MC)

tel./fax 0733/432795

albert.01@libero.it - SALCIC00@salcicciaalbertocorridonia.191.it

cod. fisc. SLCLRT56T10D042K - p. iva 00898480439



Elaborato:

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Tavola:

B

Data:

11-05-2009

Ultimo agg.:

26-05-2009

Scala:

Percorso file:

server\lavoro\DATI\Peep-n\Lotto 1\Variante 2009\testate.dwg

VARIANTE

PUNTO DI VISTA FOTOGRAFICO n° 1



PUNTO DI VISTA FOTOGRAFICO n° 2



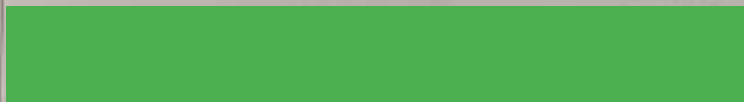


COMUNE DI CORRIDONIA

PROVINCIA DI MACERATA

ALLEGATO
al PERMESSO DI COSTRUIRE
n° 611 DEL 17/03/08
composto da n° 11 fogli di cui:

Committente:



IL RESPONSABILE DEL SETTORE
EDILIZIO E ADDETTI DEL SETTORE
Arch. Alberto Salciccia

Oggetto:

PIANO DI ZONA "N" - LOTTO 1 - CORPI A e B
COSTRUZIONE DI n°16 ALLOGGI

Via Beato Pietro da Montolmo - CORRIDONIA (F. 28 p.lle 407-408-412)

Permesso Di Costruire n°611 del 17/03/08

Pratica Edilizia n° 2796

Il Progettista

DOTT. ING. ALBERTO SALCICCIA

V.le Trento n°6, 62014 Corridonia (MC)

tel./fax 0733/432795

albert.01@libero.it - SALCIC00@salcicciaalbertocorridonia.191.it

cod. fisc. SLCLRT56T10D042K - p. iva 00898480439



Elaborato:

CALCOLO VOLUMETRICO e SUPERFICI A PARCHEGGI
Legge n.765/68 Art.18 - Legge n.122/89
VERIFICA REQUISITI ILLUMINOTECNICI

Tavola:

E

Data:

11-05-2009

Ultimo agg.:

26-05-2009

Scala:

Percorso file:

server\lavoro\DATI\Peep-n\Lotto 1\Variante 2009\testate.dwg

VARIANTE

CALCOLO VOLUMETRICO LOTTO 1 CORPO A

P.E.E.P. Località: via Grazie e via Antonio Da Montolmo - piano di zona "N"

Indice fabbricabilità

mc/mq 3

CUBATURA MASSIMA REALIZZABILE ALL'INTERNO DEI LOTTI PEEP N

LOTTI	F.	Part.IIa	Superficie Catastale	Superficie Urbanistica	Volume Massimo Realizzabile
Lotto 1	28	407-408-412	2176+64=2240	2240	9300
Lotto 2	28	414	1844	1870	4590
Lotto 3	28	159	3055	3060	8100
Lotto 4	28	159	2783	2770	6000
TOTALE			9922	9940	27990

CALCOLO DEL VOLUME Secondo art. 2 NTA PEEP "N" Secondo Art. 13 del R.E.C.

LOTTO 1 CORPO "A" - n°4 alloggi

PIANO SEMINTERRATO

$$V = (S_s / P) \times S_{ul}$$

S_s = superficie "scoperta" fabbricato:

Prospetto Nord-Est	18.00 x 2,85 =	mq 51.30
Prospetto Nord-Ovest	11.00 x 2.85/2 =	mq 15.68
Prospetto Sud-Est	11.00 x (0.15+2.70)/2 =	mq 15.68
		mq 82.66

P = perimetro:

$$(12.30 + 18.00 + 12.30 + 18.00) = \text{m } 60.60$$

S_{ul} = superficie utile lorda:

$$\text{fabbricato A1} \quad 18.00 \times (11.00 + 1.30) = \text{mq } 221.40$$

$$\text{VOLUME PIANO SEMINTERRATO} = (82.66 / 60.60) \times 221.40 = \text{mc } 302.00$$

PIANO TERRA

Superficie coperta: $2 \times (12.00 \times 7.575) + (10.35 \times 2.85) = \text{mq } 211.30$
Altezza: $+2.70$

Superficie bow-windows: $2 \times (1.00 \times 7.575) = \text{mq } 15.15$
Altezza: 0.30

VOLUME PIANO TERRA = $(211.30 \times 2.70) + (15.15 \times 0.30) = \text{mc } 575.06$

PIANO PRIMO

Superficie coperta: $2 \times (12.00 \times 7.575) + (11.00 \times 2.85) = \text{mq } 213.15$
Altezza: $0.30 + 2.70 = \text{m } 3.04$

VOLUME PIANO PRIMO = $213.15 \times 3.00 = \text{mc } 639.45$

PIANO SOTTOTETTO (Secondo Art. 13 del R.E.C.)

Superficie Utile Lorda porzione di piano con altezza netta = $o > 1.80\text{m}$:
(vedi tav. sezioni)
 $18.00 \times 7.79 = \text{mq } 140.22$

Superficie coperta: $2 \times (13.00 \times 7.575) + (12.00 \times 2.85) = \text{mq } 231.15$
Altezza media: $0.30 + (1.80 + 3.10 + 1.80) / 3 = \text{m } 2.53$

VOLUME PIANO SOTTOTETTO = $140.22 \times 2.53 = \text{mc } 354.76$

PIANO SOTTOTETTO (Come da Permesso Costruire rilasciato)

Superficie coperta: $2 \times (13.00 \times 7.575) + (12.00 \times 2.85) = \text{mq } 231.15$
Altezza media: $0.30 + (0.46 + 3.10 + 3.10 + 1.50) / 4 = \text{m } 2.34$

VOLUME PIANO SOTTOTETTO = $231.15 \times 2.34 = \text{mc } 540.89$

**CALCOLO VOLUMETRICO
LOTTO 1 CORPO B**

P.E.E.P. Località: via Grazie e via Antonio Da Montolmo - piano di zona "N"
Indice fabbricabilità mc/mq 3

**CALCOLO DEL VOLUME
Secondo art. 2 NTA PEEP "N"
Secondo Art. 13 del R.E.C.**

PIANO SEMINTERRATO

$$V = (S_s/P) \times S_{ul}$$

S_s = superficie "scoperta" (fuori terra) fabbricato:

Prospetto Nord - Est	$(20.925 + 20.925) \times 2.85 =$	mq 119.27
Prospetto Nord - Ovest	$11.00 \times (0.15 + 2.70) / 2 =$	mq 15.68
Prospetto Sud - Est	$2.10 \times 2.85 =$	mq 5.99
	$(11.00 - 5.80) \times (2.70 - 2.64) =$	mq 0.31
	$5.80 \times (0.15 + 2.64) / 2 =$	<u>mq 8.09</u>
		mq 149.34

P = perimetro:

$$(12.30 + 20.925 + 2.10 + 20.925 + 12.30 + 20.925 + 2.10 + 20.925) = m 112.50$$

S_{ul} = superficie utile lorda:

fabbricato B1	$20.925 \times (11.00 + 1.30) =$	mq 257.38
fabbricato B2	$20.925 \times (11.00 + 1.30) =$	<u>mq 257.38</u>
		mq 514.76

$$\text{VOLUME PIANO SEMINTERRATO} = (149.34 / 112.50) \times 514.76 = \text{mc } 683.33$$

LOTTO 1 CORPO "B" - FABBRICATO "B1" - n°6 alloggi

PIANO TERRA

Superficie coperta: $(12.00 \times 9.00) + (10.35 \times 2.85) + (12.00 \times 9.075) =$ mq 246.40

Altezza: +2.70

Superficie bow-windows: $(1.00 \times 9.00) + (1.00 \times 9.075) =$ mq 18.075

Altezza: 0.30

$$\text{VOLUME PIANO TERRA} = (246.40 \times 2.70) + (18.075 \times 0.30) = \text{mc } 670.70$$

PIANO PRIMO

Superficie coperta: $(12.00 \times 9.00) + (11.00 \times 2.85) + (12.00 \times 9.075) =$ mq 248.28
Altezza: $0.30 + 2.70 =$ m 3.00

VOLUME PIANO PRIMO = $248.28 \times 3.00 =$ mc 744.84

PIANO SECONDO

Superficie coperta: $(12.00 \times 9.00) + (11.00 \times 2.85) + (12.00 \times 9.075) =$ mq 248.28
Altezza: $0.30 + 2.70 =$ m 3.00

VOLUME PIANO SECONDO = $248.28 \times 3.00 =$ mc 744.84

PIANO SOTTOTETTO (Secondo Art. 13 del R.E.C.)

Superficie Utile Lorda porzione di piano con altezza netta = $o > 1.80m$:
(vedi tav. sezioni)

$20,925 \times 7.79 =$ mq 163.00
Altezza media: $0.30 + (1.80 + 3.10 + 1.80) / 3 =$ m 2.53

VOLUME PIANO SOTTOTETTO = $163.00 \times 2.53 =$ mc 412.39

PIANO SOTTOTETTO (Come da Permesso Costruire rilasciato)

Superficie coperta: $(13.00 \times 9.00) + (12.00 \times 2.85) + (13.00 \times 9.075) =$ mq 269.18
Altezza media: $(0.45 - 0.15) + ((0.46 + 3.10 + 3.10 + 1.50) / 4) =$ m 2.34

VOLUME PIANO SOTTOTETTO = $269.18 \times 2.34 =$ mc 629.88

LOTTO 1 CORPO "B" - FABBRICATO "B2" - n°6 alloggi

PIANO TERRA

Superficie coperta: $(12.00 \times 9.00) + (10.35 \times 2.85) + (12.00 \times 9.075) =$ mq 246.40
Altezza: +2.70

Superficie bow-windows: $(1.00 \times 9.00) + (1.00 \times 9.075) =$ mq 18.075
Altezza: 0.30

VOLUME PIANO TERRA = $(246.40 \times 2.70) + (18.075 \times 0.30) =$ mc 670.70

PIANO PRIMO

Superficie coperta: $(12.00 \times 9.00) + (11.00 \times 2.85) + (12.00 \times 9.075) =$ mq 248.28
Altezza: $0.30 + 2.70 =$ m 3.00

VOLUME PIANO PRIMO = $248.28 \times 3.00 =$ mc 744.84

PIANO SECONDO

Superficie coperta: $(12.00 \times 9.00) + (11.00 \times 2.85) + (12.00 \times 9.075) =$ mq 248.28
Altezza: $0.30 + 2.70 =$ m 3.00

VOLUME PIANO SECONDO = $248.28 \times 3.00 =$ mc 744.84

PIANO SOTTOTETTO (Secondo Art. 13 del R.E.C.)

Superficie Utile Lorda porzione di piano con altezza netta = $o > 1.80m$:
(vedi tav. sezioni)

$20,925 \times 7.79 =$ mq 163.00
Altezza media: $0.30 + (1.80 + 3.10 + 1.80) / 3 =$ m 2.53

VOLUME PIANO SOTTOTETTO = $163.00 \times 2.53 =$ mc 412.39

PIANO SOTTOTETTO (Come da Permesso Costruire rilasciato)

Superficie coperta: $(13.00 \times 9.00) + (12.00 \times 2.85) + (13.00 \times 9.075) =$ mq 269.18
Altezza media: $(0,45 - 0.15) + ((0.46 + 3.10 + 3.10 + 1.50) / 4) =$ m 2.34

VOLUME PIANO SOTTOTETTO = $269.18 \times 2.34 =$ mc 629.88

RIEPILOGO VOLUME LOTTO 1

PIANO	VOLUME Secondo Art. 2 NTA PEEP "N" Secondo Art. 13 del R.E.C.	
LOTTO 1 CORPO A		
P. SEMINTERRATO	mc 302.00	
P. TERRA	mc 575.06	
P. PRIMO	mc 639.45	
	Secondo Art. 13 del R.E.C.	Come da Permesso Costruire rilasciato
P. SOTTOTETTO	mc 354.76	mc 540.89
TOTALE LOTTO 1 CORPO A	mc 1871.27	mc 2057.40
LOTTO 1 CORPO B		
TOTALE P. SEMINTERRATO	mc 683.33	
	FABBRICATO B1	
P. TERRA	mc 670.70	
P. PRIMO	mc 744.84	
P. SECONDO	mc 744.84	
P. SOTTOTETTO	Secondo Art. 13 del R.E.C.	Come da Permesso Costruire rilasciato
P. SOTTOTETTO	mc 412.39	mc 629.88
TOTALE FABBRICATO B1	mc 2572.77	mc 2790.26
	FABBRICATO B2	
P. TERRA	mc 670.70	
P. PRIMO	mc 744.84	
P. SECONDO	mc 744.84	
P. SOTTOTETTO	Secondo Art. 13 del R.E.C.	Come da Permesso Costruire rilasciato
	mc 412.39	mc 629.88
TOTALE FABBRICATO B2	mc 2572.77	mc 2790.26
TOTALE LOTTO 1 CORPO B	mc 5828.87	mc 6263.85
TOTALE LOTTO 1	mc 7700.14	mc 8321.25

Il Progettista
(Ing. Alberto Salciccia)



CALCOLO SUPERFICIE A PARCHEGGI

Legge n°765/68 Art.18 – Legge n°122/89

Art 62 REC così come modificato da D.C.C. n°2 del 12/02/2009

LOTTO 1 CORPO "A"
FABBRICATO "A1"
n°4 alloggi

VOLUME ABITATIVO

P.T.	$211.30 \times (2.70+0.40) = mc$	655.03
P1°	$213.15 \times (2.70+0.45) = mc$	671.42
Totale		mc 1326.45

SUP. PARCHEGGI RICHIESTA = $1/10 \times$ volume abitativo = $1326.45 / 10 = mq$ 132.64

LOTTO 1 CORPO "B"
FABBRICATO "B1"
n°6 alloggi

VOLUME ABITATIVO

P.T.	$246.40 \times (2.70+0.40) = mc$	763.84
P1°	$248.28 \times (2.70+0.45) = mc$	782.08
P2°	$248.28 \times (2.70+0.45) = mc$	782.08
Totale		mc 2328.00

SUP. PARCHEGGI RICHIESTA = $1/10 \times$ volume abitativo = $2328.00 / 10 = mq$ 232.80

LOTTO 1 CORPO "B"
FABBRICATO "B2"
n°6 alloggi

VOLUME ABITATIVO

P.T.	$246.40 \times (2.70+0.40) = mc$	763.84
P1°	$248.28 \times (2.70+0.45) = mc$	782.08
P2°	$248.28 \times (2.70+0.45) = mc$	782.08
Totale		mc 2328.00

SUP. PARCHEGGI RICHIESTA = $1/10 \times$ volume abitativo = $2328.00 / 10 = mq$ 232.80

1) Art. 62 comma 1 del REC:

TOTALE SUP. PARCHEGGI RICHIESTA = $132.64 + 232.80 + 232.80 = 598.24$ mq
(In ogni caso almeno 2 posti auto per alloggio = $2 \times 16 \times (2,50 \times 5,00) = 400$ mq)

SUPERFICIE destinate a parcheggio DI PROGETTO (vedi Planimetria allegata):

Piano Seminterrato Corpo A: n° 6 posti auto	$6 \times (2,50 \times 5,00) = 75,00$ mq
Piano Seminterrato e Interrato Corpo B: n° 19 posti auto	$19 \times (2,50 \times 5,00) = 237,50$ mq
Posti auto esterni: n° 11 posti auto	$11 \times (2,50 \times 5,00) = 137,50$ mq

TOTALI 450.00 mq

superficie area di manovra, da comprendere nel calcolo delle superfici destinate a parcheggi (art. 62 comma 7 come modificato da D.C.C. n°2 del 12/02/2009) = 50% superficie destinata allo stazionamento = 450.00 mq \times 50% = **225.00 mq**

Superficie totale destinata al parcheggio = 450.00 mq + 225.00 mq = **675.00 mq**

(Sup. di progetto) mq **675.00** > mq **598.24** (Sup. richiesta)

2) Art. 62 comma 1 bis del REC:

Nei fabbricati con alloggi > 6 le superfici a parcheggio privato a tipologia aperta devono essere il 30% Superficie a parcheggi minima richiesta stabilita dalla L.122/89:

Superf. min. a parcheggio privato tipologia aperta: 598.24 mq \times 30% = **179.47** mq

Superf. Disp. a parcheggio privato tipologia aperta:

11 posti \times 12.5 mq = **137.50** mq

area di manovra $137.50 \times 50\%$ = **68.75** mq

Tot. Superf. Disp. parcheggio privato tipologia aperta **206.25** mq > 179.47 mq

Corridonia, li _____

Il Progettista
(Ing. Alberto Salciccia)





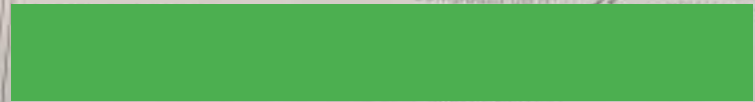
COMUNE DI CORRIDONIA

PROVINCIA DI MACERATA

ALLEGATO
al PERMESSO DI COSTRUIRE

N° 1041 DEL 3 SET. 2011
composto da 11 fogli

Committente:



IL RESPONSABILE DEL SETTORE
LSD E ASSETTO TERRITORIALE
Arch. Anna Laura...

Oggetto:

PIANO DI ZONA "N" - LOTTO 1 - CORPI A e B
COSTRUZIONE DI n°16 ALLOGGI

Via Beato Pietro da Montolmo - CORRIDONIA (F. 28 p.lle 407-408-412)

Permesso Di Costruire n°611 del 17/03/08

Pratica Edilizia n° 2796

Il Progettista

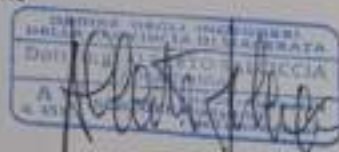
DOTT. ING. ALBERTO SALCICCIA

V.le Trento n°6, 62014 Corridonia (MC)

tel./fax 0733/432795

albert.01@libero.it - SALCIC00@salcicciaalbertocorridonia.191.it

cod. fisc. SLCLRT56T10D042K - p. iva 00898480439



Elaborato:

PLANIMETRIA GENERALE CON SUPERFICI A PARCHEGGIO

Tavola:

2

Data:

11-05-2009

Ultimo agg.:

26-05-2009

Scala:

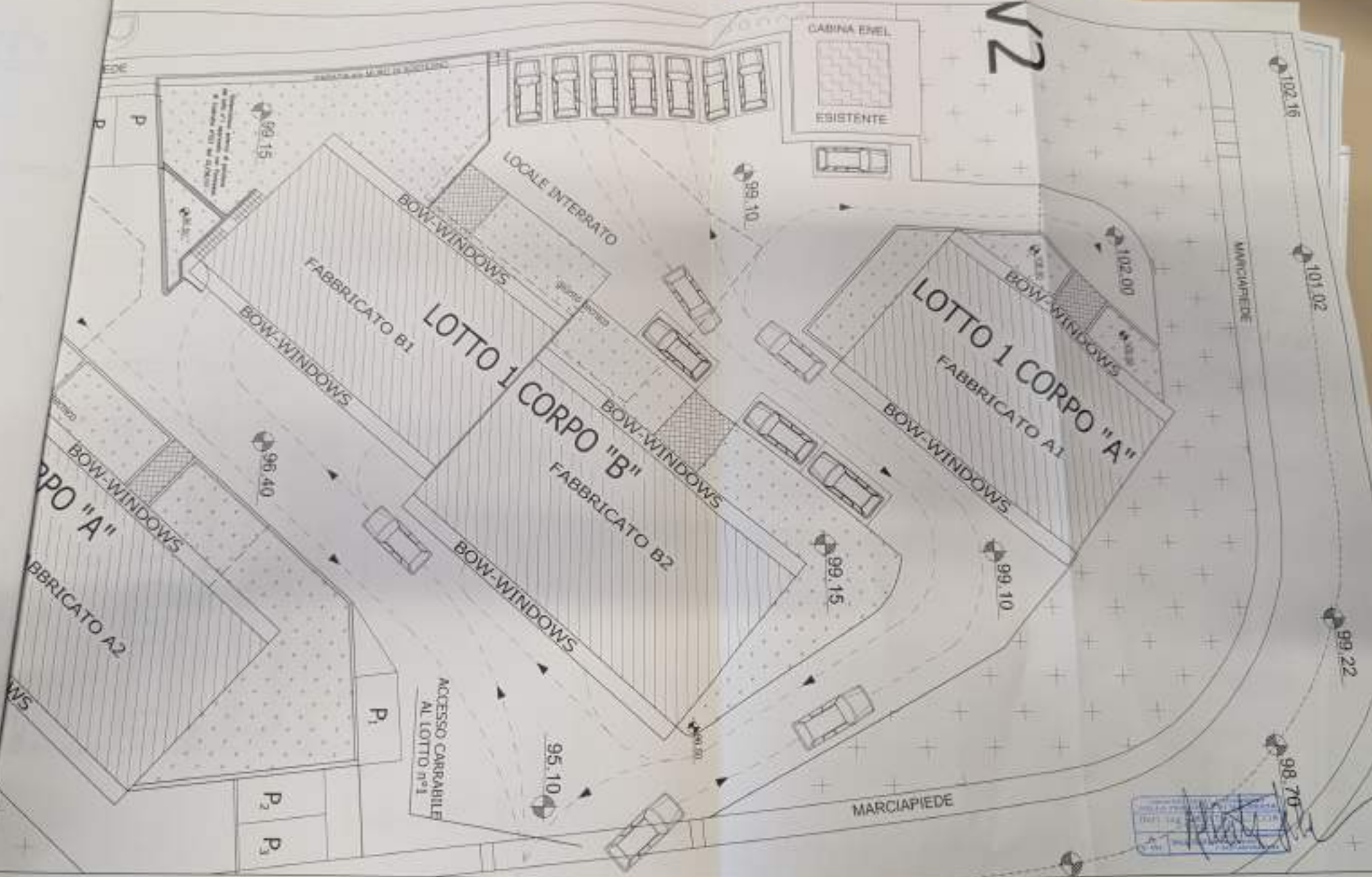
1:200 - 1:100

Percorso file:

server\lavoro\DATI\Peep-n\Lotto 1\Variante 2009\testate.dwg

VARIANTE

V2





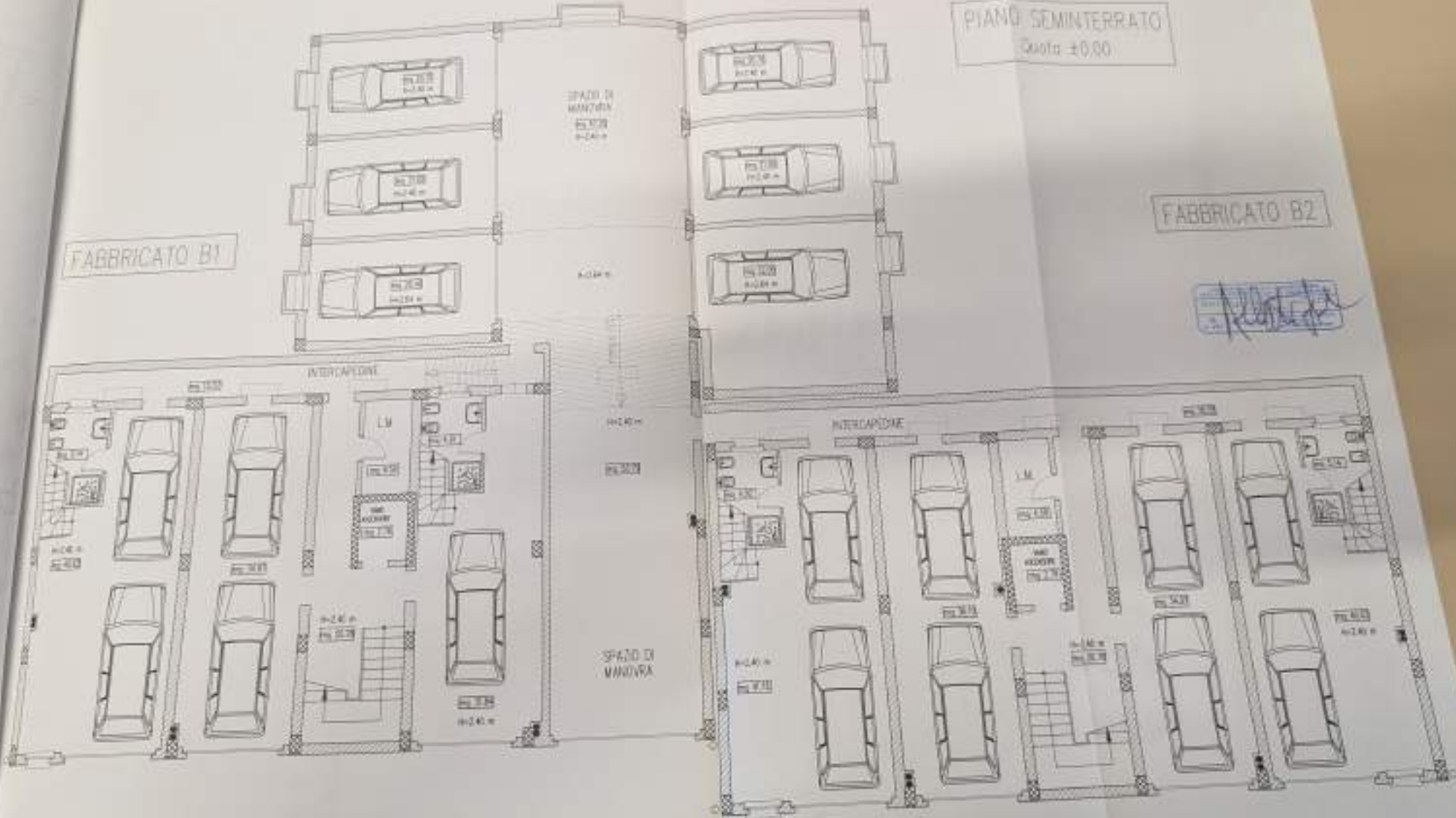
COMUNE DI ...

PIANO SEMINTERRATO
Quota ±0.00

FABBRICATO B1

FABBRICATO B2

Handwritten signature



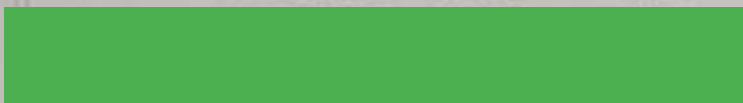


COMUNE DI CORRIDONIA

PROVINCIA DI MACERATA

ALLEGATO
al PERMESSO DI COSTRUIRE
N° 1011 DEL 3 SET. 2011
composta da n° 11 di abozzi tecnici

Committente:



IL RESPONSABILE DEL SETTORE
LUDICO E ASSETTIVO DEL TERRITORIO
Ass. Maria Luisa MINACCI

Oggetto:

PIANO DI ZONA "N" - LOTTO 1 - CORPI A e B
COSTRUZIONE DI n°16 ALLOGGI
Via Beato Pietro da Montolmo - CORRIDONIA (F. 28 p.lle 407-408-412)
Permesso Di Costruire n°611 del 17/03/08
Pratica Edilizia n° 2796

Il Progettista

DOTT. ING. ALBERTO SALCICCIA

V.le Trento n°6, 62014 Corridonia (MC)
tel./fax 0733/432795
albert.01@libero.it - SALCIC00@salcicciasalbertocorridonia.191.it
cod. fisc. SLCLRT56T10D042K - p. Iva 00898480439

Elaborato:
CORPO B
**PIANTE PIANI: SEMINTERRATO, TERRA,
PRIMO, SECONDO, SOTTOTETTO e COPERTURA**

Data:
11-05-2009

Ultimo agg.:
26-05-2009

Scala:
1:100










Tavola:

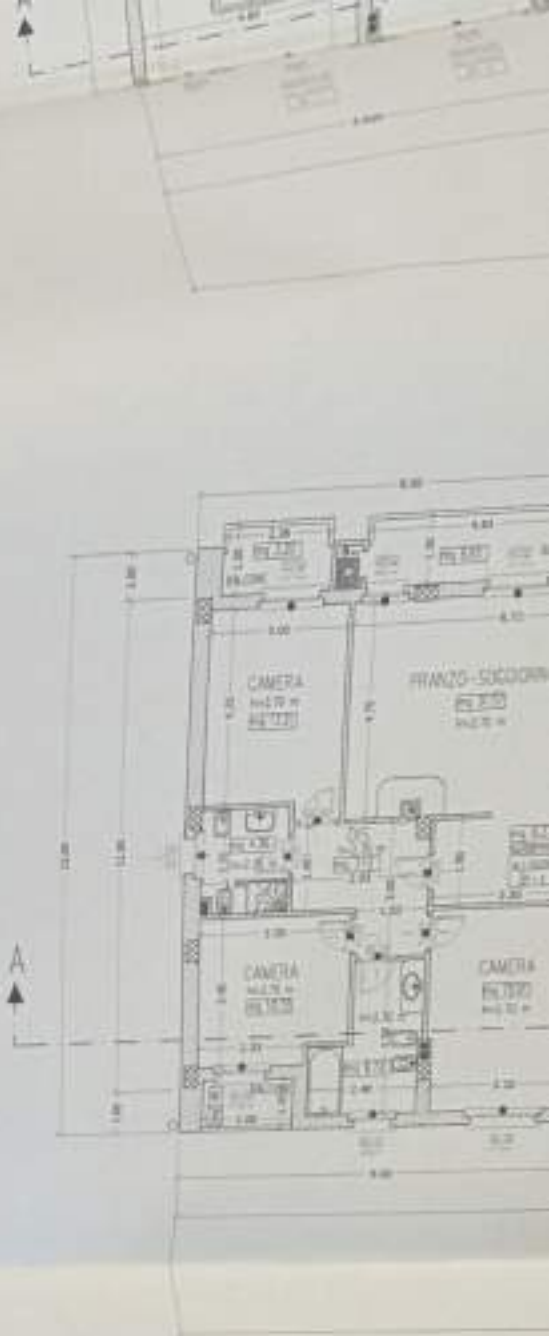
3/B

Percorso file:
server\lavoro\DATI\Peep-n\Lotto 1\Variante 2009\Piante-Variante.dwg

VARIANTE

LEGENDA

-  CALDAIA MURALE A GAS
-  ASPIRATORE ELETTR.
-  AREAZIONE SCARICHE
-  AREAZIONE SCARICHE USCITA LATERALE SULLA PARETE
-  AREAZIONE LATERALE SULLA PARETE
-  CANNA VENTILAZIONE
-  CANNA FUMARIA
-  COLONNA SCARICHI
-  PLUVIALI



COMUNE DI CORRIDONIA
 PROVINCIA DI MACERATA

ALLEGATO
 AL PERMESSO DI COSTRUIRE
 n° 611 del 17/03/08
 Impiegato del n° 11

Committente: [REDACTED]

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
 PER IL CONTROLLO DEL TERRITORIO
 E DELL'AMBITO EDILIZIO
 Arch. Mario...


Oggetto: **PIANO DI ZONA "N" - LOTTO 1 - CORPI A e B**
COSTRUZIONE DI n°16 ALLOGGI
 Via Beato Pietro da Montolmo - CORRIDONIA (F. 28 p.le 407-408-412)
 Permesso Di Costruire n°611 del 17/03/08
 Pratica Edilizia n° 2796

Il Progettista
DOTT. ING. ALBERTO SALCICCIA

V.le Trento n°6, 62014 Corridonia (MC)
 tel. 0754 2333 (423339)

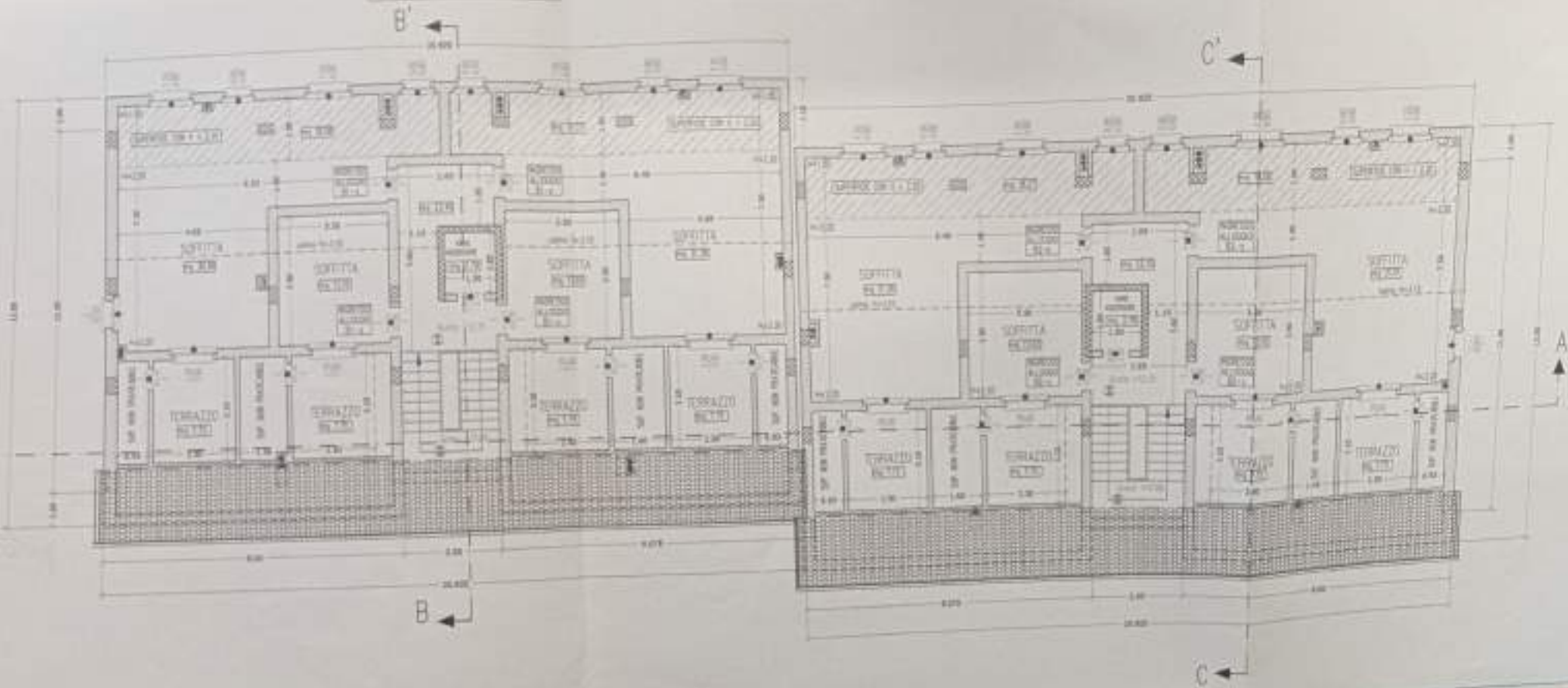




FABBRICATO B1

PIANO SOTTOTETTO
Quota +12.25

FABBRICATO B2

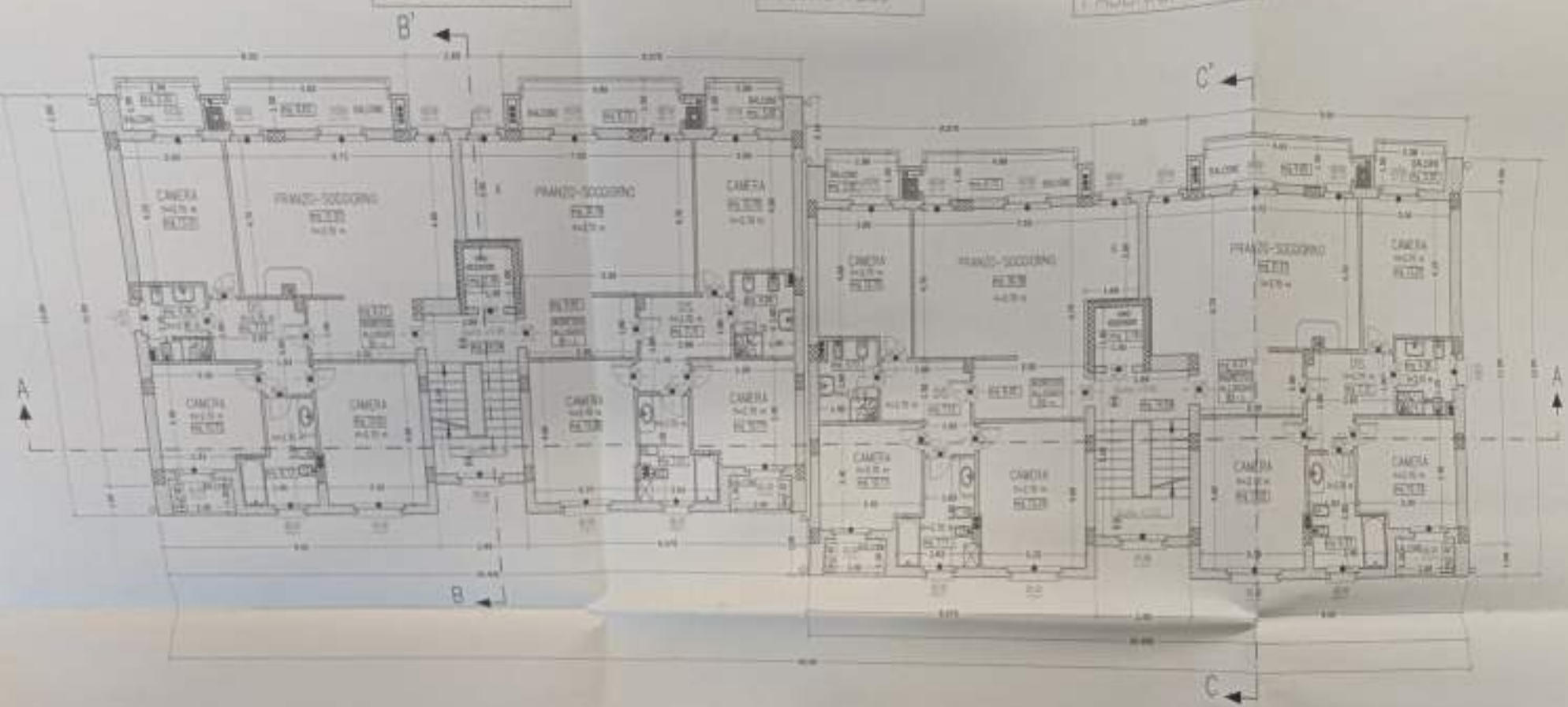




FABBRICATO B1

PIANO PRIMO
Quota +5.95

FABBRICATO B2



FABBRICATO B1

PIANO SOTTOTETTO
Quota +12.25

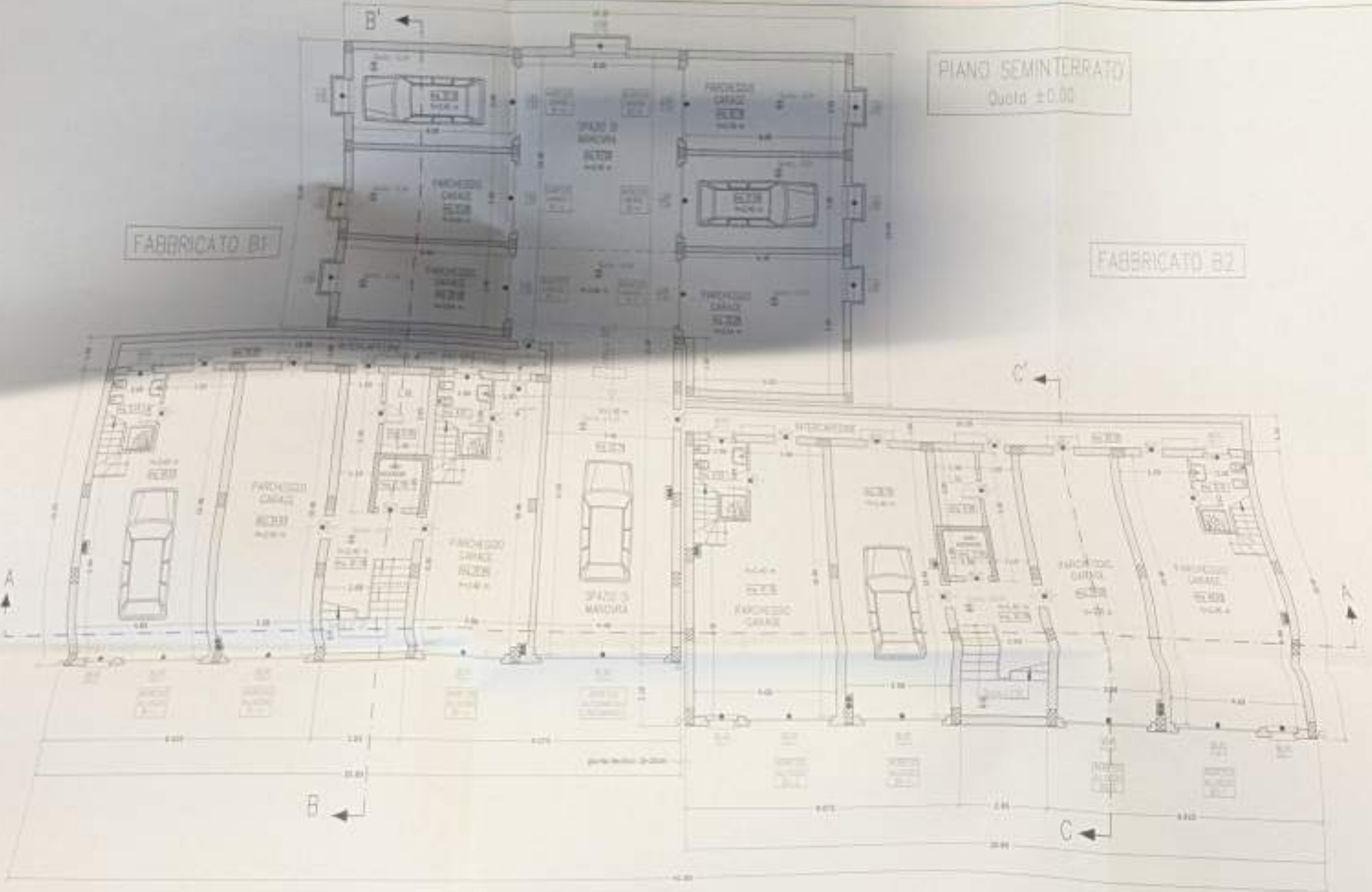
FABBRICATO B2

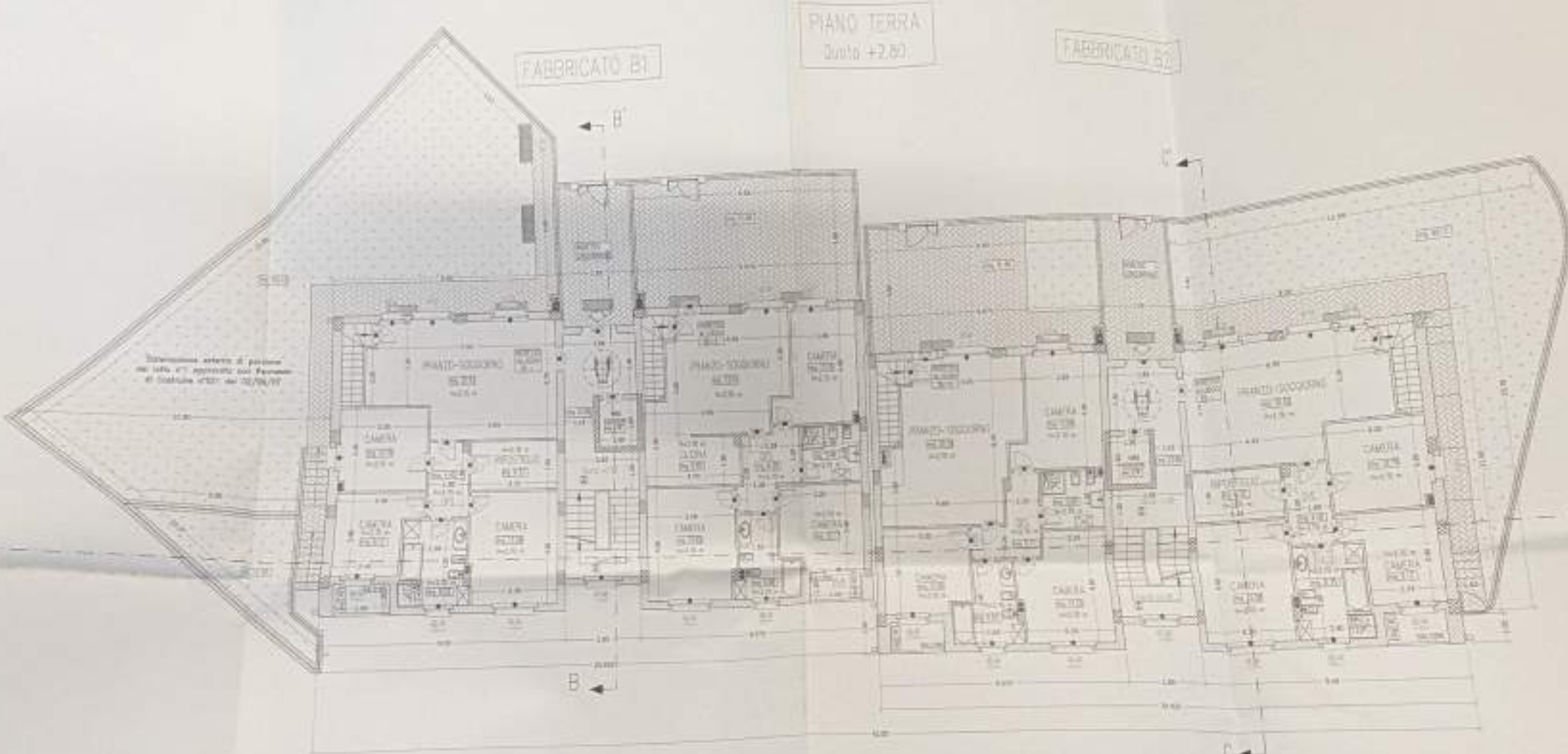


PIANO SEMINTERRATO
Quota ±0.00

FABBRICATO B1

FABBRICATO B2



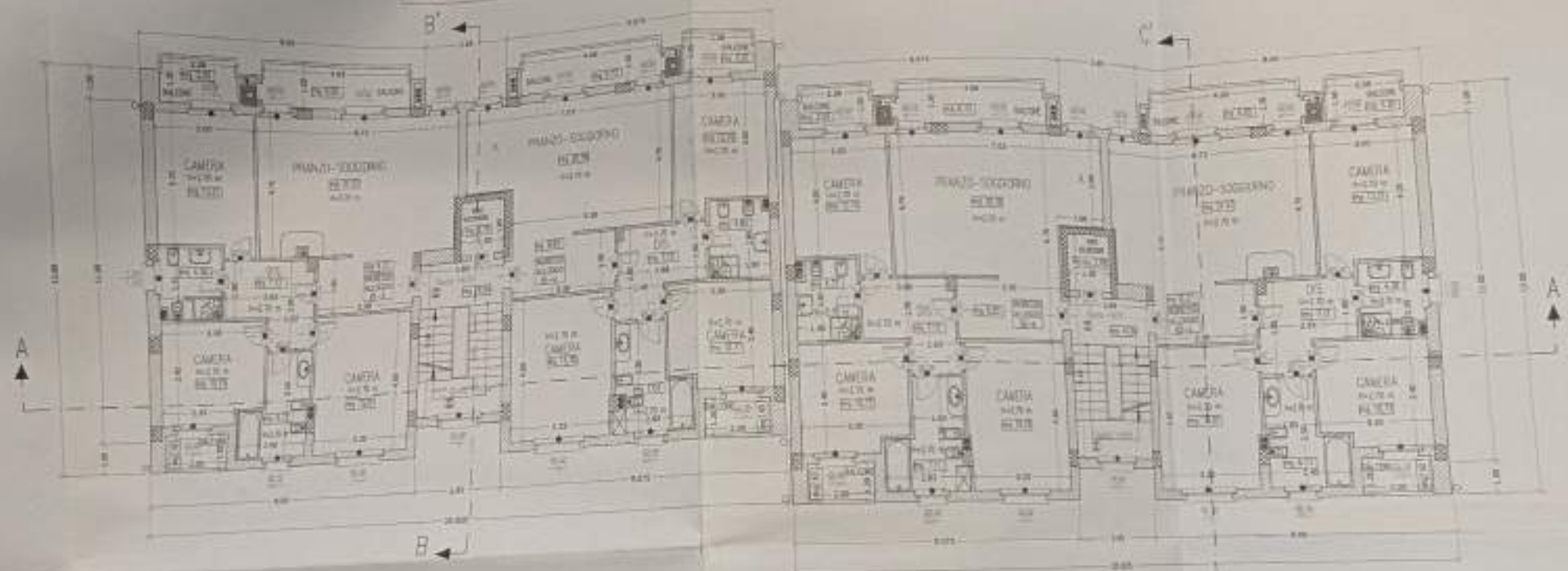




PIANO SECONDO
Quota +9.10

FABBRICATO B2

FABBRICATO B1



PIANO COPERTURA

FABBRICATO B2

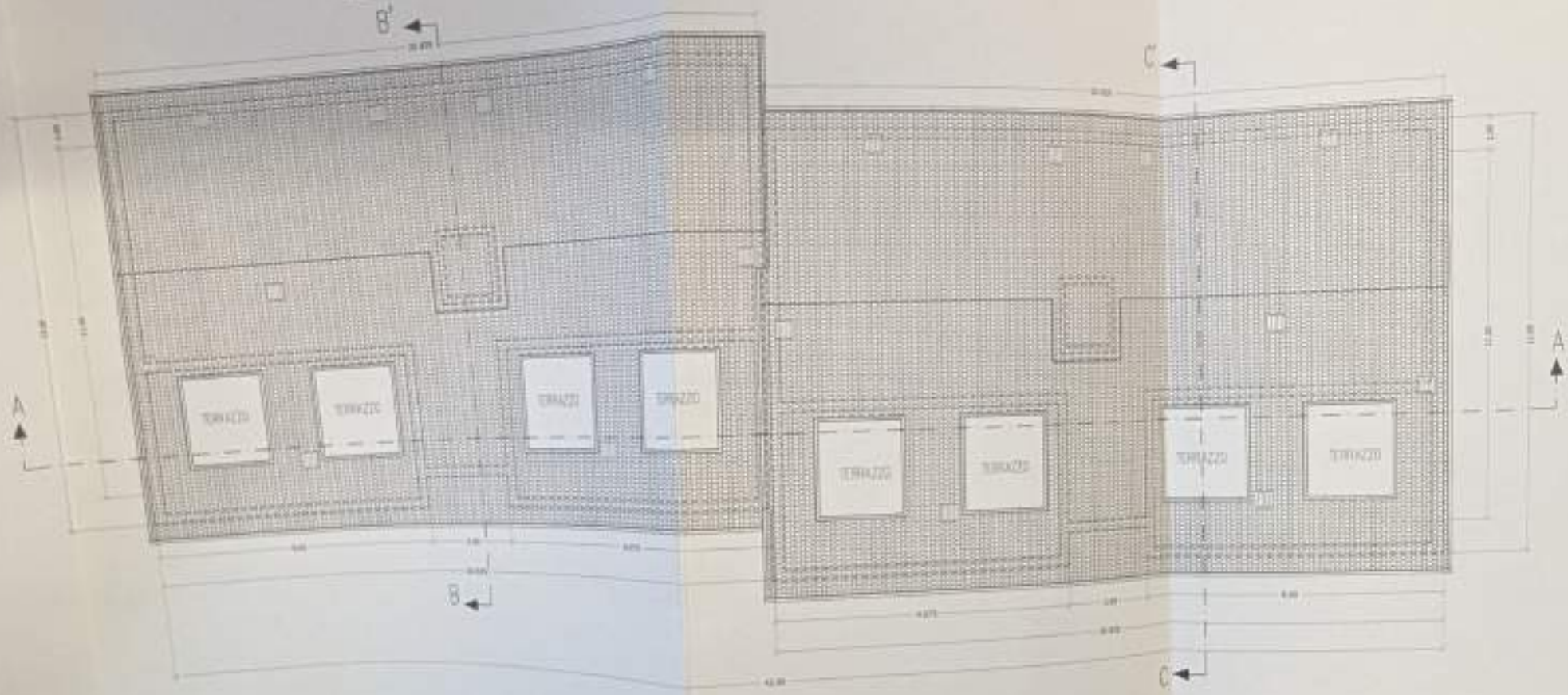
FABBRICATO B1



PIANO COPERTURA

FABBRICATO B1

FABBRICATO B2



Geom. ALBERTO GIORGINI
c.f. GRG LRT 84R04 E783F – P.I. 01618640435 – Ufficio: Via Mazenta n° 14 – 62100 MACERATA – Tel/Fax 0733/30310
E-mail albertogiorgini@hotmail.it

TRIBUNALE DI MACERATA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N° 95/2024
PROMOSSA DA
CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA
CONTRO

DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

CIVITANOVA MARCHE



CITTA' DI CIVITANOVA MARCHE

Settore VI – Pianificazione Urbanistica, Edilizia e SUAP

Assolvimento Imposta di Bollo:
n. identificativo marca da bollo 01231056752752 del 26/08/2025 di € 16,00

Certificato n° 125/2025

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL DIRIGENTE DEL SETTORE VI

Vista la richiesta avanzata dal Geom. Giorgini Alberto, acquisita con prot. n. 56343 del 27/08/2025 tendente ad ottenere, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile distinto catastalmente al foglio n. 10 particella n. 300 al N.C.T.;

Visti gli atti d'ufficio;

Visto il vigente P.R.G. approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 280 del 05/07/2007 e ss.mm.ii.;

Visto il vigente P.T.C. approvato con delibera di Consiglio Provinciale n. 75 del 11/12/2001 e ss.mm.ii.;

Viste le prescrizioni del Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 116 del 21/01/2004 e ss.mm.ii., con particolare riferimento all'art. 4 comma 2 delle relative N.T.A.;

Visto il Piano di Gestione Integrata delle Zone Costiere (Piano GIZC) approvato con Deliberazione dell'Assemblea Legislativa Regionale n. 104 del 06/12/2019;

Visto l'art. 30 del D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni;

C E R T I F I C A

che l'immobile, distinto catastalmente al foglio n. 10 particella n. 300 di Civitanova Porto (Zona censuaria "B") risulta nelle previsioni del vigente P.R.G. con le seguenti destinazioni urbanistiche:

- in gran parte **Progetto Norma (PN) 1.4** "San Marone" di cui all'art. 4.4.1.4 delle N.T.A. del P.R.G. e rientra in gran parte nell'unità minima d'intervento **UMI 1.4.1** "Attrezzature fra Ferrovia e quartiere Risorgimento" attuabile tramite piano di iniziativa pubblica con il 35% di ERP e marginalmente nell'unità minima d'intervento **UMI 1.4.3** "completamento residenziale di via del Casone" attuabile tramite piano di iniziativa privata;
- in parte **zona omogenea B** (così come definita dal D.M. n. 1444/68) di cui all'art. 4.3.2 delle N.T.A. individuata con la sigla "**B2.12**" regolamentata dall'art. 4.3.2.2 delle relative N.T.A. e ricadente all'interno del **sub-sistema R3** "Città in aggiunta" di cui all'art. 4.2.1.6 delle N.T.A. del P.R.G..

Inoltre, l'area ricade all'interno dell'ambito Categoria della struttura geomorfologica – "**Pozzo ad uso potabile**" di cui agli artt. 3.1.4.7 e 5.1.1.7 delle N.T.A. del P.R.G. (*presenza di n. 1 pozzi*).

L'area è ricompresa totalmente nel sistema ambientale del vigente P.T.C. (delibera C.P. n. 75 del 11/12/2001) categoria:

- Struttura geo-morfologica - “*Piane Alluvionali*” (art. 27);

- Patrimonio botanico-vegetazionale - “*Aree coltivate di valle*” (art. 31.2).

Si fa, però, presente che l'area è esente in parte in via definitiva da direttive, indirizzi e prescrizioni, ai sensi dell'art. 8.2.1 delle N.T.A. del P.T.C., in quanto ricadente in zona omogenea “B”.

Si precisa, inoltre, che l'area è inclusa totalmente nell'ambito del perimetro provvisorio del sito di bonifica del basso bacino del fiume Chienti (ex sito di interesse Nazionale), individuato con D.M. 26/2/2003 ai sensi del D. Leg.vo 5/2/1997 n. 22 e del D.M. 25/10/1999 n. 471.

Il presente certificato, ai sensi del comma 3 dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001, conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo intervenute modificazioni dello strumento urbanistico.

Si rilascia il presente certificato in carta bollata per gli usi consentiti dalla legge.

Civitanova Marche, lì 10/09/2025

IL DIRIGENTE
Ing. Sandra Gennarettini

Istruttore Tecnico
Ing. Genny Boccanera

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, del D. Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa.

Quadro riassuntivo della UMI		Edifici				Superfici pubbliche destinate a Standard								
UMI n.	1.3.6	destinazione	sul min	sul max	ambito di variazione % sul/sul totale		Istruzione		Attrezz. pubbliche		Verde	Parcheggi	Strade	
					min	max	SUL	SF	SUL	SF				
Superficie	262													
Superficie fond.	0	residenziale	-	-	0%	0%								
Edif.resistenti:		di cui resid.	0		0%						prato - prato alberato	-		
sup. fondiaria	0	ERP									pavimentato	-		
vol. da demolire	0	com.le/direz.le	-	-	0%	0%					attrezzato	-		
		produttivo	-	-	0%	0%								
		TOTALE	0		100%						TOTALE	-	0	262

STANDARD DI NORMA						mq. Attrez.			mq. Verde			mq. Parch.		
	St mq	sul mq	dotazione minima (30 mq/ab)	abitanti teorici	dotazione minima									
Residenziale		0	30 mq/ab	0	0	4,5 mq/ab	istruzione	0	9 mq/ab	spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	0	mq / abitanti	0	
						2 mq/ab	attrezzature di interesse comune	0	3 mq/ab	spazi per il verde pubblico	0			
Commerciale / direzionale		0	80 mq / 100sul		0				40 mq / 100 mq sul		0	40 mq / 100 mq	0	
Produttivo	0	0	10% St		0	10% St - (5 mq / 100 sul)		0				5 mq/100 sul	0	
								0			0		0	

Art. 4.4.1.4 - Pn 1.4 San Marone

1. obiettivi del progetto: il progetto norma interessa la riqualificazione di un'area importante a cavallo della ferrovia e si pone come occasione di collegamento tra i quartieri San Marone e Risorgimento. Il progetto prevede la realizzazione di un sottopasso, pedonale e carrabile, proprio a superare l'attuale scollamento tra i due quartieri. Altro obiettivo è la realizzazione della metropolitana di superficie, a tale scopo è prevista in questo tratto, la realizzazione della stazione passeggeri.

2. Unità di intervento: il progetto norma prevede 6 unità minime di intervento:

- UMI 1.4.1: attrezzature fra ferrovia e quartiere Risorgimento
- UMI 1.4.2: completamento residenziale di via Cialdini
- UMI 1.4.3: completamento residenziale di via del Casone
- UMI 1.4.4: gli orti urbani
- UMI 1.4.5: completamento residenziale tra via Cialdini e via del Casone.
- UMI 1.4.6. la piazza sulla ferrovia

3. Criteri di intervento:

UMI 1.4.1: riguarda l'area più "urbana", delimitata dalla metropolitana di superficie a nord e dall'edificato del quartiere Risorgimento dall'altro. Gli interventi riguardano:

- nuova edificazione volta a ridisegnare la frammentarietà del tessuto urbano retrostante, e a creare un fronte per gli spazi aperti antistanti;
- realizzazione di parcheggi a raso semipermeabili in adiacenza al percorso pedonale che collega quartiere Risorgimento - stazione metropolitana - quartiere S. Marone;
- realizzazione di spazi attrezzati per lo sport e spazi alberati, come sequenza di spazi pubblici per i due quartieri;
- realizzazione di sottopasso carrabile, continuazione di via Verga fino a via N. Bixio;
- realizzazione della stazione della metropolitana di superficie, prevista come una copertura leggera al di sopra di una piazza ribassata rispetto al livello della metropolitana e contigua al percorso pedonale.

Prescrizioni del progetto:

- collegamento della viabilità tra via Sapri e via Verga a mezzo di sottopasso carrabile;
- interconnessione pedonale e ciclabile in corrispondenza della prevista stazione della "metropolitana di superficie" tra il sistema degli spazi pubblici del quartiere San Marone posti a nord della linea ferroviaria e quelli posti a sud della stessa nel quartiere Risorgimento;
- viabilità di collegamento tra via Sapri e via del Casone sul quale dovranno attestarsi gli edificati residenziali e terziari;
- localizzazione del percorso ciclo-pedonale e degli spazi aperti per lo sport ed il tempo libero in corrispondenza della linea ferroviaria.

UMI 1.4.2: Motivo dominante, e prescrittivo, è la realizzazione di un percorso carrabile e pedonale parallelo a via Cialdini che mette in comunicazione le aree attrezzate adiacenti alla ferrovia con via del Casone, la struttura urbanistica è caratterizzata dall'adiacenza della nuova edificazione ai fabbricati esistenti.

UMI 1.4.3: Sono previste residenze a due piani il cui accesso avviene da via del Casone e sono disposte a pettine rispetto ad essa. La bassa densità dell'intervento mantiene il carattere rurale ed estensivo dell'area.

UMI 1.4.4: L'area si trova a ridosso della ferrovia, si prevede la realizzazione di residenza di due piani fuori terra e per la maggior parte dell'area la destinazione è orti urbani.

Prescrizioni del progetto:

localizzazione delle aree edificabili ai margini sud dell'ambito attuativo (in distacco dalla linea ferroviaria) anche previa realizzazione di una nuova viabilità carrabile di accesso;

localizzazione del percorso ciclo-pedonale e degli spazi aperti degli orti urbani in corrispondenza della linea ferroviaria.

UMI 1.4.5: Motivo dominante, e prescrittivo, è la realizzazione di un percorso carrabile e pedonale parallelo a via Cialdini che mette in comunicazione le aree attrezzate adiacenti alla ferrovia con via del Casone, la struttura urbanistica è caratterizzata dall'adiacenza della nuova edificazione ai fabbricati esistenti e dalla presenza di un parcheggio lungo via del Casone.

UMI 1.4.6. Il progetto prevede di un'area a piazza pubblica pavimentata in corrispondenza di un tratto della ferrovia Civitanova Marche - Macerata

4. Attuazione del progetto norma

UMI 1.4.1: piano di iniziativa pubblica con il 35% di ERP

UMI 1.4.2: piano di iniziativa privata

UMI 1.4.3: piano di iniziativa privata

UMI 1.4.4: piano di iniziativa pubblica con il 25% di ERP

UMI 1.4.5: piano di iniziativa privata

UMI 1.4.6. piano di iniziativa pubblica

Quadro riassuntivo del PN		Edifici				Superfici pubbliche destinate a Standard								
	PN 1.4	destinazione	sul min	sul max	ambito di variazione % sull/sul totale		Istruzione		Attrezz. pubbliche		Verde	Parcheggi	Strade	
					min	max	SUL	SF	SUL	SF				
Sup. territor.	89.478													
Sup. fond.	24.791	residenziale	7.264	12.052	48%	79%								
Edif. esistenti:		di cui resid. ERP	2.792								prato - alberato	24.296		
sup. fondiaria	0	com.le/direz.le	2.042	7.978	13%	52%					pavimentato	2.213		
demolizione	0	produttivo	-	-	0%	0%	-	-	-	-	attrezzato	18.308		
-		TOTALE	15.242		100%						TOTALE	44.817	10.125	9.746

Quadro riassuntivo della UMI		Edifici				Superfici pubbliche destinate a Standard								
UMI n.	1.4.1	destinazione	sul min	sul max	ambito di variazione % sul/sul totale		Istruzione		Attrezz. pubbliche		Verde	Parcheggi	Strade	
					min	max	SUL	SF	SUL	SF				
Superficie	31.071													
Superficie fond.	6.643	residenziale	-	4.764	0%	70%								
Edif.esistenti:		di cui resid. ERP	2.382		35%						prato - prato alberato	743		
sup. fondiaria	0	com.le/direz.le	2.042	6.806	30%	100%					pavimentato	1.837		
vol. da demolire	0	produttivo	-	-	0%	0%	-	-	-	-	attrezzato	13.707		
TOTALE			6.806		100%						TOTALE	16.287	5.254	2.887

STANDARD DI NORMA						mq. Attrez.		mq. Verde			mq. Parch.		
	St mq	sul mq	dotazione minima (30 mq/ab)	abitanti teorici	dotazione minima								
Residenziale		0	30 mq/ab	0	0	4,5 mq/ab	istruzione	0	9 mq/ab	spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	0	mq / abitanti	0
						2 mq/ab	attrezzature di interesse comune	0	3 mq/ab	spazi per il verde pubblico	0		
Commerciale / direzionale		6.806	80 mq / 100sul		5.445			40 mq / 100 mq sul		2.722	40 mq / 100 mq	2.722	
Produttivo	0	0	10% St		0	10% St - (5 mq / 100 sul)		0			5 mq/100 sul	0	
						0		2.722			2.722		

Quadro riassuntivo della UMI		Edifici				Superfici pubbliche destinate a Standard								
UMI n.	1.4.2	destinazione	sul min	sul max	ambito di variazione % sul/sul totale		Istruzione		Attrezz. pubbliche		Verde	Parcheggi	Strade	
					min	max	SUL	SF	SUL	SF				
Superficie	6.637													
Superficie fond.	1.510	residenziale	1.223	1.359	90%	100%								
Edif.esistenti:		di cui resid. ERP	0		0%						prato - prato alberato	3.927		
sup. fondiaria	0	com.le/direz.le	-	136	0%	10%					pavimentato	-		
vol. da demolire	0	produttivo	-	-	0%	0%	-	-	-	-	attrezzato	-		
TOTALE			1.359		100%						TOTALE	3.927	0	1.200

STANDARD DI NORMA						mq. Attrez.		mq. Verde			mq. Parch.		
	St mq	sul mq	dotazione minima (30 mq/ab)	abitanti teorici	dotazione minima								
Residenziale		1.223	30 mq/ab	41	882	4,5 mq/ab	istruzione	185	9 mq/ab	spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	369	mq / abitanti	123
						2 mq/ab	attrezzature di interesse comune	82	3 mq/ab	spazi per il verde pubblico	123		
Commerciale / direzionale		136	80 mq / 100sul		109			40 mq / 100 mq sul		54	40 mq / 100 mq	54	
Produttivo	0	0	10% St		0	10% St - (5 mq / 100 sul)		0			5 mq/100 sul	0	
						267		546			177		

Quadro riassuntivo della UMI		Edifici				Superfici pubbliche destinate a Standard									
UMI n.	1.4.3	destinazione	sul min	sul max	ambito di variazione % sul/sul totale		Istruzione		Attrezz. pubbliche		Verde	Parcheggi	Strade		
Superficie	27.935				min	max	SUL	SF	SUL	SF					
Superficie fond.	6.431	residenziale	3.270	3.634	90%	100%									
Edif. esistenti:		di cui resid. ERP	0		0%						prato - prato alberato	18.090			
sup. fondiaria	0	com.le/direz.le	-	363	0%	10%					pavimentato	-			
vol. da demolire	0	produttivo	-	-	0%	0%	-	-	-	-	attrezzato	-			
			TOTALE		3.634		100%				TOTALE		18.090	1.412	2.002

STANDARD DI NORMA						mq. Attrez.		mq. Verde		mq. Parch.			
	St mq	sul mq	dotazione minima (30 mq/ab)	abitanti teorici	dotazione minima								
Residenziale		3.270	30 mq/ab	109	2.344	4,5 mq/ab	istruzione	491	9 mq/ab	spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	981	mq / abitanti	327
						2 mq/ab	attrezzature di interesse comune	218	3 mq/ab	spazi per il verde pubblico	327		
Commerciale / direzionale		363	80 mq / 100sul		290			40 mq / 100 mq sul		145	40 mq / 100 mq	145	
Produttivo	0	0	10% St		0	10% St - (5 mq / 100 sul)		0		5 mq/100 sul		0	
						709		1.453		472			

Quadro riassuntivo della UMI		Edifici				Superfici pubbliche destinate a Standard									
UMI n.	1.4.4	destinazione	sul min	sul max	ambito di variazione % sul/sul totale		Istruzione		Attrezz. pubbliche		Verde	Parcheggi	Strade		
Superficie	18.544				min	max	SUL	SF	SUL	SF					
Superficie fond.	8.205	residenziale	1.149	1.641	70%	100%									
Edif. esistenti:		di cui resid. ERP	410		25%						prato - prato alberato	-			
sup. fondiaria	0	com.le/direz.le	-	492	0%	30%					pavimentato	-			
vol. da demolire	0	produttivo	-	-	0%	0%	-	-	-	-	attrezzato	4.601			
			TOTALE		1.641		100%				TOTALE		4.601	2.869	2.869

STANDARD DI NORMA						mq. Attrez.		mq. Verde		mq. Parch.			
	St mq	sul mq	dotazione minima (30 mq/ab)	abitanti teorici	dotazione minima								
Residenziale		1.149	30 mq/ab	38	817	4,5 mq/ab	istruzione	171	9 mq/ab	spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	342	mq / abitanti	114
						2 mq/ab	attrezzature di interesse comune	76	3 mq/ab	spazi per il verde pubblico	114		
Commerciale / direzionale		492	80 mq / 100sul		394			40 mq / 100 mq sul		197	40 mq / 100 mq	197	
Produttivo	0	0	10% St		0	10% St - (5 mq / 100 sul)		0		5 mq/100 sul		0	
						247		653		311			

Quadro riassuntivo della UMI		Edifici				Superfici pubbliche destinate a Standard								
UMI n.	1.4.5	destinazione	sul min	sul max	ambito di variazione % sul/sul totale		Istruzione		Attrezz. pubbliche		Verde	Parcheggi	Strade	
Superficie	4.917				min	max	SUL	SF	SUL	SF				
Superficie fond.	2.003	residenziale	1.622	1.802	90%	100%								
Edif.esistenti:		di cui resid. ERP	0		0%						prato - prato alberato	1.536		
sup. fondiaria	0	com.le/direz.le	-	180	0%	10%					pavimentato	-		
vol. da demolire	0	produttivo	-	-	0%	0%	-	-	-	-	altrezzato	-		
		TOTALE	1.802		100%						TOTALE	1.536	589	788

STANDARD DI NORMA						mq. Attrez.		mq. Verde			mq. Parch.		
	St mq	sul mq	dotazione minima (30 mq/ab)	abitanti teorici	dotazione minima								
Residenziale		1.622	30 mq/ab	54	1.161	4,5 mq/ab	istruzione	243	9 mq/ab	spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	486	mq / abitanti	162
						2 mq/ab	attrezzature di interesse comune	108	3 mq/ab	spazi per il verde pubblico	162		
Commerciale / direzionale		180	80 mq / 100sul		144				40 mq / 100 mq sul		72	40 mq / 100 mq	72
Produttivo	0	0	10% St		0	10% St - (5 mq / 100 sul)		0				5 mq/100 sul	0
						351		720			234		

Quadro riassuntivo della UMI		Edifici				Superfici pubbliche destinate a Standard								
UMI n.	1.4.6	destinazione	sul min	sul max	ambito di variazione % sul/sul totale		Istruzione		Attrezz. pubbliche		Verde	Parcheggi	Strade	
Superficie	376				min	max	SUL	SF	SUL	SF				
Superficie fond.	0	residenziale	-	-	0%	0%								
Edif.esistenti:		di cui resid. ERP	0		0%						prato - prato alberato	-		
sup. fondiaria	0	com.le/direz.le	-	-	0%	0%					pavimentato	376		
vol. da demolire	0	produttivo	-	-	0%	0%	-	-	-	-	attrezzato	-		
		TOTALE	0		100%						TOTALE	376	0	0

STANDARD DI NORMA						mq. Attrez.		mq. Verde			mq. Parch.		
	St mq	sul mq	dotazione minima (30 mq/ab)	abitanti teorici	dotazione minima								
Residenziale		0	30 mq/ab	0	0	4,5 mq/ab	istruzione	0	9 mq/ab	spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	0	mq / abitanti	0
						2 mq/ab	attrezzature di interesse comune	0	3 mq/ab	spazi per il verde pubblico	0		
Commerciale / direzionale		0	80 mq / 100sul		0				40 mq / 100 mq sul		0	40 mq / 100 mq	0
Produttivo	0	0	10% St		0	10% St - (5 mq / 100 sul)		0				5 mq/100 sul	0
						0		0			0		

Art. 4.4.1.5 - Pn 1.5 Piano particolareggiato in variante parziale al vigente PRG relativo alla zona stadio (ex Micheletti e A1)

TITOLO I°: GENERALITA'

Articolo 1: Area oggetto di Piano Particolareggiato

- Il Comune di Civitanova Marche è dotato di un Piano Regolatore vigente adeguato al P.P.A.R. ed approvato con Delibera di D.G.P. n° 238 del 03.03.98 e successive varianti parziali. L'area oggetto di studio infatti è interessata da una Variante al P.R.G. del 14.11.97 approvata dalla Provincia con delibera n° 147 del 4 maggio 1999.