

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

- **ADOZIONE: DELIBERA CONSILIARE N. 368 DEL 16.12.1989**
- **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI: DELIBERA CONSILIARE N. 86 DEL 08.07.1991 E N. 87 DEL 09.07.1991**
- **APPROVAZIONE: DELIBERA DELLA GIUNTA REGIONALE N. 33 DEL 09.01.1995**
- **PUBBLICAZIONE BUR N. 21 DEL 23.03.1995**
- **AGGIORNAMENTO CON SUCCESSIVE VARIANTI (OTTOBRE 2016)**



INDICE

TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI	4
Art. 1 - Contenuti ed elaborati del Piano Regolatore.....	4
Art. 2 - Finalità delle norme	5
Art. 3 - Trasformazione urbanistica ed edilizia.....	5
Art. 4 - Definizione dei parametri urbanistici ed edilizi. Tipologia degli interventi.	5
Art. 5 - Indici, parametri edilizi e urbanistici, norme e requisiti di procedure, tipologie di intervento, opere di urbanizzazione primaria e secondaria.....	5
TITOLO SECONDO - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE.....	6
Art. 6 - Modalità di attuazione.....	6
Art. 7 - Il programma Pluriennale di attuazione: PPA.....	6
Art. 8 - Strumenti Urbanistici Attuativi.....	6
Art. 9 - Convenzioni.....	6
Art. 10 - Standards urbanistici.....	7
Art. 11 - Parcheggi.....	7
Art. 12 - Intervento edilizio diretto.....	7
TITOLO TERZO - DESTINAZIONE D'USO	8
Art. 13 - Uso urbano residenziale	8
Art. 14 - Uso produttivo	8
Art. 15 - Uso agricolo	9
Art. 16 - Uso pubblico.....	9
Art. 17 - Intervento privato d'uso pubblico	9
TITOLO QUARTO - DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO	10
Art. 18 - Suddivisione del territorio comunale	10
Art. 19 - Zone ed aree soggette a restauro e risanamento conservativo	11
Art. 20 - Zone edificate consolidate "B"	11
Art. 21 - Aree di ristrutturazione urbanistica RU "B6 - B7 - B8"	13
Art. 22 - Aree urbano residenziali di nuovo impianto "C1".....	14
Art. 23 - Aree per Residenza parco "C2"	15
Art. 24 - Aree miste M "C3 - C4".....	15
Art. 25 - Zone per attività economiche "D".....	16
Art. 25bis - Zone economiche produttive di completamento DB	19
Art. 25ter - Zone di pertinenza alle attività artigianali ed industriali "D.IT"	19
Art. 26 - Cintura Verde CV "C5 - F1"	20
Art. 27 - Parco Fluviale PF "F2 - B9"	21
Art. 28 - Aree ad uso agricolo "E"	21
Art. 29 - Patrimonio edilizio esistente nel territorio agricolo	22
Art. 30 - Interventi di nuova formazione per l'uso agricolo.....	22
Art. 31 - Aree residenziali a bassa densità a servizio dell'agricoltura "E8"	22
Art. 32 - Aree di risanamento ambientale "E9".....	22
Art. 33 - Aree ad uso pubblico UP.....	23
Art. 34 - Aree ad uso pubblico destinate alla viabilità e parcheggi "F3 - F4"	24
Art. 35 - Aree ad uso pubblico a verde e per servizi di quartiere "F5".....	24
Art. 36 - Aree ad uso pubblico per servizi di livello urbano e territoriale "F6" - IT.....	25
Art. 37 - Aree per attrezzature sportive "F7"	26
Art. 38 - Aree a Parco urbano "F8".....	26
Art. 39 - Aree di interesse collettivo "F9"	26



Art. 40 - Aree per attrezzature turistiche AT	26
TITOLO QUINTO - INTERVENTI DI TUTELA.....	28
Art. 41 - Articolazione della tutela paesaggistico-ambientale.....	28
Art. 42 - Prescrizioni normative delle tutele	28
Art. 43 - Tutela dei Beni architettonici d'interesse storico-culturale.....	30
Art. 44 - Aree soggette a vincolo di verde privato	30
Art. 44bis - Tutela del patrimonio edilizio esistente all'interno delle zone a Verde Privato	31
Art. 45 - Salvaguardia e potenziamento delle alberature	32
Art. 46 - Protezione del territorio da inquinamenti.....	32
Art. 47 - Vincoli legali.....	33
TITOLO SESTO - NORME TRANSITORIE.....	34
Art. 48 - Strumenti urbanistici esecutivi vigenti	34
ELENCO N.B. INSERITI NEL TESTO	35



TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Contenuti ed elaborati del Piano Regolatore

1. Il presente strumento urbanistico definisce il Nuovo Piano Regolatore del Comune di Tolentino elaborato ai sensi della legge n° 1150 del 1942 e successive modifiche e integrazioni.

2. Il nuovo P.R.G. s'inquadra nell'ambito degli indirizzi e direttive regionali ai sensi delle Leggi Regionali: n. 14 del 18.06.1986, n. 33 del 03.11.1984, n. 13 del 08.03.1990, n. 34 del 05.08.1992, D.A. n. 197 del 03.11.1989 (P.P.A.R.) e D.P.G.R. n. 23 del 14.09.1989 (R.E.T.); ha per oggetto l'intero territorio comunale e promuove il miglior utilizzo delle risorse e la riqualificazione del territorio comunale.

3. Il nuovo Piano Regolatore Generale di Tolentino si compone dei seguenti elaborati:

1. relazione tecnico - illustrativa
- 1.bis allegato: verifica di compatibilità del PRG con gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni del PPAR, composto da:
 - 1.A relazione di settore
 - 1.B struttura geomorfologica del territorio trascrizione delle delimitazioni territoriali e classificazione dei bacini idrografici come dal PPAR
 - 1.C struttura geomorfologica del territorio: delimitazione territoriale e classificazione dei bacini idrografici come dagli studi di verifica del PRG
 - 1.D.L. struttura geomorfologica del territorio: sistema idrografico e ambiti di tutela annessi ai corsi d'acqua come dal PPAR
 - 1.E struttura geomorfologica del territorio: sistema dei crinali e ambiti di tutela come dal PPAR
 - 1.F struttura geomorfologica del territorio: aree di versante per classi di pendenza sensibili alle trasformazioni ambientali
 - 1.G struttura geomorfologica del territorio: sensibilità del territorio al dissesto idrogeologico
 - 1.H patrimonio botanico-vegetazionale del territorio per classi di sensibilità al degrado
 - 1.I patrimonio storico-culturale: localizzazione degli edifici extraurbani da sottoporre a tutela (n° 343 schede valutative)
 - 1.L delimitazione degli ambiti a differente percezione visiva annessi alle infrastrutture a maggiore intensità di traffico
 - 1.M ambiti di tutela provvisoria prescritti dal Piano Paesistico Ambientale Regionale
 - 1.N territorio extraurbano : confronto per ambiti territoriali tra i vincoli di tutela del PPAR e i vincoli di tutela prescritti dal PRG
 - 1.0 1 - 1.0 11 ambito urbano: perimetrazione e classificazione ai fini della valutazione di compatibilità delle aree a diversa destinazione di PRG sottoposte a tutela dal PPAR
 - 1.P ambito urbano: specifiche di valutazione di compatibilità con gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni del PPAR norme di tutela integrative (all. grafici n. 3)
 - 1.Q ambito extraurbano: criteri per la verifica dei vincoli provvisori e valutazione di compatibilità con il PPAR
 - 1.R verifica/modificazione tutela provvisoria annessa a edifici e manufatti d'interesse storico culturale e valutazione di compatibilità norme integrative
2. progetto di piano in scala 1:10.000
- 2.bis allegato al progetto di piano in scala 1:10.000
- 3./13. progetto di piano in scala 1:4.000
- 14.bis norme tecniche di attuazione



Art. 2 - Finalità delle norme

1. Le presenti norme attuano i lineamenti e gli orientamenti programmatici del PRG e dettano prescrizioni e indicazioni per la stesura degli elaborati relativi agli strumenti urbanistici esecutivi e per la disciplina delle iniziative private tendenti allo sviluppo e alla trasformazione d'uso del territorio comunale.

2. L'edificazione nel territorio comunale è soggetta alle leggi vigenti, alla disciplina delle seguenti norme, alle disposizioni del Regolamento edilizio e degli altri Regolamenti comunali non in contrasto con le presenti norme.

Art. 3 - Trasformazione urbanistica ed edilizia

1. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia partecipa agli oneri ad essa relativi secondo le prescrizioni di legge.

Art. 4 - Definizione dei parametri urbanistici ed edilizi. Tipologia degli interventi.

(Stralciato, viene integrato dall'art. 5)

Art. 5 - Indici, parametri edilizi e urbanistici, norme e requisiti di procedure, tipologie di intervento, opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

1. Per la definizione dei parametri edilizi e urbanistici, nonché delle norme e requisiti di procedure, delle tipologie di intervento, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria vale quanto previsto dalla L.R. 34/92, dal Regolamento Edilizio, dalla L.R. 13/90 e dalla L.R. 14/86.



TITOLO SECONDO - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE

Art. 6 - Modalità di attuazione

1. Il PRG si attua attraverso strumenti urbanistici esecutivi o attraverso interventi edilizi diretti coordinati dai Programmi Pluriennali di Attuazione ai sensi di legge.
2. Nell'ambito degli usi previsti al Titolo Terzo l'Amministrazione Comunale, con delibera consiliare, può, per esigenze del processo di attuazione del PRG, limitare uno o più usi tra quelli previsti da ogni singola categoria d'uso, anche per aree specifiche, qualora tali destinazioni pregiudichino il razionale assetto della zona o turbino le caratteristiche funzionali ed estetiche di ambienti stradali ed edilizi consolidati.

Art. 7 - Il programma Pluriennale di attuazione: PPA

(Valgono le norme previste dalla L.R. n.34/1992)

Art. 8 - Strumenti Urbanistici Attuativi

1. Gli strumenti urbanistici attuativi d'iniziativa pubblica sono:
 - a) PP: piani particolareggiati d'iniziativa pubblica
 - b) PIP: piani per gli insediamenti produttivi
 - c) PEEP: piani per l'edilizia economica e popolare
 - d) PR: piani di recupero
2. Gli strumenti urbanistici attuativi d'iniziativa privata sono:
 - a) PL: piano di lottizzazione
 - b) PR: piani di recupero
3. Gli strumenti urbanistici attuativi pubblici e privati debbono essere redatti secondo le prescrizioni stabilite dalle Leggi regionali e nazionali vigenti o dal Regolamento edilizio e in particolare secondo le norme di cui alla L.R. n° 34/92.
4. Ai fini dell'applicazione dell'art. 27 della legge 22/10/71, n° 865 per insediamenti produttivi (PIP) s'intendono quelli destinati alle seguenti attività:
 - a) industriali e artigianali;
 - b) turistiche, ivi compresi campeggi, villaggi turistici, insediamenti per vacanze, aree termali compresi i servizi similari;
 - c) commerciali e terziarie in genere;
 - d) trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli;
 - e) cave e torbiere;
 - f) industrie inquinanti di cui agli elenchi C delle attività industriali di prima e seconda classe del D.M. 02.03.1987.

Art. 9 - Convenzioni

1. Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata vengono approvati dal consiglio comunale e convenzionati con atto registrato e trascritto con i proprietari o gli aventi diritto da cui risultino gli obblighi previsti dalla L. 1150/42 e L.R. 34/92.



Art. 10 - Standards urbanistici

1. Nelle zone soggette sia ad attuazione diretta che a preventivo strumento attuativo, valgono gli standards previsti dalla L.R. n. 34/1992, dall'art. 62 del R.E.T. della Regione Marche, dalla Legge n. 122/1989, dalla L.R. n. 17/1994, e, per quanto più restrittive, le norme e regolamenti locali.

Art. 11 - Parcheggi

1. Valgono le norme previste dalla L.R. n. 34/1992, dall'art. 62 del R.E.T. della Regione Marche e dalla Legge n. 122 /1989 e successive modificazioni ed interazioni, dalla L.R. n. 17/1994, e, per quanto più restrittive, le norme e regolamenti locali.

Art. 12 - Intervento edilizio diretto

1. In tutte le aree del territorio comunale ove non sia prescritto lo strumento urbanistico attuativo il PRG si attua per intervento edilizio diretto.

2. Il progetto della sistemazione a verde dell'area di pertinenza dell' intervento è parte integrante del progetto d'intervento edilizio, ai sensi dei commi 3.,4.,5. dell'art. 45.

3. Nella sistemazione a verde sono ammessi gli elementi tipici del giardino e cioè: gazebo, pergolati, vasche e specchi d'acqua.



TITOLO TERZO - DESTINAZIONE D'USO ¹

Art. 13 - Uso urbano residenziale

1. Costituiscono uso urbano residenziale le funzioni e le attività che si svolgono all'interno delle aree omogenee di tipo A, B, C,., a prevalente carattere residenziale in modo interdipendente, integrato e compatibile.

2. L'uso urbano residenziale comprende:

- UR1 le abitazioni e le relative attrezzature condominiali e di vicinato;
- UR2 le abitazioni collettive, le residenze sociali e le strutture per l'assistenza diretta e indiretta;
- UR3 le attività ricettive;
- UR4 le attività commerciali al minuto;
- UR5 i pubblici esercizi;
- UR6 i cinema, i teatri, i locali per lo spettacolo, le mostre, le esposizioni;
- UR7 gli studi professionali, i piccoli uffici, le banche;
- UR8 l'artigianato artistico e di servizio.

Per le attività UR3 ed UR6 di nuovo impianto, dovranno essere previsti, all'interno delle aree di pertinenza, spazi privati d'uso pubblico, nella misura di 80 mq. per ogni 100 mq. di superficie utile lorda, a verde e parcheggi di cui almeno la metà destinata a parcheggi. Per le zone A e B tale previsione è ridotta della metà.

3. Gli usi pubblici, così come definiti e specificati dall'art. 16 delle N.T.A., sono compatibili con l'uso urbano residenziale, ad eccezione del US11.

4. Nelle aree omogenee di tipo C è compatibile anche l'uso UP8 qualora sia espressamente previsto dallo strumento urbanistico attuativo e consentito ai sensi e nel rispetto della L.R. n. 17 del 09.05.1994.

Art. 14 - Uso produttivo

1. Costituiscono uso produttivo le attività di tipo secondario e terziario che possono svolgersi in modo integrato e complementare nelle aree definite dal piano come produttive.

2. L'uso produttivo comprende:

- UP1 le attività per l'industria manifatturiera in genere e di trasformazione;
- UP2 le attività come il punto precedente di tipo artigianale;
- UP3 le attività di servizio per l'industria, ricerca e terziario avanzato, centri di ricerca, laboratori, centri d'addestramento, aule e servizi didattici, ecc.;
- UP4 le attività amministrative, finanziarie e di rappresentanza;
- UP5 le attività commerciali all'ingrosso;
- UP6 le attività doganali, di magazzinaggio, e stoccaggio gli autoporti e i centri intermodali;
- UP7 le attività fieristiche, di esposizione e mostre;
- UP8 supermercati, centri commerciali, centri commerciali integrati.

¹ Gli usi del territorio sono soggetti alle norme della L.R. n° 14 del 19 giugno 1986.



3. Sono compatibili con l'uso produttivo, ove specificatamente previsto nei piani attuativi, i seguenti usi urbani: UR3, UR6, UR7, UR8 e tutti gli usi pubblici. Per gli usi UR3 ed UR6 di nuovo impianto, dovranno essere previsti, all'interno delle aree di pertinenza, spazi privati d'uso pubblico, nella misura di 80 mq. per ogni 100 mq. di superficie utile lorda, a verde e parcheggi di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

Art. 15 - Uso agricolo

1. Costituiscono uso agricolo le attività necessarie e collegate alla conduzione agricola che si svolgono nel territorio extraurbano finalizzate alla produzione e all'organizzazione d. e i fondi agricoli e sono compatibili tutte le costruzioni e destinazioni ammesse dalla L.R. 13/90. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 della medesima L.R. 13/90, fatta eccezione per quanto precisato dall'art. 32 delle NTA per le aree E9, dove valgono le norme specifiche, sono da considerarsi compatibili con il territorio agricolo le sole destinazioni UR2, limitatamente alle residenze sociali ed alle strutture per l'assistenza diretta ed indiretta che svolgono attività produttiva agricola e/o artigianato artistico di servizio, nonché l'artigianato UR8 artistico e/o a servizio del settore agricolo.

Art. 16 - Uso pubblico

1. Costituisce uso pubblico del suolo e degli immobili la loro destinazione a servizi, attrezzature e impianti pubblici.

2. L'uso pubblico comprende:

- US1 le strutture per la viabilità in genere;
- US2 le scuole: asili, materne, elementari e medie inferiori;
- US3 le attrezzature d'interesse comune: religiose, culturali, sociali assistenziali, ecc.;
- US4 i giardini pubblici e le aree per la ricreazione all'aria aperta;
- US5 i parchi pubblici;
- US6 le attrezzature per l'istruzione superiore;
- US7 le attrezzature socio-sanitarie ed ospedaliere;
- US8 le attrezzature e gli impianti per l'infrastrutturazione tecnica;
- US9 gli impianti militari e per la difesa civile;
- US10 le strutture per l'amministrazione della giustizia ed amministrative pubbliche;
- US11 i cimiteri.

3. L'uso pubblico si distingue in:

- a) servizi di quartiere relativamente a US2, US3, US4 e US1;
- b) servizi di tipo urbano e territoriale relativamente a US5, US6, US7, US8, US9, US10, US11 e US1.

Art. 17 - Intervento privato d'uso pubblico

1. Costituisce uso d'interesse collettivo del suolo e degli immobili la loro destinazione a servizi, attrezzature ed impianti di cui al precedente art. 16 a gestione o proprietà privata, sempreché realizzati e gestiti con finalità di uso collettivo sulla base di specifica "Convenzione" stipulata con L'Amministrazione Comunale.



TITOLO QUARTO - DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO

Art. 18 - Suddivisione del territorio comunale

1. Il territorio del Comune di Tolentino, disciplinato dalle prescrizioni delle presenti norme e da quelle integrative di cui agli elaborati 1.0. e 1.P., è suddiviso secondo la seguente classificazione:

- | | |
|---|----------------------|
| 1. Zone soggette a restauro e risanamento conservativo: | A (Art. 19) |
| - Centro Storico | A1 |
| - aree adiacenti al Centro Storico | A2 |
| 2. Aree edificate consolidate: | B (Art. 20) |
| - residenziali | B1 |
| - residenziali | B2 |
| - residenziali | B3 |
| - residenziali | B4 |
| - residenziali | B5 |
| 3. Aree di ristrutturazione urbanistica RU: | (Art. 21) |
| - aree adiacenti al Centro storico | B6 |
| - aree urbane periferiche | B7 |
| - industrie da decentrare | B8 |
| 4. Zone urbano residenziali di nuovo impianto | C1 (Art. 22) |
| 5. Aree per residenza parco RP | C2 (Art. 23) |
| 6. Aree miste M: | (Art. 24) |
| - residenza servizi terziario | C3 |
| - residenza artigianato terziario | C4 |
| 7. Zone per attività economiche produttive: | D (Art. 25) |
| - attività produttive | D1 |
| - attività tecnico distributive | D2 |
| - artigianato urbano | D3 |
| - zone per attività economiche nel polo industriale "Le Grazie" | D4 |
| - zona per attività di servizio in località Pianibianchi | D5 |
| - zone per attività economiche produttive di espansione | D6 |
| - zone economiche produttive di completamento | DB (Art. 25bis) |
| 8. Cintura verde CV: | (Art. 26) |
| - residenza a bassa densità integrata a verde privato di
riqualificazione ambientale | C5 |
| - verde pubblico ad assetto naturalistico integrato da aree a
verde attrezzato | F1 |
| 9. Parco fluviale PF: | (Art. 27) |
| - aree agricole attrezzate a parco campagna | F2 |
| - aree di riqualificazione dell'edificato esistente | B9 |
| 10. Aree ad uso agricolo: | E (Artt. 28, 32, 42) |
| - soggette a tutela integrale | E1 |
| - soggette a tutela orientata | E2 |
| - soggette a tutela idrogeologica intensiva | E3 |
| - soggette a tutela idrogeologica estensiva | E4 |
| - soggette a tutela per alta percettività visiva | E5 |



- soggette a tutela per media percezione visiva	E6
- non soggette a tutela	E7
- residenziali a bassa densità edilizia	E8
- di risanamento ambientale	E9
11. Aree ad uso pubblico UP:	(Artt. 33 - 38)
- aree per la viabilità e Parcheggi	F3
- aree ferroviarie	F4
- aree a verde per servizi di quartiere	F5
- aree per servizi urbani	F6
- aree per attrezzature sportive	F7
- aree a parco urbano	F8
12. Aree d'interesse collettivo AIC	F9 (Art. 39)
13. Aree per attrezzature turistiche:	(Art. 40)
- zona delle Grazie	C6
- zona di S.Lucia	C7
- "Hotel 77"	B7
14. Aree di rispetto ARI:	(Art. 34 - 47)
- cimiteriale	
- stradale e ferroviario	
- impianti captazione idrica	
- impianti tecnologici	
- verde privato	
- tutela del patrimonio edilizio esistente all'interno delle zone a verde privato	(Art. 44bis)

Art. 19 - Zone ed aree soggette a restauro e risanamento conservativo

1. Comprendono il "Centro Storico di Tolentino" (A1) e le aree esterne adiacenti (A2), già assoggettate a Piano Particolareggiato Attuativo di iniziativa pubblica: Piano Particolareggiato del Centro Storico (PPCS), P.P. Foro Boario, P.P. Viale XXX giugno, P.P. Fosso Troiano, P.P. Osmani, P.P. Via Filzi. In detti ambiti valgono le NTA relative ai rispettivi Piani Particolareggiati. Modi di attuazione: PP.

2. I Beni architettonici d'interesse storico-culturale, ubicati nella zona "E" così come definiti dallo specifico "Censimento", approvato secondo quanto previsto dalla L.R. n. 13/1990, sono soggetti a quanto previsto dall'art. 15 della L.R. 13/1990.

Art. 20 - Zone edificate consolidate "B"

1. Nelle zone edificate consolidate B il piano si attua attraverso intervento edilizio diretto nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Usi consentiti: urbano residenziale

Interventi ammessi: manutenzioni, restauri, ristrutturazioni, demolizioni con ricostruzioni, nuove costruzioni.

Lungo gli assi stradali la costruzione deve rispettare un distacco dalla sede stradale di:

ml 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml 10,00;

ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra 10 e 15 metri;

ml 10,00 per strade di larghezza superiore a 15 metri.

Distacchi e distanze inferiori a quelle prescritte sono ammesse solo in presenza di PL.



1.bis Zone edificate consolidate "B0" - In tali zone sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione. Le potenzialità edificatorie sono pari a quelle esistenti e legalmente realizzate. Negli interventi di ristrutturazione e demolizione con ricostruzione le altezze non potranno superare quelle degli edifici adiacenti e in caso di edifici isolati non potranno essere superiori a quelle esistenti.

2. Zona edificata consolidata "B1"

In tali zone gli interventi ammessi dovranno rispettare le seguenti norme:

- a) densità fondiaria IF = 2,50 mc/mq
- b) numero dei piani:
N = 5 per le aree a Nord-Est del Centro Storico;
N = 3 per le aree ad Ovest del Centro Storico;
- c) altezza massima degli edifici:
H MAX = ml 18,00 per le zone Nord-Est del CS
H MAX = ml 10,50 per le zone Ovest del CS
- d) distacco tra gli edifici:
DF = ml. 18,00 zone Nord-Est;
DF = ml 10,50 zone Ovest.
- e) È ammessa la costruzione a confine sempreché la lunghezza del fronte, oggetto dell'intervento sommato a quello a confine non oggetto dell'intervento, non risulti superiore a ml 60;
- f) distacco minimo dai confini:
DC = ml. 9,00 zone Nord-Est;
DC = ml. 5,25 zone Ovest;
- g) È ammessa la costruzione a confine se rispettate le condizioni di cui alla voce e).

NB1 Particella n. 305 del foglio 54 - In considerazione della particolare conformazione planimetrica del lotto, è ammessa la costruzione della volumetria residua a confine con lo spazio soprastante occupato da verde pubblico. Rimane fermo il limite dimensionale previsto dalla precedente lettera e) e la distanza dagli altri confini prevista dalla precedente lettera f).

3. Zona edificata consolidata "B2"

In tali zone gli interventi ammessi dovranno rispettare le seguenti norme:

- a) densità fondiaria IF = 1,50 mc/mq
- b) numero dei piani N = 4
- c) altezza massima degli edifici H MAX = ml 15
- d) distacco tra gli edifici DF = ml 15
- e) Distacco minimo dai confini DC = ml 7,50

4. Zona edificata consolidata "B3"

In tali zone gli interventi ammessi dovranno rispettare le seguenti norme:

- a) densità fondiaria IF = 1,00 mc/mq
- b) numero dei piani N = 2, oltre ad un piano attico esteso a non più di 1/3 della superficie



del piano sottostante;

- c) altezza massima degli edifici H MAX = 7,50 oltre a ml 3 per il piano attico
- d) distacco tra gli edifici DF = ml 10,50
- e) distacco minimo dai confini DC = ml 5,25

5. Zona edificata consolidata "B4"

1. In tali zone valgono le prescrizioni e le norme del vigente "Piano per l'edilizia economica e popolare (PEEP).
2. Il 60% dell'area ricompresa nel perimetro di PP (R3/PEEP) in località Fosso della Pace, è integrativa del piano di zona della Legge n. 167/62 . In tale area valgono le norme e gli elaborati del relativo PEEP approvato.

6. Zona edificata in sanatoria "B5"

In tali aree gli interventi ammessi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) densità fondiaria: pari alla volumetria esistente. Per volumetria esistente s'intende quella risultante da un rilievo dello stato di fatto (compresi gli edifici non completati) firmato e giurato da un Tecnico abilitato;
- b) osservanza delle normative in materia igienico-sanitaria ed antisismica.

Art. 21 - Aree di ristrutturazione urbanistica RU "B6 – B7 – B8"

1. Nelle aree di ristrutturazione urbanistica RU il piano si attua attraverso strumento urbanistico attuativo nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

usi consentiti: urbano-residenziale

interventi ammessi: manutenzioni, restauro conservativo, ristrutturazioni, demolizioni con ricostruzioni, nuove costruzioni.

2. Aree di ristrutturazione urbanistica adiacenti al Centro Storico B6

1. In tali aree gli interventi ammessi dal P.R. di iniziativa pubblica dovranno rispettare le seguenti norme:

- a) la densità fondiaria IF per le nuove costruzioni è stabilita in sede di PR nel rispetto degli standards urbanistici e delle densità massime di cui all'art. 7 del D. M. n. 1444 del 1968;
- b) per tali aree è prescritto un Piano di recupero di iniziativa pubblica PR;
- c) H max = ml. 24.

NB3 - E' consentito il mantenimento delle volumetrie esistenti legalmente realizzate. Le altezze dovranno essere pari alle altezze esistenti.

NB5 - Nella zona in località Vaglie conosciuta come "Parco Sonia" gli interventi consentiti si attuano previa redazione di un piano di recupero di iniziativa privata che individui la dotazione degli standards urbanistici necessari nel rispetto dei seguenti parametri e quantità:

Destinazioni d'uso consentite: UR1, UR2, UR3;

Densità Territoriale It: 0.30 mc/mq;

H max: ml 7,00;

Distanza minima dalla sede stradale: ml 5,00;



Distacco minimo dai confini Dc: ml 5,00.

Il piano di recupero dovrà prevedere il potenziamento della strada di accesso fino all'allaccio della strada comunale e la realizzazione dei collegamenti alle reti comunali di tutti i sottoservizi. Il piano di recupero dovrà prevedere altresì le modalità per il mantenimento e il potenziamento degli spazi verdi esistenti.

3. Aree di ristrutturazione urbanistica Periferiche B7

1. In tali aree gli interventi ammessi dal PR dovranno rispettare l'indice di fabbricabilità territoriale IT = 1,5 mc/mq.

- a) per tali aree è prescritto un Piano di Recupero di iniziativa privata;
- b) H max = ml. 24.

4. Aree di ristrutturazione urbanistica con industrie da decentrare B8

1. In tali aree gli interventi ammessi dal PR dovranno rispettare le seguenti norme:

- a) IT = 2,5 mc/mq;
- b) la convenzione dovrà specificare i tempi del programma aziendale di trasferimento delle strutture produttive da effettuare anche per fasi;
- c) nel caso di più unità aziendali accorpate viene individuata come superficie minima d'intervento quella di proprietà "della singola unità da ristrutturare";
- d) in assenza di un PR approvato e convenzionato sono ammesse solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria non sono ammessi cambi di destinazione;
- e) per la "B8 Concerie del Chienti" in riferimento alle possibili destinazione d'uso in caso di ristrutturazione sono vietati gli usi UR1,UR2,UR3 di cui all'articolo 13 piano 2;
- f) per tali aree è prescritto un PR di iniziativa privata;
- g) H max. = ml. 24

Art. 22 - Aree urbano residenziali di nuovo impianto "C1"

1. Nelle aree urbano residenziali di nuovo impianto C1 il piano si attua attraverso uno strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata (PL) nel rispetto delle seguenti norme:

- a) usi consentiti: urbano residenziale
- b) interventi ammessi: nuove costruzioni
- c) densità territoriale IT = 1,00 mc/mq
- d) H max = ml 10,00
- e) distacco tra gli edificio DF = ml 10,00
- f) distacco minimo dal confine DC = ml 5,00

2. In C.da Rancia (località Stazione di Pollenza) per l'area C1, compresa all'interno del Piano di Attuazione Ovest, e per l'area C1 ERP, compresa all'interno del Piano di Attuazione Est, la dotazione degli standards urbanistici previsti per legge (D.M. 1444/68), ad esclusione della quota da destinare a parcheggio pubblico, deve essere concentrata nell'area F5 compresa all'interno del Piano di Attuazione Est.



Art. 23 - Aree per Residenza parco "C2"

1. Nelle aree classificate come "Residenza Parco" è vietata qualsiasi nuova edificazione. Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia senza aumento sia delle superfici utili che della volumetria.

Art. 24 - Aree miste M "C3 - C4"

1. Nelle aree miste il piano prevede la possibilità di realizzare con la residenza interventi integrati per la realizzazione di strutture terziarie e di servizio del terziario, per il secondario ad alta intensità di ricerca, ad esclusione delle attività inquinanti riconducibili alle attività industriali di cui alla lettera C (industrie di prima e seconda classe) del D.M. 02.03.1987, anche se svolte in forma artigianale, e per la realizzazione di strutture artigianali integrate, compatibili dal punto di vista dell'ambiente, con le limitazioni di cui sopra.

2. C3 - Aree miste per residenza, servizi pubblici di tipo urbano e terziario avanzato.

1. Nelle aree miste residenza, servizi e terziario il piano si attua attraverso Piano Particolareggiato di tipo pubblico (PP) nel rispetto delle seguenti norme e prescrizioni:

- a) usi consentiti urbano residenziale e UP3, UP4, UP7, UP8, US6, US10. L'uso UR1 deve essere previsto nella proporzione minima del 50% del volume ricavabile dall'applicazione dell'IT previsto;
- b) densità territoriale IT = 1,2 mc/mq;
- c) in sede di PP dovrà essere prevista la localizzazione di strutture per l'istruzione (US6);
- d) in sede di Strumento Urbanistico attuativo potranno inoltre essere previste le sedi per l'Amministrazione della Giustizia e Amministrative pubbliche (US10).

3. C4 - Aree miste residenza, artigianato, terziario

1. Nelle aree miste residenza artigianato il piano si attua attraverso uno strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata (PL) nel rispetto delle seguenti prescrizioni e norme:

- a) usi consentiti : UR1,UR4,UR5,UR8,UP3,UP4,UP7,UP8
- b) densità territoriale IT = 1,5 mc/mq.
- c) modi di attuazione: PL
- d) H max = ml. 18,00

2. Per l'applicazione del DM 2.4.68 n. 1444 e dell'art. 21 della Legge 34/92 nonché dell'art. 62 del R.E.T., in ordine alla previsione degli standards urbanistici, in sede di elaborazione dello strumento urbanistico attuativo, il calcolo va riferito all'intera volumetria ammissibile intesa tutta residenziale, quindi ricomprendendo in questa anche gli eventuali volumi previsti destinati all'artigianato e/o al terziario.

3. La Zona Flaminia Corrisponde alle aree del comparto delimitato dal Piano di Dettaglio di cui alla tavola allegata n° 7, nelle quali viene confermata la destinazione residenziale mista C4. Il Piano di Dettaglio è da intendersi come Piano Attuativo, il quale definisce l'ubicazione e la destinazione delle aree, la viabilità, la tipologia, le superfici edificabili e, ove necessario, la volumetria degli edifici. Il Piano, quale completamento dell'edificato esistente, si attua nel rispetto dei parametri edilizi e delle indicazioni planivolumetriche contenute nella tavola di dettaglio n° 7. Qualsiasi modifica all'interno del Comparto Edificatorio che non va a modificare l'assetto fondante, così come individuato nella progettazione di dettaglio, non costituisce



variante essenziale al Piano Particolareggiato, purché non vengano apportate modifiche agli standards, ai volumi, agli allineamenti ed alle distanze dai confini. ²

Art. 25 - Zone per attività economiche "D"

1. Nelle zone destinate alle attività economiche e produttive in genere sono ammessi esclusivamente edifici di carattere industriale, piccolo industriale, commerciali, artigianali inerenti sia al processo produttivo (stabilimenti, officine laboratori, ecc.) sia a quello direzionale e commerciale connesso e non all'attività produttiva, sia infine al servizio delle maestranze (locali di soggiorno, mense, centri sanitari, locali per riunioni, piccole attrezzature sportive e ricreative, ecc.). In tali zone il piano si attua attraverso strumento urbanistico attuativo PP di iniziativa pubblica, da attuare tramite Piano per Insediamenti Produttivi ai sensi dell'art. 27 della Legge 865/71. Su parere conforme delle Autorità Sanitarie competenti è vietato l'insediamento di attività che determinino pericolo per la sicurezza e d'inquinamento per le zone circostanti.

1.bis Per particolari esigenze legate al processo produttivo i parametri edilizi relativi alle altezze degli edifici possono essere derogati attraverso la redazione di un piano di dettaglio, da approvarsi preventivamente dagli organi comunali, che comprenda l'intera area su cui insiste l'attività, con allegati particolareggiati studi di settore che dimostrino:

- a) l'effettiva necessità da parte dell'azienda di derogare ai parametri previsti per la zona in relazione a specifiche funzioni indispensabili allo svolgimento dell'attività;
- b) l'impatto architettonico ed ambientale del complesso edilizio rispetto al contesto esistente.

La deroga delle altezze, comunque, è ammessa fino ad un massimo di ml. 16,00, analogamente a quanto previsto al successivo comma 7.

2. Zone per attività economiche di tipo produttivo D1

1. In tali zone il piano si attua nel rispetto delle seguenti norme:

- a) usi consentiti: produttivo;
- b) interventi ammessi: manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia, demolizioni e ricostruzioni, nuove costruzioni;
- c) è ammessa l'abitazione per il custode o per il Titolare nella misura di mq 120 di superficie utile calcolata come previsto dalla tab. B del DPGR del 13.4.1983;
- d) indice di copertura IC = 6/10;
- e) distanza minima dalla sede stradale ml 10,00;
- f) H max = ml 10,00;
- g) distacco tra gli edifici DF = ml 10;
- h) distacco minimo dai confini DC = ml 5;
- i) distacco dalla sede ferroviaria come previsto dal DPR 11.07.1980 n°753, salvo deroga rilasciata dall'Ente gestore fino ad un minimo di ml. 20,00.

Norme specifiche: All'interno dell'area contrassegnata con la sigla D1*, fermo restando l'applicazione dei parametri generali previsti per le zone D1 di cui sopra, è prescritta la progettazione unitaria al fine di assicurare la qualità compositiva ed architettonica degli interventi edilizi, la cui attuazione può avvenire anche per stralci successivi. Nell'ambito del complesso edilizio unitario possono insediarsi più attività distinte ed eventualmente, sulla base

² Per la Tav. n°7 di dettaglio far riferimento agli elaborati della variante parziale al PRG in accordo di programma, ratificata con Delibera del Consiglio Comunale n°48 del 07.07.2004.



delle valutazioni effettuate dall'Amministrazione Comunale in ordine agli aspetti estetico-funzionali dell'intervento, potrà essere consentito il frazionamento dell'area in più lotti, fermo restando il rispetto dei parametri urbanistico-edilizi e degli standards previsti nella zona: tale procedura non comporta variante al Piano.

L'area classificata con la sigla SA contraddistingue la zona di salvaguardia archeologica, dove è in atto una campagna di scavi intrapresa dalla Soprintendenza. Tale area risulta, pertanto, inedificabile per consentire alla medesima Soprintendenza la completa definizione degli studi intrapresi per accertare le caratteristiche del sito.

3. Zone per attività tecnico distributive D2

In tali zone si applicano le prescrizioni di cui al precedente comma 2, "Zone per attività economiche di tipo produttivo D1". La definizione tecnico distributive contempla i grandi esercizi di vendita commerciali, i centri fieristici e l'artigianato. La definizione "tecnico distributiva" non è tuttavia prescrittiva: rappresenta un'indicazione di prevalenza per la formazione del PP.

4. Zone per attività economiche e artigianali di tipo urbano D3

In tali aree il piano si attua nel rispetto delle seguenti norme e prescrizioni:

- a) usi consentiti: UR5,UR7,UR8,UP2,UP3,UP7; la superficie da destinare agli usi artigianali UP2 e UR8 deve avere una dimensione pari almeno al 70% della superficie utile complessiva;
- b) interventi ammessi: manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia, demolizioni e ricostruzioni, nuove costruzioni;
- c) è ammessa l'abitazione per il custode o per il titolare nella misura di mq 120 di superficie utile per ogni azienda calcolata come previsto dalla Tab. B del DPGR del 13.4.1983;
- d) indice di copertura IC = 5/10;
- e) distacco tra gli edifici DF = ml 10;
- f) H max. = ml. 10,00;
- g) distacco minimo dai confini DC ml 5.

5. Zone per attività economiche nel polo industriale "Le Grazie" D4

In tali aree il piano si attua nel rispetto delle norme e prescrizioni contenute nell'accordo di programma e successive varianti, inerente il piano intercomunale per insediamenti produttivi Belforte-Tolentino.

6. Zona per attività di servizio in località Pianibianchi D5

- a) Tale area è destinata per impianti sportivi coperti e/o scoperti e ai relativi servizi nei quali sono compresi anche i pubblici esercizi quali bar, ristoranti, spogliatoi, uffici per l'amministrazione degli impianti, sedi di club e associazioni sportive e similari. E' ammessa un'abitazione per il custode o per il gestore degli impianti nella misura di 120 mq di superficie utile lorda.
- b) Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia, demolizioni e ricostruzioni, nuove costruzioni.
- c) Sono elementi prescrittivi del piano, fatta salva la possibilità di effettuare limitati aggiustamenti in fase di progettazione esecutiva:
 - i tracciati della viabilità interna sia pedonale che veicolare;



- l'ubicazione dei parcheggi
 - gli spazi a verde dei quali è garantito l'uso pubblico secondo quanto stabilito dalla convenzione urbanistica;
 - la pista ciclabile della quale è garantito l'uso pubblico secondo quanto stabilito dalla convenzione urbanistica;
- d) Gli interventi si attuano per intervento edilizio diretto, previo assolvimento degli obblighi di legge, nel rispetto dei seguenti indici, parametri e prescrizioni:
- volumetria massima realizzabile: $V = 5350 \text{ mc}$;
 - indice di copertura per edifici e impianti sportivi coperti: $ICc = 0,084 \text{ mq/mq}$. Data la specifica natura dell'area il progetto individua, con apposito segno grafico, una porzione di area all'interno della quale sono consentiti gli interventi di cui alla precedente lettera b). Ogni altro intervento relativo ad edifici e ad impianti sportivi coperti esterno a tale porzione di area comporta la necessità di redigere una apposita variante urbanistica. Nel rispetto delle distanze dai confini è comunque ammessa la realizzazione di tettoie per il riparo degli autoveicoli sulle aree a parcheggio;
 - altezza massima – $H = 6,00 \text{ ml}$;
 - distanza dalla strada comunale – $Ds = 10 \text{ ml}$. Per le altre strade vige il rispetto di quanto disposto dal Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n.285 e ss.mm.ii.
 - distacco dai confini – $Dc = 6,00 \text{ ml}$;
- e) Tutte le recinzioni, che dovranno avere un disegno uniforme e un'altezza complessiva non superiore a 1,50 metri, potranno essere eventualmente installate su muri di calcestruzzo o in laterizio di altezza massima pari a 50 cm. Al fine di garantire la privacy nei confronti delle proprietà circostanti le recinzioni che delimitano l'area verso gli altrui edifici dovranno essere integrate con siepi di altezza e fittezza adeguate.

7. Zone per attività economiche produttive di espansione D6

1. Comprendono le aree produttive di espansione soggette alla disciplina del PP di iniziativa pubblica. In tale zona il piano si attua nel rispetto delle seguenti norme:

- a) usi consentiti: produttivo artigianale – industriale e commerciale;
- b) interventi ammessi: manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia, demolizioni e ricostruzioni, nuove costruzioni;
- c) è ammessa l'abitazione per il custode o per il titolare nella misura di mq. 120 di superficie utile calcolata come previsto dalla tab. B del DPGR del 13.04.1983;
- d) indice di copertura $IC = 0,50 \text{ mq/mq}$;
- e) distanza minima dalla sede stradale = $ml 10,00$;
- f) $H \text{ max} = ml 10,00$;
- g) distacco tra gli edifici $Df = ml 10,00$;
- h) distacco minimo dai confini $Dc = ml 5,00$;
- i) distacco dalla sede ferroviaria come previsto dal DPR 11.07.1980 n°753, salvo deroga rilasciata dall'Ente gestore fino ad un minimo di $ml 20,00$.
- j) i parcheggi interni ai lotti dovranno essere previsti nella misura di 1 mq ogni 10 mc di costruzione ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 1150/42 come modificato dalla Legge 122/89: nel conteggio della volumetria, ai fini della dotazione minima dei parcheggi privati interni al lotto, vanno compresi esclusivamente i volumi effettivamente utilizzati ai fini produttivi con esclusione dei volumi tecnici, dei pacchetti solaio di copertura, delle intercapedini derivanti da controsoffittature per alloggiamento degli impianti, ecc. Per gli



insediamenti commerciali all'interno dei singoli lotti dovranno, altresì, essere reperite le superfici per i parcheggi nelle quantità stabilite nella tabella 'D' allegata alla L.R. 26/99.

- k) la superficie fondiaria minima di ogni singolo lotto non può essere inferiore a mq. 1.000.
- l) per soluzioni planivolumetriche unitarie è possibile prescindere dall'indice Df purché venga mantenuta una distanza minima pari a ml. 10,00 tra pareti finestrate.
- m) sono ammesse altezze superiori sino ad un massimo di ml 16,00 in caso di:
 - uso di tecnologie avanzate e/o volte al contenimento dei consumi energetici;
 - realizzazione di camini, serbatoi, silos e simili fino ad un massimo di un ventesimo della superficie complessiva insediata.

Art. 25bis - Zone economiche produttive di completamento DB

1. Costituiscono l'insieme delle aree ricomprese all'interno delle zone produttive (artigianali – industriali) già attuate. L'edificazione si attua per intervento edilizio diretto ed è regolata nel rispetto delle seguenti norme:

- a) usi consentiti: produttivo;
- b) interventi ammessi: manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia, demolizioni e ricostruzioni, nuove costruzioni;
- c) è ammessa l'abitazione per il custode o per il Titolare nella misura di mq. 120 di superficie utile calcolata come previsto dalla tab. B del DPGR del 13.4.1983;
- d) indice di copertura IC = 6/10;
- e) distanza minima dalla sede stradale = ml 10,00;
- f) distanza minima dalla ex-S.S. n°77 = ml 30,00, salvo i casi di allineamento con gli edifici già esistenti;
- g) H max = ml 10,00;
- h) distacco tra gli edifici DF = ml 10,00;
- i) distacco minimo dai confini DC = ml 5,00;
- j) distacco dalla sede ferroviaria come previsto dal DPR 11.07.1980 n°753, salvo deroga rilasciata dall'Ente gestore fino ad un minimo di ml. 20,00.

2. Zone economiche commerciali di completamento DB1

Le zone DB1 sono aree per le attività tecnico-distributive, così come individuate dal PRG. La definizione tecnico-distributive contempla gli esercizi di vendita commerciali, i centri fieristici e l'artigianato. Nelle zone DB1 si applicano le prescrizioni ed i parametri edilizi delle zone Economiche produttive di completamento DB.

Nella zona contrassegnata con la sigla DB1* gli standards necessari per l'attività commerciale debbono essere reperiti all'interno dell'area di proprietà. Gli interventi ivi previsti sono subordinati alla stipula di una convenzione con il Comune che garantisca i tempi di delocalizzazione delle strutture produttive esistenti in relazione al programma di riconversione.

Art. 25ter - Zone di pertinenza alle attività artigianali ed industriali "D.IT"

1. Costituiscono l'insieme delle aree di pertinenza a servizio delle attività artigianali ed industriali, contigue all'insediamento principale anche se divise da infrastrutture stradali, ferroviarie, corsi d'acqua e canali. Tali aree non contribuiscono al calcolo del volume o della superficie coperta insediabili e non generano potenzialità edificatorie aggiuntive. In tali zone,



fermo restando le tutele derivanti da disposizioni statali o regionali nonché dei Piani sovraordinati al PRG tra cui PPAR ed il PTC, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti tecnologici esistenti.

2. In caso di cessazione o delocalizzazione delle attività produttive, gli eventuali manufatti esistenti dovranno essere smantellati e l'area riportata a verde privato così come normato dall'art. 44 delle NTA del PRG vigente.

3. Nella fascia contigua di 5 ml dai margini esterni del Fiume Chienti è vietato ogni movimento terra e l'aratura profonda per i successivi 5 ml (art. 23.9 delle NTA del PTC e art. 29 delle NTA del PPAR), ed in concomitanza degli interventi di manutenzione straordinaria degli impianti tecnologici esistenti, qualora necessario e compatibilmente con l'attività produttiva da svolgere, dovranno essere poste a dimora essenze vegetazionali ripariali autoctone.³

Art. 26 - Cintura Verde CV "C5 - F1"

1. Le aree classificate "Cintura Verde" sono zone di recupero ambientale localizzate ai margini del tessuto urbanizzato.

2. In tali aree il piano si attua attraverso strumento urbanistico attuativo unitario di iniziativa pubblica (PP) e successivi comparti edificatori ai sensi dell'art. 23 della L. 1150/42 e successive modificazioni ed integrazioni, secondo le prescrizioni e indicazioni contenute nelle "Schede integrative" di cui agli elaborati 1.0.1/10 e 1.P. e nel rispetto delle seguenti norme:

a) obiettivo del piano per queste aree è la creazione di "zone alberate" per la difesa del suolo, per la protezione del tessuto urbano esistente e la realizzazione di attrezzature di servizio dei due quartieri circostanti. Dette zone dovranno essere sistemate a verde con essenze di medio e alto fusto per una densità minima di 75 essenze per le aree CS e di 125 essenze per le aree F1 per ogni ettaro di area attrezzata a verde. Lo strumento urbanistico esecutivo (PP d'iniziativa pubblica) dovrà verificare, oltre che le indicazioni della scheda paesaggistica, di cui all'elaborato 1P, le condizioni ottimali per l'insediamento delle residenze previste nell'area C5 attraverso un'approfondita analisi geologica e geotecnica preventivamente approvata dal Servizio Decentrato OO.PP. e Difesa del Suolo di Macerata;

b) in sede di elaborazione del PP d'iniziativa pubblica il Comune, al fine di dare risposta alle situazioni ambientale molto diversificate delle aree, definirà:

1. i limiti tra aree alberate a verde privato e le aree di sedime degli edifici ammessi e la loro posizione;
2. le superfici d'intervento da assoggettare a comparto edificatorio e/o di risanamento ambientale ai sensi dell'art. 23 della L. 1150/42, regolando il tipo di intervento, le eventuali tipologie edilizie, ed ogni altro parametro necessario se non già specificato dalle presenti N.T.A. e negli elaborati 1.O e 1.P.

2. C5 - residenza a bassa densità integrata in un verde privato di riqualificazione ambientale

- a) usi consentiti: UR1,UR4,UR5;
- b) interventi ammessi: manutenzioni, restauro, demolizioni con ricostruzioni, ristrutturazione, nuove costruzioni;
- c) modi di attuazione: PP d'iniziativa pubblica;
- d) densità territoriale: IT = 0,30 mc/mq;
- e) altezza massima: H max = 7,00 ml.

³ Comma così aggiunto in adeguamento alle prescrizioni di cui al Decreto del Presidente della Provincia n. 3 del 20.09.2016.



3. F1 - aree a verde pubblico naturalistico integrato da aree attrezzate

- a) usi consentiti: US4, UR5 ed attrezzature di servizio al verde pubblico ed ai servizi di quartiere;
- b) interventi ammessi: sistemazione a verde secondo i criteri stabiliti dalla scheda di valutazione;
- c) modi di attuazione: PP
- d) indice di copertura per attrezzature scoperte: 0,10 mq/mq;
- e) indice di copertura per attrezzature coperte 0,01 mq/mq;
- f) altezza massima H max = ml 5,00;
- g) è ammesso il recupero a destinazione residenziale degli edifici esistenti.

Art. 27 - Parco Fluviale PF "F2 - B9"

1. Nelle aree classificate "Parco Fluviale" valgono le prescrizioni e le indicazioni delle "Schede integrative" di cui agli elaborati 1.N. e 1.O. nel rispetto delle seguenti norme.

2. F2 - Aree agricole controllate a Parco Campagna

Nelle aree agricole controllate a Parco Campagna e classificate F2 non sono ammesse costruzioni di alcun genere, salvo piccoli accessori per il deposito degli attrezzi. Per tali accessori è facoltà dell'Amministrazione comunale ammettere costruzioni fino a mq 20,00 di SUL e comunque non oltre l'indice di 0,03 mc/mq di area e altezza ml 2,50 per ogni azienda. In queste zone la realizzazione del Parco Campagna si attua mediante Piano Particolareggiato di tipo pubblico attraverso il quale il Comune definisce le aree pubbliche necessarie alla creazione del Parco Campagna quali percorsi campestri, spazi per la sosta e il ristoro, aree protette, singolarità di particolare pregio vegetazionale, orti botanici e stabilisce le norme e le prescrizioni per la costruzione dei servizi e delle strutture necessarie all'orto botanico nel caso che questo venga programmato.

Il PP definisce inoltre le aree destinate ad attività sportive all'aria aperta di tipo estensivo caratterizzabili da sistemazioni a verde alberato e dai servizi strettamente necessari.

3. B9 - Aree di riqualificazione dell'edificato esistente

Tali aree sono considerate agricole normali e quindi da assoggettare alle norme previste nella L.R. n.13/1990, ad eccezione della possibilità di un aumento delle cubature esistenti pari al 10%; su dette aree vigono gli eventuali ambiti di tutela individuati dal P.P.A.R., l'aumento della cubatura, se ricadente in detti ambiti, viene considerato in esenzione.

- a) usi consentiti: UR1,UR4,UR5;
- b) interventi ammessi: quelli previsti dalla L.R. n.13/1990;
- c) modi d'attuazione: intervento diretto;
- d) mantenimento della cubatura esistente con aumento max del 10%;
- e) altezza massima H max = ml 7,00.

Art. 28 - Aree ad uso agricolo "E"

1. Le aree ad uso agricolo, fatta eccezione per le aree classificate E7 (aree prive di tutela), sulle quali si applicano le disposizioni previste dalla L.R. n.13/1990, sono soggette alle tutele del PPAR secondo le disposizioni del successivo Titolo V e precisamente:



- a) le aree classificate E1 a tutela integrale;
- b) le aree classificate E2 a tutela orientata;
- c) le aree classificate E3 a tutela idrogeologica intensiva;
- d) le aree classificate E4 a tutela idrogeologica estensiva;
- e) le aree classificate E5 a tutela per alta percettività visiva;
- f) le aree classificate E6 a tutela per media percettività visiva.

2. Le modalità d'intervento previste per le aree ad uso agricolo, di cui ai seguenti articoli, dovranno essere verificate e rese compatibili con le prescrizioni, direttive e indirizzi delle norme di tutela del citato Titolo e delle "Schede integrative" di cui agli elaborati 1.N. e 1.O. e comunque nel rispetto della L.R. 13/90.

3. Nelle aree ad uso agricolo il PRG salvaguarda le potenzialità colturali e le unità produttive favorendo le esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli delle imprese coltivatrici e delle loro forme cooperative e associate, promuovendo il corretto uso del suolo. In tali aree si applicano norme di tutela con divieto di abbattimento della vegetazione, arbustiva e d'alto fusto esistente, di svolgimento di qualsiasi attività estrattiva se non prevista da piani regionali o sub-regionali, di svolgimento di qualsiasi discarica o deposito di materiale non agricolo, fatte salve le discariche in atto regolarmente autorizzate.

Art. 29 - Patrimonio edilizio esistente nel territorio agricolo

1. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono ammessi nel rispetto delle indicazioni contenute nelle planimetrie di progetto in scala 1:4.000 e 1:10.000 definite attraverso il "Censimento dei beni architettonici" e nel rispetto della LR 13/90.

2. Parziali interventi diversi dal Restauro e Risanamento Conservativo, dettati dal censimento di cui al comma 1, possono essere ammessi solo se autorizzati preventivamente dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, che si esprime sulla base di un dettagliato rilievo dello stato di fatto in scala 1:50 contenente ogni indicazione utile al recupero di valori storici e architettonici riconosciuti come tali. Tale autorizzazione dovrà preliminarmente essere richiesta prima della presentazione del progetto di sistemazione e recupero dell'immobile e dell'area di pertinenza.

3. Le variazioni della destinazione d'uso degli edifici rurali sono consentite solo nel rispetto di quanto previsto dall'art. 6 ed dall'art. 14 della L.R. n.13/1990.

Art. 30 - Interventi di nuova formazione per l'uso agricolo.

1. Gli Interventi devono essere conformi al dettato normativo della L.R. 8 marzo 1990 n. 13 e dalle tutele previste dall'art. 28 delle presenti N.T.A.

2. Nelle aree agricole distanti meno di ml 1000 dai perimetri urbani definiti dal PRG non possono essere autorizzate attività zootecniche di tipo industriale.

Art. 31 - Aree residenziali a bassa densità a servizio dell'agricoltura "E8"

Stralciato

Art. 32 - Aree di risanamento ambientale "E9"

1. Il Piano individua tre aree E9 ad indicare l'esistenza di altrettanti allevamenti zootecnici a carattere intensivo per suini che, essendo compresi entro il perimetro di ml. 1.000 dalle aree



urbane definite dal PRG in scala 1:10.000, sono da riconvertire e trasferire al di fuori della suddetta perimetrazione. In caso di trasferimento valgono le seguenti norme differenziate:

Area E9 - 1. LOCALITA' RIBUTINO:

- a) modi di attuazione: P.R.;
- b) indice fondiario IF = 0,10 mc/mq;
- c) destinazione d'uso: ricettivo, ricreativo ed attrezzature per il tempo libero; residenziale UR1 fino ad un max del 50% del volume ammesso;
- d) altezza max = ml. 7,50

In sede di redazione del P.R. dovranno essere previsti, all'interno delle aree di pertinenza, spazi privati d'uso pubblico, nella misura di 80 mq. per ogni 100 mq di superficie utile lorda, a verde e parcheggi di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

Area E9 - 2. LOCALITA' ANCAIANO:

- a) modi di attuazione: P.R.;
- b) indice fondiario IF = 0,10 mc/mq e comunque la volumetria non può superare quella esistente alla data di adozione del presente Piano;
- c) destinazione d'uso: ricettivo, ricreativo ed attrezzature per il tempo libero;
- d) altezza max = ml. 7,50.

In sede di redazione del P.R. dovranno essere previsti, all'interno delle aree di pertinenza, spazi privati d'uso pubblico, nella misura di 80 mq. per ogni 100 mq di superficie utile lorda, a verde e parcheggi di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

Area E9 - 3. A NORD DELLA EX CAVA FORNACE MASSI:

- a) modi di attuazione: P.R.;
- b) indice fondiario IF = 0,10 mc/mq e comunque la volumetria non può superare quella esistente alla data di adozione del presente Piano;
- c) destinazione d'uso: UR1 residenziale.
- d) altezza max = ml. 7,50.

In sede di redazione del P.R. dovranno essere previsti, all'interno delle aree di pertinenza, spazi privati d'uso pubblico, da destinarsi a verde pubblico e parcheggi nella misura corrispondente alle previsioni normative in materia di standards urbanistici per aree residenziali d'espansione.

Art. 33 - Aree ad uso pubblico UP

1. Le aree ad uso pubblico sono suddivise in:

- a) aree ad uso pubblico per la viabilità e parcheggi F3/F4;
- b) aree ad uso pubblico a verde e per servizi di quartiere F5;
- c) aree ad uso pubblico per servizi di livello urbano e territoriale F6;
- d) aree per attrezzature sportive F7;
- e) aree a parco urbano F8.

2. Nelle aree ad uso pubblico il PRG si attua nel rispetto delle prescrizioni dei seguenti articoli 34, 35, 36, 37, 38, 39.



Art. 34 - Aree ad uso pubblico destinate alla viabilità e parcheggi "F3 - F4"

1. In tali aree le indicazioni grafiche delle tavole di piano hanno valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo delle opere. Traslazione di assi e modifiche ai nodi stradali che non compromettono la zonizzazione di piano non costituiscono, pertanto, variante al PRG.

2. Le strade individuate nelle tavole di piano in scala 1:10.000 e 1:4.000 dovranno essere realizzate nel rispetto delle norme del Codice della strada e specifiche norme CNR-UNI.

NB6 – Strada privata. il tracciato deve intendersi indicativo. Si precisa che la superficie della viabilità privata non concorre a determinare le potenzialità edificatorie.

3. I nodi stradali sono luoghi di confluenza di due o più strade; possono essere attrezzati, canalizzati, semaforizzati o a immissione normale; essi sono realizzati sulla base di progetti esecutivi che, nell'ambito delle aree destinate alla viabilità, possono essere attuati per fasi che prevedono in un primo tempo la sistemazione a raso e, in un secondo tempo l'attrezzatura completa.

4. I rispetti stradali rappresentano lo spazio necessario alla realizzazione della rete stradale e all'ampliamento della stessa. Essi sono destinati alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti di carreggiate, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato naturale. Le aree di rispetto sono inedificabili ad eccezione degli impianti per la distribuzione dei carburanti, che siano collegati alla sede stradale con accessi a distanza non inferiore a quella prescritta per i vari tipi di strade. Le costruzioni annesse, di cui al comma successivo, possono essere costruite nelle aree adiacenti se non compatibili nella fascia di rispetto.

5. Lungo la superstrada del Chienti le aree per stazioni di servizio sono precisamente localizzate dal PRG nelle 2 posizioni graficizzate dal PRG: una in località La Rancia e l'altra in località Le Grazie, le quali corrispondono alla zona 4 della L.R. n.11/1991.

6. Nell'ambito dell'organizzazione degli impianti di distribuzione dei carburanti per autotrazione, esistenti e di nuova formazione dovranno essere rispettate le prescrizioni e gli standards previsti dalla L.R. 15.5.91 n. 11 e dell'allegato piano regionale nonché piano comunale per la rete di distribuzione.

7. Gli edifici esistenti compresi, in tutto o in parte, nelle aree di rispetto, possono essere oggetto di interventi di recupero o ampliamento nel rispetto della L.R. 34/1975.

8. F4 - Le aree ferroviarie sono destinate al potenziamento della rete esistente e delle relative attrezzature. Per dette aree valgono le specifiche norme in materia di trasporto ferroviario.

Art. 35 - Aree ad uso pubblico a verde e per servizi di quartiere "F5"

1. Gli usi ammessi nelle aree ad uso pubblico di servizio alla residenza sono quelli previsti all'art. 16 punti US2, US3, US4 e US1 limitatamente a strade accesso, percorsi pedonali e piste ciclabili.

2. Gli interventi ammessi sono: manutenzioni, restauro, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione e nuove edificazioni.

3. Per gli usi US2 valgono le specifiche norme legislative nazionali e/o regionali in materia di edilizia scolastica. Per l'uso US3 l'indice di copertura è pari a $IC = 0,20 \text{ mq/mq}$.



4. Il Comune, ai sensi dell'art. 20 della LR 34/92 può approvare, con le procedure previste dal medesimo articolo, il Piano Attuativo dei Servizi (PAS)

5. Le attrezzature esistenti e di progetto, dovranno rispondere ai requisiti che seguono:

5.1. **Attrezzature per l'istruzione**

Sono destinate agli asilo nido, scuole materne, scuole elementari e scuole medie dell'obbligo; dette attrezzature dovranno rispettare le specifiche normative in materia.

5.2. **Attrezzature di interesse comune**

Sono destinate ad attrezzature amministrative, associative, sanitarie, assistenziali, religiose, ricreative, culturali, sociali; sono inoltre ammessi servizi pubblici.

5.3. **Aree attrezzate a verde pubblico**

Rappresentano il tessuto connettivo dei servizi alla residenza e sono aree destinate a parchi pubblici con attrezzature per il gioco, lo svago e lo sport libero. La caratteristica di queste aree è assoluta prevalenza dell'impianto nel verde, nelle quali possono realizzarsi costruzioni a carattere provvisorio o permanente ad esclusivo servizio di attività pubbliche, con occupazione di suolo marginale, come centri culturali e didattici, attrezzature per il ristoro, spogliatoi, con una Superficie Utile non superiore a mq 50 per ogni ettaro sistemato a verde.

6. Le aree da adibire a parcheggio dovranno essere calcolate in rapporto al numero di utenti previsti dagli impianti, se esistenti da specifiche normative in materia.

NB2 – Nell'area censita alla particella A del foglio 55 (parrocchia S. Spirito) potranno essere completate le strutture accessorie al complesso ecclesiastico previa approvazione di un Piano Particolareggiato di dettaglio esteso all'intera area. In considerazione dell'importanza del sito il Piano particolareggiato dovrà contenere previsioni progettuali di dettaglio (in scala non inferiore a 1:500) che definiscano, oltre ai parametri urbanistici, la sistemazione dell'area, la conformazione planivolumetrica dell'edificato e le relative altezze che dovranno essere compatibili con l'edificato esistente. Le modalità temporali di attuazione, che potrà avvenire anche per stralci funzionali, dovranno essere definite con atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto nei termini previsti dalla legge. Detto atto dovrà contenere norme che diano priorità alle realizzazione delle opere di pubblico interesse e alla sistemazione degli spazi esterni.

NB4 – E' consentito il mantenimento delle volumetrie legalmente realizzate e delle relative destinazioni d'uso esistenti. Destinazioni d'uso consentite UR4, UR5 e le attività compatibili con l'articolo 37.

Art. 36 - Aree ad uso pubblico per servizi di livello urbano e territoriale "F6" - IT

1. Le aree per servizi di livello urbano e territoriale esistenti e di nuovo impianto comprendono tutte le attrezzature di carattere pubblico diverse da quelle di cui al precedente articolo.

2. Gli usi ammessi sono quelli di cui all'art. 16, punti US6, US7, US8, US9, US10, US11 e US1 limitatamente, alle strade di accesso, percorsi pedonali, piste ciclabili e parcheggi pubblici. In sede di programma dei servizi il Comune può consentire "altri" usi per servizi ed impianti d'interesse pubblico ai sensi dell'art. 30.

3. Sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, nuove costruzioni.

4. Per le attrezzature scolastiche valgono le specifiche norme vigenti in materia.



5. Per gli usi US6, US7, US9, US10, US11 valgono le specifiche norme in materia.

Art. 37 - Aree per attrezzature sportive "F7"

1. Tali aree sono destinate a impianti sportivi coperti e/o scoperti e relativi servizi nei quali sono compresi anche i pubblici esercizi quali bar, ristoranti, spogliatoi, uffici per l'amministrazione degli impianti, sedi di club e associazioni sportive e similari.
2. La superficie occupata dagli impianti scoperti e coperti, non può essere superiore complessivamente ad un indice di copertura pari a $IC = 0,20$ mq/mq.

Art. 38 - Aree a Parco urbano "F8"

1. In tali aree di salvaguardia ambientale e paesaggistica la destinazione d'uso prevalente è quella agricola. Per lo svolgimento di tale attività sono ammessi, oltre che il recupero degli edifici esistenti, piccoli accessori per il deposito degli attrezzi con una Superficie Utile Lorda non superiore a mq 10,00 ogni ettaro, con H max. ml. 3,00.
2. L'Amministrazione comunale può, attraverso un PP di tipo pubblico, individuare percorsi campestri, oasi naturalistiche, albereti, attrezzature per lo svago e il tempo libero e lo sport all'aria aperta quali maneggi, campi da golf ecc. con esclusione di tracciati per attività sportive da svolgersi con mezzi motorizzati.
3. Non sono ammesse costruzioni all'interno dei parchi urbani salvo quelle prefabbricate, preferibilmente in acciaio o legno rimovibili, per wc, chioschi e simili.

Art. 39 - Aree di interesse collettivo "F9"

Stralciato

Art. 40 - Aree per attrezzature turistiche AT

1. Le aree per attrezzature turistiche sono destinate ad insediamenti a fini turistici, attività ricettive in genere così come individuate dalle leggi regionali in vigore in materia turistica, agli impianti di carattere termale, compresi impianti di gioco e sportivi, piscine, centri di pronto soccorso, pubblici esercizi ed attività commerciali, artigianali artistico e di servizio, strettamente collegati funzionalmente e compatibili, dal punto di vista inquinante, alle attività turistiche, in particolare UR2, UR3, UR4, UR5, UR6, UR8.
2. Le aree C6 e C7 si attuano attraverso Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, nel rispetto dei seguenti parametri:

Zona delle Grazie C6

1. manutenzioni, restauro, ristrutturazione edilizia, demolizioni con ricostruzioni, nuove costruzioni;
2. densità territoriale: $IT = 0,10$ mc/mq;
3. H max = ml 7,00.

Zona di S. Lucia C7

1. manutenzioni, restauro, ristrutturazione edilizia, demolizioni con ricostruzioni, nuove costruzioni;
2. densità territoriale: $IT = 0,20$ mc/mq;



3. H max = ml 10,00.

3. Per l'area **B7** gli interventi si attuano con attuazione diretta e nel rispetto dei seguenti parametri ed indici:

Area "Hotel 77" in Viale Bruno Buozzi B7-1

1. manutenzioni, restauro, ristrutturazione edilizia, demolizioni con ricostruzioni;
2. sono ammesse le attività ricettive, bar, ristorante con il mantenimento del volume esistente.



TITOLO QUINTO - INTERVENTI DI TUTELA

Art. 41 - Articolazione della tutela paesaggistico-ambientale

1. Nell'ambito dei territori urbani ed extraurbani il PRG definisce le seguenti tutele di carattere paesaggistico-ambientale che si sommano tra loro con carattere di prevalenza nei confronti delle prescrizioni e indicazioni del piano:

- | | |
|--|----|
| A) tutela di tipo integrale; | E1 |
| B) tutela di tipo orientato; | E2 |
| C) tutela di tipo idrogeologico intensivo; | E3 |
| D) tutela di tipo idrogeologico estensivo; | E4 |
| E) tutela per alta percektività visiva; | E5 |
| F) tutela per media percektività visiva; | E6 |

2. Per le parti urbane tali tutele sono precisate e definite dalle "Schede integrative" di cui agli elaborati 1.0.1/10 e 1.P.

3. Le verifiche di compatibilità ambientale e paesistica previste dal piano dovranno essere fornite dagli interessati e approvate contestualmente al progetto d'intervento secondo le modalità prescritte dalle NTA del PPAR.

4. Per le opere di mobilità, fluviali, tecnologiche di trasformazione e bonifica agraria e quelle di rilevante trasformazione in genere valgono i contenuti progettuali e le disposizioni generali di cui alle NTA del PPAR.

Art. 42 - Prescrizioni normative delle tutele

A) TUTELA INTEGRALE E1

1. Tale tutela agisce nei territori specificatamente indicati nelle planimetrie di piano in scala 1:4.000 e 1:10.000.

2. In queste aree si applicano le prescrizioni generali di base del PPAR relative alla tutela integrale.

3. Dato l'eccezionale valore delle emergenze vegetazionali, geologiche e geomorfologiche presenti è fatto obbligo ai proprietari delle aree la protezione e la conservazione delle specie floristiche e degli ambienti di particolare interesse biologico-naturalistico come definite da specifiche norme in materia.

4. Gli edifici esistenti potranno essere recuperati come previsto dalla L.R. n.13/1990.

B) TUTELA ORIENTATA E2

1. Tale tutela agisce nei territori specificatamente indicati nelle planimetrie di piano in scala 1:4.000 e 1:10.000.

2. In queste aree si applicano le prescrizioni generali di base del PPAR relative alla tutela orientata.



3. Sono ammessi tutti gli usi e le possibilità edificatorie previste dalla L.R. n.13/1990; non sono ammesse nuove costruzioni in terreni con pendenza superiore al 30%.

C) TUTELA IDROGEOLOGICA INTENSIVA E3

1. Tale tutela agisce nei territori specificatamente indicati nelle planimetrie di piano in scala 1:4.000 e 1:10.000, che richiedono una particolare salvaguardia per motivi di difesa del suolo.

2. In queste aree si applicano le prescrizioni generali di base del PPAR relative alla tutela integrale, artt. 26 e 27 delle NTA e le prescrizioni di base permanenti dell'art. 38 delle medesime NTA del PPAR. Non sono ammesse in ogni caso nuove costruzioni.

3. La fattibilità di ogni intervento, compresi quelli previsti per gli usi UA9 e UA10 che modificano i profili naturali del suolo, è subordinata ad un "piano di sistemazione idraulica" preliminare al rilascio della concessione. Per la particolare tendenza al dissesto nei terreni con pendenza superiore al 20% sono consigliate solo coltivazioni a pascolo, prato-pascolo, o legnose. Le arature profonde sono da evitare.

4. In tali aree non sono autorizzati interventi di modificazione del suolo se non volti alla difesa idraulica e al consolidamento del fondo agricolo. Nelle aree soggette a frane e calanchi vietata qualsiasi costruzione e aratura.

D) TUTELA IDROGEOLOGICA ESTENSIVA E4

1. Tale tutela agisce nei territori specificatamente indicati nelle planimetrie in scala 1:4.000 e 1:10.000.

2. Ogni intervento, compresi quelli previsti per gli usi UA9, UA10 che modificano i profili naturali del suolo, è subordinato ad una "verifica di compatibilità idrogeologica" preliminare al rilascio della concessione. Non sono ammesse nuove costruzioni nei terreni con pendenza superiore al 30%.

3. Nei terreni con pendenza superiore al 20% sono consigliate coltivazioni a prato, prato-pascolo o legnose; da evitare le arature profonde.

E) TUTELA PER ALTA PERCETTIVITÀ VISIVA E5

1. Tale tutela agisce nei territori specificatamente individuati nelle planimetrie in scala 1:10.000.

2. Le nuove costruzioni ammesse non possono essere localizzate nelle aree di tutela dei crinali e la loro posizione nel fondo agricolo dovrà risultare compatibile, anche attraverso sistemazioni a verde e schermature (con essenze di medio e alto fusto di essenze locali), con le visuali prospettiche dell'immobile dalle strade esistenti nell'ambito di tutela in questione con particolare riferimento agli assi stradali posti lungo la valle del Chienti. Sono esclusi gli usi diversi dagli edifici residenziali e rimesse.

3. L'altezza delle costruzioni non può superare ml 6,00.

F) TUTELA PER MEDIA PERCETTIVITÀ VISIVA E6

1. Tale tutela agisce nei territori specificatamente individuati nelle planimetrie di piano in scala 1:10.000.

2. Le nuove costruzioni ammesse dovranno essere localizzate nel fondo agricolo in modo da risultare compatibili, anche attraverso sistemazioni a verde e schermature (con essenze ad alto e medio fusto di essenze locali), con le visuali prospettiche dell'immobile dalle strade esistenti



con particolare riguardo agli assi stradali posti lungo il Chienti. Le nuove costruzioni relative agli usi UA4, UA5, UA6, UA7, non possono essere ubicate nelle aree di tutela orientata.

3. L'altezza dei fabbricati non può superare i ml 7,00.

Art. 43 - Tutela dei Beni architettonici d'interesse storico-culturale

1. I beni architettonici, classificati come tali nelle planimetrie di piano in scala 1:4.000 e 1:10.000, se non specificatamente vincolati con appositi Decreti ai sensi delle Leggi n. 1089/1939 e n. 1497/1939, e quindi soggetti alla sorveglianza della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici, sono soggetti a restauro conservativo e, se classificati di valore storico-architettonico, secondo quanto previsto dalla L.R. n.13/1990, alla specifica normativa di cui all'art. 15 della L.R. 13/1990.

2. Sono di particolare tutela ai sensi delle prescrizioni delle presenti norme i seguenti edifici e manufatti extraurbani:

- 1) VILLA CON PARCO ALLE GRAZIE
- 2) PONTE DEL DIAVOLO
- 3) ABBADIA DI FIASTRA
- 4) CASTELLO DELLA RANCIA
- 5) CASTELLO SILVERI
- 6) IL CASONE
- 7) MADONNA DELLA DIVINA PASTORA
- 8) CENTRALE ELETTRICA DELLE GRAZIE

3. Negli ambiti di stretta pertinenza dei Beni Architettonici di cui al presente articolo, sono consentiti solo il restauro e il ripristino dell'impianto e delle strutture a verde quali gazebo, pergolati, serre, fontane, vasche, ecc.

Art. 44 - Aree soggette a vincolo di verde privato

1. Nelle aree soggette a verde privato, dove ammessa l'attività agricola, è richiesto il mantenimento e il restauro del verde esistente anche attraverso forme di integrazione.

2. In tali aree, individuate negli elaborati di piano in scala 1:4.000, è ammesso il recupero degli edifici esistenti sulla base delle previsioni normative della L.R. 13/90. Le serre sono ammesse solo se di tipo non permanente.

3. Gli usi consentiti sono quelli esistenti o originari, questi se documentati.

3.bis Le sottozone VP1 e VP2 previste nelle Tavv. 2a e 2b sono individuate come zone di recupero ai sensi dell'art. 19 della L.R. n. 9 del 11.07.2006 "Testo unico delle norme regionali in materia di turismo", ferma restando l'applicazione del successivo art. 44bis.⁴

4. Verde di rispetto interno ai lotti: sono le aree di verde, di natura privata, strettamente correlate e funzionali all'organizzazione del lotto. Tali aree sono a tutti gli effetti inedificabili ma possono essere computate nel calcolo dell'indice di copertura, fatti salvi le distanze ed allineamenti stabiliti dal Piano.

⁴ Per le Tavv. 2a e 2b far riferimento agli elaborati della variante parziale al PRG per il sistema produttivo, approvata con Delibera del Consiglio Comunale n°04 del 29.01.2007.



Art. 44bis - Tutela del patrimonio edilizio esistente all'interno delle zone a Verde Privato

1. In conformità agli indirizzi e direttive della pianificazione Paesistico-Ambientale Regionale, nonché da quanto prescritto dal Piano Territoriale di Coordinamento provinciale, i manufatti edilizi di particolare valore architettonico e/o storico-documentale, ubicati all'interno delle sottozone VP1 e VP2 di cui all'art. 44, sono stati suddivisi in tre classi in relazione alla natura morfologica, tipologica e costruttiva:

Classe A - Fabbricati di rilevante valore ambientale.

Comprende i fabbricati di particolare valore architettonico, tipologico, storico-documentale ed un grado di conservazione della struttura originaria tale da consentirne il recupero e/o il mantenimento della primaria configurazione.

Classe B - Fabbricati di valore ambientale.

Comprende i fabbricati che, pur non presentando rilevanti caratteristiche sotto il profilo architettonico e/o tipologico, costituiscono testimonianza del patrimonio edilizio tradizionale, da salvaguardare sia per l'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'intorno).

Classe C - Fabbricati privi di qualsiasi valore ambientale.

Comprende i fabbricati che, non presentano caratteristiche sia sotto il profilo architettonico e/o tipologico, che di testimonianza, del patrimonio edilizio rurale tradizionale che pertanto non sono da salvaguardare, quanto piuttosto da riqualificare perché talvolta in contrasto con l'ambiente circostante.

2. Le presenti norme, in relazione alla suddetta classificazione, stabiliscono le seguenti modalità di intervento, nel rispetto di tutte le altre prescrizioni e disposizioni relative alla specifica zona in cui il bene individuato risulta localizzato:

- Per gli edifici di Classe A, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo così come definiti all'art. 3, lett. a), b) e c) del DPR 380/2001; la stessa prescrizione va estesa a quegli accessori costituenti - anche se distaccati - insieme unitario con il fabbricato principale sotto l'aspetto tipologico e costruttivo. Gli interventi edilizi ammessi devono rispettare le prescrizioni di base permanenti di cui all'art. 43 delle NTA del P^TC.
- Per gli edifici di Classe B, in aggiunta a quanto sopra, è ammessa anche la ristrutturazione edilizia, esclusa la demolizione e ricostruzione, nel rispetto degli elementi tipologici e formali originari, nonché, qualora consentito dalla normativa della zona e nei limiti della stessa, eventuali ricomposizioni e/o integrazioni volumetriche. È ammessa la demolizione parziale e fedele ricostruzione, qualora sia tecnicamente impossibile e documentabile mantenere anche limitatamente le vecchie strutture, purché la ricostruzione avvenga sulla stessa area di sedime e mantenga la stessa sagoma, le stesse altezze, la stessa volumetria, la stessa superficie e le medesime caratteristiche estetico-architettoniche dell'edificio preesistente. Non costituisce variazione delle caratteristiche estetico-architettoniche la modifica delle aperture esterne qualora queste si rendano indispensabili per il miglioramento della funzionalità interna, nonché la trasposizione di limitate volumetrie nell'ambito dell'aggregazione dello stesso organismo edilizio (come ad esempio recupero di cubature accessorie di superfetazioni) nel rispetto della composizione tipologica originaria.



- Per gli edifici di Classe C, è ammessa, in aggiunta a quanto riportato nei punti precedenti, anche la ristrutturazione edilizia mediante totale demolizione e ricostruzione, così come definita all'art. 3, lett. d) del DPR 380/2001. L'intervento edilizio nel complesso dovrà essere attuato tramite il ripristino degli elementi tipologici e formali originari, con l'utilizzo di materiali caratteristici e consoni alla zona.

3. Qualora l'intorno dei beni individuati nelle classi A e B non risulti assoggettato a specifica normativa di tutela, eventuali nuove costruzioni ammesse non possono essere realizzate ad una distanza inferiore a 50 ml dai fabbricati censiti.

Art. 45 - Salvaguardia e potenziamento delle alberature

1. Le alberature di valore monumentale-paesaggistico esistenti nell'area urbana e nel territorio agricolo sono soggette a vincolo di conservazione. Nelle aree di sedime di tali alberature è vietata qualsiasi attività che possa compromettere le qualità ambientali della zona e comunque possa danneggiare le alberature stesse.

2. Nell'attuazione del PRG dovranno essere salvaguardate, oltre che le alberature, i cespugli, le sistemazioni a verde esistenti, comprese quelle che costituiscono elementi del paesaggio agrario: querce, olmi, cipressi, viali alberati, ecc. e ogni forma colturale antica.

3. Qualsiasi tipo di riassetto delle zone alberate e l'abbattimento di alberi nel caso in cui si rendesse necessario per motivi riconosciuti validi, è considerato intervento sottoposto a concessione e come tale soggetto a prescrizioni e limitazioni.

4. In tutti i progetti presentati le piante legnose dovranno essere rigorosamente rilevate e indicate su apposita planimetria corredata da documentazione fotografica; le fasi di costruzione degli edifici dovranno rispettare le alberature esistenti avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali.

5. Negli appezzamenti e nei lotti privi di idonee alberature dovranno essere poste a dimora, nella misura di almeno un'essenza ogni 100 mq di lotto, all'atto della costruzione, nuove alberature ad alto e medio fusto prescelte nella gamma delle essenze appartenenti alle associazioni vegetali che saranno definite dal Comune e organizzate secondo un "Progetto della sistemazione a verde", parte integrante del progetto d'intervento.

Art. 46 - Protezione del territorio da inquinamenti

1. In tutto il territorio comunale le attività che presentano emissioni aeriformi devono attenersi rigorosamente alle disposizioni di legge.

2. Tutti i titolari di scarichi di acque di rifiuto sono tenuti alla richiesta preventiva di autorizzazione dello scarico ai sensi di legge.

3. In tutto il territorio comunale sono escluse le attività di discarica, deposito e immagazzinaggio di materiali di rifiuto, di rottami e di altri materiali che non hanno attinenza con le operazioni e produzioni agricole, salvo quelle precedentemente autorizzate dai competenti organi Il Comune può autorizzare con specifica convenzione strutture di deposito anche al chiuso sulla base di un progetto l'intervento ove siano previste tutte le strutture di difesa e la sistemazione e schermatura alberata dell'area.

4. Eventuali discariche controllate possono avvenire solo nelle sedi organizzate da Enti Pubblici.



5. Per particolari e documentate esigenze in relazione a materiali privi di carattere nocivo o molesto, l'Amministrazione Comunale, con delibera consiliare, può rilasciare a titolo precario un'autorizzazione convenzionata di deposito all'aria aperta dei materiali, secondo le modalità previste dalle specifiche normative in vigore, stabilendo anche i tempi di durata e valutando l'intervento sulla base di un progetto di sistemazione ambientale dell'area.

6. Ogni prelievo dalle falde acquifere ed ogni tipo di coltivazione di cave devono ottenere le prescritte autorizzazioni di legge

Art. 47 - Vincoli legali

1. I vincoli derivanti da leggi nazionali e regionali in vigore operano a tutti gli effetti sul territorio comunale.

2. Nelle aree di rispetto cimiteriali oltre agli interventi di recupero degli edifici esistenti, sono ammesse le edicole per la vendita dei fiori e degli oggetti di culto, previo convenzionamento; sono inoltre ammesse opere di mobilità pedonale, carrabile e parcheggi.



TITOLO SESTO - NORME TRANSITORIE

Art. 48 - Strumenti urbanistici esecutivi vigenti

1. Gli strumenti urbanistici esecutivi vigenti o adottati alla data di adozione del presente piano rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata della loro efficacia.



ELENCO N.B. INSERITI NEL TESTO

Articolo 20

NB1 – particella n. 305 del foglio 54 – In considerazione della particolare conformazione planimetrica del lotto, è ammessa la costruzione della volumetria residua a confine con lo spazio soprastante occupato da verde pubblico. Rimane fermo il limite dimensionale previsto dalla precedente lettera e) e la distanza dagli altri confini prevista dalla precedente lettera f).

Articolo 35

NB2 – Nell'area censita alla particella A del foglio 55 (parrocchia S. Spirito) potranno essere completate le strutture accessorie al complesso ecclesiastico previa approvazione di un Piano Particolareggiato di dettaglio esteso all'intera area. In considerazione dell'importanza del sito il Piano particolareggiato dovrà contenere previsioni progettuali di dettaglio (in scala non inferiore a 1:500) che definiscano, oltre ai parametri urbanistici, la sistemazione dell'area, la conformazione planivolumetrica dell'edificato e le relative altezze che dovranno essere compatibili con l'edificato esistente. Le modalità temporali di attuazione, che potrà avvenire anche per stralci funzionali, dovranno essere definite con atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto nei termini previsti dalla legge. Detto atto dovrà contenere norme che diano priorità alle realizzazioni delle opere di pubblico interesse e alla sistemazione degli spazi esterni.

Articolo 21

NB3 – E' consentito il mantenimento delle volumetrie esistenti legalmente realizzate. Le altezze dovranno essere pari alle altezze esistenti.

Articolo 35

NB4 – E' consentito il mantenimento delle volumetrie legalmente realizzate e delle relative destinazioni d'uso esistenti. Destinazioni d'uso consentite UR4, UR5 e le attività compatibili con l'articolo 37.

Articolo 21

NB5 – Nella zona in località Vaglie conosciuta come "Parco Sonia" gli interventi consentiti si attuano previa redazione di un piano di recupero di iniziativa privata che individui la dotazione degli standards urbanistici necessari nel rispetto dei seguenti parametri e quantità:

destinazioni d'uso consentite UR1, UR2, UR3;

densità Territoriale It: 0.30 mc/mq;

H max: ml 7,00;

distanza minima dalla sede stradale: ml 5,00;

distacco minimo dai confini Dc: ml 5,00.

Il piano di recupero dovrà prevedere il potenziamento della strada di accesso fino all'allaccio della strada comunale e la realizzazione dei collegamenti alle reti comunali di tutti i sottoservizi. Il piano di recupero dovrà prevedere altresì le modalità per il mantenimento e il potenziamento degli spazi verdi esistenti.

Articolo 34

NB6 – Strada privata. il tracciato deve intendersi indicativo. Si precisa che la superficie della viabilità privata non concorre a determinare le potenzialità edificatorie.

