



COMUNE DI SANTA MARIA NUOVA
Provincia di Ancona

CODICE ISTAT 42042

**COPIA DELLA
DELIBERAZIONE DEL
CONSIGLIO COMUNALE**

Numero 12 Del 25-07-2025

Oggetto: VARIANTE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE PIANO REGOLATORE GENERALE CON IL RECEPIMENTO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI DEL NUOVO RET E MODIFICA PUNTUALE SUPERAMENTO ALTEZZE DEL PROSPETTO A VALLE PER PENDII NATURALE SUPERIORE AL 15%. (ZONE B E C)" - Adozione ai sensi ex articolo 15, comma 5°, della Legge Regionale 34/1992 e ss.mm.ii.

L'anno duemilaventicinque il giorno venticinque del mese di luglio alle ore 19:00, si è riunito il Consiglio Comunale convocato, a norma di legge, in sessione Straordinaria in Prima convocazione in seduta Pubblica.

Dei 12 Consiglieri in carica sono presenti:

CESARINI ALFREDO	P	FERRETTI ROMINA	P
RUGGERI ANGELO	P	MAGRINI SARA	P
BIAGETTI ANDREA	P	MORESCHI MASSIMO	A
BENIGNI GIANLUCA	A	NICOLINI MASSIMILIANO	P
CASTELLANI TATIANA	A	PIERANDREI CLAUDIA	P
FELICETTI DANILO	P	POMPOZZI MATTIA	A

(presenti n. 8 e assenti n. 4).

L'assessore esterno MARZIANI MARCO risulta: A

Assume la presidenza il Signor BIAGETTI ANDREA in qualità di PRESIDENTE DEL C.C. assistito dal Vice Segretario Comunale IENCINELLA MARCO.

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta, previa nomina degli scrutatori nelle persone dei Signori:

Immediatamente eseguibile	S	Soggetta a controllo	N
---------------------------	---	----------------------	---

Su proposta dell'Amministrazione Comunale

Il Responsabile del Settore III – Gestione del Territorio

Premesso che:

- il Piano Regolatore Generale del Comune di Santa Maria Nuova è stato approvato in via definitiva con D.C. Comunale n.9 del 15/04/2016, in adeguamento al parere espresso dalla Provincia di Ancona con Decreto Presidenziale n.65 del 13/04/2016 (*pubblicata sul B.U.R. n.57 del 19/05/2016*) e che lo stesso è stato assoggettato al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. con approvazione da parte della Autorità Competente (*Determina del dirigente settore VI della Provincia di Ancona n. 493 del 26/11/2015*);
- è seguita una variante puntuale alle Norme Tecniche di Attuazione, approvata in via definitiva con Delibera di Consiglio Comunale n.42 del 29/11/2017(*pubblicata sul B.U.R. n.132 del 14/12/2017*);
- è stata da ultimo eseguita la variante parziale al Piano Regolatore Generale, adottata in via definitiva con Delibera di Giunta Comunale n.103 del 23/09/2020 ai sensi dell'art.15, comma 5 della Legge Regionale della L.R. 05/08/1992 n.34 e s.m.i. (*pubblicata sul B.U.R. n.88 del 08/10/2020*);

Vista la Delibera di Giunta Comunale n.123 del 27/11/2024, con la quale è stato manifestato l'intendimento di procedere all'adeguamento delle disposizioni normative vigenti in materia urbanistica, limitandosi a riordinare la disciplina urbanistico-edilizia delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione di livello comunale, con alcune modifiche di dettaglio che:

- non incidono sul dimensionamento del piano regolatore generale dal momento che non introducono nuovi indici o parametri urbanistici, fatto salvo il recepimento delle definizioni del nuovo Regolamento Edilizio;
- non modificano le destinazioni d'uso delle aree;
- non modificano la distribuzione dei carichi insediativi e la dotazione degli standard;

Dato atto che sulla base degli indirizzi formulati, l'Ufficio Tecnico Comunale, ha provveduto:

- alla redazione della variante alle Norme Tecniche di Attuazione, conformemente alle disposizioni normative vigenti in materia urbanistica.

Nello specifico la presente revisione normativa costituisce variante non sostanziale al Piano Regolatore Generale ai sensi dell'ex art. 15 comma 5 della L.R. 34/92 e s.m.i. e quindi attuata ai sensi del comma 12 dell'art.33 della L.R. 30/11/2023 n.19 "*Norme della pianificazione per il governo del territorio*", sottoposta a verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica - VAS - in forma semplificata, ai sensi del paragrafo A.3 punto 5 lettera d) delle linee guida cui alla D.G.R. n. 1647 del 23/12/2019, in quanto la stessa, pur modificando le norme tecniche di attuazione, si limita a riordinare sotto unico documento la disciplina urbanistico-edilizia vigente di livello comunale con alcune modifiche di dettaglio che:

- ✓ non incidono sul dimensionamento del piano regolatore generale dal momento che non introducono nuovi indici o parametri urbanistici, fatto salvo il recepimento delle definizioni del nuovo Regolamento Edilizio;
 - ✓ non modificano le destinazioni d'uso delle aree;
- ad inviare alla Provincia di Ancona in data 12/03/2025 prot.2326, la variante alle Norme Tecniche di Attuazione per la procedura di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, come previsto dal paragrafo A3, punto 5 delle Linee Guida approvate dalla Regione Marche con D.G.R. n. 179 del 17/02/2025, con le indicazioni tecniche definite con Decreto Dirigenziale n.13 del 17/01/2020, trasmettendo il “*Rapporto Preliminare di screening semplificato*” redatto sulla base del capitolo 1 – Parte II del Decreto VAA 13/2020, e la relazione descrittiva in grado di motivare l’opportunità di avviare tale procedura semplificata, come stabilito dal paragrafo A3 punto 5 delle citate Linee Guida;

Preso atto che la Provincia di Ancona con nota del 30/04/2025 prot.3857 ha trasmesso la Determina Dirigenziale n.541 del 22/04/2025 - *Settore IV - 4.4 - Area Governo del Territorio* – con oggetto: “ *COMUNE DI SANTA MARIA NUOVA - Modifica alle NTA con il recepimento delle definizioni uniformi del nuovo RET e modifica puntuale superamento altezze del prospetto a valle per pendii naturale superiore al 15%. (ZONE B E C) - Procedimento Di Verifica Di Assoggettabilità A Valutazione Ambientale Strategica (VAS) in forma ordinaria previsto ai sensi del paragrafo A.3, punto 5, delle linee guida approvate con DGR 179 del 17/02/2025 – ESCLUSIONE*”;

Visto che si è provveduto alla pubblicazione sul sito istituzionale del Comune di Santa Maria Nuova nella sezione “*Amministrazione trasparente*” della Determina Dirigenziale n.541 del 22/04/2025 - *Settore IV - 4.4 - Area Governo del Territorio* – relativa l’esito del procedimento di esclusione a VAS, a far data dal 30/04/2025;

Richiamati:

- L.R. 30/11/2023 n.19 “*Norme della pianificazione per il governo del territorio*”;
- ex articolo 15, comma 5°, della Legge Regionale 5.08.1992 n. 34 s.m.i.;
- il Decreto Legislativo 18/8/2000, n.267 “*Testo Unico delle leggi sull’ordinamento degli Enti Locali*”, in particolare l’articolo 42 in merito alla competenza del Consiglio Comunale a deliberare in tema di piani territoriali ed urbanistici;
- la Legge Urbanistica 17/08/1942 n.1150 e s.m.i.;

Visto l’allegato parere favorevole espresso, ai sensi dell’art. 49 del T. U. delle leggi sull’ordinamento degli EE.LL di cui al D.Lgs. n. 267/2000, dal Responsabile del competente settore, in ordine alla regolarità tecnica;

Propone

- di dare atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto deliberativo.
- di adottare, ai sensi dell’articolo 15, comma 5°, della Legge Regionale 34/1992 e s.m.i., per le motivazioni espresse nelle premesse, la variante puntuale alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale, allegata come parte

integrante e sostanziale di questo atto deliberativo, redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale.

- di dare atto che sulla presente variante la Provincia di Ancona con Determina Dirigenziale n.541 del 22/04/2025 - *Settore IV - 4.4 - Area Governo del Territorio* – ha stabilito l'esito del procedimento di esclusione a VAS.
- di disporre che il presente provvedimento, corredato della rispettiva documentazione di cui al precedente punto 2), venga depositato presso la Segreteria del Comune di Santa Maria Nuova per trenta giorni consecutivi – secondo le disposizioni del comma 12 dell'art.33 della L.R. 30/11/2023 n.19 "*Norme della pianificazione per il governo del territorio*" – e quindi ai sensi dell'art. 30, comma 1°, della Legge Regionale 05/08/1992 n.34, affinché chiunque abbia interesse possa prenderne visione e presentare entro i successivi trenta giorni eventuali opposizioni ed osservazioni in merito.
- di disporre che, ai sensi dell'art. 30, comma 2°, della Legge Regionale 05/08/1992 n.34, che sia dato avviso all'Albo Pretorio dell'avvenuto deposito di cui al punto precedente.
- di trasmettere la presente proposta di adozione, ai sensi dell'art. 30, comma 3°, della Legge Regionale 05/08/1992 n. 34, alla Provincia di Ancona per quanto di rispettiva competenza in merito.
- di disporre infine la pubblicazione della presente deliberazione e relativi allegati sul sito web del Comune, nella parte denominata "Amministrazione Trasparente", anche ai sensi e per gli effetti dell'articolo 39 del Decreto Legislativo 33/2013.

Si propone inoltre di dichiarare, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 134, comma 4°, del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267, il presente atto deliberativo immediatamente eseguibile.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione sopra riportata;

Accertato che la stessa è corredata dai pareri di cui all'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000;

Udita l'illustrazione del Sindaco, Sig. Alfredo Cesarini come da registrazione audio/video allegata;

Con votazione unanime favorevole, espressa per alzata di mano, dai n. 8 Consiglieri presenti e votanti;

DELIBERA

DI APPROVARE la proposta di deliberazione sopra riportata che si intende richiamata integralmente nel presente dispositivo.

Infine, con votazione unanime favorevole, espressa per alzata di mano, dai n. 8Consiglieri presenti e votanti;

DELIBERA

Di rendere il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
f.to BIAGETTI ANDREA

Il Vice Segretario Comunale
f.to IENCINELLA MARCO

E' copia conforme all'originale per uso amministrativo.

S. Maria Nuova, li 30-07-2025

Visto: IL SINDACO

Il Vice Segretario Comunale
IENCINELLA MARCO

Registro Pubblicazioni n. 639

li' 30-07-25

La suesesa deliberazione verrà pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune, per 15 giorni consecutivi, dal 30-07-25 al giorno 14-08-25.

IL MESSO COMUNALE



COMUNE DI SANTA MARIA NUOVA

Provincia di Ancona

VARIANTE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE ANNO 2025

Testo vigente approvato con Delibera di Giunta Comunale n.103 del 23/09/2020

Il Sindaco
Alfredo Cesarini

**Il Responsabile Del Settore
Gestione Del Territorio**
Ing. Fabrizio Petroni

Ufficio Tecnico
Geom. Fabiola Bianchi

Legenda
Xxxxxxx testo emendato
Xxxxxxxx testo inserito

INDICE

PARTE PRIMA:

Norme Tecniche di Attuazione di carattere generale

Titolo I – Caratteri e struttura generale del PRG

Capo 1 - Contenuti del Piano Regolatore Generale	pag.	5
Art.1 – oggetto e finalità delle norme		5
Art.2 – applicazioni e contenuti del PRG		6
Art.3 - elaborati costitutivi		6
Capo 2 - Classificazione e definizione del territorio comunale	pag.	7
Art.4 - classificazioni generali e definizioni		7
Art.5 - articolazione dei sistemi di uso antropico del territorio		8
Capo 3 - Parametri urbanistici ed edilizi – usi consentiti	pag.	8
Art.6 - parametri territoriali, urbanistici ed edilizi		8
Art.7 - destinazioni d'uso		9
Art.8 - categorie d'intervento		11
Art.9 - disciplina dei parcheggi e del verde		12
Capo 4 - Modalità di attuazione del PRG	pag.	14
Art.10 – strumenti di attuazione		14
Art.10 bis – concessione edilizia in deroga		14
Art.11 – carattere degli elaborati		14

Titolo II - Disposizioni fondamentali per la gestione del territorio

Capo 1 - Obiettivi	pag.	15
Art.12 – obiettivi delle norme sul territorio		15
Capo 2 - Sistema paesaggistico/ambientale (adeguamento al PPAR)	pag.	15
Art.13 – definizione dei contenuti		15
Capo 3 - Norme riguardanti il sistema geo-morfologico	pag.	15
Art.14 – norme geologiche di carattere generale		15
Art.15 – corsi d'acqua		20
Art.16 – crinali e versanti		20
Capo 4 - Norme riguardanti il sistema botanico-vegetazionale	pag.	20
Art.17 – norme botaniche di carattere generale		20
Art.18 – elementi diffusi del paesaggio agrario		22
Art.19 – vegetazione ornamentale delle componenti insediative del paesaggio		22
Capo 5 - Norme riguardanti il sistema storico-culturale	pag.	23
Art.20 – paesaggio agrario di interesse storico-culturale		23

Art.21 – centri e nuclei storici	23
Art.22 – edifici e manufatti storici	23
Art.23 – zone archeologiche	24
Art.24 – punti panoramici e strade panoramiche	24
Capo 6 - Vincoli di carattere generale	pag. 25
Art.25 - identificazione	25
<u>Titolo III - Progetto delle aree a vocazione ambientale</u>	
Capo 1 - Obiettivi specifici ed articolazione delle aree a vocazione ambientale	pag. 25
Art.26 – articolazione delle aree a vocazione ambientale	25
Capo 2 - Discipline dei suoli a vocazione ambientale, regole specifiche d'ambito	pag. 25
<u>Titolo IV - Progetto delle aree non insediative a prevalente uso agricolo</u>	
Capo 1 - Obiettivi specifici ed articolazione delle aree non insediative	pag. 26
Art.28 – articolazione delle aree non insediative a prevalente uso agricolo	26
Capo 2 - Discipline dei suoli non insediativi, regole specifiche d'ambito	pag. 26
Art.29 – regole specifiche per gli interventi negli ambiti non insediativi	26
<u>Titolo V - Progetto degli insediamenti antropici</u>	
Capo 1 - Articolazione dei sistemi insediativi	pag. 28
Art.30 – tipi di insediamento	28
Art.31 – allegati contenenti i riferimenti tipologici	28
Capo 2 - Insediamenti in ambito rurale. Edificato esistente e relative aree di pertinenza	pag. 28
Art.32 – regole generali per gli interventi sull'edificato rurale esistente (anteriore al 1945)	28
Art.33 – edifici di recente impianto	30
Art.34 – manufatti isolati a servizio dell'attività agricola	30
Capo 3 - Insediamenti in ambito rurale. Interventi di nuova edificazione	pag. 30
Art.35 – soggetti abilitati	30
Art.36 – edificazioni consentite	30
Art.37 – caratteristiche degli interventi di edilizia residenziale nel territorio non insediativo	30
Capo 4 - Insediamenti di tipo urbano	pag. 31
Art.38 – obiettivi specifici e scenari dello spazio insediativo urbano	31
Art.39 – articolazione dello spazio insediativo urbano	31

Art.40 – modalità di attuazione degli ambiti	32
Art.41 – applicazione di normative a carattere generale	32
Art.42 – regole specifiche per gli interventi negli ambiti morfologicamente definiti (I)	32
Art.43 - regole specifiche per la redazione dei piani esecutivi relativi agli ambiti insediativi urbani di riqualificazione (IR)	34
Art.44 - regole specifiche per la redazione dei piani esecutivi relativi agli ambiti insediativi urbani di progetto (IP)	34
Art.45 – norme comuni per gli interventi di nuova edificazione	34

Titolo VI - Progetto delle componenti sistemiche

Capo 1 - Sistema della mobilità	pag. 35
Art.46 - classificazione	35
Art.47 – disciplina specifica per gli interventi relativi alle infrastrutture del sistema della mobilità	35
Capo 2 - Sistema dei servizi, delle attrezzature e degli spazi di interesse collettivo	pag. 35
Art.48 - classificazione	35
Art.49 – disciplina specifica del sistema dei servizi, delle attrezzature e degli spazi di interesse collettivo	36

Titolo VII - Norme finali

Capo 1 - Rispondenza del PRG alle normative urbanistiche regionali e nazionali	pag. 36
Art.50 – rispondenza tra classificazione del territorio prevista dal PRG e le zone omogenee previste da D.M. 1444/68; individuazione delle zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78	36
Art.51 – verifica dei contenuti grafici e numerici	37
Art.51 bis – validità delle concessioni ed autorizzazioni rilasciate prima dell'adozione del P.R.G. e validità dei piani attuativi vigenti.	37

PARTE SECONDA

Titolo VIII - Ambiti

Capo 1 - Modalità di consultazione delle normative relative agli Ambiti	pag. 38
Art.52 –ambiti del territorio a vocazione ambientale	38
Art.53 –ambiti del territorio non insediativo	42
Art.54 –ambiti del territorio insediativo	48

TITOLO I°. CARATTERI E STRUTTURA GENERALE DEL PRG

CAPO 1 - CONTENUTI ED ELABORATI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE.

art. 1 - Contenuti ed obiettivi del PRG

Il presente strumento urbanistico definisce il Piano Regolatore Generale del Comune di Santa Maria Nuova, elaborato ai sensi della legge n° 1150 del 1942 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché delle disposizioni regionali in materia di pianificazione urbanistica e paesistica. Le norme e gli elaborati che costituiscono il presente PRG, si applicano all'intero territorio comunale. Esse definiscono e regolano le trasformazioni ambientali, paesistiche ed urbanistiche di tale territorio, finalizzate al soddisfacimento di alcuni obiettivi prioritari:

- assicurare un equilibrato processo evolutivo degli usi antropici del territorio, considerandone le particolari interrelazioni e sinergie;
- la qualificazione ecologica e paesaggistica del territorio, attraverso interventi finalizzati alla tutela dei suoli della vegetazione e delle acque, nonché interventi sulle forme insediative e sulle coltivazioni agricole:
 - gli interventi sulle forme insediative mirano alla qualificazione morfologica, estetica e funzionale dello spazio urbano e dell'edilizia rurale agendo primariamente attraverso il riassetto ed il riuso delle strutture esistenti;
 - gli interventi sul territorio a prevalente uso agricolo mirano alla tutela ed alla progettazione dell'ambiente e del paesaggio rurale nella prospettiva dei profondi mutamenti in atto nell'economia agraria, che portano alla necessità di individuare possibili nuove forme d'uso dei terreni;
- la determinazione degli aspetti economici e gestionali degli interventi di trasformazione prevista consentendo, con il concorso degli operatori privati, una pronta attuazione degli stessi ed il rispetto dei tempi di programmazione;
- la riduzione delle previsioni di espansione edilizia, sia in termini di abitanti insediabili che di nuove aree da urbanizzare, sulla base delle richieste pervenute dalle proprietà *e/o da caratteristiche geologiche e geomorfologiche* riportate nella carta della pericolosità geologiche del territorio comunale (Tav. 4 di variante);
- L'introduzione di norme più cautelative nelle porzioni di tessuto urbano interessate da fenomeni di instabilità geologica segnalati dal Piano di assetto idrogeologico (PAI) e dalla Carta Geomorfologica Regionale (CGR);
- L'individuazione degli immobili inutilizzati con la conseguente perimetrazione delle aree che necessitano di trasformazione e riqualificazione, o che possono costituire nuove centralità urbane, anche ai fini di attivare programmi e progetti di housing sociale, in conformità all'azione preliminare prevista dalla L.R. 22/11, sulle quali poter successivamente adottare il programma operativo per la riqualificazione urbana (PORU) ovvero definire programmi complessi di attuazione e/o Programmi di Riqualificazione Urbana (PRU), anche attraverso la formazione di Società di Trasformazione Urbana (STU)
- La ridefinizione delle zone extraurbane, introducendo una nuova zonizzazione "G" - a vocazione ambientale (sempre riferibile alle zone E ai sensi della disciplina nazionale dettata dal DM 1444/68) che individua quelle porzioni di territorio pertinenti alle dinamiche proprie dei corsi d'acqua (piane inondabili) e le zone di versante in erosione attiva (calanchi)
- L'adeguamento del PRG ai contenuti della Rete Ecologica Marche, che comporta la identificazione delle unità di paesaggio in prospettiva progettuale finalizzata alla valorizzazione ambientale delle connessioni ecologiche di interesse territoriale (collegamento Esino-Musone e fascia dei calanchi a nord del crinale principale).;
- L'obiettivo dell'incremento della biodiversità nel territorio agricolo è perseguito attraverso il rafforzamento delle normative relative al corretto assetto dei suoli.
- La redazione di una mappa delle potenzialità archeologiche del territorio, basata sui rinvenimenti documentati presso la Soprintendenza archeologica per le Marche, applicando nelle aree individuate specifiche norme che impongono verifiche preventive a qualsiasi costruzione o modificazione sensibile dell'orografia attuale.

- Il rafforzamento della trama dei percorsi pedonali nel territorio agricolo, specie nella porzione più coesa alla struttura insediativa, e il rafforzamento dei circuiti ciclabili, nell'ottica dell'affermazione di una mobilità alternativa all'uso dell'auto privata.
- La sinergia con il Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile (PAES) redatto su iniziativa del Comune di Santa Maria Nuova nell'ambito del patto dei Sindaci per la riduzione del 20% delle emissioni di CO2 e dei consumi energetici da fonti non rinnovabili entro il 2020.

art. 2 - Applicazione e contenuti del PRG

Il PRG ha validità giuridica a tempo indeterminato, le sue previsioni sono commisurate ad un arco di tempo decennale e può essere sottoposto a varianti nelle modalità previste dalla legge.

Non costituiscono motivo di variante, le modifiche che si mantengono nei limiti di variabilità previste dalle presenti norme. Le disposizioni del PRG regolano le trasformazioni di cui all'art.1 e dettano prescrizioni normative riguardanti:

- requisiti del territorio per l'applicabilità delle trasformazioni ambientali, paesistiche ed urbanistiche;
- caratteristiche fisiche della trasformazione (quantitative e qualitative);
- caratteristiche funzionali della trasformazione (destinazione e modalità d'uso);
- modalità e prassi tecnico-amministrative che abilitano all'intervento di trasformazione.

Le disposizioni del Piano, comunque, non prefigurano la natura del regime, pubblico o privato, dei suoli e/o dei manufatti. La localizzazione ed il dimensionamento delle aree pubbliche, precisati negli elaborati di Piano, hanno pertanto valore conformativo.

Il Piano individua risorse e trasformazioni consentite, demandando a successivi e specifici strumenti di gestione urbanistica del territorio (previsti dalla normativa nazionale e regionale) l'apposizione di regime pubblico ai suoli e/o manufatti.

art. 3 - Elaborati costitutivi

Il PRG si compone dei seguenti elaborati:

- "Relazione Illustrativa "

allegati

- 1) analisi dati statistici
- 2) analisi dello stato attuale - sintesi degli elaborati
- 3) relazione geologica
- 5) relazione di adeguamento del PRG al PPAR
- 6) abaco delle attrezzature per la mobilità
- 7) abaco dei tipi edilizi di carattere urbano
- 8) abaco dei tipi edilizi di carattere rurale
- 10) documentazione fotografica
- 11) valutazioni economiche

- "Elaborati Grafici di Analisi "

A.1.1	"Carta Geolitologica ed Idrogeologica"	planimetria rapp. 1:5000
A.1.2	"Carta Geomorfologica"	planimetria rapp. 1:5000
A.1.3	"Carta delle Pericolosità Geologica, Sismica e della vulnerabilità dell'ambiente"	planimetria rapp. 1:5000
A.2	"Carta del Sistema Botanico - Vegetazionale"	planimetria rapp. 1:5000
A.3	"Carta delle categorie del paesaggio e delle aree di tutela previste dal PPAR"	planimetria rapp. 1:5000
A.3.1a	"Carta Geomorfologica Regionale (CGR)"	planimetria rapp. 1:20000*
A.3.1b	"Carta delle aree del Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) e del Piano Assetto Idrogeologico (PAI)"	planimetria rapp. 1:5000
A.3.2	"Carta dei Vincoli a Carattere Generale"	planimetria rapp. 1:5000
A.4.1	"Carta degli usi del suolo del territorio"	planimetria rapp. 1:5000
A.4.2	"Carta degli usi delle aree insediative - S. Maria Nuova"	planimetria rapp. 1:2000
A.4.3	"Carta degli usi delle aree insediative"	

	- Collina”	planimetria rapp. 1:2000
A.4.4	“Carta degli usi delle aree insediative - Monti - Montecucco”	planimetria rapp. 1:2000
A.4.5	“Carta degli usi delle aree insediative - Area artigianale”	planimetria rapp. 1:2000
A.5	“Carta del sistema della mobilità, dei servizi e degli spazi di interesse collettivo”	planimetria rapp. 1:2000
A.6	“Carta delle reti infrastrutturali e dei relativi vincoli”	planimetria rapp. 1:5000
A.7	“Album degli edifici e manufatti storici”	schede
A.8	“Album degli edifici rurali rilevati”	schede
A.9	“Carta del potenziale archeologico”	planimetria rapp.1:10000*

“Elaborati di progetto “

P.1	“Scenario d’area vasta”	planimetria rapp. 1:5000
P.2	“Ambiti definitivi di tutela del PPAR”	planimetria rapp. 1:5000
P.3.	“Sistema della viabilità e relativi vincoli”	planimetria rapp. 1:5000*
P.4	“Carta delle reti infrastrutturali e dei relativi vincoli”	planimetria rapp. 1:5000*
P.6	“Assetto dei regimi normativi - territorio non insediativo”	planimetria rapp. 1:5000*
P.6.1	“Assetto dei regimi normativi - S. Maria Nuova”	planimetria rapp. 1:2000*
P.6.2	“Assetto dei regimi normativi - Collina”	planimetria rapp. 1:2000*
P.6.3	“Assetto dei regimi normativi - Monti - Montecucco”	planimetria rapp. 1:2000*
P.6.4	“Assetto dei regimi normativi - Area Produttiva Pradellona “	planimetria rapp. 1:2000*
P.6.5	“Sovrapposizione dell’Assetto dei Regimi Normativi” con le previsioni del PAI del PTC e dei movimenti franosi individuati dalla Carta Geomorfologica Regionale	planimetria rapp. 1:5000*
P.7	“Norme tecniche di attuazione”*	

Legenda

“Nuovi Elaborati introdotti con la Variante 2019“:

Relazione tecnico-illustrativa

1. Carta geologica del territorio comunale scala 1: 5.000;
 2. Carta geomorfologica del territorio comunale scala 1: 5.000;
 3. Carta idrogeologica del territorio comunale scala 1: 5.000;
 4. Carta delle pericolosità geologiche del territorio comunale scala 1: 5.000;
- Tav. P.6.1. Assetto dei regimi normativi Variante PRG 2019 Santa Maria Nuova;
Tav. P.6.2. Assetto dei regimi normativi Variante PRG 2019 Collina;
Tav. P.6.3. Assetto dei regimi normativi Variante PRG 2019 Monti-Montecucco.

CAPO 2 - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

art. 4 - Classificazioni generali e definizioni

Al fine di una coerente applicazione delle norme del PRG, il territorio è articolato nelle componenti fisiche e sistemiche fondamentali.

Territorio: per Territorio si intende l’insieme degli aspetti e delle dinamiche fisico-morfologiche, ecologiche, geografiche, insediative e socio-produttive, che definiscono la realtà di un luogo. Il territorio, inteso da un punto di vista urbanistico, è l’insieme delle cause e degli effetti delle operazioni umane

UFo	Indice di utilizzazione fondiaria esistente
RC	Rapporto di copertura (da applicarsi alla superficie fondiaria del lotto)
V	Volume
H	Altezza delle fronti
Hm	Altezza massima degli edifici
He	Altezza massima dell'edificio esistente
np	Numero dei piani
DF	Distacco tra edifici
DC	Distacco dai confini
DS	Distacco dalla strada
Uo	Unità edilizia
Pi	- Indice di piantumazione
Ps IPT	- Indice di permeabilità dei suoli
Su	Standard urbanistici

DEFINIZIONI UNIFORMI DEGLI INDICI E PARAMETRI EDILIZI			INDICAZIONI TECNICHE DI DETTAGLIO <i>INTRODOTTE CON LA L.R. 8/2018</i>	
N.	VOCE	DESCRIZIONE	Acronimo	Indicazioni tecniche di dettaglio
1	Superficie territoriale	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	STE	L'acronimo va modificato da ST a STE (Superficie Territoriale) in quanto altrimenti uguale a quello di superficie totale (definizione 12)
2	Superficie fondiaria	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SF	
3	Indice di edificabilità territoriale	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	IT	
4	Indice di edificabilità fondiaria	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.	IF	
5	Carico urbanistico	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.	CU	
6	Dotazioni Territoriali	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista	DT	

		dalla legge o dal piano.		
7	Sedime	Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.		
8	Superficie coperta	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.	SC	Si precisa che aggetti e sporti superiori a 1,50 m vanno calcolati nella loro interezza. Per " <u>profilo esterno perimetrale</u> " si intende la linea ottenuta dalla proiezione sul piano orizzontale dell'ingombro planimetrico massimo di ciascun piano del manufatto edilizio fuori terra, seminterrato o interrato, delimitato dagli elementi verticali esterni, quali pareti perimetrali comunque realizzate, pilastri, setti portanti, ad esclusione di terrazze, balconi, pensiline, scannafossi, bocche di lupo e cavedi di areazione laterali. Questa precisazione vale anche per tutte le altre definizioni in cui compare il "profilo esterno perimetrale".
9	Superficie permeabile	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.	SP	
10	Indice di permeabilità	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).	IPT IPF	
11	Indice di copertura	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.	IC	
12	Superficie totale	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	ST	
13	Superficie lorda	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	SL	
14	Superficie utile	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.	SU	

15	Superficie accessoria	<p>Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.</p> <p>La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio:</p> <ul style="list-style-type: none"> • i portici e le gallerie pedonali; • i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze e verande che non abbiano caratteristiche di abitabilità; • le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile; • le cantine e similari poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio; • i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; • i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta; • spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; • le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile. 	SA	<p>Si precisa che i sottotetti, per la parte che non supera m. 1,80, non costituiscono né superficie accessoria, né superficie utile.</p> <p>La superficie dei volumi tecnici di cui al punto 31 non costituisce né superficie accessoria né superficie utile.</p>
16	Superficie complessiva	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).	SCC	L'acronimo va modificato da SC a SCC (Superficie Complessiva Convenzionale), in quanto altrimenti uguale a quello di superficie coperta (definizione 8).
17	Superficie calpestabile	Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.		
18	Sagoma	Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.		Nella definizione di sagoma così come formulata sono esclusi gli impianti tecnologici, quali: canne fumarie, condizionatori, etc.
19	Volume totale o volumetria complessiva	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.		

20	Piano fuori terra	Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	Per "terreno posto in aderenza all'edificio" si intende quello a sistemazione definitiva prevista dal progetto e la quota di quest'ultimo non tiene conto di eventuali rampe e scale realizzate in trincea per l'accesso ai piani interrati e seminterrati, scannafossi, bocche di lupo, cavedi. A tal fine si precisa che le rampe e gli accessi carrabili in trincea dovranno avere la seguente larghezza massima: 3,5 metri, aumentabile fino a 4,5 metri limitatamente alle sole zone di curvatura con andamento perpendicolare, in caso di unico senso di marcia e 6 metri, in caso di doppio senso di marcia. Tali precisazioni valgono anche per tutte le altre definizioni che fanno riferimento al "terreno posto in aderenza all'edificio".
21	Piano seminterrato	Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.	Vedere gli Schemi esemplificativi. Per "soffitto" si intende l'intradosso della parte strutturale del solaio. Ai fini dell'individuazione del Piano Seminterrato non sono considerati gli eventuali accessi in trincea.
22	Piano interrato	Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	Vedere gli Schemi esemplificativi. Come per il piano seminterrato anche per quello interrato, gli eventuali accessi in trincea non lo trasformano in piano fuori terra o seminterrato.
23	Sottotetto	Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	
24	Soppalco	Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.	
25	Numero dei piani	È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).	
26	Altezza lorda	Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.	Per l'ultimo piano dell'edificio l'altezza lorda corrisponde a quella utile di cui alla definizione n. 29.
27	Altezza del fronte	L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.	Per quanto riguarda il concetto di "terreno posto in aderenza all'edificio" valgono le considerazioni di cui alla definizione n. 20.
28	Altezza	Altezza massima tra quella dei vari fronti	Al fine di non modificare le attuali previsioni dei

	dell'edificio		PRG riguardo l'altezza massima dell'edificio, nel periodo transitorio di cui all'articolo 1, comma 2, le altezze massime dell'edificio previste dai PRG: a) sono incrementate delle altezze necessarie alla realizzazione dei vani scala, dei fine corsa, degli ascensori, delle attrezzature, delle canne fumarie e dei volumi tecnici qualora emergenti dalla copertura; b) sono ridotte, nel caso di copertura a falde inclinate con pendenza superiore al 35% (45% per le zone montane), della differenza di altezza che intercorre tra il punto di intersezione del muro perimetrale con l'intradosso del solaio di copertura e la linea di colmo.
29	Altezza utile	Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata, si specifica che ciò viene effettuato senza tener conto degli elementi strutturali emergenti.	Al secondo periodo della definizione, relativamente ai "locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata", si specifica che ciò viene effettuato senza tener conto degli elementi strutturali emergenti.
30	Distanze	Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.	Vedere indicazione tecnico interpretativa di cui alla D.G.R. n. 947 del 20/07/2020.
31	Volume tecnico	Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).	
32	Edificio	Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.	
33	Edificio Unifamiliare	Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.	
34	Pertinenza	Opera edilizia legata da un rapporto di	

		strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.		
35	Balcone	Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.		
36	Ballatoio	Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.		
37	Loggia/ Loggiato	Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.		
38	Pensilina	Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.		
39	Portico/ Porticato	Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.		
40	Terrazza	Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.		
41	Tettoia	Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.		
42	Veranda	Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.		
43	Fronte dell'edificio	Si intende il tratto visibile, da un punto di vista ortogonale, di un edificio indipendentemente dall'andamento planimetrico delle pareti che lo delimitano, e, quindi, la fronte viene calcolata secondo la distanza in metri tra due punti estremi dell'intero prospetto.		
44	Ampliamento	Si intende l'ulteriore costruzione in senso orizzontale o verticale posta in aderenza a fabbricati esistenti.		

Per le definizioni dei suddetti parametri urbanistici ed edilizi si fa riferimento al **vigente Regolamento edilizio comunale ed al Regolamento edilizio tipo della Regione Marche**, ad eccezione dell'indice Pi che costituisce il rapporto minimo tra superficie fondiaria e alberature di alto fusto e dell'indice Ps che costituisce la percentuale minima impermeabile delle parti della superficie dei lotti non edificato.

Ai sensi dell'art. 2 comma 3 della L.R. 8/2018 e s.m.i. nel caso di nuove costruzioni e ristrutturazioni, possono essere realizzati, in aggiunta rispetto agli indici stabiliti dal PRG per le diverse zone, nuovi superfici o volumi per:

- 1) i piani interrati;
- 2) il 50 per cento del volume o della superficie dei piani seminterrati, qualora gli stessi presentino una quota superiore al 50 per cento della superficie delle pareti perimetrali poste al di sotto del livello di terra;
- 3) i piani fuori terra, relativamente a sottotetti non utilizzabili, aventi cioè altezza netta interna massima inferiore o pari a metri 1,80, misurata all'intradosso del solaio, vani scala emergenti dalla copertura piana, spazi comuni di collegamento verticale ed androni condominiali, fine corsa ascensori, vani tecnici, portici pubblici o d'uso pubblico e logge.

Nelle ristrutturazioni edilizie e nelle trasformazioni di edifici esistenti, non sono considerati come volumetria esistente, ai fini del calcolo delle volumetrie fuori terra di progetto i sottotetti non utilizzabili, aventi cioè altezza netta interna massima inferiore o pari a metri 1,80, misurata all'intradosso del solaio, i vani scala emergenti dalla copertura piana, i fine corsa ascensori, i vani tecnici, i portici pubblici o d'uso pubblico, le logge ed i volumi dei piani interrati, mentre i piani seminterrati che presentano una quota superiore al 50 per cento della superficie delle pareti perimetrali poste al di sotto del livello di terra vanno computati nella percentuale del 50 per cento.

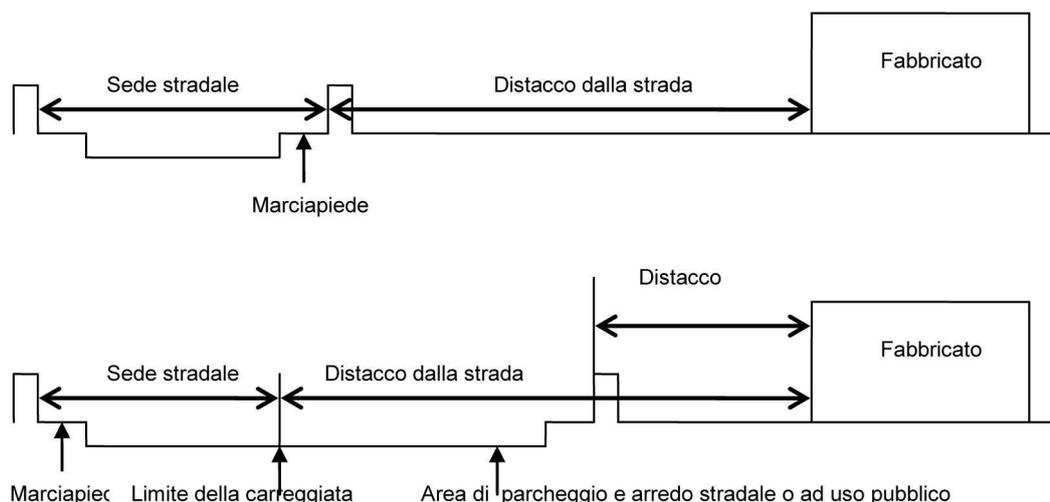
3. Ai sensi dell'art. 3 comma 5 della L.R. 8/2018 i piani urbanistici attuativi comunque denominati adottati e i procedimenti edilizi avviati prima del 07/11/2018 sono conclusi sulla base della disciplina vigente, rispettivamente, al momento dell'adozione dei piani e della presentazione delle istanze.

4. Ove non diversamente specificato, la misura dell'altezza massima degli edifici riportata nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione è incrementata, nel caso di copertura a falde a capanna con pendenza non superiore al 35%, della differenza di altezza che intercorre tra il punto di intersezione del muro perimetrale con l'intradosso del solaio di copertura e la linea di colmo. Per tetti a spiovente unico è incrementata di metri 1,80.

5. Nelle presenti Norme Tecniche e negli elaborati di PRG si intende per numero di piani di un edificio quelli fuori terra (compresi i piani sottotetto utilizzabili, aventi cioè altezza netta interna massima superiore a metri 1,80) e quelli che presentano una quota del 50 per cento della superficie delle pareti perimetrali poste al di sopra del piano del terreno a sistemazione definitiva.

6. Per edifici ubicati su terreni con pendenza naturale superiore al 15% calcolata entro l'area di sedime del fabbricato in progetto, l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici, salvo prescrizioni più restrittive degli stessi, può essere superata di un 20% nelle parti a valle dei prospetti, con un massimo assoluto di ml. 2,00.

Negli ambiti di espansione IPC e IPD per distacco dei fabbricati dalla strada si intende quello tra la "proiezione verticale della parete dell'edificio ed il ciglio della sede stradale comprensiva di marciapiede" (vedi schema di seguito riportato).



Negli altri ambiti per distacco dei fabbricati dalla strada si intende quello tra la proiezione verticale della parete dell'edificio ed il ciglio della sede stradale di progetto previsto dal PRG comprensiva delle singole tipologie stradali.

art. 7 - Destinazioni d'uso

7.1 - usi e funzioni territoriali

Nel rispetto delle disposizioni del DM 1444/68 relative agli usi ammessi nelle zone territoriali omogenee, il Piano:

- individua le categorie d'uso degli immobili e dei suoli, specificando le categorie prevalenti e quelle complementari (categorie complementari da intendersi quindi compatibili con la categoria prevalente, la quale determina comunque la funzione territoriale dell'area). Nelle presenti NTA non vengono fissate soglie quantitative di SUL tra le categorie complementari e prevalenti; queste ultime debbono chiaramente comunque rappresentare la quantità maggiore. Eventuali soglie percentuali quantitative potranno essere fissate nei piani attuativi delle aree a trasformazione indiretta.
- esemplifica le principali destinazione d'uso ricomprese nelle più ampie categorie d'uso.

7.2 - elencazione delle categorie d'uso ed esemplificazione delle destinazioni d'uso

Usi insediativi (edifici e relative aree di pertinenza)

L'articolazione delle destinazioni d'uso prevalenti nei vari ambiti del Territorio Comunale, di cui si farà riferimento al successivo TITOLO VII – Ambiti, sono di seguito elencate:

a) Residenze

- 1 - abitazione civile
- 2 - abitazione collettiva (residenze sociali e assistite)
- 3 - abitazione turistica

b) Commercio e Pubblici esercizi

- 1 - magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi per attività commerciali
- 2 - mercati di zona
- 3 - bar, ristoranti, trattorie, pizzerie, gelaterie, enoteche;
- 4 - strutture alberghiere
- 5 - strutture extra-alberghiere ove consentite dalle leggi vigenti;
- 6 - aziende agrituristiche ove consentite dalle leggi vigenti;
- 7 - Attrezzature Ricreative: cinema, sale da ballo, teatri, musei, centri e sale polivalenti;
- 8 - Esercizi Commerciali:
 - EdV - esercizi di vicinato con superficie di vendita fino a 150 mq
 - M1/A - media struttura inferiore di vendita / settore alimentare o misto, con superficie di vendita tra 151 e 600 mq
 - M1/E - media struttura inferiore di vendita / settore non alimentare, con superficie di vendita tra 151 e 600 mq
 - M2/A - media struttura superiore di vendita / settore alimentare o misto, con superficie di vendita tra 601 e 1500 mq
 - M2/E - media struttura superiore di vendita / settore non alimentare, con superficie di vendita tra 601 e 1500 mq
 - G1/A - grande struttura inferiore di vendita / settore alimentare o misto, con superficie di vendita tra 1501 e 3500 mq
 - G1/E - grande struttura inferiore di vendita / settore non alimentare, con superficie di vendita tra 1501 e 3500 mq

Nota: per superficie di vendita si intende la sola area destinata alla vendita; non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

c) Attività produttiva di servizio

- 1 - piccoli uffici e studi professionali, agenzie varie
- 2 - attività terziarie ad alto concorso di pubblico (banche, servizio per industria e ricerca...)
- 3 - attività di servizio ed assistenza tecnica

- 4 - attività fieristica ed espositiva
- 5 - autorimesse per parcheggio pubblico a pagamento
- d1) Attività produttiva industriale
- 1 - attività di produzione industriale e relativo magazzinaggio
- 2 - magazzinaggio e deposito per attività industriale
- 3 - magazzinaggio, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli

d2) Attività produttiva artigianale

- 1 - artigianato compatibile con la residenza e relativo magazzinaggio (laboratori, art. di servizio)
- 2 - artigianato incompatibile con la residenza per fattori ambientali e relativo magazzinaggio e deposito (falegnameria, elettrauto, carrozzieri, ecc...)

d3) Categorie d'uso

- 1 - attività di magazzinaggio a cielo aperto con relativi impianti ed attrezzature, autodemolizione
- 2 - materiale per edilizia, esposizioni all'aperto

e) Esposizioni merceologiche: mostre, fiere;

f) Attrezzature direzionali: centri di attività terziarie private e di interesse pubblico;

g) Magazzini: luoghi di raccolta, conservazione, smistamento, manipolazione, movimentazione delle merci, uffici connessi;

h) Depositi a cielo aperto: di materiali edilizi e ferrosi, di auto, roulotte, macchine agricole, ecc.;

i) Servizi e attrezzature collettive di interesse comune: socio-sanitari, scolastici, culturali, ricreativi, religiosi, sportivi;

l) Uffici pubblici: di quartiere, comunali, provinciali, regionali, statali, parastatali;

m) Sedi di associazioni: sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive, previdenziali, assistenziali, ecc.;

n) Attrezzature e servizi tecnici urbani: aziende di trasporto pubblico, stazioni per corriere e autotrasporto, impianti tecnologici (gas, acqua, rifiuti, energia elettrica, telefoni);

o) Attrezzature militari: impianti a servizio delle forze armate, della pubblica sicurezza, della protezione civile, della guardia di finanza;

p) Attrezzature stradali;

q) Parcheggi;

r) Stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti;

s) Verde privato: orti, giardini, parchi.

Qualora nell'attuazione del P.R.G. si ipotizzassero usi non previsti dall'elenco che precede, l'Amministrazione Comunale potrà assimilarli per analogia a quelli indicati.

7.3 cambio di destinazione d'uso e mutamento d'uso

Si intende per *cambio di destinazione d'uso* il passaggio dall'una all'altra delle categorie d'uso sopra elencate. Laddove la categoria non sia prevista per quella specifica zona dal Piano, tale cambio è ammesso con procedura di Variante.

Non costituisce cambio di destinazione d'uso ma unicamente *mutamento d'uso*, una variazione che interviene nell'ambito della medesima categoria e che non comporti incrementi nella dotazione degli standards pubblici fissati dal Piano. Il *mutamento d'uso* è sempre ammesso, senza che ciò costituisca variante di Piano, sempre nel rispetto di eventuali specifiche disposizioni di legge e/o di specifici regolamenti di settore (igienici, ambientali, ecc ...). In relazione al mutamento d'uso, per gli aspetti relativi al rapporto con le categorie di intervento, con la natura dell'atto autorizzativo ed infine con la onerosità o meno del mutamento si faccia riferimento al REC ed alle disposizioni di legge.

Il ricorso alla Variante approvabile in via definitiva dal Consiglio Comunale è possibile nei limiti formulati all'art.15 comma 5 della LR 34/92 e successive modificazioni.

7.4 dotazione di attrezzature private di uso pubblico

Per alcuni specifici usi, al successivo art. 9 sono stabilite le dotazioni minime di parcheggi e verde, che dovranno essere garantite per il loro insediamento all'interno degli ambiti.

7.5 norma di collegamento

Negli ambiti in cui il Piano consente l'uso EdV sono ammessi anche i seguenti laboratori artigiani di piccole dimensioni (max 150 mq di SUA definita all'art. 6 delle NTA vigenti):

- Attività per la cura della persona
- Attività di trasformazione di generi alimentari
- Artigianato artistico
- Attività produttiva artigianale compatibile con la residenza (assemblaggio e/o trasformazione) ad esclusione delle industrie nocive di prima classe.
- Attività produttiva di servizio comunque compatibile con la residenza.

Ogni nuovo insediamento sopra elencato è subordinato alle procedure del "Permesso di Costruire nel rispetto delle normative acustiche.

Per Gli eventuali nuovi insediamenti di attività definite insalubri nel DM 05/09/1994, in riferimento all'art.216 del testo unico delle leggi sanitarie, e gli allevamenti industriali di cui alla LR 13/90 si fa riferimento alle specifiche normative d'ambito.

art. 8 - Categorie di intervento

Il PRG prevede le seguenti categorie di intervento, in riferimento al Regolamento edilizio comunale, che ne specifica le definizioni ed i provvedimenti abilitativi:

- per gli edifici :

- MO - manutenzione ordinaria
- MS - manutenzione straordinaria
- R - restauro degli edifici e risanamento conservativo
- RE - ristrutturazione edilizia
- DR - demolizione e ricostruzione
- NE - nuova edificazione

- per le aree territoriali:

- B - rimboschimenti
- BD - bio-drenaggi
- RA - ristrutturazione aziendale

art. 9 - Disciplina dei parcheggi e del verde

9.1 Parcheggi Pubblici (IF2.7)

Sono sia gli spazi destinati al soddisfacimento elementare della sosta all'interno del tessuto edilizio residenziale e produttivo, secondo le quantità prescritte dalle norme per gli "ambiti", sia gli spazi destinati alla sosta dell'utenza delle attrezzature urbane e di interesse generale esistenti e/o previste dal P.R.G. (identificate nelle tavole P.6.1-2-3-4 con la lettera "P"), nonché gli spazi previsti per la sosta dei mezzi del trasporto extraurbano.

In sede di progettazione o adeguamento della rete stradale possono essere previsti ulteriori Parcheggi, ancorché non indicati dalle Tavole del P.R.G..

Gli spazi per Parcheggi Pubblici vanno previsti per ciascuna zona edificabile di espansione come previsto dal D.M. 02/04/1968, n°1444 nella quantità minima prescritta dal Regolamento Edilizio Comunale (salvo diverse prescrizioni previste dalle presenti N.T.A. del P.R.G.) e dovranno essere ubicati marginalmente alla sede viaria o agli edifici e calcolati percentualmente sulla cubatura residenziale teorica costruibile, con gli aumenti previsti per eventuali destinazioni ammesse di carattere Direzionale la cui percentuale va riferita alla superficie lorda di pavimento.

L'Amministrazione Comunale potrà, in armonia al 2° comma dell'art.15 della Legge 34/92, mediante il P.A.S., individuare nuove zone destinate a parcheggi.

Per le categorie commerciali sotto elencate, ove i valori sono stabiliti in mq di superficie a parcheggio, comprensiva degli spazi di manovra, per ogni 100 mq di superficie di vendita (sv) si applicano i seguenti rapporti:

EdV	(art.41 sexies della 1150/42)
M1/A mq 80 (sv)	(art.41 sexies della 1150/42)
M1/E mq 80 (sv)	(art.41 sexies della 1150/42)
M2/A mq 150 (sv)	(art.41 sexies della 1150/42)
M2/E mq 100 (sv)	(art.41 sexies della 1150/42)
G1/A mq 250 (sv)	(art.41 sexies della 1150/42)
G1/E mq 200 (sv)	(art.41 sexies della 1150/42)

Il PRG articola le zone destinate a parcheggio pubblico, in relazione alle caratteristiche del sito, in zone P e zone Pr.

Nelle Zone destinate a parcheggi pubblici (P), è possibile realizzare parcheggi pubblici e servizi connessi, nel rispetto delle destinazioni previste dal PRG, su aree di proprietà pubblica e privata mediante delibera di Consiglio Comunale ed apposita convenzione, fermo restando che le Zone costituiscono standard urbanistici.

Gli interventi possono essere attuati dai Privati o dalla Pubblica Amministrazione mediante esproprio per pubblica utilità.

In caso di partecipazione dei privati la convenzione dovrà prevedere modalità d'uso e l'eventuale subentro gratuito del Comune in caso di cessazione dell'esercizio.

In caso di interventi in aree di proprietà pubblica, i privati potranno intervenire in regime di concessione del diritto di superficie o di concessione di costruzione e gestione poliennale di suolo e sottosuolo. La specifica convenzione dovrà prevedere le modalità di uso delle attrezzature e la cessione gratuita degli impianti al termine della gestione. Sono consentite realizzazioni di parcheggi interrati, di uso pubblico e/o privato, da parte dei privati in aree di proprietà e destinate a parcheggi pubblici, a condizione che la proprietà medesima ceda gratuitamente alla Pubblica Amministrazione l'area soprastante i parcheggi medesimi.

Gli interventi su aree private destinate o da destinare a parcheggi pubblici (fermo restando la proprietà privata) saranno consentiti previa dimostrazione che siano già esistenti mq 2,5 per ogni abitante al momento di ogni singola convenzione.

I nuovi parcheggi dovranno rispondere ai requisiti fissati dalla DGR n.53 del 27/01/2014 in materia di invarianza idraulica.

Nelle Zone destinate a parcheggi pubblici su aree instabili (Pr) valgono le stesse norme delle zone P, alle quali si aggiunge l'obbligo di definire un progetto di corretto smaltimento delle acque e di drenaggio in relazione al fenomeno di instabilità geomorfologica di cui fa parte.

9.2 Parcheggi Privati

Parcheggi ed autorimesse private a servizio esclusivo degli edifici o delle funzioni previste.

Parcheggi di cui all'art.41 sexies della 1150/42 e, per le destinazioni residenziali, alla L.122/89.

9.3 Verde Pubblico

Il PRG articola il verde pubblico in relazione alla funzione assegnata dal P.R.G. ed alle caratteristiche del sito.

Tali zone risultano suddivise in:

- Verde pubblico attrezzato (IF2.6a) identificato nelle tavole P6.1-2-3-4 con le lettere "VP":
È destinato alla conservazione e alla creazione di giardini urbani di quartiere.
In tali zone sono ammesse esclusivamente piantumazioni e attrezzature di arredo per il gioco, il tempo libero e la sosta.
La realizzazione di modesti campi di gioco a cielo libero è ammessa purché destinati a fruitori rivolti ad usi dilettantistici.
- Verde pubblico per sport con attrezzature (IF2.6b) identificato nelle tavole P6.1-2-3-4 con la parola "SPORT":
È destinate agli impianti pubblici sportivi coperti e scoperti.
In tali ambiti il P.R.G., salvo indicazioni diverse, si attua per interventi diretti in un progetto di massima unitario esteso all'intera area omogenea.
I nuovi impianti pubblici, scoperti o coperti, dovranno rispondere ai requisiti fissati dalla DGR n.53 del 27/01/2014 in materia di invarianza idraulica.
L'Amministrazione Comunale potrà, in armonia al 2° comma dell'art.15 della Legge 34/92, mediante il P.A.S., individuare nuove zone da destinare a verde pubblico attrezzato preferibilmente in adiacenza a quelle esistenti.
- Verde pubblico per la realizzazione di BOSCHI URBANI (IF1) destinati a risanamento ambientale, sia dal punto di vista geologico e geomorfologico, che botanico-vegetazionale.
- Verde pubblico su zona instabile identificato nelle tavole P6.1-2-3-4 con le lettera r aggiunta alla zona funzionale (Vp-r; SPORT-r; BOSCHI URBANI-r), in queste zone valgono le stesse norme delle rispettive zone a verde pubblico, alle quali si aggiunge l'obbligo di definire un progetto di corretto smaltimento delle acque e di drenaggio in relazione al fenomeno di instabilità geomorfologica di cui fa parte.

In tali ambiti è possibile realizzare quanto previsto dal PRG, su aree di proprietà pubblica e/o privata mediante delibera di Consiglio Comunale ed apposita convenzione, fermo restando che le Zone costituiscono standard urbanistici.

Gli interventi possono essere attuati dai Privati o dalla Pubblica Amministrazione mediante esproprio per pubblica utilità.

Sono consentiti interventi da parte di operatori privati su aree di proprietà pubblica e/o privata sulla base di progetti di massima e relativi schemi di convenzione, anche per l'utilizzo e/o la gestione degli impianti e per l'uso pubblico da sottoporre all'approvazione del C.C.

La specifica convenzione dovrà prevedere le modalità di uso delle attrezzature e la cessione gratuita degli impianti al termine della gestione.

Nel caso di proprietà privata dei suoli la Convenzione dovrà contenere le modalità per l'acquisizione dell'area al patrimonio pubblico nel caso di inottemperanza relativamente alla gestione del verde pubblico da parte dei privati.

Gli interventi su aree private destinate o da destinare a parcheggi pubblici (fermo restando la proprietà privata) saranno consentiti previa dimostrazione che siano già esistenti mq 9,00 per ogni abitante al momento di ogni singola convenzione.

9.4 Verde privato a servizio esclusivo degli edifici o delle funzioni previste

Oltre alle aree che potranno essere previste all'interno degli ambiti ad attuazione indiretta il PRG individua aree destinate al verde privato, articolate in funzione delle caratteristiche del sito:

- Aree destinate a verde privato identificate con la lettera "V" nelle tavole P6.1-2-3-4. All'interno delle suddette aree sono consentite opere di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria sugli edifici esistenti. Nelle aree scoperte è consentito l'utilizzo per parcheggi privati, per giardini ed orti, che dovranno rispondere ai requisiti fissati dalla DGR n.53 del 27/01/2014 in materia di invarianza idraulica.
- Aree destinate a verde privato su zona instabile identificate nelle tavole P6.1-2-3-4 con la sigla "Vr". In queste zone valgono le stesse norme delle zone "V", alle quali si aggiunge l'obbligo di definire un progetto di corretto smaltimento delle acque e di drenaggio in relazione al fenomeno di instabilità geologico di cui fa parte.

CAPO 4 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PRG

art. 10 - Strumenti di attuazione

L'attuazione delle trasformazioni previste dal PRG può avvenire tramite:

10.1 Attuazione diretta

10.1.1 Disciplina degli atti autorizzativi

Per la disciplina degli atti autorizzativi inerenti agli interventi diretti si rimanda alla normativa nazionale e regionale vigente e, per quanto di pertinenza, al TU per l'Edilizia e al REC

10.1.2 Progetto preliminare

Ove ritenuto necessario può essere richiesto dall'Amministrazione Comunale un Progetto Preliminare atto a prefigurare i requisiti di natura progettuale e/o di natura contrattuale di un determinato comparto.

10.1.4 Manufatti esistenti non conformi al PRG

Nei manufatti esistenti non conformi al PRG sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

10.2 Attuazione indiretta

10.2.1 Ambiti e riferimenti

Il PRG individua gli ambiti la cui trasformazione avviene tramite attuazione indiretta, subordinata all'approvazione di un piano urbanistico attuativo.

Il PRG individua i Piani urbanistici attuativi negli elaborati P6.1, P6.2, P6.3, P6.4, e nelle disposizioni contenute agli articoli 28 - 42 - 43 delle presenti NTA.

10.2.2 Qualificazione degli strumenti

I piani attuativi sono quelli previsti dalle leggi nazionali e dalla LR 34/92 (art. 20 PAS *Piano Attuativo dei Servizi* nonché gli articoli del TITOLO IV *Strumenti urbanistici attuativi*). Le caratteristiche dei suddetti piani nonché le procedure per le relative approvazioni sono quindi quelle previste dalle vigenti leggi nazionali e regionali. Inoltre è previsto lo strumento dei Piani di recupero ambientale da approvare con le procedure previste per i piani esecutivi (P.R.A.).

10.2.3 Variazione di utilizzo

La variazione di utilizzo dello strumento attuativo rispetto a quello specificato negli ambiti costituisce Variante al PRG approvata in via definitiva dal Consiglio Comunale, nei limiti di quanto prescritto al comma 5 dell'art. 15 della LR 34/92.

10.2.4 Strumenti urbanistici vigenti

Alla scadenza della validità di legge (per i piani pubblici) ed alla scadenza della convenzione (per i piani privati), le previsioni del vigente PRG prevalgono e sostituiscono le precedenti, per quanto non ancora attuato. Eventuali Varianti ai Piani Attuativi attivate dopo l'adozione del vigente PRG debbono essere conformi alle disposizioni di quest'ultimo.

art.10 bis - Concessione edilizia in deroga

E' prevista la facoltà di rilasciare concessioni edilizie in deroga alle previsioni di PRG secondo le disposizioni di legge

art. 11 - Caratteri degli elaborati

Gli elaborati grafici A3 - A3.1 - A3.2 - P2 - P4. (1:5000) riportano i regimi normativi relativi a tutto il territorio comunale. Sono inoltre individuati gli "ambiti", contraddistinti in sigle, che definiscono il tipo di presenza antropica nel territorio ed il livello di trasformabilità rispetto all'esistente. La suddivisione del territorio in ambiti è riportata negli elaborati P6, P6.1, P6.2, P6.3, P6.4.

Ogni Ambito è normato nella parte seconda delle NTA.

Le norme contenute nella parte seconda delle NTA sono individuate cartograficamente negli elaborati grafici denominati "Assetto dei regimi normativi":

- P.6 - territorio non insediativo
- P.6.1 - S. Maria Nuova
- P.6.2 - Collina
- P.6.3 - Monti - Montecucco
- P.6.4 - Area Produttiva Pradellona "

TITOLO II° - DISPOSIZIONI FONDAMENTALI PER LA GESTIONE DEL TERRITORIO

CAPO 1 - OBIETTIVI

art. 12 - Obiettivi delle norme sul territorio

Il PRG disciplina gli interventi sul territorio con il fine di tutelare le risorse naturali e garantire uno sviluppo equilibrato del rapporto uomo-ambiente che comprende la coscienza della propria identità storica e della appartenenza ad un contesto territoriale definito.

CAPO 2 - IL SISTEMA PAESAGGISTICO / AMBIENTALE

art. 13 - Definizione dei contenuti

Il PRG definisce i contenuti normativi del Piano Paesistico Ambientale Regionale, disposti secondo le categorie e gli elementi del paesaggio riportate nello stesso:

Categorie della struttura geomorfologica

I - corsi d'acqua naturali

II - crinali e versanti

Categorie del patrimonio botanico - vegetazionale

III - elementi diffusi del paesaggio agrario

IV - vegetazione ornamentale delle entità insediative del

paesaggio

Categorie del patrimonio storico - culturale

V - paesaggio agrario

V - paesaggio agrario di interesse storico ambientale

VI - centri e nuclei storici

VII - edifici e manufatti storici

VIII - zone archeologiche

IX - punti panoramici e strade panoramiche

CAPO 3 - NORME RIGUARDANTI IL SISTEMA GEOMORFOLOGICO

art. 14 - Norme geologiche di carattere generale Le norme geologiche di seguito riportate sono suddivise in: norme di tutela e norme per la verifica delle condizioni di idoneità geologica ai fini edificatori

Le norme di tutela sono a loro volta suddivise in:

- norme di tutela delle emergenze geologiche e geomorfologiche

(in adeguamento al piano paesistico-ambientale regionale)

- norme di tutela delle risorse idriche

(impostate al fine di proteggere le falde idriche sotterranee da fonti di inquinamento puntuale e diffuso).

norme di tutela:

- norme di tutela delle emergenze geologiche e geomorfologiche (in adeguamento al P.P.A.R.)

• vallata alluvionale del fiume Musone:

Orli di terrazzi alluvionali:

nell'elaborato A.1.2 (carta geomorfologica), sono stati individuati gli orli dei terrazzi alluvionali del 4^a, 3^a e 2^a ordine, secondo due livelli di importanza; quelli aventi morfologia particolarmente significativa sono stati sottoposti a tutela "particolare" mentre, per tutti, valgono vincoli di tutela "generale".

I vincoli di tutela di tipo "generale", individuati nell'elaborato grafico P.2, valgono per un ambito determinato per una distanza di m 50 a valle della base della scarpata e per una distanza di m 50 a monte dalla sommità della scarpata del terrazzo alluvionale.

La base e la sommità della scarpata saranno determinate con precisione, quando ve ne fosse la necessità, con rilievo topografico eseguito da un tecnico competente in geologia;

nell'ambito di tutela "generale" saranno vietati l'edificazione di qualunque manufatto salvo piccole opere di protezione per captazioni d'acqua, l'apertura di nuove strade salvo il ripristino e la manutenzione di quelle esistenti o dei tracciati comunque storicamente documentati; è consentita l'attività estrattiva di materiale inerte purché in tale ambito il piano di recupero paesistico ambientale preveda il ripristino dell'originale superficie topografica.

I vincoli di tutela "particolare" valgono, nei tratti di scarpata a morfologia particolarmente significativa (in genere i tratti a pendenza media maggiore al 15%) così come indicati nell'elaborato A.1.2, (carta geomorfologica), per un ambito determinato a partire dalla base della scarpata fino ad una distanza di 50 m. a monte della sommità della scarpata.

Nell'ambito di tutela particolare è vietata, inoltre, l'escavazione di materiale di cava (ghiaia, ecc.).

- versanti collinari di sedimentazione marina (pleistocene)

affioramenti geologici:

sono posti sotto tutela n. 2 affioramenti della formazione arenacea di S. M. Nuova, individuati nell'elaborato A.1.2 (carta geomorfologica) e nell'elaborato grafico P.2, in cui valgono le seguenti disposizioni:

sono vietati lavori di movimenti terra, opere in muratura e cls. ecc. che occultino in qualunque modo gli affioramenti fatta eccezione per eventuali opere di presidio che si rendessero necessarie qualora l'instabilità delle pareti rocciose crei pericolo per l'incolumità di persone ed edifici; tali opere dovranno preferibilmente essere realizzate con tecniche che consentano la conservazione, quanto più possibile, dell'integrità dell'affioramento.

- norme di tutela delle risorse idriche

Al fine di tutelare le risorse idriche sotterranee, in particolare dell'acquifero alluvionale del fiume Musone, valgono le seguenti disposizioni:

- escavazione di nuovi pozzi:

è resa obbligatoria la realizzazione di una intercapedine tra tubi di rivestimento del pozzo e parete della perforazione; tale intercapedine dovrà essere impermeabilizzata tramite cementazione con c.l.s. al fine di isolare la falda idrica da infiltrazioni di acque superficiali;

la cementazione dell'intercapedine "tubo-terreno" sarà effettuata per almeno m 3,0 di profondità a partire dal p.c. o, comunque, sino al livello a cui si rinviene la falda idrica nel caso questa si trovi a profondità inferiore ai m 3,0 dal p.c.

E' resa obbligatoria la copertura del pozzo con coperchio inossidabile, in modo da impedire qualunque intervento accidentale dall'esterno; il coperchio dovrà essere chiuso tramite apposita serratura o lucchetto.

L'imboccatura del pozzo deve essere sollevata sopra il piano campagna di almeno m 1,0 al fine di impedire infiltrazioni di acque superficiali in caso di allagamenti ed alluvioni.

Di ogni nuovo pozzo devono essere consegnate all'U.T.C. di S.M. Nuova il disegno esecutivo, la stratigrafia del terreno attraversato dalla perforazione per l'esecuzione del pozzo, il livello statico della falda idrica, il tutto firmato da un tecnico professionista esperto in geologia ed idrogeologia.

- vecchi pozzi ancora in uso:

ad esclusione dei pozzi scavati a mano e rivestiti di mattoni in laterizio, o dei pozzi comunque dotati di copertura a "casetta" in mattoni di laterizio, è auspicabile che tutti i vecchi pozzi vengano, comunque, dotati di coperchio di chiusura e sopraelevati all'imboccatura come i nuovi pozzi e siano parimenti impermeabilizzati da infiltrazioni di acque superficiali.

- pozzi dismessi o fatiscenti:

qualora un pozzo sia inutilizzabile perché fatiscente è fatto obbligo al proprietario la sua chiusura definitiva che potrà essere eseguita solo con materiale sterile di cava o con materiale argilloso proveniente da sbancamenti o scavi, purché esso sia assolutamente esente da suolo agrario o comunque da qualsiasi tipo di materia organica o inquinante; è obbligatoria la cementazione dei primi m 2,0 di profondità a partire dal p.c. dell'intera sezione del pozzo.

- insediamenti industriali:

in sede di definizione dei piani esecutivi relativi ai nuovi insediamenti industriali o artigianali potranno essere realizzate batterie di pozzi spia, (anche di piccolo diametro) al fine di poter

consentire il prelievo di campioni di acqua per il controllo di possibili inquinamenti ad opera delle attività produttive insediate.

Tutti gli aspetti tecnico-amministrativi (legati alla proprietà, alla gestione, all'accesso, alla manutenzione, alle responsabilità civili e penali, ecc..., dei pozzi) saranno specificati e definiti negli atti del Piano Attuativo (NTA e Convenzione).

Quadro tecnico di indirizzo per il Piano Attuativo:

I pozzi spia saranno posti ad interasse massimo di M 30, a valle del perimetro delle aree edificabili e saranno posizionati in successione lineare.

I criteri costruttivi dei pozzi spia sono i medesimi stabiliti per i nuovi pozzi ed il tubo di rivestimento dovrà avere diametro sufficiente (minimo 80 mm) per consentirvi l'introduzione di un campionatore; nel caso di utilizzo di tubatura di rivestimento in plastica dovrà essere garantita la sua resistenza allo schiacciamento in presenza di terreni stringenti.

- fonti storiche:

Nell'elaborato grafico A4.1 sono individuate n. 4 fonti storiche. Al fine di garantire una seppur minima protezione a tali fonti, si pone l'obbligo di mantenimento del terreno sodo, con divieto di concimazione e spargimento di pesticidi, per un semicerchio di raggio di 30 mt. a monte della captazione.

norme per la prevenzione del dissesto idrogeologico e per la verifica delle condizioni di idoneità geologica ai fini edificatori:

- difesa dall'erosione calanchiva:

L'erosione calanchiva genera instabilità diffusa che si manifesta in modo eclatante in prossimità dei bordi delle scarpate calanchive e, pertanto è fissata una fascia di tutela di 15 metri attorno al perimetro dei calanchi, area in cui vige il divieto di aratura.

Sono possibili, comunque, interventi di recupero ambientale che prevedono l'impianto di siepi, di cui all'art.17 delle presenti NTA. È quindi fondamentale favorire la colonizzazione da parte della vegetazione autoctona nelle aree calanchive e la ricostituzione di siepi e fasce ripariali in corrispondenza degli impluvi.

Ove l'arretramento delle testate dei calanchi, così come individuati nell'elaborato A.1.2 (carta geomorfologica) sia giunta ad opera dell'erosione regressiva a meno di m 100 da manufatti e opere viarie, tale che si sia originato rischio reale o potenziale per la stabilità del versante sovrastante, è fissata una ulteriore fascia di rispetto di almeno m 15 (da aggiungere alla fascia di 15 metri prevista) attorno al perimetro del calanco.

Prescrizioni per le indagini geologiche-geotecniche desunte dalle NTA del Piano di Assetto Idrogeologico:

Nel territorio non insediativo per le aree definite dalle N.T.A. del Piano di Assetto Idrogeologico delle Marche (P.A.I.) come AVD P1, AVD P2, nelle aree in frana perimetrale dalla Carta Geomorfologica regionale e nelle aree di instabilità segnalate dal Comune, così come individuate nella carta P.6.5 - "Sovrapposizione dell'Assetto dei Regimi Normativi" con le previsioni del PAI e del PTC e dei movimenti franosi individuati dalla Carta Geomorfologica Regionale", valgono le norme di cui all'art. 12 comma 2 delle N.T.A. del Piano di Assetto Idrogeologico delle Marche (P.A.I.).

Per le aree definite dalle N.A. del Piano di Assetto Idrogeologico delle Marche (P.A.I.) come AVD P3, valgono le norme di cui all'art. 12 comma 3 delle N.T.A. del Piano di Assetto Idrogeologico delle Marche (P.A.I.).

Nella tav.4 – "Carta delle pericolosità geologiche del territorio comunale", troviamo l'identificazione qualitativa di aree a pericolosità omogenea che nasce dalla conoscenza delle caratteristiche geologiche-geomorfologiche e dai processi che condizionano l'evoluzione del paesaggio.

Le aree così individuate permettono di definire il rischio geologico connesso con l'uso attuale e futuro del territorio, fornendo una prima valutazione sul rapporto costi-benefici che le trasformazioni inducono sul suolo e sul sottosuolo.

La carta evidenzia situazioni di pericolosità in funzione di problematiche geologiche-geomorfologiche necessarie per operare delle scelte urbanistiche corrette ed in linea con le esigenze socio-economiche, ambientali e territoriali.

L'elaborato cartografico (*Tav. 4 "carta delle pericolosità geologiche del territorio comunale"*) è stato redatto individuando e delimitando 2 tipologie di pericolosità: le aree "r" soggette a dissesti geomorfologici e le aree "v" caratterizzate da pericolosità per vulnerabilità dell'acquifero. Nell'elaborato non vengono riportate aree soggette a pericolosità per inondazione, in quanto nel territorio comunale non vi sono zone sottoposte a tale rischio.

Le aree "r" in dissesto sono state ulteriormente delimitate in funzione della zonazione geologica-geomorfologica del territorio comunale. Ad ogni area omogenea è stato associato un grado di pericolosità, da molto alta a moderata.

Le aree D rappresentano i versanti a morfologia irregolare con modesti fenomeni di dissesto della coltre limo argillosa più superficiale, derivanti dalla trasposizione dei fenomeni individuati sia dalla Carta Geomorfologica Regionale (CARG Marche), sia dalla carta dell'Inventario dei Fenomeni Franosi (IFFI), sia dal rilievo specificatamente effettuato per lo studio in questione. Le aree P1, P2 e P3 costituiscono i perimetri rispettivamente a pericolosità P1, P2 e P3 del PAI Marche-Aggiornamento 2016. Le aree F sono dissesti individuati in fase di rilievo geomorfologico ed associati ad una pericolosità coerente con la tipologia e complessità del dissesto in atto; le aree F1 rappresentano situazioni di aggravamento della pericolosità geomorfologica che da alta viene modificata in molto alta.

Negli ambiti edilizi che incidono o sono adiacenti alle aree F, dovranno essere effettuate verifiche geologiche e geomorfologiche comprensive di un monitoraggio geotecnico (attraverso il controllo di inclinometri e piezometri) esteso per periodo temporalmente significativo (almeno un anno solare).

In linea di massima la pericolosità aumenta procedendo dalle zone D alla zona P3. Alle aree F e F1 è stata assegnata una pericolosità molto alta in quanto trattasi in generale di fenomeni geomorfologici che rappresentano un'estensione e un aggravamento di dissesti già in essere.

In funzione della zonazione geologica-geomorfologica così rappresentata e con un ordine di problematiche crescenti, sono state individuate le seguenti classi di pericolosità geologica e geomorfologica:

MODERATA: sono inserite in questa classe le aree D e P1. Per entrambe le tipologie ogni progetto dovrà essere accompagnato da indagini geologiche e geotecniche di dettaglio, estese ad un intorno geomorfologicamente significativo.

ALTA: comprende le aree P2; ogni intervento dovrà essere attentamente valutato mediante approfondite indagini geologiche-geomorfologiche, idrauliche e sismiche estese ad un intorno geomorfologicamente significativo.

MOLTO ALTA: riguarda le zone P3, le aree F e F1; in queste aree dovrà essere impedito qualsiasi nuovo insediamento e dovrà essere esclusa qualsiasi trasformazione del territorio, salvo gli specifici casi permessi dall'art. 12 comma 3 del PAI. In questo caso gli interventi progettuali potranno essere realizzati soltanto dopo avere effettuato indagini geologiche-geomorfologiche con il supporto di strumentazioni di monitoraggio estese ad un periodo significativo.

Nelle classi di pericolosità moderata, alta e molto alta sono state applicate, come normativa tecnica, le indicazioni riportate negli elaborati e nelle N.T. del P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico) della Regione Marche. Le classi a pericolosità moderata sono state associate alle aree a pericolosità AVD P1; le classi a pericolosità alta alle aree a pericolosità AVD P2; le classi a pericolosità molto alta sono state infine equiparate alle aree AVD P3.

Le aree "v" sono parti del territorio appartenenti ai terrazzi alluvionali del fiume Musone e dei corsi d'acqua minori. La loro pericolosità si esplica pertanto esclusivamente come vulnerabilità dell'acquifero. Ai terrazzi di III e IV ordine ed alle alluvioni recenti, dove la permeabilità dei depositi ghiaiosi risulta maggiore è stato associato un grado di pericolosità molto alta. Ai terrazzi di ordine inferiore, più antichi, e alle pianure alluvionali dei corsi d'acqua minore, dove la presenza di sedimenti limo-argillosi risulta percentualmente più elevata con una conseguente diminuzione della permeabilità, è stato attribuito un grado di pericolosità alta.

Nelle aree "v" a vulnerabilità dell'acquifero gli interventi edilizi in genere sono permessi nel rispetto delle norme urbanistiche, paesaggistiche, ambientali. Le attività classificate come industrie insalubri possono essere insediate in questi ambiti ma dovranno adottare opportuni presidi di controllo della qualità delle acque sotterranee.

Nel territorio insediativo, nelle zone IB1A dove il rischio è maggiore e buona parte dell'edificato rientra in dissesti a pericolosità P3, viene applicata la normativa del P.A.I. di cui all'art. 12 comma 3. Qualsiasi intervento edilizio permesso da detta normativa, dovrà preventivamente ed obbligatoriamente essere verificato con dettagliate indagini geologiche-geomorfologiche-sismiche,

nel rispetto delle vigenti normative, comprensive di monitoraggi prolungati per un significativo intervallo temporale, che attestino in modo assoluto e definitivo la stabilità della zona. Gli studi dovranno essere estesi entro una fascia di rispetto indicativamente di almeno 30 ml dal perimetro del dissesto, come riportato nella Tav. RI37 PAI Marche e comunque dovranno interessare l'intera superficie del lotto di competenza.

Le zone IB1B sono quelle solo parzialmente o in minima parte interessate da dissesti individuati dal PAI con caratteristiche di pericolosità minori (P1 o P2). In queste aree viene introdotta la norma del P.A.I. di cui all'art. 12, comma 2; sono consentiti trasformazioni dello stato dei luoghi e quindi anche interventi edilizi di qualsiasi tipo, purché le condizioni geologiche e geomorfologiche vengano definite da approfonditi studi geologici e sismici, nel rispetto delle vigenti normative. Le indagini dovranno essere estese per una fascia di rispetto di 30 m dal perimetro dell'area in dissesto e comunque dovranno comprendere l'intero lotto di competenza.

Qualsiasi modifica della perimetrazione delle aree a rischio idraulico ed a pericolosità geologica alta e molto alta, corrispondenti alle aree AVD P3 e AVD P4, come pure la richiesta di eliminazione delle aree o variazione del livello di rischio e di pericolosità, dovrà essere richiesta tramite apposita istanza da redigere secondo le indicazioni dell'art. 19 comma 1 della N.A. del P.A.I. Marche.

14.1 Ulteriori prescrizioni normative di carattere geologico

Nei versanti collinari delle aree agricole contrassegnate con lettera "r" nella carta P.6. - "Assetto dei regimi normativi - territorio non insediativo" -, si dovrà provvedere obbligatoriamente alla regimazione delle acque superficiali.

Per la corretta conduzione dei fondi agricoli al fine di preservarli dagli effetti erosivi e gravitativi si rimanda all'applicazione di quanto previsto dal Regolamento comunale di polizia rurale.

Il DGR n.53 del 27-1-2014, redatto ai sensi della L.R. n. 22 del 23-11-2011, stabilisce i criteri le modalità e indicazioni tecnico-operative per l'invarianza idraulica delle trasformazioni territoriali, nei casi ivi previsti.

14.1a - Per l'attuazione degli AMBITI di ESPANSIONE IPC15 si dovrà rispettare quanto segue:

- a) tenuto conto dei livelli piezometrici (anche di quelli a carattere stagionale) e delle possibili variabili geologiche e geotecniche, effettuare verifiche di stabilità del versante, indirizzate alla ricerca del fattore di sicurezza in condizioni dinamiche post-operam.
- b) prevedere le necessarie opere di presidio strutturali e non strutturali, anche in funzione degli esiti delle verifiche di cui al precedente punto 1., finalizzate alla tutela delle opere di trasformazione urbanistica da eventuali riattivazioni dei dissesti e/o evoluzioni retrogressive di versante.
- c) le reti di smaltimento delle acque di regimazione superficiali e sotterranee, dovranno essere realizzate con le particolari attenzioni finalizzate ad evitare dispersioni pregiudizievoli agli effetti della stabilità, prevedendone una regolare manutenzione.
- d) la movimentazione terra (sbancamenti e riporti) e la modifica dei profili naturali del versante, andranno limitati il più possibile e comunque realizzati secondo criteri metodologici che tengano conto dei requisiti fisici e meccanici dei terreni interessati dai lavori e dalle opere, ed in generale dovranno essere precedute da opere di presidio adeguatamente dimensionate.

14.1b - Per l'attuazione degli AMBITI di ESPANSIONE IPC2, IPC14 si dovrà rispettare quanto segue:

- a) nelle parti di zone urbanistiche interferenti con gli ambiti in dissesto idrogeologico del PAI con livello di pericolosità P3 o con livello di pericolosità geologica D (v. carta della pericolosità geomorfologica), gli interventi di trasformazione urbanistica e le destinazioni d'uso dovranno essere conformi alle disposizioni dell'art.12 comma 3 delle Norme d'Attuazione del PAI.
- b) nelle parti di zone urbanistiche interferenti con gli ambiti in dissesto idrogeologico del PAI con livello di pericolosità P2 o con livello di pericolosità geologica C1, ai fini della riduzione del rischio geologico e sismico, in sede attuativa si dovrà:
 - 1 tenuto conto dei livelli piezometrici (anche di quelli a carattere stagionale) e delle possibili variabili geologiche e geotecniche, effettuare verifiche di stabilità del versante, indirizzate alla ricerca del fattore di sicurezza in condizioni dinamiche post-operam.
 - 2 prevedere le necessarie opere di presidio strutturali e non strutturali, anche in funzione degli esiti delle verifiche di cui al precedente punto 1., finalizzate alla tutela delle opere di trasformazione urbanistica da eventuali riattivazioni dei dissesti e/o evoluzioni retrogressive di

versante, verificando inoltre la fattibilità e l'efficacia delle ipotesi progettuali effettuate in sede di pianificazione generale (PRG) relative alle opere drenanti.

- 3 Verificare preventivamente la corrispondenza tra previsioni di progetto e comportamento reale della falda idrica relativamente all'interferenza dei futuri piani interrati con i corpi idrici sotterranei, nonché gli effetti dei possibili processi di consolidamento dei terreni interessati dall'opera e del loro intorno, a lungo termine, derivanti dalle opere di drenaggio dei corpi idrici sotterranei, che potrebbero anche esporre le proprietà confinanti a fenomeni di cedimento differenziale.
- 4 Le reti di smaltimento delle acque di regimazione superficiali e sotterranee, dovranno essere realizzate con le particolari attenzioni finalizzate ad evitare dispersioni pregiudizievoli agli effetti della stabilità, prevedendone una regolare manutenzione.
- 5 La movimentazione terra (sbancamenti e riporti) e la modifica dei profili naturali del versante, andranno limitati il più possibile e comunque realizzati secondo criteri metodologici che tengano conto dei requisiti fisici e meccanici dei terreni interessati dai lavori e dalle opere, ed in generale dovranno essere precedute da opere di presidio adeguatamente dimensionate.

Nelle ZONE a DESTINAZIONE PRODUTTIVA ubicate lungo la VALLE del FIUME MUSONE in fase attuativa si dovrà eseguire quanto di seguito riportato:

- a) gli studi di fattibilità geologica, dovranno contenere lo schema della circolazione idrica sotterranea anche se a carattere stagionale, nonché definire l'eventuale interferenza tra la piezometrica e le strutture interrate.
- b) gli studi di fattibilità geologica, dovranno essere indirizzati alla valutazione della vulnerabilità dell'acquifero e degli effetti indotti nonché definire le misure di tutela delle risorse idriche sotterranee, adottando i più appropriati criteri di intervento coerenti con l'assetto idrogeologico.
- c) si dovrà procedere alla quantificazione degli eventuali sbancamenti e classificazione del materiale movimentato ai sensi del R.D. 1443/27 e nel caso in cui le opere ed i lavori previsti, divergano dalla casistica dall'art.2, comma 3, lettere "a, b, c" e comma 4 della L.R. 71/97, si dovranno attivare le procedure autorizzative di cui leggi in materia di attività estrattiva (LL.RR. 71/97, 33/99, 9/01, Piano regionale delle Attività Estrattive di cui alla D.C.R. n.66 del 09/04/2002)

Nelle ZONE RESIDENZIALI e PRODUTTIVE di COMPLETAMENTO, nelle ZONE AGRICOLE, nelle ALTRE ZONE URBANISTICHE OGGETTO di TRASFORMAZIONI TERRITORIALI la compatibilità geomorfologica ai sensi dell'art.13 della legge 64/74 è subordinata al rispetto:

- 1) degli ambiti e delle Norme d'Attuazione del PAI approvato con DCR 116/04 e s.m. qualora interferenti con le previsioni urbanistiche.
- 2) delle disposizioni di settore previste negli elaborati di analisi a corredo del PRG
- 3) alle disposizioni delle vigenti normative nazionali e regionali in materia geologica e geomorfologica.
- 4) delle specifiche disposizioni di zona contenute nella parte seconda delle presenti norme di attuazione che sono prevalenti, in quanto più restrittive, alle norme d'attuazione del PAI.

art. 15 - Corsi d'acqua

Per il Fiume Musone e per i corsi d'acqua individuati nell'elaborato P2 sono stabilite fasce di tutela così articolate:

A)

classe 1 : dalle sponde o dal piede esterno dell'argine fino a m 100

classe 2 : dalle sponde o dal piede esterno dell'argine fino a m 50

classe 3 : dalle sponde o dal piede esterno dell'argine fino a m 35

All'interno delle quali si applica la tutela integrale di cui agli articoli 26 e 27 e le specifiche normative di cui alle prescrizioni di base permanenti di cui all'art.29 delle NTA del PPAR nonché l'introduzione di specie arboree infestanti

B)

classe 1 : da m 100 fino a m 175

classe 2 : da m 50 fino a m 100

classe 3 : da m 35 fino a m 75

All'interno di tali fasce sono vietati:

- a) gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
- b) i silos e depositi agricoli di rilevante entità;
- c) gli edifici ed impianti per allevamenti zootecnici;
- d) le discariche, i depositi e gli stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi compresi nei "recuperi ambientali" previsti dalle NTA del PPAR;
- e) l'introduzione di specie arboree infestanti

art. 16 - Crinali e versanti

Crinali

Le aree di tutela dei crinali individuate nell'elaborato P2 sono stabilite in rapporto alla loro classe di appartenenza e calcolate come valore di dislivello rispetto alle corrispondenti quote massime:

classe 1 = 20 m

classe 2 = 15 m

classe 3 = 5 m

All'interno delle quali sono vietati:

- a) gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
- b) i silos e depositi agricoli di rilevante entità;
- c) gli edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale;
- d) le nuove attività estrattive, discariche depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi compresi nei "recuperi ambientali" previsti dalle NTA del PPAR
- e) l'introduzione di specie arboree infestanti.

Versanti

Sulle aree di versante collinare individuate nell'elaborato P2, che risultano avere pendenza eccessiva, superiore o vicina al 30 è vietato qualsiasi intervento edilizio, nonché qualsiasi impedimento al deflusso delle acque, i riporti ed i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo i progetti di recupero ambientale previsti dal PPAR.

Inoltre valgono, per i versanti, le disposizioni riguardanti la tutela dalle erosioni calanchive individuate nell'art. 14 delle presenti NTA.

CAPO 4 - NORME RIGUARDANTI IL SISTEMA BOTANICO-VEGETAZIONALE

art. 17 - Norme botaniche di carattere generale

Gli interventi di recupero ambientale e di riforestazione dovranno attenersi alle seguenti indicazioni:

1. gli interventi di rimboschimenti realizzati al fine di salvaguardare il territorio dal dissesto idrogeologico, dovranno prevedere l'utilizzo delle specie indicate nel presente articolo, al fine di favorire la rinaturalizzazione del paesaggio e quindi il riequilibrio dell'agro-ecosistema.
2. per le specie tutelate ai sensi della L.R. n. 6 del 23.02.2005 e sue successive modifiche ed integrazioni, è vietato l'abbattimento nonché la menomazione fatto salvo gli interventi di potatura necessari previa autorizzazione dei servizi territoriali competenti;
3. negli ambiti non insediativi "E", si ritiene opportuno evitare la lavorazione profonda (ripuntatura ed aratura) almeno nell'area interessata dalla proiezione della chioma, sostituita da lavorazioni più superficiali come l'erpicoltura.
4. nelle aree interessate da fenomeni di erosione calanchiva, si ritiene opportuno attuare una fascia di tutela di 15 m attorno al perimetro del calanco in cui vige il divieto di aratura e la realizzazione di un'opportuna rete di scoline, ai sensi del precedente art. 14
5. in tali aree si dovranno salvaguardare tutte le formazioni erbacee ed arbustive responsabili del naturale processo di ristabilizzazione e rinaturalizzazione del calanco;

ALLEGATO 1

SPECIE AUTOCTONE UTILIZZABILI PER LA REALIZZAZIONE DI STRUTTURE DI VEGETAZIONE IN AMBIENTE RURALE

Alberi

roverella	(<i>Quercus pubescens</i>)
acero campestre	(<i>Acer campestre</i>)
acero opalo	(<i>A. opalifolium</i>)
acero napoletano	(<i>A. obtusatum</i>)
orniello	(<i>Fraxinus ornus</i>)
carpino nero	(<i>Ostrya carpinifolia</i>)
carpino orientale	(<i>Carpinus orientalis</i>)
sorbo comune	(<i>Sorbus domestica</i>)
olmi	(<i>Ulmus minor</i>)
olmo montano	(<i>Ulmus glabra</i>)
gelso	(<i>Morus sp.</i>)
albero di giuda	(<i>Cercis siliquastrum</i>)

Arbusti

berretta da prete	(<i>Euonymus europaeus</i>)
biancospino comune	(<i>Crataegus monogyna</i>)
alloro	(<i>Laurus nobilis</i>)
asparago	(<i>Asparagus acutifolius</i>)
caprifoglio	(<i>Lonicera etrusca</i>)
sanguinello	(<i>Cornus sanguinea</i>)
coronilla	(<i>Coronilla emerus</i>)
pungitopo	(<i>Ruscus aculeatus</i>)
viburno	(<i>Viburnum tinus</i>)
tamerici	(<i>Tamarix gallica, T. africana</i>)
ginepro comune	(<i>Juniperus communis</i>)
ginepro rosso	(<i>Juniperus oxycedrus</i>)
ginestra	(<i>Spartium junceum</i>)
rose	(<i>Rosa canina, R. sempervirens</i>)
ligustro	(<i>Ligustrum vulgare</i>)
stracciabraghe	(<i>Smilax aspera</i>)
vescicaria	(<i>Colutea arborescens</i>)
rovi	(<i>Rubus sp.</i>)
prugnolo	(<i>Prunus spinosa</i>)

SPECIE IGROFILE – UTILIZZABILI PER LA COSTITUZIONE DI FASCE DI VEGETAZIONE RIPARIALE

Alberi

ontano nero	(<i>Alnus glutinosa</i>)
pioppo bianco	(<i>Populus alba</i>)
pioppo tremulo	(<i>Populus tremula</i>)
pioppo nero	(<i>Populus nigra</i>)
pioppo cipressino	(<i>Populus nigra var. italica</i>)
salice bianco	(<i>Salix alba</i>)

Arbusti

salice da ceste	(<i>Salix triandra</i>)
salice rosso	(<i>Salix purpurea</i>)
salice di ripa	(<i>Salix eleagnos</i>)
nocciolo	(<i>Corylus avellana</i>)

Per gli interventi sul verde pubblico e privato in ambito urbano, oltre alle specie già elencate si possono utilizzare anche le seguenti:

Alberi	
rovere	(<i>Q. petraea</i>)
farnia	(<i>Q. robur</i>)

leccio	(<i>Q. ilex</i>)
cerro	(<i>Q. cerris</i>)
acero napoletano	(<i>A. obtusatum</i>)
acero di monte	(<i>A. pseudoplatanus</i>)
frassini	(<i>Fraxinus sp.</i>)
carpino bianco	(<i>Carpinus betulus</i>)
sorbo degli uccellatori	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
tigli	(<i>Tilia sp.</i>)
castagno	(<i>Castanea saliva</i>)
bagolaro	(<i>Celtis australis</i>)
maggiociondolo	(<i>Laburnum anagyroides</i>)
biancospino selvatico	(<i>Crataegus oxyacantha</i>)
bosso	(<i>Buxus sempervirens</i>)
corniolo	(<i>Cornus mas</i>)
erica arborea	(<i>Erica arborea</i>)
pungitopo	(<i>Ruscus aculeatus</i>)
fillirea	(<i>Phillirea angustifolia</i>)
corbezzolo	(<i>Artutus unedo</i>)
scotano	(<i>Cotinus coggygria</i>)
pino d' Aleppo	(<i>Pinus halepensis</i>)
pino domestico	(<i>Pinus pinea</i>)

art. 18 - Elementi diffusi del paesaggio agrario

Nel territorio si rinvencono le seguenti categorie di elementi diffusi del paesaggio agrario, come indicato nel PPAR, per i quali è stabilito il divieto di distruzione o manomissione salvo l'ordinaria manutenzione e fermo restando il disposto della Legge forestale della R.M.6/2005:

- alberature stradali;
- alberature poderali;
- siepi stradali e poderali, si ritiene opportuno stabilire una fascia di rispetto di almeno 2 m al fine di permettere la migliore strutturazione della vegetazione;
- vegetazione ripariale: si ritiene opportuno realizzare una fascia di rispetto di almeno 2 m dalla testa del fosso in cui vietare l'aratura.
- macchie e boschi residui: è vietata la riduzione di questi elementi e dove possibile è necessario favorirne l'estensione.
- querce isolate, querce a gruppi sparsi e le altre specie protette dalla legislazione regionale vigente.

Per tali categorie sopra esposte e per quelle cartograficamente individuate nell'elaborato A2 vale quanto esposto all'art. 17, punto 2;

Il PRG individua alcuni degli elementi diffusi del paesaggio agrario di maggior interesse nell'elaborato A.2.

Per gli elementi diffusi del paesaggio agrario, come descritti nella relazione botanico-vegetazionale allegata alla Relazione illustrativa del PRG, e secondo la loro reale consistenza, è stabilito il divieto di distruzione o manomissione, salvo l'ordinaria manutenzione e fermo restando il disposto della Legge forestale della R.M.6/2005.

art. 19 - Vegetazione ornamentale delle componenti insediative del paesaggio

Nell'elaborato A.2 sono individuati i luoghi con presenza di verde a scopo ornamentale per i quali il PRG riconosce valore paesaggistico (giardini pubblici e privati, parchi).

Per questi luoghi valgono le disposizioni di conservazione di cui al precedente art. 18.

Per i nuovi interventi si rimanda alle linee guida di cui al precedente art. 17.

CAPO 5 - NORME RIGUARDANTI IL SISTEMA STORICO - CULTURALE

art. 20 - Paesaggio agrario di interesse storico - ambientale

In riferimento alle "unità di paesaggio" illustrate nella "relazione di adeguamento al PPAR", allegata alla "Relazione illustrativa" del PRG, sono state formulate norme differenziate di intervento sul

territorio finalizzate alla tutela ed alla valorizzazione degli aspetti vegetazionali e, in alcuni casi, relative alle colture ed alle maglie poderali.

Tali norme sono riportate negli ambiti del territorio non insediato (G, E) che identificano le unità di paesaggio proiettate in un'ottica progettuale per il rafforzamento delle connessioni ecologiche di interesse territoriale come segnalate dalla Rete Ecologica Marchigiana (REM).

Gli edifici ed i manufatti rurali nonché quelli di interesse storico-architettonico sono individuati planimetricamente nell'elaborato P.6, catalogati nell'elaborato A8: "Album degli edifici rurali rilevati" e normati all'art.31 delle presenti NTA.

art. 21 - Centri e nuclei storici

Per il Centro Storico di S. Maria Nuova si prevedono interventi di tutela e valorizzazione differenziata in un'area corrispondente al perimetro dell'ambito IRA1. Compete al Piano Particolareggiato del Centro storico, la definizione degli interventi proposti, comunque mirati alla valorizzazione paesistico-ambientale e tali da non alterare il profilo altimetrico degli edifici di margine interni all'ambito IRA1. Particolari norme tese al sostanziale mantenimento dell'attuale configurazione del tessuto insediativo sono definite anche nei margini edilizi esterni al Centro storico, in particolare negli ambiti ubicati nel versante nord di via Roma, via C. Morichini, via Primo Maggio e parte di Viale della Repubblica compreso tra via Primo Maggio e via Maccarata. Nell'Ambito IRA1, sino alla approvazione di nuovi strumenti attuativi, si applicano le norme tecniche di attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico P.P.C.S.

Nelle aree interne adiacenti al margine dell'ambito IRA1, classificato come Zona Territoriale Omogenea A ai sensi del DI 2 aprile 1968, n.1444 che hanno generato le prescrizioni di base transitorie e permanenti di cui all'art.3 delle NTA del PPAR, sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui all'articolo 31 della legge 457/78, e successive modifiche ed integrazioni, salvo prescrizioni più restrittive del P.P.C.S. medesimo.

Una ulteriore area di tutela esterna, relativa al rapporto centro storico - paesaggio, è individuata nel territorio non insediativo adiacente al Centro storico od in particolare relazione visiva con esso. In questa area, individuata nell'elaborato P2, è fissato un vincolo di tutela integrale secondo quanto previsto dagli artt. 26 e 27 delle NTA del PPAR cui si aggiunge il divieto alla realizzazione di lagoni di accumulo a fini irrigui. Sono fatti salvi gli interventi di recupero ambientale di cui all'art. 57 delle NTA del PPAR.

Il Nucleo Storico di Collina, come rilevato nell'allegato n° 5 "relazione di adeguamento al PPAR", non presenta condizioni di particolare interesse storico - ambientale. Nonostante ciò il PRG stabilisce norme localizzate di tutela e la valorizzazione nella zona che risulta edificata nella carta IGM 1892/95.

Tali norme sono contenute nelle specifiche prescrizioni agli Ambiti IB3, IB4.

art. 22 - Edifici e manufatti storici

Gli edifici ed i manufatti storici urbani ed extraurbani giudicati meritevoli di tutela dal P.R.G. sono:

- Palazzo Frontini
- Chiesa di S. Giuseppe
- Chiesa di S. Rocco
- Chiesa di S. Antonio da Padova

La documentazione relativa al presente elenco è contenuta nell'elaborato A7 - "Album degli edifici e manufatti storici".

Su tali edifici, salvo disposizioni particolari contenute nelle corrispondenti schede e derivate da approfondimenti specifici, sono ammessi i seguenti interventi:

MO/S	manutenzione ordinaria e straordinaria
R	restauro
RC	risanamento conservativo

Altri edifici che rivestono interesse storico-testimoniale sono stati evidenziati negli elaborati P.6.1 - P.6.2 - P.6.3 - P.6.4 e soggetti ad apposite normative di tutela contenute negli ambiti di appartenenza (IRA1, IRA2, IA, IB1, IB3 e IB4)

Gli edifici rurali di interesse storico - tipologico sono individuati nell'elaborato P2, catalogati nell'elaborato A8 - "Album degli edifici rurali rilevati" e normati all'art. 31 delle presenti NTA come "edifici di Classe A". Per tali edifici nell'elaborato P2 sono state individuate delle aree di tutela integrale secondo quanto previsto dagli artt. 26 e 27 delle NTA del PPAR, cui si aggiunge il divieto

alla realizzazione di lagoni di accumulo a fini irrigui. Sono fatti salvi gli interventi di recupero ambientale di cui all'art.57 delle NTA del PPAR.

I manufatti tipici del paesaggio agrario (fonti, tabernacoli) individuati nell'elaborato P2 sono vincolati. Ogni intervento di recupero e consolidamento deve prevedere un adeguato studio storico e paesaggistico.

art. 23 - Zone archeologiche

Nell'area archeologica relativa alla villa di epoca romana sita in località Pietrolone individuata negli elaborati 3.2 e P2, è stabilito un ambito di tutela ove si applica la tutela integrale e quella specifica per le aree archeologiche secondo quanto previsto dagli artt. 26, 27 e 41 delle NTA del PPAR E' ammessa inoltre ogni attività inerente allo studio ed alla valorizzazione delle presenze archeologiche.

Nelle aree individuate nella carta A.9. - "carta dei siti archeologici" come ambiti di pertinenza di siti in cui è stata segnalata la presenza di reperti archeologici (PAC) e nelle aree a potenzialità archeologica alta (PA), è stabilito l'obbligo di verifiche preventive a qualsiasi costruzione o modificazione sensibile dell'orografia attuale, al fine di verificare che il suolo sia libero da reperti di interesse storico-archeologico, incaricando apposita ditta specializzata previa segnalazione agli uffici della soprintendenza archeologica. Per le aree a PM – potenzialità archeologica media – si richiede invece la presentazione del progetto in Soprintendenza per l'acquisizione del parere di competenza, I progetti dovranno pervenire, in forma cartacea, con almeno 30 gg. di anticipo completi di localizzazione su I.G.M. o carta topografica regionale, stralcio catastale e dati di proprietà. Per le restanti aree con gradienti di rischio basso – per la sola parte relativa alle opere che comportano movimenti di terra, in asporto o in riporto – dovrà essere inviata alla Soprintendenza una comunicazione con uno stralcio del progetto utile a valutare la localizzazione e la natura dell'intervento, che potrà essere presentato, con congruo anticipo, anche in modo informatizzato. (prescrizione della Soprintendenza ai beni archeologici).

art. 24 - Punti panoramici e strade panoramiche

Il PRG individua i punti panoramici, i tratti di strada ad alta percettività visiva e le strade panoramiche nell'elaborato P2 .

Il PRG perimetra ambiti di tutela per le strade e per i punti panoramici all'interno dei quali sono vietati:

- a) gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
- b) i silos e depositi agricoli di rilevante entità;
- c) gli edifici ed impianti per allevamenti zootecnici;
- d) le nuove attività estrattive, discariche depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi compresi nei "recuperi ambientali" previsti dalle NTA del PPAR
- e) l'introduzione di specie arboree infestanti
- f) la realizzazione di lagoni di accumulo a fini irrigui.
- g) l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla circolare del Ministero LL. PP. 09.02.1979 n°400.
- h) l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti.
- i) la realizzazione di depositi e stoccaggi di materiali non agricoli.
- l) 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 agrosilvo-pastorali e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari
- m) i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale il profilo del terreno;
- n) la realizzazione e l'esercizio di discariche per lo smaltimento di rifiuti di qualsiasi genere.

Sono da incentivare allontanamenti dei fabbricati esistenti dai punti e dalle strade panoramiche nei casi di demolizione e ricostruzione.

CAPO 6 - VINCOLI DI CARATTERE GENERALE

art. 25 - Identificazione dei vincoli di carattere generale

Il PRG individua le seguenti aree sottoposte ai vincoli di carattere generale relativi a norme sovracomunali in vigore:

Elaborato A3.1:

- Aree tutelate dal PTC
- Aree tutelate dal PAI

Elaborato A3.2:

- Aree sottoposte a tutela ai sensi della Legge 08.08.1985 n°431 (Legge Galasso);
- Vincolo Idrogeologico (R.D. 30/12/1923 - n. 3267 art.1);
- Vincolo Archeologico (D.M. B.C. e A. del 17/02/1992);
- Manufatti tutelati ai sensi del D.Leg. n. 42 del 22/01/2004 (ex 1089/39) - Chiesa S. Giuseppe e Palazzo Frontini.

Su tali aree valgono le disposizioni di cui alle specifiche normative sovracomunali ove il PRG non preveda norme più restrittive. In particolare per le zone ricomprese nelle aree AVD con pericolosità P3 individuate dal PAI, si applicano le norme di cui agli artt.12, 16 e19 delle N.T.A. del PAI medesimo. Qualsiasi modifica della perimetrazione delle aree AVD P3 e AVD P4, come pure la richiesta di eliminazione delle aree o variazione del livello di pericolosità dovrà essere effettuata tramite apposita istanza da redigere secondo le indicazioni dell'art.19 delle N.T.A. del PAI Marche.

TITOLO III - PROGETTO DELLE AREE A VOCAZIONE AMBIENTALE

CAPO 1 - OBIETTIVI SPECIFICI ED ARTICOLAZIONE DELLE AREE A VOCAZIONE AMBIENTALE

Art 26 - Articolazione delle aree a vocazione ambientale

G1 – “ambiti delle aree potenzialmente inondabili”: Sono aree che non hanno caratteristiche e condizioni idrogeologiche tali da limitare gli usi agricoli. Nei casi eccezionali, ovvero nei casi di fenomeni esondativi, tali aree coltivate fungeranno automaticamente da casse naturali di espansione.

Nelle zone a vulnerabilità dell'acquifero alta e molto alta per ogni progetto di nuovo insediamento produttivo, potenzialmente contaminante, dovranno essere predisposti punti di monitoraggio piezometrico, opportunamente posizionati secondo uno specifico studio idrogeologico.

G2 – “ambiti dei calanchi” parti di territorio caratterizzate dalla presenza di erosioni calanchive che limitano specifiche attività (art. 52.3) ad una distanza inferiore a 15 metri dal perimetro del calanco stesso (art. 14 delle NTA). Gli interventi di drenaggio e di bio-ingegneria sono da considerarsi necessari e obbligatori solo quando si verificano condizioni palesi e gravi di avanzamento delle dinamiche erosive. Le condizioni delle situazioni calanchive andranno monitorate periodicamente. In particolare, il calanco ubicato nella Frazione Monti, in prossimità della strada provinciale, e nello stesso abitato il calanco sito in via Ripe, andranno monitorati dal Comune con una cadenza almeno triennale. Gli ambiti G2 sono soggetti all'applicazione dell'art. 12, comma 3 delle N.A. del PAI.

Art 27 - Abrogato

TITOLO IV - PROGETTO DELLE AREE NON INSEDIATIVE A PREVALENTE USO AGRICOLO

CAPO 1 - OBIETTIVI SPECIFICI ED ARTICOLAZIONE DELLE AREE NON INSEDIATIVE

art. 28 - Articolazione delle aree non insediative a prevalente uso agricolo

E - “ambiti a prevalente uso agricolo”

parti di territorio in cui si conferma il fondamentale uso del suolo a fini agricoli nella prospettiva di una generale riqualificazione ambientale e naturalistica volta alla prevenzione dei fenomeni di dissesto idrogeologico ed al rafforzamento della biodiversità, con allargamento degli usi propri delle colture agrarie alle funzioni turistico-ricreative, didattico-ambientali e naturalistiche. Gli ambiti si differenziano anche in relazione alla individuazione sul territorio di diverse "unità di paesaggio" (illustrate nella relazione di adeguamento al PPAR, allegato n°5 alla relazione illustrativa del PRG). In essi si adottano criteri di intervento adeguati anche alle diverse vocazioni produttive delle specifiche zone.

CAPO 2 - DISCIPLINE DEI SUOLI NON INSEDIATIVI - REGOLE SPECIFICHE D'AMBITO

art. 29 - Regole specifiche per gli interventi negli ambiti non insediativi

La corretta gestione dell'assetto del territorio agricolo in ambiti non insediativi, ovvero nelle aree "r" riportate nell'allegato 4 "Carta delle pericolosità geologiche del territorio comunale", è attuata obbligatoriamente con l'applicazione della normativa vigente e cogente (Regolamento di Polizia Rurale, Legge Forestale Regionale n. 6/2005 s.m.i. e Criteri di gestione obbligatori (CGO) e le norme per il mantenimento del terreno in buone condizioni agronomiche ed ambientali (BCAA) - Condizionalità). Qualora, nelle aree "r", si debbano attuare nuovi investimenti soggetti alla disciplina edilizia, ricondotti alla realizzazione di strutture e impianti e/o a miglioramenti fondiari, o al miglioramento o implementazione di essi, sarà necessario valutare preventivamente l'attuale stato e le condizioni del sito/i interessato/i agli investimenti per verificare la necessità eventuale di realizzazione di interventi di prevenzione del dissesto idrogeologico, quali bio-drenaggi, di ingegneria naturalistica ed eventuali rimboschimenti specifici. Tali interventi di prevenzione saranno comunque realizzati solo in seguito ad un appropriato e specifico studio interdisciplinare, coerente con le indicazioni contenute nelle N.A. del PAI art. 12 comma 2 (aree D, P1 e P2) e comma 3 (aree P3, F e F1), estendendo lo studio ad un intorno idrogeologicamente significativo rispetto al sito di intervento.

Le dimensioni delle nuove strutture aziendali e ristrutturazioni di edifici a servizio dell'attività agricola sono comunque regolamentate dalla L.R. n. 13/1990.

Art. 29 bis – Localizzazione di antenne per la telefonia

Per quanto riguarda la localizzazione di antenne per la telefonia, il PRG fa riferimento al "Regolamento comunale per il corretto insediamento degli impianti di telefonia mobile e piano di localizzazione", approvato con D.C.C. n.59 del 5/10/12.

TITOLO V - PROGETTO DEGLI INSEDIAMENTI ANTROPICI

CAPO 1 - ARTICOLAZIONE DEI SISTEMI INSEDIATIVI

art. 30 - Tipi di insediamento

Gli insediamenti sono articolati in due categorie:

- Insediamenti in ambito rurale
- Insediamenti di forma urbana

Gli insediamenti in ambito rurale sono suddivisi in :

- abitazioni rurali con annessi agricoli (anteriori al 1945)
- abitazioni civili o rurali di nuovo impianto
- manufatti isolati al servizio dell'attività agricola
- impianti

Gli insediamenti di forma urbana sono articolati in tre scenari, individuati in relazione al grado di definizione morfologica:

- **I** - ambiti morfologicamente definiti
- **IR** - ambiti di riqualificazione
- **IP** - ambiti di progettazione

art. 31 - Allegati contenenti i riferimenti tipologici

Il PRG predispone i seguenti allegati che contengono i riferimenti tipologici a cui occorre attenersi nella progettazione secondo le indicazioni contenute nelle norme.

- all. n° 6 - abaco delle attrezzature per la mobilità
- all. n° 7 - abaco dei tipi edilizi di carattere urbano
- all. n° 8 - abaco dei tipi edilizi di carattere rurale

CAPO 2 - INSEDIAMENTI IN AMBITO RURALE EDIFICATO ESISTENTE E RELATIVE AREE DI PERTINENZA

art. 32 - Regole generali per gli interventi sull'edificato rurale esistente (antecedente al 1945)

Gli edifici rurali esistenti anteriormente al 1945 sono stati censiti e classificati rispetto al loro valore storico-ambientale (album A8 - elaborato A.4.1). Tra questi sono stati individuati quelli che rivestono particolare valore storico e tipologico, per i quali sono state redatte le schede previste dall'art.15 della L.R. 13/90 e dall' art. 16 delle NTA del PPAR, ai sensi della Circolare della Regione Marche n°6 del 12/8/92.

A seguito delle verifiche effettuate sono state determinate tre classi di edifici (album A8 - elaborato P.6) con relative categorie di intervento ammesse, salvo diverse prescrizioni contenute negli ambiti G ed E

Nelle costruzioni esistenti, oltre quanto consentito dalla L.R. 13/90 e nel rispetto dei contenuti e delle prescrizioni riportate nelle presenti NTA, sono ammesse:

- le country-house di cui alla L.R. 31/94 e le Attrezzature Ricreative (limitatamente a musei, fondazioni ed attività a carattere culturale), di cui al precedente art.7.1;
- l'attività di agriturismo come indicato dalla L.R. 13/90 e leggi vigenti in materia;
- il recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art.6 della L.R. 13/90
- Per le costruzioni separate dall'edificio principale, oltre alle destinazioni di magazzino e deposito per gli edifici non appartenenti alla Classe A, sono consentite le destinazioni di cui all'art.3 della L.R. 13/90 e le autorimesse, con un massimo di due unità abitative per tutte le strutture del complesso aziendale originario nel caso di destinazioni residenziali.

• CLASSE A - Edifici rurali ad alto valore storico - architettonico

interventi ammessi:

- MO - manutenzione ordinaria
- MS - manutenzione straordinaria
- R - restauro e risanamento conservativo

Gli interventi devono essere mirati al recupero ed alla valorizzazione delle caratteristiche tipologiche originarie.

Sono esclusi in ogni caso ampliamenti e modifiche dell'attuale configurazione.

Per gli annessi compresi nell'area di pertinenza degli edifici rurali valgono le medesime norme previste per l'edificio principale, salvo i manufatti non evidenziati nella scheda (album A8) perché non rilevanti sotto il profilo storico-architettonico; questi possono essere soggetti a ristrutturazione previa verifica tramite progetto preliminare. Dette operazioni devono essere finalizzate alla valorizzazione del complesso rurale, rimuovendo gli elementi in contrasto con tale scopo.

Le aree di pertinenza devono essere tutelate nei loro aspetti caratteristici (pavimentazioni, alberature, siepi. ecc...) ai sensi del successivo art. 37, e sono soggette ad autorizzazione edilizia autonoma o contestuale all'edificio principale.

• CLASSE B - Edifici rurali di interesse storico-architettonico

interventi ammessi:

- MO - manutenzione ordinaria
- MS - manutenzione straordinaria
- R - restauro e risanamento conservativo
- RE - ristrutturazione edilizia
(esclusi ampliamenti o modifiche delle sagome esistenti)

Gli interventi dovranno conservare o comunque rispettare le caratteristiche tipologiche ed architettoniche originarie. Si prescrive, al riguardo, la redazione di una specifica relazione tecnica

da presentare assieme alla documentazione necessaria al fine dell'ottenimento della concessione edilizia.

Non sono concesse modifiche alle sagome esistenti, salvo l'eliminazione di elementi aggiuntivi impropri sotto il profilo tipologico.

Per gli annessi agricoli valgono le medesime norme previste per l'edificio principale, salvo i manufatti non evidenziati nella scheda (album A8) perché non rilevanti sotto il profilo storico-architettonico. Questi possono essere soggetti a interventi di ristrutturazione con modifica delle sagome o D.R. nello stesso sito od in altro sito, purché non a contatto con l'edificio, previa verifica tramite progetto preliminare. Tali interventi dovranno mantenere la SUL esistente.

Le aree di pertinenza devono essere tutelate nei loro aspetti caratteristici (pavimentazioni, alberature, siepi, ecc...) ai sensi del successivo art. 36, e sono soggette a pratica edilizia autonoma o contestuale all'edificio principale.

• **CLASSE C - Edifici rurali privi di interesse storico-architettonico**

In questa classe sono comprese anche le abitazioni già ristrutturate con criteri non rispondenti a quelli fissati dalle presenti NTA del PRG.

interventi ammessi:

MO - manutenzione ordinaria

MS - manutenzione straordinaria

R - restauro e risanamento conservativo

RE - ristrutturazione edilizia

Valgono le stesse prescrizioni previste per la classe B, salvo le ulteriori possibilità di intervento seguenti:

In caso di ristrutturazione è possibile prevedere anche l'eliminazione delle parti aggiuntive che limitano la leggibilità dell'assetto originario, e l'accorpamento della SUL all'edificio principale. E' data inoltre facoltà di modificare ed accorpare gli annessi agricoli che non presentano alcun rilievo storico-tipologico. Ogni modifica apportata rispetto all'esistente dovrà essere giustificata mediante un'apposita relazione tecnica e dovrà riferirsi alle tipologie - guida contenute nell'allegato n° 8.

Nel caso in cui la proprietà, attraverso un progetto preliminare, dimostri dettagliatamente che l'intervento di ristrutturazione sia improponibile sotto il profilo tecnico ed economico, è facoltà del Sindaco, sentita la commissione edilizia, concedere in deroga la DR con mantenimento di luogo e sagoma rispetto all'originale.

Qualora l'edificio sottoposto a DR ricada all'interno delle aree inedificabili ai sensi del vigente Codice della Strada, è previsto lo spostamento del sito di costruzione alla minima distanza utile dal luogo originario.

art. 33 - Edifici di recente impianto

Per gli edifici di recente impianto ad uso abitativo agricolo, individuati nell'elaborato A.4.1 sono ammessi gli interventi previsti dalla L.R. 13/90 finalizzati al raggiungimento delle caratteristiche di cui al successivo art. 36 delle presenti NTA.

art. 34 - Manufatti isolati a servizio dell'attività agricola ed impianti

Sui manufatti isolati al servizio dell'attività agricola sono consentiti i seguenti interventi:

MO - manutenzione ordinaria

MS - manutenzione straordinaria

R - restauro e ristrutturazione edilizia

RE - ristrutturazione edilizia

DR - demolizione e ricostruzione

L'intervento di ricostruzione deve avvenire fuori dalle zone vincolate e deve essere verificato attraverso un progetto preliminare e deve soddisfare le condizioni di cui ai successivi art. 35-36.

Per gli impianti esistenti nel territorio non insediato sono ammessi i seguenti interventi:

MS - manutenzione straordinaria

e le operazioni necessarie alla funzionalità dell'attività esistente.

**CAPO 3 - INSEDIAMENTI IN AMBITO RURALE
INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE**

art. 35 - Soggetti abilitati

Le nuove edificazioni al di fuori dei centri abitati, di cui al presente capo, sono consentite esclusivamente in attuazione alla L.R. 13/90.

art. 36 - Edificazioni consentite

Al di fuori dei centri abitati, e quindi negli ambiti denominati (E), e ad eccezione delle aree soggette a vincolo di inedificabilità, sono consentite le nuove costruzioni a servizio dell'azienda agricola, nei limiti e nelle prescrizioni delle presenti NTA e della L.R. 13/90. Ogni nuova costruzione, in assenza di normative più restrittive sovracomunali o del PRG, dovrà mantenersi ad una distanza di almeno m 50 da eventuali edifici rurali storici di classe A e di almeno m 20 da eventuali edifici rurali storici di classe B e non dovranno recare disturbo al rapporto dei manufatti tutelati con il paesaggio circostante (realizzazione di quinte alberate, corretto uso dei materiali, salvaguardia di visuali, ecc.).

art. 37 - Caratteristiche degli interventi di edilizia residenziale nel territorio non insediativo.

Per quanto riguarda le abitazioni, sia rurali che civili, Il PRG fornisce modelli edilizi e prescrizioni che si applicano in ogni intervento volto a modificare costruzioni esistenti od a realizzare nuove costruzioni nel territorio non insediativo.

I modelli edilizi sono contenuti nell'allegato n° 8 che contiene schemi tipologici dei fabbricati e degli elementi costruttivi fondamentali, dei sistemi aggregativi e delle pertinenze.

Le prescrizioni sono contenute nel presente articolo e nelle norme particolari contenute nei singoli ambiti del territorio non insediativo.

Edifici:

i nuovi edifici dovranno conservare o reinterpretare le tecnologie costruttive e le tipologie tradizionali in riferimento ai modelli edilizi. Questo argomento sarà oggetto di apposita relazione tecnica che dovrà far parte della documentazione allegata alla richiesta di concessione edilizia.

Per i nuovi edifici e le ristrutturazioni valgono comunque le seguenti prescrizioni:

- le coperture devono essere a doppia falda con manto realizzato in coppi comuni.
- i paramenti esterni dovranno essere intonacati e verniciati nei colori elencati nell'allegato n°8 oppure trattati in mattoni faccia-a-vista, con uso di mattoni chiari non uniformi per le nuove costruzioni.
- la copertura deve essere raccordata alla parete verticale con cornici e gronda a vista. Nell'allegato n°8 sono riportati alcuni esempi di riferimento.
- le finestre e le bucatore in genere sui prospetti principali, dovranno essere composte sul principio dell'allineamento e della serialità.
- annessi e pertinenze: distacco dai confini: m 5,00,
- distacco dalla strada: codice della strada

Gli annessi devono rispondere alle stesse caratteristiche dell'edificio principale, di cui al punto precedente. I paramenti possono essere realizzati anche in mattoni forati od in cannucciaie; per le coperture possono essere usati materiali leggeri legno, lamiere ondulate (opportunitamente verniciate per un corretto inserimento cromatico nell'ambiente). Le pertinenze possono essere recintate con siepi tradizionali (tamerici, spina christi, ecc.) e reti metalliche sostenute da paletti in ferro con h. max = m 1,80. Non sono ammessi cordoli o muretti in cls, salvo che per comprovati motivi di carattere funzionale e comunque dovranno essere di altezza inferiore ai cm 30 fuori terra. I muri di contenimento del terreno possono essere realizzati solo dietro dimostrazione, da parte di un tecnico abilitato, dell'impossibilità a provvedere con diversa soluzione. I cancelli dovranno permettere la massima permeabilità visiva; dovranno essere realizzati in legno o ferro, con disegno improntato alla massima semplicità. Le alberature esistenti devono essere tutelate ai sensi delle leggi regionali vigenti. Nuove piantumazioni possono essere attuate utilizzando le specie riportate in elenco nel precedente art.17 delle presenti NTA; le piantumazioni devono essere realizzate in modo da non occultare la percezione visiva dell'edificio principale. Le pavimentazioni esterne non possono occupare una superficie superiore a quella relativa alla superficie coperta dell'edificio principale e devono essere realizzate mediante elementi giustapposti su letto di sabbia (mattoni, autobloccanti, conci in arenaria...). Non è ammessa la realizzazione di superfici asfaltate od in cemento se non in caso di comprovati motivi tecnici. L'illuminazione delle pertinenze deve avvenire

attraverso corpi illuminanti montati sulle pareti esterne degli edifici o con soluzioni a terra con punto di emissione posto ad un'altezza massima di m 5,00.

CAPO 4 - INSEDIAMENTI DI TIPO URBANO

art. 38 - Obiettivi specifici ed articolazione dello spazio insediativo urbano

Lo spazio insediativo urbano è il luogo in cui si esplica il sistema degli usi antropici insediativi, così come definito al Tit. I, Capo II delle presenti NTA, ed individuato negli elaborati P6.1, P6.2, P6.3 e P6.4.

Nello spazio insediativo urbano sono distinguibili tre scenari in relazione al grado di definizione morfologica ed alle caratteristiche del tessuto urbanistico.

I - ambiti morfologicamente definiti

Parti nelle quali l'assetto tipo-morfologico esistente è considerato sufficientemente stabile od appare comunque chiaro il principio insediativo da completare. Il PRG definisce il sostanziale mantenimento dei regimi normativi attuali con l'individuazione di opportunità localizzate di riassetto e completamento.

IR - ambiti di riqualificazione

Parti nelle quali l'assetto tipo-morfologico appare storicamente consolidato ma da riqualificare nei contenuti formali e funzionali. Il PRG definisce le operazioni di ricomposizione delle situazioni non omogenee o degradate e fornisce una riorganizzazione funzionale degli spazi.

IP - ambiti di progettazione

Parti prive di definizione tipo-morfologica, aree dismesse o da trasformare radicalmente od aree circoscritte di nuovo insediamento. Il PRG definisce un progetto di assetto tipo-morfologico e funzionale.

art. 39 - Articolazione dello spazio insediativo urbano

Lo spazio insediativo urbano è stato suddiviso in settori corrispondenti alle quattro zone in cui l'insediamento ha avuto origine. Per ogni settore viene definito un elaborato grafico:

- | | | |
|----|------------------------------------|-------------------------|
| 1. | settore S. Maria Nuova | elaborato grafico P.6.1 |
| 2. | settore Collina | elaborato grafico P.6.2 |
| 3. | settore Monti Montecucco | elaborato grafico P.6.3 |
| 4. | settore Area Produttiva Pradellona | elaborato grafico P.6.4 |

art. 40 - Modalità di attuazione e programmazione degli ambiti

40.1 - Gli ambiti I sono soggetti ad attuazione diretta tramite le categorie di intervento edilizio di cui all'art.8.

40.2 - In alcuni casi, previsti nelle prescrizioni particolari degli specifici ambiti di appartenenza, il permesso di costruire o atto equipollente è subordinato alla presentazione e relativa approvazione di un progetto preliminare (p.p) di cui all'art.10.1.2 delle presenti NTA.

40.3 - Gli ambiti IR-IP sono soggetti ad attuazione indiretta tramite l'elaborazione degli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art.10 delle presenti NTA e redatti secondo le prescrizioni ed indicazioni contenute negli specifici ambiti di appartenenza.

40.4 - Ogni ambito è regolato da specifiche disposizioni di cui ai successivi articoli.

art. 41 – Applicazione di normative a carattere generale

L'attuazione delle opere pubbliche è regolata dalle leggi in vigore e da un apposito Piano Attuativo dei Servizi di iniziativa comunale.

Nello spazio insediativo urbano valgono le disposizioni e le relative esenzioni previste dal Tit. II delle presenti norme.

art. 42 - Regole specifiche per gli interventi negli ambiti morfologicamente definiti - (I)

Negli ambiti I sono ammessi gli interventi di nuova edificazione conformi alle prescrizioni riportate nelle presenti NTA e negli elaborati P.6.1, P.6.2, P.6.3, P.6.4. Per l'edificato esistente, ad

eccezione delle costruzioni di interesse storico-testimoniale individuate cartograficamente, sono ammessi i seguenti interventi:

- MS manutenzione straordinaria
- R restauro e risanamento conservativo
- DR demolizione e ricostruzione
- RE ristrutturazione edilizia

Le eventuali prescrizioni particolari contenute negli specifici ambiti di appartenenza possono variare od integrare le suddette modalità di intervento. Esse prevalgono comunque sulle presenti disposizioni generali.

In sintesi, le prescrizioni particolari individuano quei casi che necessitano di interventi mirati o di azioni progettuali finalizzate al riordino od al rispetto del tessuto edilizio esistente, quali:

1. mantenimento degli allineamenti o di altri attributi formali nel caso di interventi di RE anche con interventi che prevedono la demolizione e ricostruzione.
2. possibilità di deroga alle distanze da mantenere riportate nelle singole aree, limitatamente all'adeguamento ai confini minimi esistenti del fabbricato e comunque nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice Civile, nel caso di interventi di R.E. anche con interventi che prevedono la demolizione e ricostruzione, sottoposti a progetto unitario o nel caso di sopraelevazioni ed ampliamenti ove se ne dimostri l'opportunità compositivo-architettonica rispetto alla compiutezza formale dell'edificio esistente.
3. conservazione dell'edificato di valore storico-testimoniale. Nei casi individuati sono ammessi interventi di MS, R e RE con il vincolo di mantenere l'integrità o la leggibilità dei caratteri architettonici esterni. Il progetto deve essere preceduto da un progetto preliminare da sottoporre all'esame della commissione edilizia. Dovrà inoltre essere redatta una apposita relazione tecnica che esponga i criteri di intervento per il mantenimento dei caratteri architettonici originari.
4. azioni specifiche volte alla sicurezza della circuitazione stradale o alla prevenzione dei rischi idrogeologici
5. i fronti edilizi di via Piave possono essere arretrati di m 1,50 dal filo stradale. Fermo restando il rispetto dei parametri di zona è sempre consentito il mantenimento del volume esistente.

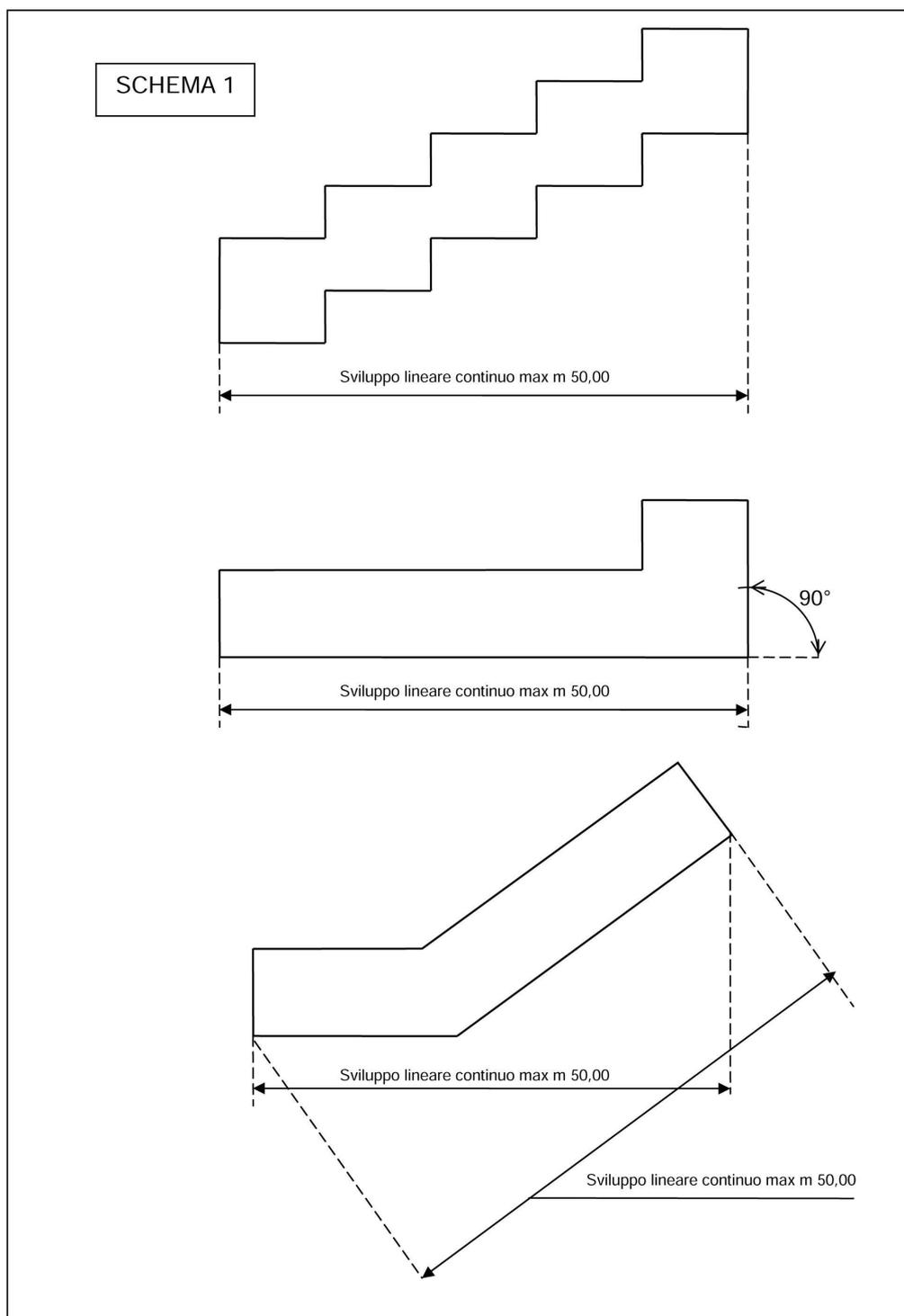
In generale valgono comunque le seguenti disposizioni:

- Le opere pubbliche sono soggette alla loro apposita normativa di cui al Tit. V, Capo 2, delle presenti NTA ed alle disposizioni contenute nelle specifiche normative d'ambito.
- Le tipologie S, a schiera, non dovranno superare un fronte complessivo pari a m 50 di sviluppo lineare continuo.

Lo sviluppo lineare continuo deve essere inteso come proiezione della cortina edilizia, derivante dai singoli moduli della schiera in aderenza, su linee parallele ai fronti della schiera stessa; una inclinazione dell'allineamento pari o maggiore di 90° (angolo esterno rispetto al fronte) costituisce, chiaramente, interruzione della suddetta continuità mentre l'arretramento dei singoli moduli non costituisce interruzione di continuità. Ad esplicitazione di quanto formulato si allegano di seguito degli schemi grafici.

Per particolari composizioni architettoniche e/o margini stradali, tale limite di m 50, a giudizio del Responsabile del Servizio Tecnico, sentita la Commissione Edilizia, può essere aumentato fino ad un massimo del 10% del limite stabilito.

Per tipologia tipo "villa" si intende un fabbricato mono-bifamiliare. Per tipologia tipo "palazzina" si intende un edificio plurifamiliare anche a schiera con SC (Superficie Coperta) non superiore a mq. 360,00.



art. 43 - Regole specifiche per la redazione dei piani esecutivi relativi agli ambiti insediativi urbani di riqualificazione (IR)

Negli Ambiti IRA1 e IRA2, riferiti al centro storico di S. Maria Nuova, si applicano le disposizioni riportate negli specifici ambiti descritti nella PARTE SECONDA delle presenti NTA individuati cartograficamente nell'elaborato P.6.1 e si applicano le specifiche norme

art. 44 - Regole specifiche per la redazione dei piani attuativi relativi agli ambiti insediativi urbani di progetto (IP) e norme transitorie.

44.1 - Premesse

Negli ambiti IP si applicano le disposizioni riportate nella PARTE SECONDA delle presenti NTA ove viene specificato anche l'eventuale numero degli stralci esecutivi. Eventuali aggiustamenti delle indicazioni planimetriche all'interno delle aree di espansione relative agli spazi pubblici (standards e viabilità) riportate cartograficamente negli elaborati P.6.1, P.6.2, P.6.3 e P.6.4 non costituiscono variante al PRG purché siano confermati i principi informatori.

44.2 - Parametri, superfici di riferimento e spazi pubblici

Gli ambiti IP riportano i parametri edilizi, definiti con precisione o attraverso limiti minimi e massimi consentiti. L'esatta definizione dei parametri non individuati o individuati come limiti min-max compete al piano urbanistico esecutivo.

Compete altresì al piano urbanistico esecutivo l'esatta determinazione delle superfici territoriali computate al netto della viabilità pubblica esistente, e delle relative superfici percentuali da destinare a servizi, calcolate graficamente negli ambiti.

Le aree destinate a spazi pubblici saranno verificate in sede di piano urbanistico esecutivo secondo le modalità previste nelle presenti NTA.

44.3 - Verde privato

Le aree destinate a verde privato che risultino scollegate od esuberanti rispetto alla diretta pertinenza degli edifici, devono essere adeguatamente progettate, realizzate e gestite a cura dei lottizzanti. La gestione può essere anche concordata con l'Amministrazione Pubblica in sede di convenzione, al fine di realizzare particolari iniziative di fruizione (orti urbani, aree attrezzate private di fruizione pubblica, ...), o demandata direttamente all'Amministrazione Pubblica dietro adeguato compenso economico ed esclusivamente per funzioni di interesse pubblico.

44.4 - Infrastrutture pubbliche

Le opere pubbliche sono soggette alla loro apposita normativa di cui al Tit.VI, Capo 2, delle presenti NTA ed alle disposizioni contenute negli ambiti.

art. 45 - Norme comuni per gli interventi di nuova edificazione

Gli edifici dovranno normalmente avere tetto a falde con manto di copertura in laterizio, salvo le costruzioni di tipo artigianale - industriale e di servizio. Sono da evitare le recinzioni realizzate con prefabbricati in cls.

Eventuali norme particolari riguardanti materiali e caratteristiche architettoniche delle costruzioni sono contenute nelle prescrizioni particolari nei singoli ambiti.

I muri di contenimento e di confine non devono superare l'altezza fuori terra di m 2,00 (un'altezza maggiore è consentita solamente per gli accessi in trincea ai locali interrati. Nel caso di differenze di quota più elevate si provvederà ad un raccordo mediante gradinatura e terrazzamenti. In ogni caso dovrà essere previsto un sistema di mascheratura vegetazionale utilizzando essenze rampicanti o cascanti.

Per le aree di pertinenza degli interventi edilizi, in tutti i progetti soggetti al rilascio della concessione edilizia devono essere presentati disegni dettagliati della sistemazione delle pavimentazioni, piantumazioni e recinzioni. Il progetto dovrà essere corredato da una esauriente relazione tecnica, da adeguata documentazione fotografica e da una planimetria quotata che indichi lo stato attuale delle pertinenze o dell'area, evidenziando le alberature esistenti.

Nelle aree da destinare a verde privato o di pertinenza dei lotti dovranno essere poste a dimora nuove alberature d'alto fusto e arbustive in modo da garantire i seguenti rapporti:

- 1 albero d'alto fusto ogni 400 mq. di superficie non coperta

L'autorizzazione degli abbattimenti delle alberature esistenti tutelate ai sensi della Legge Regionale 23.02.2005 n.6 va sottoposta alle procedure previste nella Legge Regionale medesima.

Per la sistemazione del margine tra pertinenza privata e sede stradale il PRG definisce modelli di riferimento riportati nell'allegato n° 6. Negli elaborati grafici P.6.1, P.6.2, P.6.3, P.6.4, e nelle prescrizioni particolari negli ambiti sono individuati puntualmente i modelli da applicare.

TITOLO VI - PROGETTO DELLE COMPONENTI SISTEMICHE

CAPO 1 - SISTEMA DELLA MOBILITA'

art. 46 - Classificazione

Il PRG individua negli elaborati P6, P6.1, P6.2, P6.3 e P6.4 le principali infrastrutture della viabilità. Nell'elaborato P2 sono inoltre individuate le strade con tratti panoramici.

art. 47 - Disciplina specifica per gli interventi relativi alle infrastrutture del sistema della mobilità

47.1 Elaborati di riferimento

Gli interventi relativi alle infrastrutture viarie sono soggetti a progetto esecutivo conforme alle norme contenute negli ambiti ed alle tipologie definite nell'allegato n° 6.

47.2 Definizione dei tracciati

I tracciati viari di progetto riportati negli elaborati grafici del PRG dovranno essere verificati ed eventualmente rettificati negli strumenti urbanistici esecutivi od in sede di progettazione specifica. I limiti di rettifica del tracciato individuato negli elaborati di progetto P.6, P6.1, P6.2, P6.3 e P6.4 in caso di comprovate necessità tecniche sono dettati dall'esigenza di non uscire dal perimetro degli ambiti I o IP definiti e/o non comprometterne le potenzialità edificatorie.

47.3 Strade di distribuzione

Le nuove strade di distribuzione inserite negli ambiti di progetto sono da considerare opere di urbanizzazione primaria.

47.4 Strade panoramiche

Per le strade con tratti panoramici sono previste norme di tutela generale di cui all'art. 24 delle presenti NTA.

47.5 Aree di servizio

Le aree di servizio e gli impianti di distribuzione del carburante sono individuate nell'apposito piano di distribuzione dei carburanti e/o nelle tavole del PRG.

47.6 Percorsi ciclo-pedonali

La esatta individuazione del tracciato dei percorsi ciclopedonali individuati dal PRG dovrà essere precisata in fase attuativa ed adeguarsi preferibilmente ai confini delle proprietà, possibilmente in accordo con le proprietà coinvolte.

CAPO 2 - SISTEMA DEI SERVIZI, DELLE ATTREZZATURE E DEGLI SPAZI DI INTERESSE COLLETTIVO

art. 48 - Classificazione dei servizi, delle attrezzature e degli spazi di interesse collettivo

Il PRG individua, per il territorio insediativo, i servizi, le attrezzature e gli spazi di interesse collettivo negli elaborati P6, P6.1, P6.2, P6.3 e P6.4 che costituiscono standard secondo le disposizioni del DM 1444/68, suddividendo le aree pubbliche (o da acquisire a proprietà pubblica) dalle aree private secondo la seguente classificazione:

• servizi, attrezzature e spazi di interesse collettivo a scala di quartiere

- spazi verdi attrezzati ed aree per il gioco e lo sport
- istruzione (asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo)
- attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi)
- parcheggi pubblici

• servizi attrezzature e spazi di interesse collettivo a scala territoriale

- istruzione superiore
- attrezzature sanitarie, assistenziali, collettive
- parchi pubblici urbani e territoriali
- insediamenti provvisori per nomadi, spettacoli viaggianti, protezione civile

art. 49 - Definizione ed acquisizione delle aree pubbliche

In relazione alle diverse forme di attuazione degli ambiti in cui è frazionato lo spazio insediato si avranno le seguenti discipline per la definizione e per l'acquisizione delle aree pubbliche previste.

“Ambiti I” : La localizzazione ed il dimensionamento delle aree pubbliche è precisata negli elaborati P.6.1, P.6.2, P.6.3, P.6.4 e negli ambiti.

“Ambiti IP” : La eventuale localizzazione ed il dimensionamento delle aree pubbliche è precisata nella seconda parte delle presenti NTA e negli elaborati P.6.1, P.6.2, P.6.3, P.6.4.

Nelle specifiche normative d'ambito è stabilita la quantità di superficie da acquisire al patrimonio pubblico in relazione agli obiettivi di progetto.

TITOLO VII - NORME TRANSITORIE E FINALI

CAPO 1 - RISPONDEZZA DEL PRG ALLE NORMATIVE URBANISTICHE REGIONALI E NAZIONALI

art. 50 - Rispondenza tra la classificazione del territorio prevista dal PRG (di cui al Tit.I,Capo 2) e le zone omogenee previste dal D.M. 1444/68; individuazione delle zone di recupero ai sensi dell'art.27 della L.457/78.

Gli ambiti, **individuati** dal PRG corrispondono alle seguenti zone omogenee di cui al D.M. 1444/68:

zona A	zona B	zona C	zona D	zona E	zona F
IRA1	IB1A (residenziale)	IPC1A	IPD 1	G1	IF1 (Bosco Urbano)
IRA2	IB1B (residenziale)	IPC1B	IPD 2	G2	IF2.1 (Istruzione)
IA	I B2 (residenziale)	IPC 2		E1	IF2.2 (Attr. Religiose)
	I B3 (residenziale)	IPC 5		E2	IF2.3 (Attr. Assist. e Sanitarie)
	I B4 (residenziale)	IPC 6		E3	IF2.4 (Attr. Amm. e Pubbl. Ser.)
	I B5 (residenziale)	IPC 8		E4	IF2.5 (Attr. Sociali e Culturali)
	I B6 (terziario)	IPC 9		E5	IF2.6 (Verde Pubblico)
	I B7 (produttivo)	IPC 10		E6	IF2.7 (Parcheggi Pubblici)
	I B8 (produttivo)				IF3.1 (Attr. Cimiteriali)
	IB9R (residenziale)	IPC 12			IF3.2 (Viab. Pubbl. e Imp. Tec.)
	IB9P (produttivo)	IPC 14			
		IPC 15			
		IPC 16			
		IPC 17			
		IPC 18			
		IPC 19			
		IPC 21			
		IPC 22			
		IPC 23			

Sono da considerare zona di recupero, ai sensi della L. 457/78 gli ambiti IRA1, IRA2 e IA. Le aree individuate come "ambiti di riqualificazione urbana" negli elaborati P.6.1, P.6.2, P.6.3, P.6.4. sono le "aree che necessitano di trasformazione e riqualificazione" ai sensi dell'Art.2 della L.R. 22 del 2011 - Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico. Per queste aree il PRG fornisce nella relazione tecnica alcune schede progettuali aventi carattere di indirizzo e coerenza - non aventi dunque valore prescrittivo - per gli interventi edilizi parziali o complessivi.

Capo I Disposizioni Transitorie

art. 51 - Verifica dei contenuti grafici e numerici Le indicazioni contenute negli elaborati grafici rappresentati in scala minore (1:2000) prevalgono sulle altre.

Le ST e le SF degli ambiti sono state computate su base digitalizzata. Esse dovranno comunque essere verificate in sede di intervento urbanistico ed edilizio tenendo conto della elaborazione progettuale a scala più dettagliata.

La correzione del valore della ST o della SF comporta l'adeguamento della ~~SUL edificabile~~ **ST** fermi restando gli indici ~~UF~~ **IT** ed ~~UF~~ **IF**.

art. 51 bis - Validità dei titoli abilitativi rilasciati prima della adozione del P.R.G. e validità dei piani attuativi vigenti

I Permessi di Costruire o atti equipollenti, rilasciati prima dell'adozione del P.R.G. o di loro varianti e non poste in essere con l'inizio dei lavori, entro i termini di validità delle stesse, possono essere rinnovate solo se conformi al P.R.G..

Per i piani attuativi vigenti si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 10.2.4.

PARTE SECONDA

TITOLO VIII - AMBITI

CAPO 1 - MODALITA' DI CONSULTAZIONE DELLE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI

art. 52 - ambiti del territorio a vocazione ambientale

La normativa definisce gli usi e le norme particolari che si applicano negli ambiti, nei sub-ambiti, nelle aree e nei settori individuati nell'elaborato grafico di riferimento normativo (P.6). Gli ambiti sono individuati con la lettera G (art.26 delle NTA del PRG).

Le norme generali relative al territorio a vocazione ambientale sono contenute nei seguenti articoli ed elaborati:

- norme per le aree a vocazione ambientale - art. 26 - 28
- norme relative ai vincoli di carattere ambientale - TIT. II° - CAPO 1 - 2 - 3 - 4 - 5 / elaborato P2
- norme relative ai vincoli di carattere generale - TIT. II° - CAPO 6 / elaborati A3.1, A3.2, P2

I contenuti prescrittivi e i parametri urbanistici fondamentali sono contenuti nelle norme generali salvo prescrizioni particolari contenute all'interno delle specifiche normative d'ambito.

Le prescrizioni particolari contenute nelle specifiche normative d'ambito, ove più restrittive, prevalgono comunque sulle norme di carattere generale. Ogni intervento è subordinato alle verifiche di cui ai precedenti artt. 14 e 14.1.

Art. 52.1 - Ambiti delle Zone Territoriali G

Il P.R.G., in relazione alla specificità delle situazioni dal punto di vista paesistico, naturalistico ed ambientale, nonché alla diversa funzione assegnata alle parti del territorio, articola le Zone Territoriali G (equiparabili ad una sotto-zonazione delle zone omogenee E, di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/68 N. 1444), in ambiti G1 e G2.

All'interno delle Zone Territoriali G valgono i contenuti della Legge Regionale 8 Marzo 1990, n.13, salvo le diverse disposizioni più restrittive prescritte negli ambiti dal PRG o da piani, leggi e normative a scala superiore. E' possibile realizzare e/o mantenere impianti ed opere pubbliche o di interesse pubblico di cui si dimostri l'indifferibilità e necessità.

Art. 52.2 – Ambito G 1

Ambiti delle aree potenzialmente inondabili: sono aree che non hanno caratteristiche e condizioni idrogeologiche tali da limitare gli usi agricoli. Nei casi eccezionali, ovvero nei casi di fenomeni esondativi, tali aree coltivate fungeranno automaticamente da casse naturali di espansione.

Nelle zone a vulnerabilità dell'acquifero alta e molto alta per ogni progetto di nuovo insediamento produttivo, potenzialmente contaminante, dovranno essere predisposti punti di monitoraggio piezometrico, opportunamente posizionati secondo uno specifico studio idrogeologico.

All'interno dell'ambito sono vietate:

- a) le nuove costruzioni.
- b) l'apertura di cave
- c) i depositi e gli stoccaggi di qualsiasi natura
- d) l'introduzione di specie arboree infestanti o estranee all'ambiente naturale
- e) la realizzazione di lagoni di accumulo a fini irrigui
- f) i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale il profilo del terreno

E' ammessa la possibilità di apertura di sentieri, o piste ciclabili, e le piccole attrezzature accessorie legate alla fruizione turistica e naturalistica delle aree (staccionate, sedute, etc..)

MODALITA' DI ATTUAZIONE: intervento diretto

art. 52.3 – Ambito G2

Ambiti dei calanchi: parti di territorio caratterizzate dalla presenza di erosioni calanchive che limitano specifiche attività ad una distanza inferiore a 15 metri dal perimetro del calanco stesso (art. 14 delle NTA). Gli interventi di drenaggio e di bio-ingegneria sono da considerarsi necessari e obbligatori solo quando si verificano condizioni palesi e gravi di avanzamento delle dinamiche erosive. Le condizioni delle situazioni calanchive andranno monitorate periodicamente. In particolare, il calanco ubicato nella Frazione Monti, in prossimità della strada provinciale, e nello stesso abitato il calanco sito in via Ripe, andranno monitorati dal Comune con una cadenza almeno triennale. Gli ambiti G2 sono soggetti all'applicazione dell'art. 12, comma 3 delle N.A. del PAI.

All'interno dell'ambito sono vietate:

- a) le nuove costruzioni.
- b) l'apertura di cave
- c) i depositi e gli stoccaggi di qualsiasi natura
- d) l'introduzione di specie arboree infestanti o estranee all'ambiente naturale
- e) la realizzazione di lagoni di accumulo a fini irrigui
- f) i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale il profilo del terreno fatti salvi quelli strettamente necessari a prevenire dissesti idrogeologici

E' ammessa la possibilità di apertura di sentieri, e le piccole attrezzature accessorie legate alla fruizione turistica e naturalistica delle aree (staccionate, sedute, etc..)

MODALITA' DI ATTUAZIONE: intervento diretto

art. 53 - ambiti del territorio non insediativo

La normativa definisce gli usi e le norme particolari che si applicano negli ambiti, nei sub-ambiti, nelle aree e nei settori individuati nell'elaborato grafico di riferimento normativo (P.6).

Gli ambiti sono individuati con la lettera E.

Le norme generali relative al territorio non insediativo sono contenute nei seguenti articoli ed elaborati:

- norme per l'edificato esistente - art.32 – 34 / elaborato A8
- norme per le nuove edificazioni - art. 35 - 37
- norme per le aree non insediative a prevalente uso agricolo - art. 26 - 29
- norme relative ai vincoli di carattere ambientale - TIT. II° - CAPO 1 - 2 - 3 - 4 - 5 / elaborato P2
- norme relative ai vincoli di carattere generale - TIT. II° - CAPO 6 / elaborati A3.1, A3.2, P2

Gli indici di utilizzazione territoriale ed i parametri urbanistici fondamentali sono contenuti nelle norme generali salvo prescrizioni particolari contenute all'interno delle specifiche normative d'ambito.

Le prescrizioni particolari contenute nelle specifiche normative d'ambito, ove più restrittive, prevalgono comunque sulle norme di carattere generale. Ogni intervento è subordinato alle verifiche di cui ai precedenti artt.14 e 14.1.

art. 53.1 - Ambiti delle Zone Territoriali Omogenee E

Il P.R.G., in relazione alla specificità delle situazioni dal punto di vista paesistico-ambientale ed alla diversa funzione assegnata alle parti del territorio agricolo, articola le Zone Omogenee E, di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/68 N. 1444, in ambiti E1, E2, E3, E4, E5, E6 ove è possibile realizzare e/o mantenere impianti ed opere pubbliche o di interesse pubblico.

All'interno delle Zone Omogenee E si applicano i contenuti della Legge Regionale 8 Marzo 1990, n.13, salvo le diverse disposizioni più restrittive prescritte negli ambiti dal PRG o da piani, leggi e normative a scala superiore.

Nelle Zone Omogenee E sono ammesse le strutture ricettive e l'attività di agriturismo come indicato dalle L.R. 13/90, L.R. 31/94, dalle presenti NTA e dalle leggi vigenti in materia. E' consentito altresì il recupero del patrimonio edilizio esistente per usi residenziali ai sensi dell'art.6 della L.R. 13/90 salvo diverse disposizioni riportate negli ambiti. Il recupero per usi residenziali è consentito per quelle unità edilizie che sono state utilizzate, almeno in parte, ad abitazione dei coltivatori dei fondi, salvo diverse indicazioni delle presenti NTA.

Art 53.2 ambito E1

Ambito che individua i terreni posti immediatamente a monte delle aree calanchive o che, nei casi di formazioni calanchive, comprendono le erosioni stesse. Si tratta di terreni potenzialmente agricoli ma che per condizioni idrogeologiche (instabilità gravitativa potenziale, acclività,) e paesaggistico-ambientali, presentano una scarsa produttività e/o una precisa vocazione all'imboschimento.

All'interno dell'ambito sono vietate nuove costruzioni per:

- a) gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e/o forestali;
- b) i silos e depositi agricoli di rilevante entità;

Inoltre sono vietate:

- c) l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti.
- d) discariche, depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi compresi nei "recuperi ambientali" previsti dalle NTA del PPAR.
- e) l'introduzione di specie arboree infestanti.
- f) 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 agrosilvo-pastorale e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari.
- g) i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale il profilo del terreno.

Gli interventi dovranno essere attuati ai sensi dell'art.29 delle presenti NTA.

MODALITA' DI ATTUAZIONE: intervento diretto.

Art. 53.3 Ambito E2

Ambito che individua il versante superiore del bacino del fosso Venetica, orientato a settentrione e caratterizzato dalla presenza di diffuse erosioni calanchive al suo interno (ambiti G2) e da una regressione delle forme d'uso agricolo e dei segni costitutivi del paesaggio. Il PRG propone il riequilibrio ecologico e paesaggistico del territorio attraverso la prevenzione del dissesto idrogeologico e della perdita di fertilità dei suoli, l'incremento della dotazione vegetazionale, della biodiversità e della connettività ecologica.

All'interno dell'ambito sono vietate nuove costruzioni per:

- a) gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e/o forestali;
- b) i silos e depositi agricoli di rilevante entità;

Inoltre sono vietate:

- c) l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti.
- d) discariche, depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi compresi nei "recuperi ambientali" previsti dalle NTA del PPAR.
- e) l'introduzione di specie arboree infestanti.
- f) 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 agrosilvo-pastorale e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari.
- g) i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale il profilo del terreno.
- h) gli edifici per allevamenti zootecnici, di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica.

Gli interventi dovranno essere attuati ai sensi dell'art.29 delle presenti NTA.

MODALITA' DI ATTUAZIONE: intervento diretto.

Art. 53.4 Ambito E3

Ambito in cui risulta abbastanza conservata la struttura del paesaggio agrario tradizionale, con presenza di edifici rurali di particolare rilievo storico-tipologico. Il PRG prevede la qualificazione dell'attuale assetto paesaggistico-ambientale riconoscendone la specifica funzione di collegamento intervallivo nella rete ecologica regionale. Nell'ambito è compresa l'area cimiteriale il cui ampliamento dovrà essere adeguatamente inserito paesaggisticamente nel territorio.

Nel versante del Fosso Scarpara il PRG prevede il recupero delle aree calanchive e l'inserimento di funzioni agrituristiche nel settore nord, caratterizzato da elevata panoramicità e prossimo al centro abitato di S. Maria Nuova.

All'interno dell'ambito sono vietate nuove costruzioni per:

- a) gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e/o forestali, salvo gli spazi destinati esclusivamente alla lavorazione delle materie prodotte nella medesima azienda agricola;
 - b) i silos e depositi agricoli di rilevante entità;
- Inoltre sono vietate:
- c) l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti.
 - d) discariche, depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi compresi nei "recuperi ambientali" previsti dalle NTA del PPAR.
 - e) l'introduzione di specie arboree infestanti.
 - f) la costruzione di recinzioni delle proprietà se non associate a siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agrosilvo-pastorale e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari.
 - g) i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale il profilo del terreno;
 - h) gli edifici per allevamenti zootecnici, di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

1. L'intero ambito deve essere considerato prioritario per l'attuazione di programmi volti a favorire l'agricoltura biologica, il turismo rurale e la produzione di qualità
2. I progetti di ampliamento e/o ristrutturazione dell'area cimiteriale, identificata come IF3.1 (C) devono produrre un'adeguata verifica dell'impatto nel paesaggio
3. Per il percorso "a" è previsto un intervento di riassetto che prevede l'alberatura laterale e la sistemazione del fondo. Tale intervento potrà essere attuato anche su iniziativa dell'Amministrazione comunale.

Gli interventi dovranno essere attuati ai sensi dell'art.29 delle presenti NTA.

MODALITA' DI ATTUAZIONE: intervento diretto.

art. 53.5 – Ambito E4

Ambito dominato dall'immagine degli abitati di S. Maria Nuova e Collina, con particolare integrazione tra città e paesaggio agrario, accentuata dalla presenza del filtro verde costituito dall'ambito VP per attrezzature Sportive Il PRG prevede il recupero dei percorsi e dei manufatti di interesse storico tipologico (fonti) incentivando la fruibilità pubblica degli spazi e le forme evolute di integrazione funzionale tra spazio urbano e rurale. Si prevede inoltre la realizzazione di un percorso pedonale-ciclabile lungo il fosso Scarpara che permetterà di collegare il centro abitato col fiume Musone ed il recupero del percorso storico che collegava Jesi con Filottrano.

Anche questo ambito è parte integrante della connessione ecologica Esino-Musone come il limitrofo ambito E3

All'interno dell'ambito sono vietate nuove costruzioni per:

- a) i silos e depositi agricoli di rilevante entità;
- Inoltre sono vietate:
- b) l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti.
 - c) discariche, depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi compresi nei "recuperi ambientali" previsti dalle NTA del PPAR.
 - d) l'introduzione di specie arboree infestanti.
 - e) 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 agrosilvo-pastorale e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari.
 - f) i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale il profilo del terreno;
 - g) gli edifici per allevamenti zootecnici di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Nei settori "a", in virtù delle particolari condizioni orografiche e paesaggistiche è da considerarsi prioritaria l'attuazione di programmi di finanziamento volti all'incremento delle superfici boschive.

2. Il percorso storico "b" deve essere ripristinato ed adeguatamente arredato come percorso pedonale-alberato.
3. Le fonti murate "c" e "d" devono essere oggetto di un intervento di restauro e pieno ripristino funzionale. I progetti possono prevedere l'acquisizione di un'area a proprietà pubblica per la creazione di una adeguata ambientazione paesaggistica. Nelle aree di pertinenza, corrispondenti ad un semicerchio di raggio = 30m. centrato sulla fonte e posto a monte della stessa, valgono le disposizioni di cui ai precedenti artt. 14 e 14.1 finalizzate alla salvaguardia delle strutture di captazione.
4. Lungo il tratto del fosso Scarpara, ed adiacente ad esso, è prevista la realizzazione di un percorso pedonale-ciclabile che colleghi l'ambito VP per attrezzature Sportive con il Fiume Musone. Il percorso dovrà essere progettato in modo integrato con la riqualificazione ambientale complessiva del fosso Scarpara. Il percorso dovrà essere realizzato all'interno della fascia di 5m. dal margine del fosso
5. L'area "e" occupata dal depuratore, dovrà essere adeguatamente schermata con vegetazione d'alto fusto e siepi in modo integrato con la riqualificazione ambientale del fosso Scarpara.

Gli interventi dovranno essere attuati ai sensi dell'art.29 delle presenti NTA.

MODALITA' DI ATTUAZIONE: intervento diretto.

art. 53.6 – Ambito E5

Ambito del bacino del rio Caporà, compreso tra Collina e Montecucco, e del bacino del fosso Quattrini compreso tra Montecucco, Monti e la strada verso Casenuove, in cui si assiste ad una lenta evoluzione dell'uso agricolo dei suoli. Il PRG prevede la conferma dell'uso produttivo agricolo con la salvaguardia ed il ripristino dei segni costitutivi del paesaggio in modo diffuso, la prevenzione dei dissesti idrogeologici.

All'interno dell'ambito sono vietate nuove costruzioni per:

a) i silos e depositi agricoli di rilevante entità;

Inoltre sono vietate:

b) l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti.

c) discariche, depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi compresi nei "recuperi ambientali" previsti dalle NTA del PPAR.

d) l'introduzione di specie arboree infestanti.

e) 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 agrosilvo- pastorale e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari.

f) i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale il profilo del terreno;

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Il percorso "a" (via Fonte Murata) deve essere oggetto di un'adeguata sistemazione che comprenda la creazione di alberature e siepi secondo una specifica progettazione paesaggistica.
2. La fonte "b" deve essere oggetto di un intervento di restauro e pieno ripristino funzionale. Il progetto può prevedere l'acquisizione di un'area a proprietà pubblica per la creazione di una adeguata ambientazione paesaggistica. Nell'area di pertinenza, corrispondente ad un semicerchio di raggio = m 30 centrato sulla fonte e posto a monte della stessa, valgono le disposizioni di cui ai precedenti artt. 14 e 14.1 finalizzate alla salvaguardia delle strutture di captazione. A salvaguardia della vegetazione presente gli interventi di qualunque natura andranno eseguiti nel pieno rispetto delle disposizioni di cui all'art.18 delle presenti NTA.
3. Nel settore "c", in virtù delle particolari condizioni orografiche e paesaggistiche è da considerarsi prioritaria l'attuazione di programmi di finanziamento volti all'incremento delle superfici boschive.
4. E' possibile la formulazione di un progetto integrato con la valorizzazione dell'area archeologica "d". In questo caso è concessa la realizzazione di manufatti, per la ricettività del parco archeologico, realizzati in struttura leggera ed amovibile (legno, ferro) secondo i seguenti parametri urbanistici:
 $UF \text{ IF} = 0,01 \text{ mq/mq}$ $Hm = m \text{ 4}$ misurati a valle (da applicare all'area archeologica)
5. E' prevista la tutela e la sistemazione del tabernacolo "e" posto all'incrocio tra via Pietrolone e la strada Osimana.

Gli interventi dovranno essere attuati ai sensi dell'art.29 delle presenti NTA.

MODALITA' DI ATTUAZIONE: intervento diretto.

art. 53.7 – Ambito E6

L'ambito individua la piana valliva del fiume Musone, caratterizzata da un maggiore sfruttamento territoriale e da forme d'uso agricolo più organizzate. Il PRG prevede il recupero dei segni costitutivi del paesaggio e la possibilità di realizzare un parco fluviale e una pista ciclabile lungo il corso del fiume Musone, al confine con l'ambito G1. Tutto l'ambito, eccetto piccole porzioni a ridosso di via Pradellona, rientra all'interno della Fascia della Continuità Naturalistica del Piano Territoriale di Coordinamento.

All'interno dell'ambito sono vietate nuove costruzioni per:

- a) gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
 - b) i silos e depositi agricoli di rilevante entità;
- Inoltre sono vietate:
- c) discariche, depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi compresi nei "recuperi ambientali" previsti dalle NTA del PPAR.
 - d) l'introduzione di specie arboree infestanti.
 - e) 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 agrosilvo-pastorale e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari.
 - f) i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale il profilo del terreno;
 - g) gli edifici per allevamenti zootecnici di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI

1. Per i percorsi "a" e "b" che permettono il collegamento con il fiume Musone, è previsto un intervento di ripristino e sistemazione complessiva che preveda la creazione di alberature e siepi secondo una specifica progettazione paesaggistica.

Gli interventi dovranno essere attuati ai sensi dell'art.29 delle presenti NTA.

MODALITA' DI ATTUAZIONE: intervento diretto.

art. 54 - Ambiti del territorio insediativo – disposizioni per l'applicazione

Le specifiche normative degli ambiti contengono i parametri urbanistici e le norme particolari che si applicano negli ambiti medesimi individuati nell'elaborato grafico di riferimento normativo (P.6.1 - P.6.2 - P.6.3 - P.6.4). Gli ambiti suddivisi in relazione alle loro specifiche caratteristiche e alle Zone Territoriali Omogenee individuate ai sensi dell'art.2 del DM 1444/68. Ogni intervento è subordinato alle verifiche di cui ai precedenti artt.14 e 14.1. Nei casi in cui le parti del territorio insediativi sono sovrapposti ad ambiti di tutela del P.A.I. Marche, della carta geomorfologica delle Marche o di altre instabilità geologiche segnalate, si applicano le norme generali di cui ai precedenti artt. 14 e 14.1. e le norme specifiche di ambito, che devono intendersi prevalenti su quelle generali.

art. 54.1 - Ambiti delle Zone Territoriali Omogenee A

Si intendono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani o singoli edifici che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

Tutte le zone omogenee A, comunque esse articolate, costituiscono Zona di Recupero ai sensi dell'art.27 della Legge 5 agosto 1978, n.457.

Destinazioni:

Gli ambiti individuati dal PRG sono destinati prevalentemente alla residenza; in essi, 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.

A titolo esemplificativo tali destinazioni complementari ammissibili e compatibili sono:

- Esercizi commerciali EDV e pubblici esercizi;
- Attività produttiva di servizio;
- Attività produttiva artigianale compatibile con la residenza;
- Uffici privati;
- Uffici pubblici;
- Servizi e attrezzature collettive di interesse comune;
- Sedi di associazioni;
- Attrezzature militari;
- Verde privato;
- Magazzini con superficie minore od uguale a mq 250 di ~~SUL~~ **SU**.

Qualora nell'attuazione del P.R.G. si ipotizzassero usi non previsti dall'elenco esemplificativo di cui al precedente art.7, l'Amministrazione Comunale potrà assimilarli per analogia a quelli indicati. Per destinazioni assimilabili a quelle esemplificate nel presente articolo l'Amministrazione Comunale opera per analogia in base ai criteri relativi alla domanda di parcheggi ed alla compatibilità con la funzione residenziale.

art. 54.1A - Ambiti IRA1

Trattasi di ambito, prevalentemente residenziale, di interesse Storico e Artistico soggetto a definizione mediante P.P. unitario esteso all'intera zona contrassegnata nelle planimetrie di P.R.G., avente finalità prevalenti di risanamento edilizio conservativo ed altre trasformazioni conservative. In tale Sottozona, sino alla approvazione di nuovi strumenti attuativi, si applicano le norme tecniche di attuazione del P.P.C.S. vigente.

All'interno della zona è consentito un incremento del 15% della ~~SUL~~ **ST** esistente le cui modalità di attuazione sono stabilite dal P.P.C.S..

Nelle aree interne adiacenti al margine della Zona A, individuate ai sensi del DI 2 aprile 1968, n.1444 che hanno generato le prescrizioni di base transitorie e permanenti di cui all'art.3 delle NTA del PPAR, sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui all'articolo 31 della legge 457/78, e successive modifiche ed integrazioni, salvo prescrizioni più restrittive.

Nei casi di ristrutturazione urbanistica, di cui alla lettera e) del suddetto articolo, gli interventi previsti non dovranno comunque alterare il profilo altimetrico, determinato dagli edifici di margine del centro storico.

art. 54.1B - Ambiti IRA2

Ambito di riqualificazione urbanistica ed architettonica in cui è consentita la demolizione e ricostruzione dei fabbricati con incremento del 25% della ~~SUL~~ **ST** esistente.

L'intervento dovrà riconfermare gli attuali rapporti con la viabilità ed il centro storico mediante un arretramento massimo dalla posizione attuale di m 1,80 e mediante la riproposizione dei caratteri architettonici esistenti. L'altezza massima è di m 7,50.

Parametri urbanistici diversi, ad eccezione dell'incremento della ~~SUL~~ **ST** prevista, potranno essere modificati in sede di redazione ed approvazione di uno specifico piano di recupero.

art. 54.1C - Ambiti IA

Trattasi di ambito relativo alla salvaguardia di edificio di interesse storico documentario ed architettonico. Il Piano si attua per intervento edilizio diretto e sono consentiti gli interventi di cui alla classe B – Edifici rurali d'interesse storico architettonico di cui al precedente art.31 delle presenti NTA.

All'interno degli ambiti IA sono da considerare pertinenze i manufatti da adibire esclusivamente ad autorimesse, realizzati ad unico piano fuori terra, nei casi di abitazioni sprovviste di autorimesse (dotazione di riferimento per le autorimesse nei lotti di appartenenza delle abitazioni = un posto auto per appartamento).

N°	Massimo autorimesse	=	1 per alloggio cd
SUL ST :	Superficie Utile Lorda totale massima per autorimesse	=	35,00 mq
H :	Altezza massima	=	2,40 m
Dc :	Distacco dai confini	=	minimo 3,00 m
Dc :	Distacco dai confini con accordo tra confinanti	=	0,00 m
Ds :	Distacco dalle strade	=	minimo 3,00 m
Df :	Distacco tra gli edifici	=	minimo 3,00 m
Df :	Distacco tra gli edifici con accordo tra confinanti	=	0,00 m

Sono fatti salvi i contenuti della Legge 24 marzo 1989, n.122.

art. 54.2 - Ambiti delle Zone Territoriali Omogenee B

Si intendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A su cui insistono edifici o complessi edilizi di formazione recente o relativamente recente.

Il Piano si attua per intervento edilizio diretto.

Nelle zone IB1A dove il rischio è maggiore e buona parte dell'edificato rientra in dissesti a pericolosità P3, viene applicata la normativa del P.A.I. di cui all'art. 12 comma 3. Qualsiasi intervento edilizio permesso da detta normativa, dovrà preventivamente ed obbligatoriamente essere verificato con dettagliate indagini geologiche-geomorfologiche-sismiche, nel rispetto delle vigenti normative, comprensive di monitoraggi prolungati per un significativo intervallo temporale, che attestino in modo assoluto e definitivo la stabilità della zona. Gli studi dovranno essere estesi entro una fascia di rispetto indicativamente di almeno 30 m dal perimetro del dissesto, come riportato nella Tav. RI37 PAI Marche e comunque dovranno interessare l'intera superficie del lotto di competenza.

Le zone IB1B sono quelle solo parzialmente o in minima parte interessate da dissesti individuati dal PAI con caratteristiche di pericolosità minori (P1 o P2). In queste aree viene introdotta la norma del P.A.I. di cui all'art. 12, comma 2; sono consentiti trasformazioni dello stato dei luoghi e quindi anche interventi edilizi di qualsiasi tipo, purché le condizioni geologiche e geomorfologiche vengano definite da approfonditi studi geologici e sismici, nel rispetto delle vigenti normative. Le indagini dovranno essere estese per una fascia di rispetto di 30 m dal perimetro dell'area in dissesto e comunque dovranno comprendere l'intero lotto di competenza.

L'Amministrazione Comunale può richiedere l'attuazione indiretta in ogni ambito, in particolare per i successivi ambiti prevalentemente residenziali IB5A e IB5B.

Il distacco dei fabbricati dalla strada può essere di m 5,00 nei casi indicati nelle Tav. P.6.1, P.6.2, P.6.3 e P.6.4 ove contrassegnato con apposita linea tratteggiata.

Gli ambiti di base sono così articolati:

1) ambiti totalmente o parzialmente edificati prevalentemente residenziali.

Destinazioni:

Gli ambiti individuati dal PRG sono destinati prevalentemente alla residenza; in essi, 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.

A titolo esemplificativo tali destinazioni complementari ammissibili e compatibili sono:

- Esercizi commerciali EDV, M1/A, M1/E e pubblici esercizi;
- Attività produttiva di servizio;
- Attività produttiva artigianale compatibile con la residenza;
- Uffici privati;
- Uffici pubblici;
- Servizi e attrezzature collettive di interesse comune;
- Sedi di associazioni;
- Attrezzature militari;
- Verde privato;
- Magazzini con superficie minore od uguale a mq 250 di ~~SUL~~ **SU**.

Qualora nell'attuazione del P.R.G. si ipotizzassero usi non previsti dall'elenco esemplificativo di cui al precedente art.7, l'Amministrazione Comunale potrà assimilarli per analogia a quelli indicati. Per destinazioni assimilabili a quelle esemplificate nel presente articolo l'Amministrazione Comunale opera per analogia in base ai criteri relativi alla domanda di parcheggi ed alla compatibilità con la funzione residenziale.

L'ammissibilità delle destinazioni di cui sopra è però condizionata alla dotazione di spazi riservati ai parcheggi prescritti dai regolamenti e leggi vigenti.

2) ambiti totalmente o parzialmente edificati prevalentemente produttivi e terziari.

Destinazioni d'uso:

- Artigianato, Industria, Direzionale e Commercio.

Inoltre è consentito:

- Esposizioni merceologiche;
- Magazzini;
- Depositi a cielo aperto;
- Attrezzature e servizi tecnici urbani;

- Verde privato;

Le destinazioni sopra descritte sono articolate per ogni specifico ambito.

3) ambiti parzialmente edificati sottoposti a piano attuativo vigente prevalentemente residenziale e/o prevalentemente produttivo.

art. 54.2A - Ambiti totalmente o parzialmente edificati prevalentemente residenziali:

- **Ambiti IB1A:** sono gli ambiti interessati prevalentemente dalla presenza di aree di versante in dissesto individuate dal Piano Assetto Idrogeologico.

Nelle zone IB1A dove il rischio è maggiore e buona parte dell'edificato rientra in dissesti a pericolosità P3, viene applicata la normativa del P.A.I. di cui all'art. 12 comma 3. Qualsiasi intervento edilizio permesso da detta normativa, dovrà preventivamente ed obbligatoriamente essere verificato con dettagliate indagini geologiche-geomorfologiche-sismiche, nel rispetto delle vigenti normative, comprensive di monitoraggi prolungati per un significativo intervallo temporale, che attestino in modo assoluto e definitivo la stabilità della zona. Gli studi dovranno essere estesi entro una fascia di rispetto indicativamente di almeno 30 ml dal perimetro del dissesto, come riportato nella Tav. RI37 PAI Marche e comunque dovranno interessare l'intera superficie del lotto di competenza.

Indici e parametri:

SUL ST	= esistente
Distacco dai confini	= esistente
Distacco dalle strade	= esistente
Distacco tra edifici	= esistente

- **Ambiti IB1B:** ambiti solo parzialmente o in minima parte interessati da dissesti individuati dal PAI con caratteristiche di pericolosità minori (P1 o P2). In queste aree viene introdotta la norma del P.A.I. di cui all'art. 12, comma 2; sono consentiti trasformazioni dello stato dei luoghi e quindi anche interventi edilizi di qualsiasi tipo, purché le condizioni geologiche e geomorfologiche vengano definite da approfonditi studi geologici e sismici, nel rispetto delle vigenti normative. Le indagini dovranno essere estese per una fascia di rispetto di 30 m dal perimetro dell'area in dissesto e comunque dovranno comprendere l'intero lotto di competenza.

Indici e parametri:

Per le sole zone IB1B trovano applicazione le norme e la capacità edificatoria assicurata dal precedente P.R.G. e puntualmente riportate nelle tavole grafiche P.6.1 – Assetto dei regimi normativi Variante PRG 2019 Santa Maria Nuova e P.6.2. Assetto dei regimi normativi Variante PRG 2019 Collina.

Per edifici ubicati su terreni con pendenza naturale superiore al 15% calcolata entro l'area di sedime del fabbricato in progetto, l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici, salvo prescrizioni più restrittive degli stessi, può essere superata di un 20% nelle parti a valle dei prospetti, con un massimo assoluto di ml. 2,00

Nei seguenti casi in cui l'ambito individui edifici di impianto storico:

- a) edifici posizionati sul versante nord di Via Roma, Via C. Morichini, via 1° Maggio e parte di Viale della Repubblica compresa tra via 1° Maggio e via Maccarata che sono all'interno di vincolo di tutela paesaggistica del centro storico;
- b) edifici che presentano prospetti di rilievo tipologico architettonico, evidenziati nelle Tavole P.6.1, P.6.2, P.6.3 e P.6.4, per i quali non è ammessa la Demolizione e Ricostruzione e ove sono consentite modifiche che non alterino in modo sostanziale il linguaggio architettonico originale, specie nei fronti strada;

devono essere rispettate le seguenti caratteristiche architettoniche:

- Coperture a falde inclinate;
- Superficie piana delle coperture per particolari esigenze compositive o per la realizzazione di parti terrazzate: massimo = 20% della superficie coperta.
- Pareti intonacate e tinteggiate a colori tenui (preferibilmente trattate a tonachino).
- In caso di comprovate esigenze è consentito l'uso di laterizio a faccia vista (del tipo "fatto a mano" o simile);
- Cornicioni con le caratteristiche architettoniche degli edifici storici circostanti.
- Allineamenti e forme regolari delle finestrate in armonia con le caratteristiche architettoniche degli edifici storici.

- Divieto di abbaini emergenti sulle coperture.
- Sono consentiti inserimenti di fasce marcapiano.
- Cordoli di eventuali recinzioni dei lotti: non superiori a cm 50 dal piano stradale o del marciapiede se esistente.

- Ambiti IB2A – IB2A* – IB2A** – IB2B:

- **IB2A:** in genere sono gli ambiti che, in virtù delle caratteristiche posizionali ed alla tipologia dei fabbricati, rappresentano realtà completate in cui sono consentiti parziali aumenti di superficie limitati ad adeguamenti dei volumi esistenti.

Sono consentiti lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

Indici e parametri:

SUL ST	=	esistente + 15%
Altezza massima	=	esistente
Distacco dai confini	=	m 5,00
Distacco dalle strade	=	m 5,00
Distacco tra edifici	=	m 5,00

Negli ambiti contrassegnati con asterisco (**IB2A***) non sono consentiti incrementi della ~~SUL~~**ST**.

Nell'ambito contrassegnato col doppio asterisco (**IB2A****) è consentito un incremento di 100 mq di ~~SUL~~**ST** da collocare al piano terra potendo in questo caso adottare una distanza dai confini pari a m. 3,00,

- **IB2B:** sono gli ambiti che, in virtù delle caratteristiche posizionali, alla tipologia dei fabbricati e agli usi, rappresentano realtà completate in cui sono limitati gli usi residenziali.

Sono consentiti lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione e nuova costruzione.

Indici e parametri:

Indice di utilizzo edificabilità Fondiaria	=	uf IF 0,55 mq/mq
Altezza massima (a monte non può superare l'altezza massima dell'edificio esistente)	=	m 9,00
Distacco dai confini	=	m 5,00
Distacco dalle strade	=	m 15,00
Distacco tra edifici	=	m 5,00

L'uso residenziale non può superare il 15% della ~~SUL~~**ST** ammessa.

- **IB3 – IB3*:** sono gli ambiti relativi a fabbricati la cui realizzazione è iniziata prevalentemente dal primo dopoguerra con edilizia frammentata caratterizzata da molteplici tipologie, su impostazione urbanistica e planimetrica tipica dei borghi, i cui fabbricati sono prevalentemente allineati sul filo stradale.

Nelle parti ubicate nel versante nord di via Roma parzialmente ricomprese nelle aree di versante in dissesto individuate dal Piano Assetto Idrogeologico (aree ADV P3) si applicano le prescrizioni di cui agli artt. 12, 17 e 19 del Titolo III delle Norme di Attuazione del P.A.I..

Sono consentiti lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, ampliamenti e sopraelevazioni, nuove costruzioni.

Per edifici ubicati su terreni con pendenza naturale superiore al 15% calcolata entro l'area di sedime del fabbricato in progetto, l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici, salvo prescrizioni più restrittive degli stessi, può essere superata di un 20% nelle parti a valle dei prospetti, con un massimo assoluto di ml. 2,00.

Indici e parametri:

Indice di utilizzo edificabilità Fondiaria:		
IB3	=	uf IF 1,00 mq/mq
IB3*	=	Sul ST massima mq 360
Altezza massima	=	m 7,50
Distacco dai confini	=	m 5,00

E' ammessa la costruzione a confine mediante accordo tra confinanti

Distacco minimo dalle strade = m 5,00, con possibilità di mantenimento dell'allineamento esistente o allineamento con i fabbricati preesistenti.

Le sopraelevazioni sono consentite sulla proiezione del fabbricato esistente. Nel caso di unità immobiliari costruite sul fronte della strada pubblica sono consentite sopraelevazioni, sino

all'adeguamento dell'altezza con i fabbricati adiacenti, comunque nel rispetto dell'altezza massima d'ambito consentita, in deroga all'indice di utilizzazione fondiaria. Per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti NTA è consentito l'aumento della ~~SUL~~ST all'interno della volumetria esistente.

Gli ampliamenti, le demolizioni e ricostruzioni, le ristrutturazioni e le nuove costruzioni dovranno essere progettate in armonia con le tipologie esistenti che caratterizzano il tessuto urbano, nel rispetto delle regole insediative dei borghi.

In particolare si prescrive quanto segue:

Coperture a falde inclinate;

Superficie piana delle coperture per particolari esigenze compositive o per la realizzazione di parti terrazzate: massimo = 20% della superficie coperta.

Pareti intonacate e tinteggiate a colori tenui (preferibilmente trattate a tonachino).

In caso di comprovate esigenze è consentito l'uso di laterizio a faccia vista (del tipo "fatto a mano" o simile);

Cornicioni con le caratteristiche architettoniche degli edifici storici circostanti.

Allineamenti e forme regolari delle finestrate in armonia con le caratteristiche architettoniche degli edifici storici.

Divieto di abbaini emergenti sulle coperture.

Sono consentiti inserimenti di fasce marcapiano.

Cordoli di eventuali recinzioni dei lotti: non superiori a cm 50 dal piano stradale o del marciapiede se esistente.

Sistemazioni esterne: consigliabili pavimentazioni permeabili comunque con un minimo di terreno permeabile pari al 30% della superficie scoperta.

Particolare attenzione dovrà essere posta agli interventi di seguito elencati che, nel caso di opere che non interessano la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria e il restauro e risanamento conservativo e le opere di sostegno, potranno essere attuati mediante richiesta di "Permesso di Costruire":

- a) agli interventi posizionati sul versante nord di Via Roma, Via C. Morichini, via 1° Maggio e parte di Viale della Repubblica compresa tra via 1° Maggio e via Maccarata che sono all'interno di vincolo di tutela paesaggistica del centro storico e del vincolo idrogeologico;
- b) agli interventi sugli edifici che presentano prospetti di rilievo tipologico architettonico, evidenziati nelle Tavole P.6.1, P.6.2, P.6.3 e P.6.4, per i quali non è ammessa la Demolizione e Ricostruzione e ove sono consentite modifiche che non alterino in modo sostanziale il linguaggio architettonico originale, specie nei fronti strada.

- **Ambiti IB4A – IB4B – IB4C – IB4C* – IB4Cs – IB4D:**

Sono gli ambiti relativi a fabbricati sorti prevalentemente dalla seconda metà del '900 in poi.

Sono consentiti lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamenti e sopraelevazioni, nuove costruzioni.

Nelle nuove costruzioni da effettuarsi negli ambiti IB4, comunque essi articolati, il numero massimo dei piani fuori terra abitabili ai sensi del DM 5 luglio 1975 (con riferimento al Regolamento Edilizio Comunale uniformato al RET) non potranno essere superiori a 2 (due).

Per edifici ubicati su terreni con pendenza naturale superiore al 15% calcolata entro l'area di sedime del fabbricato in progetto, l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici, salvo prescrizioni più restrittive degli stessi, può essere superata di un 20% nelle parti a valle dei prospetti, con un massimo assoluto di ml. 2,00.

Indici e parametri:

Indice di ~~utilizzazione~~ edificabilità Fondiaria:

IB4A	=	☒ IF	0,80 mq/mq
IB4B	=	☒ IF	0,60 mq/mq
IB4C - IB4C* – IB4Cs	=	☒ IF	0,40 mq/mq
IB4D	=	☒ IF	0,20 mq/mq
Altezza massima IB4A – IB4B – IB4C – IB4Cs	=	m	8,50
Altezza massima IB4D – IB4C*	=	m	6,50
Distacco dai confini	=	m	5,00
Distacco tra edifici	=	m	5,00
Distacco minimo dalle strade	=	m	5,00

Le sopraelevazioni sono consentite sulla proiezione del fabbricato esistente.

Gli ampliamenti, le demolizioni e ricostruzioni, le ristrutturazioni e le nuove costruzioni dovranno essere progettate in armonia con le tipologie esistenti che caratterizzano il tessuto urbano ed in particolare si prescrive quanto segue:

Coperture a falde inclinate;

Superficie piana delle coperture per particolari esigenze compositive o per la realizzazione di parti terrazzate: 30% della superficie coperta

Allineamenti e forme regolari delle finestrate e delle aperture in genere.

Cordoli di eventuali recinzioni dei lotti: non superiori a cm 50 dal piano stradale o del marciapiede se esistente;

Sistemazioni esterne: consigliabili pavimentazioni permeabili comunque con un minimo di terreno permeabile pari al 40% della superficie scoperta.

Nel caso di nuove costruzioni in lotti ancora liberi le aree adiacenti e confinanti ai lotti destinate a spazi pubblici (verde, viabilità e parcheggi) dovranno essere cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale al momento del ritiro del permesso di costruire o atto equipollente.

Nel caso in cui detta superficie risulta superiore al 25% del lotto l'Indice di ~~utilizzo~~ **edificabilità** Fondiaria sarà aumentato del 10% da computarsi sulla superficie fondiaria del lotto IB4.

Gli interventi sugli edifici che presentano prospetti di rilievo tipologico architettonico, evidenziati nelle Tavole P.6.1, 6.2, 6.3 e 6.4, per i quali non è ammessa la Demolizione e Ricostruzione e ove sono consentite modifiche che non alterino in modo sostanziale il linguaggio architettonico originale, specie nei fronti strada. In questo caso gli interventi che non interessano la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria e il restauro e risanamento conservativo potranno essere attuati mediante richiesta di "Permesso di Costruire".

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

- Gli edifici prospettanti su via Piave, analogamente alle prescrizioni di cui agli ambiti IB3, dovranno rispettare quanto segue:

Le sopraelevazioni sono consentite sulla proiezione del fabbricato esistente. Nel caso di unità immobiliari costruite sul fronte della strada pubblica sono consentite sopraelevazioni, sino all'adeguamento dell'altezza con i fabbricati adiacenti, comunque nel rispetto dell'altezza massima d'ambito consentita, in deroga all'indice di utilizzazione fondiaria. Per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti NTA è consentito l'aumento della ~~SUL~~ **ST** all'interno della volumetria esistente.

Gli ampliamenti, le demolizioni e ricostruzioni, le ristrutturazioni e le nuove costruzioni dovranno essere progettate in armonia con le tipologie esistenti che caratterizzano il tessuto urbano, nel rispetto delle regole insediative dei borghi.

In particolare si prescrive quanto segue:

Coperture a falde inclinate;

Superficie piana delle coperture per particolari esigenze compositive o per la realizzazione di parti terrazzate: massimo = 20% della superficie coperta.

Pareti intonacate e tinteggiate a colori tenui (preferibilmente trattate a tonachino).

In caso di comprovate esigenze è consentito l'uso di laterizio a faccia vista (del tipo "fatto a mano" o simile);

Cornicioni con le caratteristiche architettoniche degli edifici storici circostanti.

Allineamenti e forme regolari delle finestrate in armonia con le caratteristiche architettoniche degli edifici storici.

Divieto di abbaini emergenti sulle coperture.

Sono consentiti inserimenti di fasce marcapiano.

Cordoli di eventuali recinzioni dei lotti: non superiori a cm 50 dal piano stradale o del marciapiede se esistente.

Sistemazioni esterne: consigliabili pavimentazioni permeabili comunque con un minimo di terreno permeabile pari al 30% della superficie scoperta.

Particolare attenzione dovrà essere posta agli interventi di seguito elencati che, nel caso di opere che non interessano la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria e il restauro e risanamento conservativo e le opere di sostegno, potranno essere attuati mediante richiesta di "Permesso di Costruire".

- Il piano attuativo dell'ambito IB4B sottoposto a Piano di Recupero di iniziativa pubblica e/o privata individuato cartograficamente nella Tavola P.6.2 Assetto dei regimi normativi – Collina, e riportato nella scheda di indirizzo progettuale allegata alle presenti NTA il cui perimetro, in caso di difformità, prevale su quello indicato nella Tav. P.6.2, dovrà:

- individuare collegamenti pedonali di raccordo tra i parcheggi previsti in via Federico Conti e via Piave;

- posizionare il profilo longitudinale degli edifici lungo la direttrice via Federico Conti e via Piave;
- rispettare il limite massimo di edificabilità individuato nella Tav. P.6.2;
- integrare razionalmente le zone previste a parcheggi pubblici (aree da cedere e realizzare gratuitamente) con quelle esterne e di proprietà pubblica.
- Prima del ritiro di qualsiasi atto autorizzativo (permesso di costruire o atto equipollente) per opere relative all'Ambito IB4Cs, il richiedente dovrà cedere gratuitamente l'area contrassegnata con la lettera "s" antistante l'ambito medesimo.
- Nell'area IB4C di via Scarpara (adiacente alla IPC2) si sono manifestati recentemente movimenti franosi pertanto in essa valgono le norme di cui all'art. 12 comma 2 delle dalle norme di attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico delle Marche (P.A.I.) prima di ogni intervento di ristrutturazione e nuova edificazione
- nell'area IB4C di via Roma (ex IPC4) dovrà essere previsto un solo accesso dalla strada provinciale e dovranno essere rispettate le norme di cui all'art. 12 comma 2 delle dalle norme di attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico delle Marche (P.A.I.) prima degli interventi di nuova edificazione.

- Ambiti IB5A - IB5B - IB5B* - IB5B:**

Sono ambiti in cui insistono prevalentemente manufatti di carattere produttivo interni o limitrofi al tessuto urbano, in gran parte dismessi e abbandonati, il cui recupero a usi residenziali e complementari con la residenza mira alla riqualificazione della parte urbana di influenza e alla traslazione delle attività produttive nelle apposite aree come previsto dagli indirizzi del PTC.

Sono consentiti lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamenti e sopraelevazioni, nuove costruzioni. Interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione e/o ampliamenti sono sottoposti alla richiesta di "Permesso di Costruire".

Per edifici ubicati su terreni con pendenza naturale superiore al 15% calcolata entro l'area di sedime del fabbricato in progetto, l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici, salvo prescrizioni più restrittive degli stessi, può essere superata di un 20% nelle parti a valle dei prospetti, con un massimo assoluto di ml. 2,00.

Indici e parametri:

Indice di ~~utilizzo~~ **edificabilità** Fondiaria:

IB5A	= uf IF 0,40 mq/mq o SUL ST esistente
IB5B- IB5B* - IB5B**	= uf IF 1,00 mq/mq o SUL ST esistente
Altezza massima IB5A - IB5B - IB5B**	= m 7,50
Altezza massima IB5B*	= m 8,50
Distacco minimo dai confini	= m 5,00
Distacco tra edifici	= m 5,00
Distacco minimo dalle strade	= m 7,50 o esistente

Gli ampliamenti, le demolizioni e ricostruzioni, le ristrutturazioni e le nuove costruzioni dovranno essere progettate in armonia con le tipologie esistenti che caratterizzano il tessuto urbano ed in particolare si prescrive quanto segue:

Coperture a falde inclinate;

Superficie piana delle coperture per particolari esigenze compositive o per la realizzazione di parti terrazzate: 40% della superficie coperta.

Allineamenti e forme regolari delle finestrate e delle aperture in genere.

Cordoli di eventuali recinzioni dei lotti: non superiori a cm 50 dal piano stradale o del marciapiede se esistente.

Sistemazioni esterne: consigliabili pavimentazioni permeabili comunque con un minimo di terreno permeabile pari al 30% della superficie scoperta.

Nell'ambito contrassegnato con l'asterisco (**IB5B***) a Collina in caso di intervento unitario è concesso un incremento del 20% della ~~SUL~~**ST** rispetto a quanto previsto o alla ~~SUL~~**ST** esistente e la distanza di m 3,00 dai confini.

Nell'ambito contrassegnato con doppio asterisco (**IB5B****) a Collina sono consentite sopraelevazioni sulla proiezione dei fabbricati esistenti.

art. 54.2B - Ambiti totalmente o parzialmente edificati prevalentemente produttivi e terziari

Gli ambiti Produttivi e Terziari, sono destinati all'insediamento di edifici e attrezzature per l'Artigianato, per l'Industria, per il Direzionale ed il Commercio.

Le destinazioni consentite sono graduate in relazione alla loro localizzazione.

- Ambiti IB6:

Ambito localizzato a cavallo tra Santa Maria Nuova e Collina. Il PRG prevede la classificazione finalizzata alla conservazione, riattivazione e ampliamento degli impianti produttivi relativi all'attività commerciale esistente.

Destinazioni d'uso:

- Esercizi commerciali EDV, M1/A, M1/E , M2/A, M2/E pubblici esercizi;
- Uffici privati;
- Uffici pubblici;
- Verde privato;

Indici e parametri:

uf IF : Indice di utilizzo edificabilità fondiaria	= 0,50 mq/mq
Sc : Superficie coperta massima	= 50% della SF
H : Altezza massima	= esistente
Dc : Distacco dai confini	= m 10,00
Df : Distacco tra gli edifici	= m 10,00
Ds : Distanza dalla strada	= m 10,00

All'interno dell'unità di intervento (lotto) sono consentite più unità produttive con un massimo di due alloggi di superficie utile lorda **SCC** non superiore a mq 130 ciascuno.

Le superfici residenziali non potranno mai essere superiori al 50% di quelle produttive.

Parcheggi: vedi artt. 9.1a e 9.1b delle presenti NTA.

I parcheggi dovranno essere opportunamente alberati.

L'indice Uf va applicato globalmente all'edificio esistente più l'ampliamento; gli indici H, Dc, Ds, vanno rispettati soltanto per gli ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni nonché nelle nuove costruzioni

All'atto della redazione del progetto edilizio dovrà essere previsto un filtro di verde con alberature anche ad alto fusto ed essenze arbustive.

- Ambiti IB7A – IB7B:

Sono ambiti per conservazione, riattivazione e l'ampliamento degli impianti produttivi esistenti di recente costruzione a Collina e Monte Cucco relativi ad attività artigianali ed industriali di completamento localizzati in adiacenza al tessuto urbano residenziale.

Ambito IB7A ubicato a Collina:

Parzialmente ricompreso nelle aree di versante in dissesto individuate dal Piano Assetto Idrogeologico (aree ADV P2) si applicano le prescrizioni di cui all'art 12 comma 2 delle NTA del PAI con obbligo di interventi di sistemazione idrogeologica delle aree di pertinenza, definiti mediante apposito studio a firma di un geologo, che dovranno estendersi anche alla vicina area Vr

Destinazioni:

- Esercizi commerciali EDV, M1/A, M1/E e pubblici esercizi;
- Attività produttiva di servizio;
- Attività produttiva artigianale compatibile con la residenza;
- Uffici privati;
- Uffici pubblici;
- Servizi e attrezzature collettive di interesse comune;
- Verde privato;
- Esposizioni merceologiche;
- Magazzini;
- Depositi a cielo aperto;
- Attrezzature e servizi tecnici urbani;
- Verde privato;

Qualora gli impianti produttivi esistenti, siano costituiti da Industrie Nocive secondo la concessione già rilasciata, la concessione per l'ampliamento è subordinata al rispetto delle distanze minime dagli abitati stabilite dalle legislazioni vigenti in materia e al parere specifico delle competenti Autorità Sanitarie.

Per edifici ubicati su terreni con pendenza naturale superiore al 15% calcolata entro l'area di sedime del fabbricato in progetto, l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici, salvo prescrizioni più restrittive degli stessi, può essere superata di un 20% nelle parti a valle dei prospetti, con un massimo assoluto di ml. 2,00.

In queste zone il P.R.G. si attua di norma per intervento diretto, applicando i seguenti indici:

Uf IF: Indice di utilizzazione edificabilità fondiaria	= SUL ST esistente
SC : Superficie coperta massima	= 50% della SF
H : Altezza massima	= m 7,50
Dc : Distacco dai confini	= m 5,00
Df : Distacco tra gli edifici	= m 10,00
Ds : Distanza dalla strada	= m 10,00

All'interno dell'unità di intervento (lotto) sono consentite più unità produttive con un massimo di due alloggi di superficie utile lorda SCC non superiore a mq 130 ciascuno.

Le superfici residenziali non potranno mai essere superiori al 50% di quelle produttive.

Parcheggi: vedi artt. 9.1a e 9.1b delle presenti NTA.

I parcheggi all'interno del lotto dovranno essere opportunamente alberati atti a garantire ottimali ombreggiature.

Gli indici H, Dc, Ds, vanno rispettati soltanto per gli ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni nonché nelle nuove costruzioni.

Il rilascio di permessi di costruzione o atti equipollenti è subordinato alla esecuzione, all'interno del lotto, di idoneo impianto per gli scarichi industriali, relativi sia alla parte esistente che all'ampliamento.

All'atto della redazione del progetto edilizio, per ciascun lotto dovrà essere previsto un filtro di verde con alberature ad alto fusto e specie arbustive. Tale previsione dovrà rispettare i seguenti parametri:

- una pianta ad alto fusto e due gruppi di arbustacei ogni ml.10 di confine.

Ambito IB7B ubicato a Montecucco:

Si attua la normativa di cui allo Sportello Unico per le Attività Produttive (D.lgs. 31-03-1998 n. 112) di cui all'autorizzazione n. 03 del 04-11-2002.

- Ambiti IB8A – IB8B – IB8B*:

Sono ambiti per conservazione, riattivazione e l'ampliamento degli impianti produttivi esistenti.

Sono consentiti lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamenti e sopraelevazioni, nuove costruzioni.

Per l'insediamento di industrie nocive di prima classe si applicano le normative vigenti in materia di prevenzione dall'inquinamento ambientale e di sicurezza, da applicare ad ogni singola richiesta di impianto produttivo, da verificare e approfondire caso per caso con appositi procedimenti che coinvolgano le Amministrazioni e gli Enti preposti.

Ambito IB8A ubicato a Collina:

Destinazioni:

- Esercizi commerciali EDV, M1/A, M1/E e pubblici esercizi;
- Attività produttiva di servizio;
- Attività produttiva artigianale compatibile con la residenza;
- Uffici privati;
- Uffici pubblici;
- Servizi e attrezzature collettive di interesse comune;
- Verde privato;
- Esposizioni merceologiche;
- Magazzini;
- Depositi a cielo aperto;
- Attrezzature e servizi tecnici urbani;
- Verde privato;

Ambiti IB8B - IB8B* ubicati a Pradellona:

Destinazioni:

- Esercizi Commerciali: EdV, M1/A, M1/E, M2/A, M2/E, G1/A e G1/E;
- Attività produttiva di servizio;
- Attività produttiva artigianale;
- Attività produttiva industriale;
- Uffici privati;
- Uffici pubblici;
- Servizi e attrezzature collettive di interesse comune;
- Verde privato;
- Esposizioni merceologiche;
- Magazzini;

- Depositi a cielo aperto;
- Attrezzature e servizi tecnici urbani;
- Verde privato;

Negli Ambiti IB8B* il cui insediamento non può essere compatibile con la compresenza all'interno del lotto di industrie nocive di prima classe, sono inoltre consentiti i seguenti usi:

- bar, ristoranti, trattorie, pizzerie, gelaterie, enoteche;
- strutture alberghiere
- strutture extra-alberghiere

Qualora nell'attuazione del P.R.G. si ipotizzassero usi non previsti dall'elenco esemplificativo di cui al precedente art.7, l'Amministrazione Comunale potrà assimilarli per analogia a quelli indicati.

Qualora gli impianti produttivi esistenti, siano costituiti da Industrie Nocive secondo la concessione già rilasciata, la concessione per l'ampliamento è subordinata al rispetto delle distanze minime dagli abitati stabilite dalle legislazioni vigenti in materia e al parere specifico delle competenti Autorità Sanitarie.

In questi ambiti il P.R.G. si attua di norma per intervento diretto, applicando i seguenti indici:

Sc : Superficie coperta massima = 50% della SF

~~Uf~~ **IF**: Indice di ~~utilizzo~~ edificabilità fondiaria = 0,80 mq/mq

Piani consentiti = piano interrato, piano terreno, piano primo

H : Altezza massima = m 8,50

Dc : Distacco dai confini = m 10,00

Dc : Distacco dai confini = m 5,00 per gli ambiti **IB8B***

Ds : Distanza dalla strada = m 7,50

Ds : Distanza dalla strada provinciale = m 20,00

All'interno dell'unità di intervento (lotto) sono consentite più unità produttive con un massimo di due alloggi di superficie utile lorda **SCC** non superiore a mq 130 ciascuno.

Le superfici residenziali non potranno mai essere superiori al 50% di quelle produttive.

Parcheggi: vedi artt. 9.1a e 9.1b delle presenti NTA.

I parcheggi all'interno del lotto dovranno essere opportunamente alberati atti a garantire ottimali ombreggiature.

Gli indici H, Dc, Ds, vanno rispettati soltanto per gli ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni nonché nelle nuove costruzioni.

Il rilascio di permessi di costruzione o atti equipollenti è subordinato alla esecuzione, all'interno del lotto, di idoneo impianto per gli scarichi industriali, relativi sia alla parte esistente che all'ampliamento.

All'atto della redazione del progetto edilizio, per ciascun lotto dovrà essere previsto un filtro di verde con specie arboree ed arbustive. Tale previsione dovrà rispettare i seguenti parametri:

- una pianta ad alto fusto e due gruppi di arbusti (privilegiando le specie sempreverdi) ogni m 10,00 di confine scelti nell'apposito elenco di cui all'art.17 delle presenti NTA.

E' consigliabile, compatibilmente con le esigenze produttive e di movimentazione, l'utilizzo di manti permeabili delle superfici scoperte, specialmente nelle parti perimetrali del lotto.

Le recinzioni dovranno prevedere prevalentemente siepi scelte nell'apposito elenco di cui all'art.17 delle presenti NTA privilegiando le specie sempreverdi.

Le aree individuate cartograficamente come Verde Privato, interne agli ambiti, dovranno essere oggetto di rimboschimento avendo cura di utilizzare le specie indicate nell'art.17 delle presenti NTA.

Nelle aree contrassegnate con la lettera "a" in località Pradellona, coincidente con la fascia di tutela dell'affluente al Fosso della Scarpara, è vietato ogni intervento edilizio.

art. 54.2C - ambiti parzialmente edificati con piani attuativi vigenti prevalentemente residenziali e/o prevalentemente produttivi:

- Ambiti IB9R - IB10R - IB9P:

Sono gli ambiti con piani attuativi vigenti con aree parzialmente edificate e/o in via di edificazione con i relativi strumenti urbanistici attuativi, di iniziativa pubblica o privata, definitivamente approvati e convenzionati all'adozione del presente P.R.G.. Gli ambiti prevalentemente residenziali sono classificati **IBnR** mentre quelli prevalentemente produttivi sono classificati **IBnP**. In questi casi l'edificazione sarà completata secondo le norme tecniche dei suddetti piani fino a completa realizzazione. Oltre alle destinazioni attuali é consentito l'inserimento delle destinazioni compatibili e complementari ammesse dal P.R.G, rispettivamente per gli ambiti prevalentemente residenziali e per quelli prevalentemente produttivi.

Variazioni distributive (lotti, aree destinate a standard e viabilità) all'interno di tali ambiti non costituiscono variante al PRG.

L'ambito IB9R in località Scarpara è stato oggetto delle verifiche geologiche previste dalle norme del P.A.I.. A tali verifiche dovranno riferirsi le indagini geotecniche preliminari agli interventi di edificazione.

art. 54.2D - ambiti di riqualificazione urbana

Negli elaborati P.6.1, P.6.2, P.6.3, P.6.4. sono individuate le "aree che necessitano di trasformazione e riqualificazione" ai sensi dell'Art.2 della L.R. 22 del 2011 - Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico.

In queste aree valgono le relative norme di zona e possono essere attuate normalmente le rispettive previsioni, ma è possibile inoltre definire un progetto d'insieme, relativo a tutto o l'ambito di riqualificazione o solo ad una sua parte, ridistribuendo usi e ~~SU~~ **ST** definiti dalle norme di zona, variando le percentuali tra i diversi usi ammessi ma a parità di ~~SU~~ **ST** complessiva.

La progettazione dovrà seguire le schede di indirizzo progettuale - non aventi dunque valore prescrittivo - allegate alle presenti NTA, precisando formalmente le direttrici di sviluppo dell'edificazione, i percorsi pedonali-veicolari, la localizzazione delle aree verdi ed a parcheggio.

art. 54.3 - Ambiti delle Zone Territoriali Omogenee C

Per Zone Residenziali di Espansione C si intendono quelle parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o parzialmente edificate (non rientranti nei parametri delle precedenti ZTO B), per le quali il Piano consente l'utilizzo a fini residenziali ed a destinazioni d'uso compatibili così come definite dal precedente Art.7.

Il Piano si attua per intervento edilizio indiretto subordinato ai risultati delle indagini geologiche e geomorfologiche effettuate sui singoli ambiti e nel rispetto degli artt. 14 e 14.1 delle presenti NTA..

Gli ambiti individuati dal PRG sono destinati prevalentemente alla residenza; in essi, 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.

A titolo esemplificativo tali destinazioni complementari ammissibili e compatibili sono:

- Esercizi commerciali: EDV, M1/A, M1/E;
- bar, ristoranti, trattorie, pizzerie, gelaterie, enoteche;
- strutture alberghiere
- strutture extra-alberghiere ove consentite dalle leggi vigenti;
- Attività produttiva di servizio;
- Uffici privati;
- Uffici pubblici;
- Servizi e attrezzature collettive di interesse comune;
- Sedi di associazioni;
- Attrezzature militari;
- Verde privato;
- Magazzini con superficie minore od uguale a mq 250 di **SU**.

Qualora nell'attuazione del P.R.G. si ipotizzassero usi non previsti dall'elenco esemplificativo di cui al precedente art.7, l'Amministrazione Comunale potrà assimilarli per analogia a quelli indicati. Per destinazioni assimilabili a quelle esemplificate nel presente articolo l'Amministrazione Comunale opera per analogia in base ai criteri relativi alla domanda di parcheggi ed alla compatibilità con la funzione residenziale.

L'ammissibilità delle destinazioni complementari alla residenza è condizionata alla dotazione di spazi riservati interni alla zona o nell'immediata vicinanza per parcheggi pubblici, in aggiunta a quelli prescritti per la residenza medesima, secondo le quantità stabilite all'Art.5 al D.M. 02/04/68 n. 1444 per gli insediamenti a carattere commerciale e direzionale nonché dai regolamenti e leggi vigenti e da quanto previsto nei precedenti artt. 9.a e 9.b.

Compete agli strumenti attuativi modulare e stabilire le destinazioni complementari consentite.

Nelle Zone Residenziali di espansione la dotazione minima di attrezzature pubbliche di quartiere è stabilita in 18 mq + 3 mq ogni 100 mc, fatte salve eventuali diverse quantità espressamente previste dal P.R.G. (i mq 3 addizionati ai mq 18 sono da prevedere per il verde pubblico in aggiunta alle dotazioni minime di cui al D.I.1444/68 come previsto dal 4 comma dell'art.21 della L.R.34/92).

Salvo diverse indicazioni quantitative riportate nei singoli ambiti urbanistici, qualora in sede di programmazione non venga ravvisata la necessità di riservare negli Ambiti delle zone prevalentemente residenziali spazi per attrezzature di interesse comune e per l'istruzione, il

rapporto di mq 21 ogni mc 100 può essere garantito mediante la previsione di aree per i parcheggi pubblici e/o il verde pubblico, sino al raggiungimento dei mq 21 ogni mc 100 medesimi. In alternativa, nel caso in cui vi siano spazi destinati al verde pubblico nelle vicinanze dei nuovi ambiti edificatori e fermo restando che la quantità minima, riferita alle sole destinazioni residenziali, non potrà essere inferiore a 12,00 mq/ab per il verde pubblico e a 2,50 mq/ab per i parcheggi pubblici, la rimanente parte, sino al raggiungimento di mq 21 ogni mc 100, nelle quantità stabilite dall'Amministrazione Comunale, potrà essere monetizzata.

Eventuali aggiustamenti delle indicazioni planimetriche all'interno delle aree di espansione relative agli spazi pubblici (standard e viabilità) riportate cartograficamente negli elaborati P.6.1, P.6.2, P.6.3 e P.6.4 non costituiscono variante al PRG purché siano confermati i principi informativi.

Nell'uso delle alberature stradali (carrabili e pedonali) e lungo le perimetrazioni esterne dei comparti edificatori si consiglia generalmente di utilizzare come specie arborea il gelso, che pur non essendo autoctona ma naturalizzata, rappresenta la memoria storica del paesaggio agricolo marchigiano.

Salvo quanto sopra specificato, le aree ~~SU~~ **CU** (standard urbanistici) costituiscono le dimensioni minime che il piano attuativo dovrà prevedere, indipendentemente dagli abitanti teorici insediabili nelle zone residenziali (che possono essere in quantità minore rispetto alle previsioni del PRG).

I parcheggi pubblici dovranno essere integrati per le singole destinazioni complementari che il piano attuativo può prevedere.

In ogni caso dovranno essere evitati riporti che alterino visibilmente il terreno e dovranno essere intraprese opere di ingegneria naturalistica per la realizzazione di eventuali muri di contenimento specialmente per quelli visibili dal territorio agricolo. Gli insediamenti dovranno prevalentemente rispettare l'andamento del terreno.

Le recinzioni dovranno prevedere prevalentemente siepi scelte nell'apposito elenco e/o muretti di m 0,50 e soprastante rete metallica.

Il rapporto di copertura, ove previsto dalle presenti NTA, per comprovate motivazioni può essere proposto dal piano attuativo un incremento assoluto del 10% del rapporto superficie coperta e superficie fondiaria (es. ove previsto il 20% si potrà avere 20%+10% = 30%).

Negli ambiti di espansione IPC è consentito un incremento del 10% della SUL ammessa per la sola realizzazione di porticati al piano terra aperti almeno su due lati.

Gli ambiti potranno essere suddivisi in sub-ambiti esecutivi funzionali ed unitari, purché gli stessi siano funzionalmente autonomi dal punto di vista delle opere di urbanizzazione e purché l'attuazione di ciascun sub-ambito non pregiudichi l'attuazione degli altri, mediante procedura di cui al comma 5 dell'art.15 della L.R. 34/92 e successive modifiche ed integrazioni.

Qualora le varianti vengano proposte da soggetti privati con proposta di sub-ambito uguale o superiore al 51% della superficie territoriale dell'Ambito, l'adozione del Piano di Lottizzazione costituisce di per sé variante al PRG ai sensi del comma 5 dell'art.15 della L.R. 34/92 e successive modifiche ed integrazioni, sempreché sussistano i presupposti e le condizioni di cui al comma precedente.

Per edifici ubicati su terreni con pendenza naturale superiore al 15% calcolata entro l'area di sedime del fabbricato in progetto, l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici, salvo prescrizioni più restrittive degli stessi, può essere superata di un 20% nelle parti a valle dei prospetti, con un massimo assoluto di ml. 2,00

art. 54.3A - Ambito IPC1A

Ambito situato in Via Scarpata Alta.

I parcheggi pubblici dovranno avere manto permeabile ed essere opportunamente alberati con idonee specie (art.17 NTA), oltre alle eventuali integrazioni per le singole destinazioni complementari con la residenza, nella quantità minima di mq 2,00 ogni 40 mc di costruzione.

Le zone a verde pubblico dovranno essere collocate preferibilmente lungo via Scarpata

Sono da tutelare gli elementi lineari costituiti da roverelle e le macchie di vegetazione presenti sulla scarpata stradale.

Dovranno essere utilizzati alberi e arbusti, per le recinzioni e per gli spazi verdi pubblici e privati, elencati nell'allegato i cui all'art.17 delle presenti NTA relativi alle "Specie autoctone utilizzabili per la realizzazione di strutture di vegetazione in ambiente rurale".

Indici e parametri:

Indice di Utilizzazione edificabilità Territoriale	=	UT IT 0,22 mq/mq
Tipologia edilizia	=	Ps IPT 50%
Indice di permeabilità	=	Re IC 25%
Rapporto di copertura	=	

Indice di piantumazione	=	Pi 2
Altezza massima	=	m 7,00
Distacco dai confini	=	m 5,00
Distacco tra fabbricati	=	art.9 DM 1444/68
Distacco dalle strade carrabili	=	m 7,50
Distacco da Via Scarpata Alta	=	m 20,00
SU CU	=	30 mq/100 mc con un minimo di mq 2,00 ogni 40 mc di costruzione per parcheggi pubblici fermo restando il rapporto minimo di 1 (uno) posto auto per ogni mq 100 di SU ST

art. 54.3B - Ambito IPC1B

Ambito situato in Via Scarpata Alta.

I parcheggi pubblici dovranno avere manto permeabile ed essere opportunamente alberati con idonee specie (art.17 NTA), oltre alle eventuali integrazioni per le singole destinazioni complementari con la residenza, nella quantità minima di mq 2,00 ogni 40 mc di costruzione.

Sono da tutelare gli elementi lineari costituiti da roverelle e le macchie di vegetazione presenti sulla scarpata stradale.

Le zone a verde pubblico dovranno essere collocate preferibilmente lungo via Scarpata

Dovranno essere utilizzati alberi e arbusti, per le recinzioni e per gli spazi verdi pubblici e privati, elencati nell'allegato i cui all'art.17 delle presenti NTA relativi alle "Specie autoctone utilizzabili per la realizzazione di strutture di vegetazione in ambiente rurale".

Indici e parametri:

Indice di Utilizzazione edificabilità Territoriale	=	UT IT 0,30 mq/mq
Tipologia edilizia	=	villa o palazzina
Indice di permeabilità	=	Pe IPT 40%
Rapporto di copertura	=	Re IC 35%
Indice di piantumazione	=	Pi 2
Altezza massima	=	m 7,00
Distacco dai confini	=	m 5,00
Distacco tra fabbricati	=	art.9 DM 1444/68
Distacco dalle strade carrabili	=	m 5,00
Distacco da Via Scarpata Alta	=	m 20,00
SU CU	=	30 mq/100 mc con un minimo di mq 2,00 ogni 40 mc di costruzione per parcheggi pubblici fermo restando il rapporto minimo di 1 (uno) posto auto per ogni mq 100 di SU ST

art. 54.3C - Ambito IPC2

Ambito situato in Via Scarpata Alta e suddiviso in due parti separate dalla strada. Come rappresentato nelle tavole di progetto il piano attuativo dovrà prevedere il completamento di Via Aldo Moro con allaccio su Via Scarpata Alta.

Il piano attuativo dovrà prevedere la realizzazione del percorso pedonale parallelo alla nuova arteria varia.

Nel settore ovest, le zone a verde pubblico dovranno essere collocate preferibilmente lungo via Scarpata. Le aree per i parcheggi pubblici dovranno essere opportunamente alberate con idonee essenze ombreggianti e ad alto fusto (art.17 NTA).

Sono da tutelare le roverelle e dovranno essere utilizzati alberi e arbusti, per le recinzioni e per gli spazi verdi pubblici e privati, elencati nell'allegato n°1 (art.17 NTA) relativi alle "Specie autoctone utilizzabili per la realizzazione di strutture di vegetazione in ambiente rurale".

L'ambito è stato oggetto, in parte, delle verifiche geologiche previste dalle norme del P.A.I.. A tali verifiche dovranno riferirsi le indagini geotecniche preliminari agli interventi di edificazione. Nella parte in cui le verifiche geologiche non sono state effettuate (settore ovest), soggetta a segnalazione di fenomeni di instabilità sulla Carta Geomorfologica regionale, devono essere

redatte le verifiche di cui all'art. 12 comma 3 2 delle dalle N.A. del Piano di Assetto Idrogeologico delle Marche (P.A.I.) .

Indici e parametri:

Indice di Utilizzazione edificabilità Territoriale	=	UT IT 0,25 mq/mq
Tipologia edilizia	=	villa o palazzina
Indice di permeabilità	=	Pe IPT 50%
Rapporto di copertura	=	Re IC 30 %
Indice di piantumazione	=	Pi 2
Altezza massima	=	m 7,50
Distacco dai confini	=	m 5,00
Distacco tra fabbricati	=	art.9 DM 1444/68
Distacco minimo dalle strade carrabili	=	m 7,50
Distacco minimo dalla nuova strada carrabile	=	m 10,00
Distacco da Via Scarpara Alta (solo settore ovest)	=	m 20,00
SU CU	=	art. 54.3 con un minimo di mq 2,00 ogni 40 mc di costruzione per parcheggi pubblici fermo restando il rapporto minimo di 1 (uno) posto auto per ogni mq 100 di SU ST

art. 54.3D - Ambito IPC5

Ambito situato tra il Centro Storico e gli Impianti Sportivi.

I filari di gelsi sono sottoposti a vincolo di tutela del verde ornamentale secondo quanto disposto dall'art. 17 delle NTA del PRG.

Indici e parametri:

Indice di Utilizzazione edificabilità Territoriale	=	UT IT 0,25 mq/mq
Indice di permeabilità	=	Pe IPT 40%
Indice di piantumazione	=	Pi 2
Altezza massima	=	m 7,50
Distacco dai confini	=	m 5,00
Distacco tra fabbricati	=	art.9 DM 1444/68
Distacco minimo dalle strade carrabili	=	m 7,50
SU CU	=	art. 54.3 con un minimo di mq 2,00 ogni 40 mc di costruzione per parcheggi pubblici fermo restando il rapporto minimo di 1 (uno) posto auto per ogni mq 100 di SU ST

art. 54.3E - Ambito IPC6

Ambito situato tra il Centro Storico e gli Impianti Sportivi.

Si prevede la realizzazione di un progetto complesso che comprenda una parte ad uso residenziale (o funzioni compatibili) – da attuarsi su iniziativa privata - ed una parte desinata ad attrezzature scolastiche o comunque di interesse sociale - da attuarsi su iniziativa pubblica o pubblico-privata-.

Le due parti individuate possono essere attuate anche singolarmente, sulla base di un piano attuativo che identifichi i due comparti o di un piano di assetto preliminare promosso anche da uno solo dei due soggetti.

Nel caso in cui il piano di assetto preliminare sia promosso dal soggetto privato dovrà prevedere la cessione all'ente pubblico di una superficie territoriale pari ad 8000 mq. e la definizione schematica della superficie coperta dalle attrezzature pubbliche e degli accessi.

Nel caso in cui il piano di assetto preliminare sia promosso dal soggetto pubblico per la realizzazione di attrezzature scolastiche o pubbliche, dovrà definire la quota parte dell'area pubblica (8000 mq) e la parte dell'area privata (circa 4827 mq) che sarà collocata preferibilmente sul lato a ridosso dell'ambito IPC5, definendo gli accessi pedonali e carrabili.

Come rappresentato nelle tavole di progetto il piano attuativo dovrà prevedere la realizzazione del collegamento pedonale pubblico prevalentemente permeabile tra il centro storico e gli impianti sportivi parallelo al filare di gelsi esistente.

Il piano attuativo dovrà mantenere le alberature ad olmo presenti lungo via Ravagli.

Indici e parametri:

Indice di Utilizzazione edificabilità Territoriale residenziale	=	UT IT 0,20 mq/mq
Indice di Utilizzazione edificabilità Territoriale per attrezzature pubbliche	=	UT IT 0,30 mq/mq riservati all'Amm. Comunale IF2.d (Istruzione)
Indice di permeabilità	=	Ps IPT 40%
Indice di piantumazione	=	Pi 2
Altezza massima	=	m 8,50
Distacco dai confini	=	m 5,00
Distacco tra fabbricati	=	art.9 DM 1444/68
Distacco minimo dalle strade carrabili	=	m 5,00
Distacco da Viale della Repubblica	=	m 10,00
SU CU	=	8000 mq, con un minimo di mq 2,00 ogni 40 mc di costruzione ad uso residenziale (o compatibile) per parcheggi pubblici fermo restando il rapporto minimo di 1 (uno) posto auto per ogni mq 100 di SU ST

art. 54.3F - Ambito IPC8

Ambito situato in via U. La Malfa

Il piano attuativo dovrà prevedere la realizzazione del collegamento pedonale pubblico alberato e prevalentemente permeabile parallelo a via La Malfa e raccordato al parco urbano costituente verde pubblico. La rimanente quota di verde pubblico dovrà essere concentrata, per una quota non inferiore a mq 450, nella parte dell'ambito ove è ubicato il punto panoramico.

Il parcheggio pubblico, anch'esso parallelo a via U. La Malfa, dovrà essere realizzato per tutta la lunghezza dell'ambito.

Le aree per i parcheggi pubblici dovranno essere opportunamente alberate con idonee essenze ombreggianti e ad alto fusto (art.17 NTA).

Indici e parametri:

Indice di Utilizzazione edificabilità Territoriale	=	UT IT 0,30
Indice di permeabilità	=	Ps IPT 30%
Indice di piantumazione	=	Pi 2
Altezza massima	=	m 7,50
Distacco dai confini	=	m 5,00
Distacco tra fabbricati	=	art.9 DM 1444/68
Distacco minimo dalle strade carrabili	=	m 7,50
Distacco minimo da via Risorgimento	=	m 15,00
SU CU	=	art. 52.3 con un minimo di mq 3,50 ogni 40 mc di costruzione per parcheggi pubblici fermo restando il rapporto minimo di 1,25 (uno e venticinque) posto auto per ogni mq 100 di SU ST

art. 54.3G - Ambito IPC9

Ambito situato in posizione retrostante via Risorgimento.

Come rappresentato nelle tavole di progetto il piano attuativo dovrà prevedere la realizzazione del collegamento pedonale pubblico alberato e prevalentemente permeabile parallelo alla nuova arteria prevista dal PRG costituente verde pubblico.

Dovranno essere evitati riporti di terreno e dovranno essere intraprese opere di ingegneria naturalistica per la realizzazione di eventuali muri di contenimento. Gli insediamenti dovranno rispettare prevalentemente l'andamento del terreno.

Il piano attuativo dovrà essere progettato sulla base del progetto di massima della nuova arteria prevista dal PRG, fornito dall'Amministrazione Comunale, che indicherà gli eventuali accessi carrabili agli ambiti.

Le aree per i parcheggi pubblici dovranno essere prevalentemente permeabili e opportunamente alberate con idonee essenze ombreggianti e ad alto fusto (art.17 NTA) e dovranno essere

prevalentemente ubicate in prossimità della nuova viabilità, del collegamento pedonale previsto con via Risorgimento e in adiacenza ai margini degli ambiti IB3 di Via Piave.

Il piano attuativo dovrà prevedere la demolizione di un fronte edilizio esistente su via Piave per dare spazio al collegamento viario in continuità con via Papa Giovanni XXIII°, con conseguente ricollocazione delle volumetrie demolite all'interno dell'ambito.

Indici e parametri:

Indice di Utilizzazione edificabilità Territoriale	=	UT IT 0,32 mq/mq
Tipologia edilizia	=	villa o palazzina
Rapporto di copertura	=	Re IC 30%
Indice di permeabilità	=	Pe IPT 40%
Indice di piantumazione	=	Pi 2
Altezza massima	=	m 8,50
Distacco dai confini	=	m 5,00
Distacco tra fabbricati	=	art.9 DM 1444/68
Distacco minimo dalle strade carrabili	=	m 7,50
SU CU	=	art. 54.3 con un minimo di mq 5 ogni 40 mc di costruzione per parcheggi pubblici fermo restando il rapporto minimo di 1,50 (uno e cinquanta) posto auto per ogni mq 100 di SU ST

art. 52.3H - Abrogato

art. 54.3I - Ambito IPC12

Ambito situato all'ingresso della zona urbana provenendo da via Francescona.

Come rappresentato nelle tavole di progetto il piano attuativo dovrà prevedere la realizzazione del collegamento pedonale pubblico alberato e prevalentemente permeabile parallelo alla nuova arteria prevista dal PRG costituente verde pubblico.

Particolare attenzione progettuale dovrà essere rivolta alla parte triangolare sull'incrocio tra la nuova arteria e la viabilità esistente che dovrà costituire anche l'inizio del percorso pedonale mediante una zona di verde pubblico alberato con essenze ad alto fusto (art.17 NTA) per la salvaguardia del punto panoramico.

Il piano attuativo dovrà essere progettato sulla base del progetto di massima della nuova arteria prevista dal PRG, fornito dall'Amministrazione Comunale, che indicherà gli eventuali accessi carrabili agli ambiti.

Le aree per i parcheggi pubblici dovranno essere prevalentemente permeabili e opportunamente alberate con idonee essenze ombreggianti ad alto fusto (art.17 NTA).

Indici e parametri:

Indice di Utilizzazione edificabilità Territoriale	=	UT IT 0,25 mq/mq
Tipologia edilizia	=	villa o palazzina
Rapporto di copertura	=	Re IC 30%
Indice di permeabilità	=	Pe IPT 50%
Indice di piantumazione	=	Pi 2
Altezza massima	=	m 7,50
Distacco dai confini	=	m 7,50
Distacco tra fabbricati	=	art.9 DM 1444/68
Distacco minimo dalle strade carrabili	=	m 7,50
Distacco minimo nuova arteria e via F. Conti	=	m 15,00
SU CU	=	art. 54.3 con un minimo di mq 3 ogni 40 mc di costruzione per parcheggi pubblici fermo restando il rapporto minimo di 1,25 (uno e venticinque) posto auto per ogni mq 100 di SU ST

art. 54.3L - Ambito IPC14

Ambito situato ai margini della zona urbana in Via Bertamorica in prossimità del Parco Urbano.

In fase attuativa, le previsioni edificatorie dovranno attestarsi principalmente sulle parti alte dell'area in più diretto contatto con la zona di crinale.

Nell'area "a" il piano attuativo dovrà concentrare le superfici destinate a verde e parcheggi nonché prevedere il collegamento viario carrabile tra via Bertamorica e via Papa Giovanni XXIII salvaguardando l'esemplare di roverella esistente.

Nell'area "b" il fabbricato dell'ex lanificio potrà essere oggetto di manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo con destinazione pubblica per usi sociali e culturali e dovrà essere ceduto gratuitamente, con l'intera area di pertinenza "b", all'Amministrazione Comunale. Lo spazio antistante al fabbricato dovrà essere utilizzato per parcheggi pubblici prevalentemente permeabili e opportunamente alberati con idonee essenze ombreggianti e ad alto fusto (art.17 NTA).

Indici e parametri:

SUL massima (esclusa quella esistente)

Indice di Utilizzazione edificabilità Territoriale	=	UT IT 0,25 mq/mq
Tipologia edilizia	=	villa o palazzina
Indice di permeabilità	=	Pe IPT 40%
Indice di piantumazione	=	Pi 2
Altezza massima	=	m 7,50
Distacco dai confini	=	m 5,00
Distacco tra fabbricati	=	art.9 DM 1444/68
Distacco minimo dalle strade carrabili	=	m 7,50
SU CU	=	aree e fabbricati compresi tra via Bertamorica ed il bosco Urbano per attrezzature comuni, parcheggi e verde pubblico.

art. 54.3M - Ambito IPC15

Ambito situato ai margini della zona urbana in Via Rosselli.

Dovrà essere previsto un unico passo carraio per l'ingresso all'ambito posizionato in prossimità dell'incrocio tra le vie Rosselli e Querciabella. Il progetto dovrà prevedere aree per parcheggi pubblici prevalentemente permeabili e opportunamente alberati con idonee specie ombreggianti e ad alto fusto (art.17 NTA).

In fase attuativa, le previsioni edificatorie dovranno attestarsi principalmente sulle parti alte dell'area in più diretto contatto con la zona di crinale.

Sono da salvaguardare gli olmi presenti sul margine stradale.

Indici e parametri:

Indice di Utilizzazione edificabilità Territoriale	=	UT IT 0,18 mq/mq
Tipologia edilizia	=	villa o palazzina
Rapporto di copertura	=	Re IC 20%
Indice di permeabilità	=	Pe IPT 40%
Indice di piantumazione	=	Pi 2
Altezza massima	=	m 7,50
Distacco dai confini	=	m 5,00
Distacco tra fabbricati	=	art.9 DM 1444/68
Distacco minimo dalle strade carrabili	=	m 7,50
Distacco minimo da via Rosselli e via Monti	=	m 15,00
SU CU	=	30 mq/100 mc con un minimo di mq 5 ogni 40 mc di costruzione per parcheggi pubblici fermo restando il rapporto minimo di 1,50 (uno e cinquanta) posto auto per ogni mq 100 di SU ST

art. 54.3N - Ambito IPC16

Ambito situato in via Montecucco.

Il progetto dovrà prevedere aree per parcheggi pubblici prevalentemente permeabili e opportunamente alberati con idonee essenze ombreggianti e ad alto fusto (art.17 NTA). Dovranno essere opportunamente essere salvaguardate ed incentivate le essenze arboree esistenti sul ciglio stradale.

Indici e parametri:		
Indice di Utilizzazione edificabilità Territoriale	=	UT IT 0,22 mq/mq
Tipologia edilizia	=	villa o palazzina
Rapporto di copertura	=	Re IC 20%
Indice di permeabilità	=	Ps IPT 50%
Indice di piantumazione	=	Pi 2
Altezza massima	=	m 7,50
Distacco dai confini	=	m 5,00
Distacco tra fabbricati	=	art.9 DM 1444/68
Distacco minimo dalle strade carrabili	=	m 7,50
Distacco minimo da via Montecucco	=	m 15,00
SU CU	=	art. 54.3 con un minimo di mq 3 ogni 40 mc di costruzione per parcheggi pubblici fermo restando il rapporto minimo di 1,25 (uno e venticinque) posto auto per ogni mq 100 di SU ST

art. 54.30 - Ambito IPC17

Ambito situato in via Montecucco.

Il progetto dovrà prevedere aree per parcheggi pubblici prevalentemente permeabili e opportunamente alberati con idonee essenze ombreggianti e ad alto fusto (art.17 NTA). Dovranno essere opportunamente essere salvaguardate ed incentivate le essenze arboree esistenti sul ciglio stradale.

Gli spazi per il verde pubblico dovranno essere ubicati in posizione baricentrica per creare un punto di aggregazione.

Indici e parametri:

Indice di Utilizzazione edificabilità Territoriale	=	UT IT 0,22 mq/mq
Tipologia edilizia	=	villa o palazzina
Rapporto di copertura	=	Re IC 20%
Indice di permeabilità	=	Ps IPT 50%
Indice di piantumazione	=	Pi 2
Altezza massima	=	m 7,50
Distacco dai confini	=	m 5,00
Distacco tra fabbricati	=	art.9 DM 1444/68
Distacco minimo dalle strade carrabili	=	m 7,50
Distacco minimo da via Montecucco	=	m 15,00
SU CU	=	art. 54.3 con un minimo di mq 3 ogni 40 mc di costruzione per parcheggi pubblici fermo restando il rapporto minimo di 1,25 (uno e venticinque) posto auto per ogni mq 100 di SU ST

art. 54.3P - Ambito IPC18

Ambito situato in via Montecucco.

Il progetto dovrà prevedere aree per parcheggi pubblici e privati prevalentemente permeabili e opportunamente alberati con idonee essenze ombreggianti e ad alto fusto, specialmente nel caso di previsione di aree per la sosta lungo e la strada di Montecucco.

Dovranno essere opportunamente essere salvaguardate ed incentivate le essenze arboree esistenti sul ciglio stradale di via Montecucco.

Indici e parametri:

Indice di Utilizzazione edificabilità Territoriale	=	UT IT 0,22 mq/mq
Tipologia edilizia	=	villa o palazzina
Rapporto di copertura	=	Re IC 20%
Indice di permeabilità	=	Ps IPT 50%
Indice di piantumazione	=	Pi 2
Altezza massima	=	m 7,50
Distacco dai confini	=	m 5,00
Distacco tra fabbricati	=	art.9 DM 1444/68
Distacco minimo dalle strade carrabili	=	m 7,50
Distacco minimo da via Montecucco	=	m 15,00

~~SU~~ CU = art. 54.3 con un minimo di mq 3 ogni 40 mc di costruzione per parcheggi pubblici fermo restando il rapporto minimo di 1,25 (uno e venticinque) posto auto per ogni mq 100 di ~~SU~~ ST

art. 54.3Q - Ambito IPC19

Ambito situato in via Monti

Il progetto dovrà prevedere aree per parcheggi pubblici e privati prevalentemente permeabili e opportunamente alberati con idonee essenze ombreggianti e ad alto fusto (art.17 NTA), specialmente nel caso di previsione di aree per la sosta lungo la S.P.n°4 e la strada di Montecucco.

Gli spazi per il verde pubblico dovranno essere ubicati in posizione baricentrica per creare un punto di aggregazione.

Indici e parametri:

Indice di Utilizzazione edificabilità Territoriale	=	UT IT 0,18 mq/mq
Tipologia edilizia	=	villa o palazzina
Rapporto di copertura	=	Re IC 20%
Indice di permeabilità	=	Ps IPT 50%
Indice di piantumazione	=	Pi 2
Altezza massima	=	m 7,50
Distacco dai confini	=	m 5,00
Distacco tra fabbricati	=	art.9 DM 1444/68
Distacco minimo dalle strade carrabili	=	m 7,50
Distacco minimo da via Monti	=	m 15,00
SU CU	=	art. 54.3 con un minimo di mq 3 ogni 40 mc di costruzione per parcheggi pubblici fermo restando il rapporto minimo di 1,25 (uno e venticinque) posto auto per ogni mq 100 di SU ST

art. 54.3R - Ambito IPC20

Ambito situato in via Montecucco.

Il progetto dovrà prevedere aree per parcheggi pubblici e privati prevalentemente permeabili e opportunamente alberati con idonee essenze ombreggianti e ad alto fusto (art.17 NTA), specialmente nel caso di previsione di aree per la sosta lungo la S.P.n°4 e la strada di Montecucco.

Dovranno essere opportunamente essere salvaguardate ed incentivate le essenze arboree esistenti sul ciglio stradale.

Indici e parametri:

Indice di Utilizzazione edificabilità Territoriale	=	UT IT 0,22 mq/mq
Tipologia edilizia	=	villa o palazzina
Rapporto di copertura	=	Re IC 20%
Indice di permeabilità	=	Ps IPT 50%
Indice di piantumazione	=	Pi 2
Altezza massima	=	m 7,50
Distacco dai confini	=	m 5,00
Distacco tra fabbricati	=	art.9 DM 1444/68
Distacco minimo dalle strade carrabili	=	m 7,50
Distacco minimo da via Montecucco	=	m 15,00
SU CU	=	art. 54.3 con un minimo di mq 3 ogni 40 mc di costruzione per parcheggi pubblici fermo restando il rapporto minimo di 1,25 (uno e venticinque) posto auto per ogni mq 100 di SU ST

art. 54.3S - Ambito IPC21

Ambito situato in via Monti

Il progetto dovrà prevedere la realizzazione del recupero ambientale della cava dimessa. Il verde pubblico attrezzato dovrà essere realizzato in prossimità ed in aderenza al punto panoramico raggiungibile mediante la realizzazione di percorsi pedonali pubblici e alberati collegati ai parcheggi pubblici.

Il progetto dovrà prevedere aree per parcheggi pubblici e privati prevalentemente permeabili e opportunamente alberati con idonee essenze ombreggianti e ad alto fusto (art.17 NTA), specialmente nel caso di previsione di aree per la sosta lungo la Strada Provinciale e la strada di Montecucco.

Dovranno essere opportunamente essere salvaguardate ed incentivate le essenze arboree esistenti sul ciglio stradale di via Montecucco.

Indici e parametri:

Indice di Utilizzazione edificabilità Territoriale	=	UT IT 0,18 mq/mq
Tipologia edilizia	=	villa o palazzina
Rapporto di copertura	=	Re IC 20%
Indice di permeabilità	=	Ps IPT 50%
Indice di piantumazione	=	Pi 2
Altezza massima	=	m 7,50
Distacco dai confini	=	m 5,00
Distacco tra fabbricati	=	art.9 DM 1444/68
Distacco minimo dalle strade carrabili	=	m 7,50
Distacco minimo da via Montecucco	=	m 15,00
Distacco minimo da via Monti	=	m 15,00
SU CU	=	art. 54.3 con un minimo di mq 3 ogni 40 mc di costruzione per parcheggi pubblici fermo restando il rapporto minimo di 1,25 (uno e venticinque) posto auto per ogni mq 100 di SU ST

art. 54.3T - Ambito IPC22 - IPC23

Ambiti siti in Via Scarpara Alta.

In entrambi gli ambiti, soggetti a segnalazioni di fenomeni di instabilità, devono essere redatte le verifiche di cui all'art. 12 comma 2 delle dalle N.A. del Piano di Assetto Idrogeologico delle Marche (P.A.I.).

I parcheggi pubblici dovranno avere manto permeabile ed essere opportunamente alberati con idonee essenze (art.17 NTA).

Sono da tutelare gli elementi lineari e puntuali costituiti da roverelle e le macchie di vegetazione presenti sulla scarpata stradale.

Dovranno essere utilizzati alberi e arbusti, per le recinzioni e per gli spazi verdi pubblici e privati, elencati nell'allegato n°1 (art.17 NTA) relativi alle "Specie autoctone utilizzabili per la realizzazione di strutture di vegetazione in ambiente rurale".

Indici e parametri:

Indice di Utilizzazione edificabilità Territoriale IPC22	=	UT IT 0,215 mq/mq
Indice di Utilizzazione edificabilità Territoriale IPC23	=	UT IT 0,245 mq/mq
Tipologia edilizia	=	villa o palazzina
Indice di permeabilità	=	Ps IPT 50%
Rapporto di copertura	=	Re IC 20%
Indice di piantumazione	=	Pi 1
Altezza massima	=	m 7,00
Distacco dai confini	=	m 7,50
Distacco tra fabbricati	=	art.9 DM 1444/68
Distacco da Via Scarpara Alta	=	m 20,00
SU CU	=	30 mq/100 mc con un minimo di mq 2,00 ogni 40 mc di costruzione per parcheggi pubblici fermo restando il rapporto minimo di 1 (uno) posto auto per ogni mq 100 di SU ST

art. 54.4 - Ambiti delle Zone Territoriali Omogenee D

Per Zone produttive di espansione D si intendono quelle parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilabili, per le quali il Piano consente l'utilizzo a fini produttivi e a destinazioni d'uso compatibili così come definite dal precedente Art. 7.

Eventuali aggiustamenti delle indicazioni planimetriche all'interno delle aree di espansione relative agli spazi pubblici (standard e viabilità) riportate cartograficamente negli elaborati P.6.1, P.6.2, P.6.3 e P.6.4 non costituiscono variante al PRG purché siano confermati i principi informativi.

Il Piano si attua per intervento edilizio indiretto.

Gli ambiti potranno essere suddivisi in sub-ambiti esecutivi funzionali ed unitari, purché gli stessi siano funzionalmente autonomi dal punto di vista delle opere di urbanizzazione e purché l'attuazione di ciascun sub-ambito non pregiudichi l'attuazione degli altri, mediante procedura di cui al comma 5 dell'art.15 della L.R. 34/92 e successive modifiche ed integrazioni.

Qualora le varianti vengano proposte da soggetti privati con proposta di sub-ambito uguale o superiore al 51% della superficie territoriale dell'Ambito, l'adozione del Piano di Lottizzazione costituisce di per sé variante al PRG ai sensi del comma 5 dell'art.15 della L.R. 34/92 e successive modifiche ed integrazioni, sempreché sussistano i presupposti e le condizioni di cui al comma precedente.

art. 54.4 A - Ambiti IPD1A – IPD1B - IPD2

Sono ambiti per nuovi insediamenti produttivi nella zona industriale di Pradellona.

Destinazioni:

- Esercizi Commerciali: EdV, M1/A, M1/E, M2/A, M2/E, G1/A e G1/E;
- Attività produttiva di servizio;
- Attività produttiva artigianale;
- Attività produttiva industriale;
- Uffici privati;
- Uffici pubblici;
- Servizi e attrezzature collettive di interesse comune;
- Verde privato;
- Esposizioni merceologiche;
- Magazzini;
- Depositi a cielo aperto;
- Attrezzature e servizi tecnici urbani;
- Verde privato;

Per l'insediamento di industrie nocive di prima classe si applicano le normative vigenti in materia di prevenzione dall'inquinamento ambientale e di sicurezza, da applicare ad ogni singola richiesta di impianto produttivo, da verificare e approfondire caso per caso con appositi procedimenti che coinvolgano le Amministrazioni e gli Enti preposti.

Qualora nell'attuazione del P.R.G. si ipotizzassero usi non previsti dall'elenco esemplificativo di cui al precedente art.7, l'Amministrazione Comunale potrà assimilarli per analogia a quelli indicati.

In queste zone il P.R.G. si attua di norma per intervento indiretto, applicando i seguenti indici:

Indice di Utilizzazione edificabilità Territoriale	=	UT IT 0,60 mq/mq
Sc : Superficie coperta massima	=	50% della Sf
Lotto minimo	=	mq 1.500
H : Altezza massima	=	m 8,50 esclusi volumi tecnici, silos, serbatoi ed attrezzature tecnologiche.

La misura dell'altezza massima viene conteggiata all'intradosso del solaio di copertura.

Dc : Distacco dai confini	=	m 10,00
Ds : Distanza dalla strada	=	m 10,00
Ds : Distanza dalla strada provinciale	=	m 20,00
SU CU	=	art. 54.3 NTA con un minimo del 10% dell'intera superficie territoriale da destinare a verde o a parcheggi escluse le sedi viarie.

All'interno dell'unità di intervento (lotto) sono consentite più unità produttive con un massimo di due alloggi di superficie utile lorda SCC non superiore a mq 130 ciascuno.

Le superfici residenziali non potranno mai essere superiori al 50% di quelle produttive.
Parcheggi: artt. 9.1 e 9.2 delle presenti NTA. Le aree per parcheggi dovranno essere incrementate ai sensi di legge per gli insediamenti previsti dal piano attuativo diversi da quelli industriali e ad essi assimilabili, incrementate per le aree per parcheggio in relazione alle destinazioni complementari previste ai sensi di legge.

I parcheggi all'interno del lotto dovranno essere opportunamente alberati atti a garantire ottimali ombreggiature.

Il rilascio di permessi di costruzione o di atti equipollenti è subordinato alla esecuzione, all'interno del lotto, di idoneo impianto per gli scarichi industriali.

All'atto della redazione del progetto edilizio, per ciascun lotto dovrà essere previsto un filtro di verde con specie arboree ed arbustive. Tale previsione dovrà rispettare i seguenti parametri: una pianta ad alto fusto e due gruppi di arbusti (privilegiando le specie sempreverdi) ogni m 10,00 di confine scelti nell'apposito elenco di cui all'art.17 delle presenti NTA.

E' consigliabile, compatibilmente con le esigenze produttive e di movimentazione, manti permeabili delle superfici scoperte, specialmente nelle parti perimetrali del lotto.

Le recinzioni dovranno prevedere prevalentemente siepi scelte nell'apposito elenco di cui all'art.17 delle presenti NTA privilegiando le specie sempreverdi.

Le aree individuate cartograficamente come Verde Privato, interne agli ambiti, dovranno essere oggetto di rimboschimento avendo cura di utilizzare le specie indicate nell'art.17 delle presenti NTA.

La localizzazione prevista di dette aree a Verde Privato e della viabilità all'interno degli ambiti dal PRG, è di indirizzo e pertanto le stesse potranno essere meglio definite in sede di approvazione del previsto Piano Attuativo.

art. 54.5 - Ambiti delle Zone Territoriali Omogenee F

Per zone territoriali omogenee F si intendono quelle parti del territorio destinate ad attrezzature così articolate:

- a) Zone che costituiscono standard urbanistici ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 (artt. 3 e 4):
 - Ambiti F1: zone per attrezzature pubbliche di interesse generale:
 - Parco pubblico urbano;
 - Ambiti F2: zone per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, verde pubblico e parcheggi:
 - aree per l'istruzione: asilo nido, scuola materna, scuola dell'obbligo;
 - aree per attrezzature di interesse comune: religiose, sociali, culturali, sanitarie, assistenziali, amministrative, per pubblici servizi (uffici p.t., protezione civile, ecc.);
 - aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;
 - parcheggi
- b) Zone che non costituiscono standard urbanistico:
 - Ambiti F3: zone per le infrastrutture ed attrezzature:
 - zone per attrezzature cimiteriali.
 - zone per la viabilità;
 - zone per impianti e reti tecnologiche;

Non costituisce variante al PRG:

- La traslazione e/o scambio delle destinazioni d'uso tra le aree per attrezzature di interesse comune (religiose, sociali, culturali, sanitarie, assistenziali, amministrative, per pubblici servizi) indicate nelle Tavv. P.6.1, P.6.2, P.6.3 e P.6.4.
- La traslazione e/o scambio delle destinazioni d'uso tra le aree per l'istruzione (asilo nido, scuola materna, scuola dell'obbligo) indicate sulle Tavv. P.6.1, P.6.2, P.6.3 e P.6.4.

Per tutte le Zone F, salvo diversa prescrizione nei singoli ambiti, si attua l'intervento diretto.

Per tutte le Zone F interne all'ambito IRA1 si applicano le specifiche norme del Piano Particolareggiato del Centro Storico (PPCS)

art. 54.5A - Ambito IF1 (BOSCO URBANO): ambito destinato alle aree per la realizzazione di Parco pubblico urbano

Il PRG individua un Parco Urbano a Santa Maria Nuova e due Parchi a Collina-Monti.

Il Parco Urbano di Santa Maria Nuova costituisce ambito di tutela del centro storico.

Il piano si attua con intervento diretto finalizzato alla salvaguardia dei luoghi e al risanamento ambientale sia dal punto di vista geologico geomorfologico che botanico vegetazionale.

Non sono consentite strutture in elevazione ad esclusione di piccoli accessori per il tempo libero (chioschi, wc, ecc.) e la sosta, opportunamente inseriti nel paesaggio mediante una progettazione integrata con altezza di m 3,00, superficie coperta massima di mq 25 e con numero massimo di n.4 unità.

Nelle aree individuate dal Piano per l'Assetto Idrogeologico si dovranno rispettare le prescrizioni di cui all'art.12, comma 3, lettera "I" delle Norme di Attuazione del PAI medesimo e quelle di cui ai precedenti artt. 14 e 14.1 delle presenti NTA.

Il progetto del bosco urbano dovrà considerare anche la relazione con le parti destinate a verde pubblico negli ambiti adiacenti e si dovranno salvaguardare le alberature esistenti e i filari lungo le strade, nonché le siepi a olmo.

L'attuazione può avvenire su iniziativa del proprietario privato (mediante PPE coordinato con l'Amministrazione Comunale) o dall'Amministrazione Comunale al fine di assicurare la stabilizzazione del versante, previa acquisizione del terreno agricolo secondo le modalità previste dalla legge.

La realizzazione del bosco urbano dovrà essere effettuata favorendo la naturale colonizzazione delle specie vegetali autoctone, come di norma avviene in natura. Questo processo può essere favorito tramite lo sviluppo di una vegetazione erbacea spontanea, a cui far seguire l'introduzione di arbusti e di specie arboree disposte a macchia. Per la buona riuscita dell'intervento e garantire la massima naturalità dello stesso, le specie da utilizzare sono quelle dell'All. 1 di cui al precedente art.17.

I boschi urbani dovranno essere dotati di appositi parcheggi alberati con manto permeabile.

MODALITA' DI ATTUAZIONE: intervento diretto

art. 54.5B - Ambito IF2.1: aree per l'istruzione: asilo nido, scuola materna, scuola dell'obbligo;

• **IF2.1a (ASILO NIDO E SCUOLA MATERNA)** Aree per l'istruzione relativa all'asilo nido e alla scuola materna di Via Piave: si applicano le modalità d'intervento e gli indici e parametri di cui agli Ambiti IB3.

• **IF2.1b (SCUOLA MATERNA)** Aree per l'istruzione relativa alla scuola materna limitrofa al campo di calcio:

Indice di utilizzo edificabilità Territoriale	= UT IT 1,00 mq/mq
Indice di permeabilità	= Ps IPT 50%
Indice di piantumazione	= Pi 2
Altezza massima	= m 7,50
Distacco minimo dai confini	= m 5,00

Nelle parti individuate dal Piano per l'Assetto Idrogeologico Si applicano le prescrizioni di cui agli artt.12, 17 e 19 del Titolo III delle Norme di Attuazione del P.A.I. medesimo nonché i contenuti dei precedenti artt. 14 e 14.1. Tali aree non potranno essere interessate dalla costruzione di fabbricati ma dovranno essere utilizzate per fini ludici e didattici (es. realizzazione di aule verdi).

• **IF2.1c (ELEMENTARE-MEDIA)** Aree per l'istruzione relativa alla scuola elementare e media:

Indice di utilizzo edificabilità Territoriale	= UT IT 1,00 mq/mq
Indice di permeabilità	= Ps IPT 30%
Indice di piantumazione	= Pi 2
Altezza massima	= m 10,50
Distacco minimo dai confini	= m 5,00

• **IF2.1d (ISTRUZIONE)** Aree per l'istruzione di nuova previsione non ricomprese nei precedenti ambiti:

Questa previsione è inserita all'interno dell'ambito IPC6, attuabile come comparto di iniziativa pubblica

Indice di utilizzo edificabilità Territoriale	= UT IT 0,30 mq/mq
Indice di permeabilità	= Ps IPT 50%
Indice di piantumazione	= Pi 2
Altezza massima	= m 7,50
Distacco minimo dai confini	= m 5,00

I filari di gelsi, a testimonianza del vecchio tessuto rurale, sono sottoposti a vincolo di tutela del verde ornamentale secondo quanto disposto dagli artt. 17 e 18 delle NTA del PRG.

Le recinzioni delle pertinenze dovranno prevedere prevalentemente siepi scelte nell'apposito elenco di cui all'art.17 delle presenti NTA.
 Il progetto dovrà prevedere la salvaguardia dei filari di gelsi esistenti e le connessioni pedonali con i percorsi previsti negli ambiti adiacenti.

art. 54.5C - Ambito IF2.2 (R): ambito destinato alle aree per attrezzature religiose;

Il PRG non prevede nuove aree per attrezzature religiose oltre a quelle già esistenti a Santa Maria Nuova, Collina e Monti.

• **IF2.2a (R)** Attrezzature religiose di **Santa Maria Nuova**: risultano interne all'ambito IRA1 e si applicano le specifiche norme del PPCS.

• **IF2.2b (R)** Attrezzature religiose di **Collina e Monti**:

Indice di utilizzo edificabilità Territoriale	=	esistente + 10%
Altezza massima	=	esistente (escluso campanile)

art. 54.5D - Ambito IF2.3 (AS): ambito destinato alle aree per attrezzature assistenziali e sanitarie;

Le attrezzature assistenziali e sanitarie previste dal PRG sono interne all'ambito IRA1 e si applicano le specifiche norme del PPCS.

art. 54.5E - Ambito IF2.4 (AA) : ambito destinato alle aree per attrezzature amministrative e per pubblici servizi.

Le attrezzature assistenziali e sanitarie previste dal PRG sono interne all'ambito IRA1 e si applicano le specifiche norme del PPCS.

art. 54.5F - Ambito IF2.4 (CA) : ambito destinato a Centro Ambiente per la raccolta differenziata.

Area per il Centro Ambiente comunale:

Indice di utilizzo edificabilità Territoriale	=	UT IT 0,50 mq/mq
Indice di permeabilità	=	Ps IPT 30%
Indice di piantumazione	=	Pi 2
Altezza massima	=	m 3,50
Distacco minimo dai confini	=	m 5,00

art. 54.5G - Ambito IF2.5 (SC) ambito destinato alle aree per attrezzature sociali e culturali.

• **IF2.5a (SC)** **Attrezzature** sociali e culturali Santa Maria Nuova interne all'ambito IRA1 e si applicano le specifiche norme del PPCS.

• **IF2.5b (SC)** **Attrezzature** sociali e culturali Santa Maria Nuova esterne all'ambito IRA1:

Area adiacente il centro storico (area ex scuola).

L'ambito costituisce ambito di tutela del centro storico.

Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

Indice di utilizzo edificabilità Territoriale	=	esistente
Altezza massima	=	esistente

Gli interventi sull'edificato dovranno essere effettuati tenendo conto della tutela integrale generata dal centro storico.

• **IF2.5c (SC)** **Attrezzature** sociali e culturali adiacente all'ambito IRA1 ubicato tra il bosco urbano e via Morichini.

L'ambito costituisce ambito di tutela del centro storico.

Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

Indice di utilizzo edificabilità Territoriale	=	esistente
Altezza massima	=	esistente

Gli interventi sull'edificato dovranno essere effettuati tenendo conto della tutela integrale generata dal centro storico.

• **IF2.5d (SC)** **Attrezzature** sociali e culturali Monti:

Indice di utilizzo edificabilità Territoriale	=	esistente + 20%
---	---	-----------------

Altezza massima	=	esistente
Distacco minimo dai confini	=	m 0,00
Distacco minimo dalle strade	=	esistente

art. 54.5H - Ambito IF2.6 ambito destinato alle aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;

In relazione alla funzione assegnata dal P.R.G. a tali zone, le stesse risultano suddivise in:

IF2.6a (VP) Verde pubblico attrezzato:

Sono destinate alla conservazione e alla creazione di giardini urbani di quartiere.

In tali zone sono ammesse esclusivamente piantumazioni e attrezzature di arredo per il gioco, il tempo libero e la sosta (chioschi, ecc.).

La realizzazione di modesti campi di gioco a cielo libero è ammessa purché destinati a fruitori rivolti ad usi dilettantistici con esclusione di ogni impianto per lo spettacolo.

Nelle parti individuate dal Piano per l'Assetto Idrogeologico si applicano le prescrizioni di cui agli artt. 12, 17 e 19 del Titolo III delle Norme di Attuazione del P.A.I. medesimo nonché i contenuti dei precedenti artt. 14 e 14.1.

L'ambito VP adiacente all'ambito IRA1 a sud del centro storico costituisce ambito di tutela del centro storico medesimo.

IF2.6b (VP SPORT) - Verde pubblico per sport con attrezzature:

Sono destinate agli impianti pubblici sportivi coperti e scoperti.

La costruzione di impianti coperti dovranno rispettare i seguenti indici:

Uf: Indice di utilizzo edificabilità Territoriale	=	Uf IT 0,50 mq/mq
Sc: Superficie coperta massima	=	30% della sf
H: Altezza massima	=	m 9,00

Le costruzioni di servizio agli impianti scoperti dovranno rispettare i seguenti indici:

Uf: Indice di utilizzo edificabilità Territoriale	=	Uf IT 0,20 mq/mq
Sc: Superficie coperta massima	=	10% della sf
H: Altezza massima	=	m 4,50

Tutti i manufatti dovranno essere progettati contestualmente alle specie arboree autoctone che ne consentano una valida integrazione all'ambiente.

In tali ambiti il P.R.G., salvo indicazioni diverse, si attua per interventi diretti e/o destinati ad usi integrati, in un progetto di massima unitario esteso all'intera area omogenea.

Nelle parti individuate dal Piano per l'Assetto Idrogeologico Si applicano le prescrizioni di cui agli artt. 12, 17 e 19 del Titolo III delle Norme di Attuazione del P.A.I. medesimo nonché i contenuti dei precedenti artt. 14 e 14.1.

Negli ambiti contrassegnati con asterisco (**VP SPORT***) sono consentite esclusivamente strutture a raso ed opportunamente alberate perimetralmente, adottando specie congrue con il territorio agricolo di cui al precedente art.17.

art. 54.5I - Ambito IF2.7 (P) : ambito destinato alle aree per parcheggi pubblici

Come indicato al precedente art. 9.1a Parcheggi Pubblici (P) gli ambiti destinati a parcheggi pubblici sono sia gli spazi destinati al soddisfacimento elementare della sosta all'interno del tessuto edilizio residenziale e produttivo, secondo le quantità prescritte dalle norme per gli "ambiti", sia gli spazi destinati alla sosta dell'utenza delle attrezzature urbane e di interesse generale esistenti e previste dal P.R.G., nonché gli spazi previsti per la sosta dei mezzi del trasporto extraurbano.

In sede di progettazione o adeguamento della rete stradale possono essere previsti ulteriori Parcheggi, ancorché non indicati dalle Tavole del P.R.G.. senza che ciò costituisca variante al PRG

Tutti i parcheggi pubblici devono essere piantumati con alberature idonee ad ombreggiare i luoghi. Prevalentemente i manti dovranno essere permeabili evitando manti bituminosi o materiali equivalenti.

Nelle parti individuate dal Piano per l'Assetto Idrogeologico Si applicano le prescrizioni di cui agli artt. 12, 17 e 19 del Titolo III delle Norme di Attuazione del P.A.I. medesimo nonché i contenuti dei precedenti artt. 14 e 14.1.

art. 54.5L - Ambito IF3.1 (C) : ambito destinato alle aree per attrezzature cimiteriali

Nell'area individuata in applicazione del rispetto cimiteriale si applicano le specifiche normative del "Piano Regolatore Cimiteriale del Comunale".

Nelle aree comprese all'interno delle zone di rispetto cimiteriale sono vietati interventi di nuove costruzioni e di ampliamento (ai sensi del RD 1265/1934, L.n. 983/1957, DPR 803/1975 e DPR 285/90) mentre sono ammessi quelli di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro e di risanamento conservativo.

art. 54.5M - Ambiti IF3.2: zone per le infrastrutture ed attrezzature

- aree per la viabilità;

Le modalità d'intervento sono riportate al precedente "Capo 1- Sistema della Mobilità di cui al Titolo VI - Progetto delle Componenti Sistemiche" e le modalità d'attuazione sono riportate nell'apposito "Allegato 6"

- aree per impianti e reti tecnologiche;

Per tali ambiti vigono le norme ai sensi di leggi.