## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

# TITOLO I PREVISIONI DEL P.R.G.

### Capo I Generalità

#### Art. 1 Finalità del P.R.G.

Il presente Piano Regolatore si pone l'obiettivo di individuare le linee di sviluppo del tessuto urbano e gli indirizzi di uso del territorio secondo un modello di "sviluppo sostenibile" che coniughi l'esigenza del progetto urbano con quello della compatibilità ambientale del sistema territorio.

#### Art. 2 Elementi costitutivi del P.R.G.

Fanno parte integrante del P.R.G.

- ☐ Relazione generale
- □ Norme tecniche di attuazione
- ☐ Cartografia:
  - ◆ RAPPORTO CON P.P.A.R./REGIONE MARCHE:
    - Sottosistemi territoriali: Indirizzi generali di tutela Tav. 3a-3b (marzo 2002)
    - Trasposizione ambiti di tutela provvisoria della struttura storico culturale.

Tav. 6A-6B; 7A-7B; 8A-8B (aprile 1996)

- Paesaggio agrario di interesse storico ambientale

- Centri e nuclei storici
- Edifici e manufatti storici
- Zona archeologica
- Aree di particolare interesse
- Strada consolare
- Strade panoramiche
- Trasposizione ambiti di tutela provvisoria della struttura botanico vegetazionale

Tav. 5A-5B (aprile 1996)

- Aree floristiche
- Foreste demaniali
- Boschi
- Complessi oroidrografici boschi e pascoli interclusi
- Ambiti delle gole calcareee
- Riserve naturali
- Trasposizione ambiti di tutela provvisoria della struttura geologica e geomorfologica

Tav. 3A-3B; 4A-4B (aprile 1996)

- Emergenze geologiche e geomorfologiche
- Corsi d'acqua
- Crinali
- Versanti
- Esenzioni art. 60 del P.P.A.R.

Tav. 10A-10B-10C (marzo 2002)

- ANALISI TERRITORIALE: SISTEMA STORICO CULTURALE
  - Trasformazione vincoli ante P.P.A.R. operanti sul territorio.

Tav. 5A-5B; 5C-5D (marzo 2002)

Analisi infrastrutture esistenti.

Tav. 6A-6B; 6C-6D (marzo 2002)

- Strade, rete ENEL, metanodotto SNAM, rete MEGAS
- Analisi patrimonio edilizio extraurbano.

Tav. 7A-7B (marzo 2002)

Stato di attuazione del P.R.G. vigente.

Tav. 8A-8B-8C (marzo 2002)

Analisi delle strutture pubbliche esistenti.

Tav. 9A-9B-9C (marzo 2002)

- ANALISI TERRITORIALE: SISTEMA GEOLOGICO E GEOMORFOLOGICO
  - Relazione
  - Carta geologica.

Tav. G1a-G1b (marzo 2002)

Carta geomorfologica.

Tav. G2a-G2b (marzo 2002)

· Carta litologica tecnica.

Tav. G3a-G3b (marzo 2002)

Carta idrogeologica.

Tav. G4a-G4b (marzo 2002)

• Carta delle distribuzioni dei nitrati (novembre 1995).

Tav. G4.1 (marzo 2002)

Carta delle pericolosità geologiche.

Tav. G5a-G5b (marzo 2002)

Carta della zona a maggiore pericolosità sismica locale.

Tav. G6a-G6b (marzo 2002)

 Carta delle pericolosità geologiche e sismiche dei centri abitati.

Tav. G7a-G7b (marzo 2002)

- ANALISI TERRITORIALE: SISTEMA BOTANICO VEGETAZIONALE
  - Relazione di sintesi
  - Vincolo idrogeologico-forestale (R.D. 3267/23).

Tav. 9A-9B (aprile 1996)

Carta del paesaggio vegetale.

Tav. 1a-1b (marzo 2002)

 ◆ CARTA DELLE INTERFERENZE TRA LE DESTINAZIONI DI ZONA E GLI AMBITI DI TUTELA DEFINITIVI (MARZO 2003) (agg. GIUGNO 2004)

Capoluogo	scala 1:4.000
Capoluogo	scala 1:2.000
Ghilardino	scala 1:2.000
S. Lazzaro	scala 1:2.000
Calmazzo	scala 1:2.000
Isola di Fano	scala 1:2.000
S. Anna Bella Guardia Montalto Caspessa Torricella S. Gervasio	scala 1:2.000
	Capoluogo Capoluogo Capoluogo Capoluogo Capoluogo Capoluogo Capoluogo Ghilardino S. Lazzaro Calmazzo Isola di Fano S. Anna Bella Guardia Montalto Caspessa Torricella

- TAV. 7 Montebianco scala 1:2.000 Cesane
- TAV. 8a.S Territorio comunale scala 1:10.000 Sottositema storico-culturale
- TAV. 8b.S Territorio comunale scala 1:10.000 Sottositema storico-culturale
- TAV. 8a.B Territorio comunale scala 1:10.000 Sottositema botanico-vegetazionale
- TAV. 8b.B Territorio comunale scala 1:10.000 Sottositema botanico-vegetazionale
- TAV. 8a.G Territorio comunale scala 1:10.000
   Sottositema geologico, geomorfologico e idrogeologico
- TAV. 8b.G Territorio comunale scala 1:10.000 Sottositema geologico, geomorfologico e idrogeologico

# CARTA DELLE DESTINAZIONI DI ZONA (MARZO 2003) (agg. GIUGNO 2004)

•	TAV. 1.1	capoluogo	scala 1:4.000
•	TAV. 1a.	1 capoluogo	scala 1:2.000
•	TAV. 1b.	1 capoluogo	scala 1:2.000
•	TAV. 1c.	1 capoluogo	scala 1:2.000
•	TAV. 1d.	1 capoluogo	scala 1:2.000
•	TAV. 1e.	1 capoluogo	scala 1:2.000
•	TAV. 1f.1	capoluogo	scala 1:2.000
•	TAV. 2.1	Ghilardino	scala 1:2.000
•	TAV. 3.1	S. Lazzaro	scala 1:2.000
•	TAV. 4.1	Calmazzo	scala 1:2.000
•	TAV. 5.1	Isola di Fano	scala 1:2.000
•	TAV. 6.1	S. Anna Bella Guardia Montalto Caspessa Torricella S. Gervasio	scala 1:2.000

• TAV. 7.1 Montebianco scala 1:2.000 Cesane

- TAV. 8a.1 Territorio comunale scala 1:10.000
- TAV. 8b.1 Territorio comunale scala 1:10.000

### ◆ SCHEDE DI PROGETTO (MARZO 2003)

- TAV. S1 ZONA C3 (agg. GIUGNO 2004)
   Residenziale di nuova espansione "Ripa Paterna"
  - CAPOLUOGO -
- TAV. S2 ZONA C3

Residenziale di nuova espansione "Ex Stazione FFSS"

- CAPOLUOGO -

- TAV. S3 ZONA C3
  - Residenziale di nuova espansione "Monte Molino"
  - CALMAZZO -
- TAV. S4 ZONA D5 (agg. GIUGNO 2004)
   Produttiva di nuova espansione pubblica
   CAPOLUOGO -
- TAV. S5 ZONA D4
   Produttiva di nuova espansione privata
   ISOLA DI FANO -
- TAV. S6 ZONA F2
   Attrezzature collettive (cimitero)
   – CAPOLUOGO
- TAV. S7 ZONA G (agg. GIUGNO 2004)
   Tecnico distributiva
   CAPOLUOGO -
- TAV. S8 ZONA H (agg. GIUGNO 2004)
   Ristrutturazione urbanistica "Campetto porta Fano"
  - CAPOLUOGO -
- TAV. S9 ZONA M4 e ZONA C3 (agg. GIUGNO 2004)
   Turistico integrata e Residenziale di nuova espansione "strada della conserva"
   CAPOLUOGO -
- TAV. S10 ZONA C3 (agg. GIUGNO 2004)
   Residenziale di nuova espansione "Morgone"
   CAPOLUOGO -
- TAV. S11 ZONA G2 (agg. GIUGNO 2004)
   Terziaria/Residenziale di espansione
   CAPOLUOGO -
- TAV. S12 QUADRO D'UNIONE (agg. GIUGNO 2004)
   Espansione Fossombrone Nord-Est

## - CAPOLUOGO -

#### Art. 3 Valore prescrittivo degli elementi costitutivi

Assumono carattere normativo i contenuti relativi agli elaborati di cui alle N.T.A., alla cartografia di trasposizione definitiva della vincolistica di P.P.A.R., alla cartografia di progetto urbanistico, alla cartografia di progetto urbanistico, alla cartografia di progettazione urbanistica di dettaglio secondo le indicazioni normative contenute per ciascuna scheda progettuale nelle stesse N.T.A.

L'ulteriore documentazione elencata presenta carattere documentario e costituisce supporto analitico sulla base delle quali sono state elaborate le prescrizioni di tutela ed il progetto urbanistico generale.

In caso di difformità fra i vari documenti grafici hanno prevalenza quelli a scala maggiore e su questi le norme tecniche di attuazione.

In caso che la zonizzazione del P.R.G. preveda la sovrapposizione di 2 o più specifiche destinazioni identificate in legenda, per tale area valgono le norme di ogni singola specifica destinazione.

#### Art. 4 Applicazione e validità del P.R.G.

L'edificazione nel territorio comunale è soggetta al presente P.R.G. redatto ai sensi della legge n. 1150 del 17.08.1942 e successive modificazioni e/o integrazioni, alla disciplina delle seguenti norme, alle disposizioni del regolamento edilizio e degli altri regolamenti comunali non in contrasto con le norme medesime.

Le norme regolano l'uso e la trasformazione del territorio finalizzate al rilascio delle concessioni e delle autorizzazioni, all'effettuazione diretta delle opere non soggette ai due regimi precedenti, alla

redazione degli strumenti urbanistici attuativi e per la programmazione nel tempo degli interventi previsti dal P.R.G.

Il P.R.G. e le N.T.A. sono inderogabili, ogni realizzazione difforme da quanto previsto o consentito deve essere oggetto di specifica variante, secondo le procedure previste. Fanno eccezione i soli casi di deroga consentiti dalla legge.

# Art. 5 Adeguamento del P.R.G. agli strumenti di programmazione territoriale, di pianificazione urbanistica sovraordinati e dei programmi di settore

Il piano fa proprie le indicazioni, sia in termini di previsioni che di prescrizioni, contenute negli strumenti sovraordinati quali Piano di Coordinamento Territoriale Provinciale (PTC), Piano di Inquadramento Territoriale Regionale (PIT), Piano di Sviluppo Regionale (PSR), Piano per l'Assetto Idreologico (P.A.I.).

#### Art. 6 Varianti ex art. 15 L.R. 34/92

Le varianti di minimale incidenza della normativa dello strumento urbanistico generale che siano caratterizzate dal concorso dei seguenti requisiti:

- non comportino un aumento del dimensionamento globale del piano, ovvero un aumento della superficie delle aree urbanizzate o degli abitanti teorici insediati;
- non comportino un aumento della volumetria o della superficie lorda complessiva realizzabile;
- non comportino una diversa distribuzione della dotazione di standard;

- non comportino una modifica delle destinazioni urbanistiche delle aree:
- abbiano valenza prevalentemente specificativa e/o integrativa delle norme tecniche vigenti;
- abbiano un'incidenza limitata e circoscritta rispetto all'impianto considerato nel suo complesso, rispettandone quindi la *ratio* e la coerenza interna.

sono approvate in via definitiva dal consiglio comunale secondo le procedure stabilite dalla L.R. 34/92 e successive modificazioni.

#### Art. 7 Varianti tramite Accordi di Programma

L'approvazione di progetti di opere pubbliche per cui si giunga alla definizione di un accordo di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267 del 18.08.2000, con dichiarazione di pubblica utilità e di indifferibilità ed urgenza costituirà laddove necessario variante dello strumento urbanistico sostituendosi anche *al Permesso a Costruire*<sup>1</sup>.

Gli effetti urbanistici di suddetto programma dovranno essere ratificati entro trenta giorni, pena decadenza, dal consiglio comunale.

#### Art. 8 Varianti tramite Sportello Unico

Nel caso che, pur prevedendo lo strumento urbanistico aree destinate all'insediamento di impianti produttivi, o nel caso che le aree disponibili siano insufficienti in relazione a specifiche richieste realizzative, per eventuali progetti per la costruzione di opifici (rispondenti alle normative sanitarie, di sicurezza sul lavoro ed in materia ambientale,) si potrà procedere alla convocazione della

\_

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> come modificato da delibera di G.P. 142/2004

conferenza di servizi, ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 della L. 241/1990 per assumere le decisioni del caso, dandone contestuale avviso pubblico. Ad essa potranno intervenire, oltre ai soggetti interessati per specifiche competenze, tutti coloro che siano portatori di interessi pubblici o privati, individuali o collettivi, ovvero siano portatori di interessi diffusi ai quali possa derivare un pregiudizio dalla realizzazione del progetto dell'impianto industriale.

Qualora l'esito della conferenza comporti la *variazione dello strumento urbanistico*, la determinazione assunta costituirà proposta di variante al P.R.G. sulla quale si dovrà pronunciare il consiglio comunale nei successivi 60 gg., tenendo conto delle osservazioni, proposte ed opposizioni formulate eventualmente dagli aventi titolo ai sensi della Legge 1150/1942.

#### SOTTOTITOLO I

# SISTEMA PAESISITICO-AMBIENTALE: ADEGUAMENTO AL P.P.A.R.

### Capo I Generalità

# Art. 9 La tipologia delle tutele del P.R.G. in adeguamento al P.P.A.R.

Il P.R.G. stabilisce due livelli di tutela del paesaggio e del territorio: la tutela orientata e la tutela integrale.

#### Tutela orientata

Le aree soggette alla tutela orientata sono quelle in cui le analisi svolte dai sottosistemi storico culturale, geologico geomorfologico, botanico vegetazionale, consentono di definire criteri di intervento qualitativo e quantitativo di trasformazioni d'uso del territorio.

In suddette aree sono vietate le attività incompatibili così come previsto dall'art. 27 comma 2 lett. a), b), c), d) del P.P.A.R..<sup>2</sup>

Inoltre è vietata la demolizione dei manufatti agricoli che costituiscono ben e culturale ai sensi dell'art. 15 punti 3), 5) del P.P.A.R., fino all'entrata in vigore del piano particolareggiato attualmente in fase di definizione, di tutti gli edifici già presenti nel XIX secolo, così come individuati nelle tavole del catasto pontificio per i quali si ammette soltanto il restauro conservativo.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> come modificato da delibera di G.P. 142/2004

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> come modificato da delibera di G.P. 142/2004

In tali ambiti sono consentite le opere minori e complementari relative agli edifici esistenti e gli altri interventi edilizi, specificatamente realizzati per l'esercizio dell'attività agricola, ivi comprese le nuove abitazioni al servizio delle aziende agro-silvo-pastorali.<sup>4</sup>

Per le aree sottoposte a vincolo di tutela orientata si confermano le esenzioni di cui all'art. 60 del P.P.A.R..<sup>5</sup>

#### Tutela integrale

Le aree soggette a tutela integrale sono quelle a maggior caratterizzazione di tipicità paesistico territoriale e ambientale o a forte vulnerabilità.

In suddette aree sono vietate le attività incompatibili così come previsto dall'art. 27 comma 5 lettera a), b), c), d), e), f), g), h)<sup>6</sup>.

- Per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente..........<sup>7</sup>

Inoltre è vietata la demolizione dei manufatti agricoli che costituiscono ben e culturale ai sensi dell'art. 15 punti 3), 5) del P.P.A.R., fino all'entrata in vigore del piano particolareggiato attualmente in fase di definizione, di tutti gli edifici già presenti nel XIX secolo, così come individuati nelle tavole del catasto pontificio per i quali si ammette soltanto il restauro conservativo.<sup>8</sup>

Per le aree sottoposte a vincolo di tutela integrale si confermano le esenzioni di cui all'art. 60 del P.P.A.R..<sup>9</sup>

.

<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> come modificato da delibera di G.P. 142/2004

<sup>&</sup>lt;sup>5</sup> come modificato da delibera di G.P. 142/2004

<sup>&</sup>lt;sup>6</sup> come modificato da delibera di G.P. 142/2004

<sup>&</sup>lt;sup>7</sup> come modificato da delibera di G.P. 142/2004

come modificato da delibera di G.P. 142/2004

<sup>9</sup> come modificato da delibera di G.P. 142/2004

# Capo II Sottosistema geologico, geomorfologico e idrogeologico

# Art. 10 Emergenze geologiche, geomorfologiche idrogeologiche (GA, GB, GC)

- 1- Per emergenze geologiche si intendono i siti ove sono ben visibili, rappresentate e testimoniate le sequenze stratigrafiche della Serie Umbro-Marchigiana e le sue variazioni (serie continua, serie condensata, ecc.), gli elementi strutturali e sedimentologici che hanno un valore didattico e scientifico, nonchè le località fossilifere e quelle in cui sono presenti minerali.
- 2- Per emergenze geomorfologiche si intendono le aree in cui sono presenti forre, gole, grotte, altipiani, morfologia glaciale, zone carsiche e tutte le forme geomorfologiche che hanno interese scientifico-didattico;
- 3- Per emergenze idrogeologiche si intendono le sorgenti dell'acquifero carbonatico di base, le sorgenti minerali, i corsi d'acqua. Attorno ai punti di captazione si dovranno adottare le disposizioni dettate dal D.P.R. del 24.05.1988, n° 236 in attuazione della direttiva C.E.E. n° 80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano, ai sensi dell'Art. 15 della Legge del 16.04.1987, n° 183.
- 4- Le aree caratterizzate dalla presenza di emergenze geologiche e geomorfologiche sono individuate oltre che nelle tavole di P.P.A.R. con delimitazione proposta dalla Circ. 17 del 18.09.1990 anche in quelle di Piano, nelle quali viene indicata la perimetrazione degli

ambiti di tutela. Le peculiarità di tali siti sono descritte nella relazione geologica che accompagna il Piano (vedi anche Appendice).

- 5- Nelle aree ricomprese nei suddetti ambiti di tutela si applicano le prescrizioni della tutela integrale di cui al precedente art. 9
- 6 Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:
  - a) nell'ambito dei progetti di recupero ambientale delle cave esistenti, dismesse o attive, devono essere salvaguardate aree-campione delle singolarità geologiche emerse: stratificazioni tipiche, forme strutturali, fossili o simili;
  - b) gli interventi di recupero delle aree caratterizzate dalle emergenze di cui al presente articolo, fortemente degradate o in condizioni di rischio per gli insediamenti e le infrastrutture esistenti, o di attrezzatura per percorsi naturalistici e simili, o per la salvaguardia delle infrastrutture esistenti "possono prevedere interventi di sistemazione, bonifica e consolidamento, regimazione delle acque superficiali e sotterranee volte alla bonifica del dissesto". 10

#### Art. 11 Crinali

- 1- I crinali sono la parte con rilievo morfologico della linea degli spartiacque dei bacini idrografici.
- 2- Gli spartiacque sono suddivisi in tre classi in rapporto al ruolo del bacino idrografico e in tre classi in rapporto alla fascia di appartenenza territoriale (appenninica, pede-appenninica, sub-appenninica).

<sup>10</sup> come modificato da delibera di G.P. 142/2004

- 3- La classificazione dei crinali è ordinata come segue:
  - a) classe 1 sottende bacini idrografici con numero d'ordine superiore al 5;
  - b) classe 2 sottende bacini idrografici con numero d'ordine 4 e 5;
  - c) classe 3 sottende bacini idrografici con numero d'ordine 2 e 3.
- 4- Le aree caratterizzate dalla presenza di crinali sono individuate oltre che nelle tavole di P.P.A.R. anche in quelle di Piano, nelle quali viene indicata la perimetrazione degli ambiti di tutela.
- 5- Nelle aree ricomprese nei suddetti ambiti di tutela si applicano le seguenti prescrizioni:
  - a) per gli interventi ricadenti in una fascia di 100 ml di distanza dai crinali – così come individuati nelle tavole di Piano – il rilascio della concessione è subordinato alla presentazione di un piano quotato e/o sezioni da cui ricavarsi il rapporto tra l'intervento proposto e l'intorno circostante;
  - b) per i crinali, nei tratti esterni alle aree urbanizzate, è fissata una fascia definitiva di tutela per lato, avente i seguenti valori di dislivello rispetto alle corrispondenti quote massime, che dovrà essere verificata puntualmente in occasione di richieste di interventi soggetti ad autorizzazione o concessione edilizia:

CLASSE	FASCIA	ZONA DI RISPETTO
	<b>MORFOLOGICA</b>	
1	Appenninica	100 m
	Pedeappenninica	10 m
2	Appenninica	70 m
	Pedeappenninica	7 m
3	Appenninica	30 m
	Pedeappenninica	3 m

Dove 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, depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi compresi nei recuperi ambientali;

6- Per le cave esistenti dismesse sono ammessi gli interventi di recupero ambientale.

#### Art. 12 Versanti

- 1- I versanti sono costituiti dalle aree delimitate da un crinale e da un fondo vallivo.
- 2- Sulle aree di versante, aventi pendenza assoluta uguale o superiore al 30% (trenta percento) sono vietati gli interventi edilizi, nonché qualsiasi impedimento al deflusso delle acque, i riporti, gli sbanchi, e i movimenti di terreno che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo le opere relative ai progetti di recupero ambientale.

### Art. 13 Corsi d'acqua

1- i corsi d'acqua sono rappresentati dal reticolo idrografico dei bacini imbriferi, composto da fiumi, sorgenti e foci, laghi artificiali, esclusi i

lagoni di accumulo a servizio delle aziende agricole, i fossi intubati, i laghi di cava, nonché i canali artificiali.

- 2- i corsi d'acqua sono suddivisi in tre classi in rapporto al ruolo nel bacino idrografico e in tre classi in rapporto alla fascia territoriale di appartenenza (appenninica, pede-appenninica, sub-appenninica).
- 3- La classificazione dei corsi d'acqua è ordinata come segue:
  - a) la classe 1 sottende bacini idrografici con numero d'ordine superiore al 5;
  - b) la classe 2 sottende bacini idrografici con numero d'ordine 4 e 5;
  - c) la classe 3 sottende bacini idrografici con numero d'ordine 2 e3.
- 4- Le aree caratterizzate dalla presenza di corsi d'acqua sono individuati oltre che nelle Tavole del P.P.A.R. anche in quelle di piano, nelle quali viene indicata la perimetrazione degli ambiti di tutela.
- 5- Nelle aree ricomprese nei suddetti ambiti di tutela si applicano le seguenti prescrizioni:
  - a) all'interno del corpo idrico è vietata qualunque trasformazione, manomissione, immissione di reflui non depurati, salvo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione ripariale, al miglioramento del regime idraulico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione delle opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche. I lavori di pulizia fluviale (eliminazione di piante ed arbusti, di depositi fangosi e l'eventuale riprofilatura dell'alveo) possono essere eseguiti solo nei casi di documentata e grave ostruzione dell'alveo al

- deflusso delle acque e comunque senza alterare l'ambiente fluviale qualora vi siano insediate specie faunistiche e/o botaniche protette o di evidente valore paesaggistico. Tali lavori saranno comunque concordati ed autorizzati dall'Ente competente.
- b) nella fascia contigua di 10 m, a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine è vietata l'aratura di profondità superiore a cm 50; inoltre la fascia stessa deve essere lasciata libera da ogni tipo di manufatto, accumuli di derrate, fienili, attrezzature e mezzi agricoli oltre a quanto previsto dalla Legge 523/1904.
- c) Per i corsi d'acqua, nei tratti esterni alle aree urbanizzate, è fissata una zona di rispetto inedificabile per lato, avente - fatta salva la maggiore profondità individuata nelle tavole di Piano – i seguenti valori minimi.

CLASSE	FASCIA MORFOLOGICA	ZONA DI RISPETTO
1	Appenninica	25 m
	Pedeappenninica	50 m
2	Appenninica	15 m
	Pedeappenninica	30 m
3	Appenninica	10 m
	Pedeappenninica	20 m

#### Dove sono ammessi esclusivamente:

- I) interventi di recupero ambientale;
- II) l'esercizio delle attività agro-silvo-forestali;
- III) le opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche e i lagoni di accumulo ai fini irrigui, realizzati all'interno degli ambiti di tutela dei corsi d'acqua di 2<sup>a</sup> e 3<sup>a</sup> classe;
- IV) miglioramenti della vegetazione ripariale, consistenti anche nel taglio di alberi caduti, totalmente/parzialmente secchi, pericolanti oppure cresciuti troppo vicini; l'eventuale

abbattimento delle piante dovrà comunque essere sempre preceduto dalla loro segnatura effettuata dal Corpo Forestale, che prescriverà nel contempo anche le specie da ripiantumare tra quelle autoctone;

- V) i progetti di recupero ambientale delle aree interessate da cave dismesse;
- 6- Per le rive dei laghi artificiali è stabilito un ambito di tutela corrispondente a quello del corso d'acqua principale di alimentazione.
- 7- Sono fatti salvi i lagoni di accumulo a fini irrigui realizzati all'interno degli ambiti di tutela dei corsi d'acqua di 2<sup>a</sup> e 3<sup>a</sup> classe.
- 8- In ogni caso negli ambiti di cui al precedente comma 5, punto c) sono quindi vietati i seguenti interventi:
  - a) ogni nuova edificazione;
  - b) l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale propriamente dette (non rientra in questa categoria la vegetazione costituita da alberi e arbusti, irregolarmente inframmezzati fra loro), con la precisazione che resta salvo quanto regolamentato dalla L.R. 8/87 e successive modificazioni, nonchè quanto previsto dalla L.R. 34/87 per il solo miglioramento delle tartufaie controllate;
  - c) il transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di passaggio e private esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agro-silvo-pastorale;
  - d) l'allestimento di impianti, percorsi, o di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;
  - e) l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti;

- f) la realizzazione di depositi e di stoccaggio di materiali non agricoli;
- g) la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio di colture specializzate che richiedano la protezione da specie faunistiche particolari;
- 9- Eventuali opere, riguardanti i corsi d'acqua o interessanti la falda idrica di sub-alveo, dovranno comunque sempre essere sottoposte alla preventiva autorizzazione del Servizio Decentrato OO.PP. e Difesa del Suolo.
- 10- Gli ambiti individuati a tutela orientata sono da sottoporre alle norme di cui all'art. 78 delle presenti N.T.A.<sup>11</sup>

# Art. 14 Aree soggette a pericolosità geologica ed aree con scenari di pericolosità sismica

- 1- All'interno della classe 1 <u>rischio basso o inesistente</u> l'edificazione è consentita senza particolari scenari di pericolosità, problematiche tecniche o prescrizioni, pur nel rispetto della normativa vigente (Legge 64/74, D.M. 11.03.88 e successive disposizioni di Legge).
- 2- All'interno delle aree individuate nella classe 2 <u>rischio medio-basso</u> sono possibili edificazioni di modesta entità, previe verifiche geognostiche/geotecniche di dettaglio, in seguito alle quali possono essere definiti anche eventuali intervento di consolidamento e di bonifica. L'edificazione è condizionata ad una accurata verifica delle

\_

<sup>11</sup> come modificato da delibera di G.P. 142/2004

condizioni geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche, strutturali, geotecniche, di stabilità dei versanti nel rispetto del D.M. 11.03.88.

3- All'interno delle aree individuate nella classe 3 – rischio medioalto-, aree instabili o potenzialmente instabili, aree esondabili e quelle interessate da acclività superiore al 30 %, così come individuate nella carta delle pericolosità geologiche e sismiche (Tav. g 5, g 6, g7) sono vietate nuove edificazioni di iniziativa pubblica, sbancamenti, rinterri, mentre è necessario intervenire con opere di consolidamento e bonifica. Il divieto si estende a tutte le opere di iniziativa pubblica, mentre sono sconsigliate per interventi di iniziativa privata. La realizzazione di nuove infrastrutture, di limitato impatto, dovrà essere accompagnata da attente valutazioni e verifiche delle condizioni geologico-geotecniche, idrologiche-idrauliche forestali, stabilità dell'intero versante, sia a monte che a valle dell'opera. Il patrimonio edilizio esistente potrà essere sottoposto a recupero e consolidamento nonché a modesti ampliamenti che non alterino sostanzialmente lo stato fisico del territorio. Si richiedono, in prima analisi, elevati coefficienti di protezione sismica (Fa). Nel contempo vanno adottati accorgimenti atti a ridurre i processi dinamici (geomorfologici e acque correnti) potenziali e in atto (erosione, ruscellamento, movimenti di massa) nonché a migliorare e a stabilizzare le condizioni idrogeologiche ed agronomiche del sito.

4- Le aree con movimenti gravitativi attivi e quiescenti, le scarpate in erosione e le zone interessate da piena ordinaria, così come indicate cartograficamente nelleTav. 1,1a, 1b, 1c, 1d, 1e, 1f, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8a.S, 8b.S, 8a.B, 8b.B, 8a.G, 8b.G, carta delle interferenze tra le destinazioni di zona e gli ambiti di tutela definitivi , sono sottoposte a tutela integrale ed è vietata ogni edificazione<sup>12</sup>

\_

<sup>12</sup> come modificato da delibera di G.P. 344/2004

5- In tutte le aree sottoposte a tutela integrale, eventualmente ricomprese all'interno di aree di nuova espansione, e non esenti ai sensi dell'art. 60 delle N.T.A. di P.P.A.R., è comunque prescritta in fase di redazione di piano attuativo una destinazione compatibile con la natura della tutela stessa, quale verde pubblico e/o verde privato. E' ammessa con idonee modalità costruttive e previe approfondite indagini sul campo, la realizzazione di opere viarie e parcheggi laddove compatibili con le risultanze di dette indagini.<sup>13</sup>

-

<sup>&</sup>lt;sup>13</sup> come modificato da delibera di G.P. 142/2004

### Capo III Sottosistema botanico vegetazionale

# Art. 15 – Boschi, Foreste Demaniali Regionali, Macchie Residue, Vegetazione dei Calanchi.

E' ritenuto idoneo per tutte le zone di cui al presente articolo il Regime di Tutela Integrale di cui agli Artt. 26 e 27 delle N.T.A. del P.P.A.R. Marche, salvo che per le strutture realizzate in funzione della gestione delle stesse, che comunque dovranno essere realizzate con tipologie costruttive, colori e materiali compatibili con l'equilibrio paesistico-ambientale. Stesso dicasi per i volumi tecnici (cabine e simili), muraglioni di contenimento ed ogni altra opera; particolare attenzione dovrà essere posta nella scelta della localizzazione degli stessi ed alla loro schermatura in verde.

Le aree boscate non possono essere ridotte di superficie, pertanto all'interno di dette aree sono vietati la sostituzione dei boschi con altre colture, il dissodamento, salvo interventi atti a ripristinare la vegetazione autoctona.

Nelle aree boscate è vietato l'allevamento zootecnico di tipo intensivo definito da un carico massimo per ettaro superiore a 0,5 UBA (Unità Bovina Adulta) per più di sei mesi all'anno. Nelle fustaie non è ammesso il taglio a raso.

Sono inoltre vietate le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra indicati all'art. 45 del P.P.A.R., con esclusione delle opere attinenti al regime idraulico, le opere di derivazione e captazione per uso privato non commerciale e le opere per il trattamento delle acque reflue.

Le opere pubbliche, i metanodotti e le opere connesse, quelle d'interesse pubblico, nonché quelle necessarie all'installazione di ripetitori, antenne e simili possono essere autorizzate previa verifica di compatibilità ambientale, secondo il disposto degli artt. 63 bis e ter del P.P.A.R. Marche.

Si dovrà favorire la rinnovazione naturale nei boschi ad alto fusto e non dovrà essere ostacolata la presenza delle specie faunistiche autoctone; non è consentita l'introduzione di animali esotici.

Nelle aree indicate sono ammesse le normali pratiche silvocolturali che devono essere improntate a criteri naturalistici, quali: il divieto di taglio a raso nei boschi di alto fusto, favorire le specie spontanee nei boschi ad alto fusto. Inoltre, tali pratiche non devono ostacolare la sosta e la presenza delle specie faunistiche autoctone.

Si ricorda che per le aree boscate resta ferma la validità delle norme regolanti le utilizzazioni forestali (Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale e di cui al R.D. n. 3267/23 e della Delib. G.R. n. 3712 del 03/10/94, 2330/98 e s.m. e delle LL.RR. n. 7/85, 8/87 e s.m.)

#### Art. 16 - Pascoli

E' ritenuto idoneo per tali zone il Regime di Tutela Orientata di cui agli artt. 26 e 27 del P.P.A.R. Marche assieme alle Prescrizioni di cui all'art. 35 delle N.T.A. del P.P.A.R., per quelli posti a quote superiori ai 700 mt. s.l.m., per cui essa interesserebbe le aree sommitali di Monte Paganuccio.

Sono vietate le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra, indicati all'art. 45 del P.P.A.R. Marche, salvo che per le opere

attinenti al regime idraulico, le opere di derivazione e captazione dell'acqua per uso privato non commerciale e le opere per il trattamento delle acque reflue

Per i volumi tecnici (cabine e simili) vale quanto indicato al precedente art. 15

Per i pascoli a quote superiori a 700 mt. s.l.m. sono vietati il dissodamento ed il cambio di coltura, esclusi gli interventi di rimboschimento con criteri naturalistici e quelli volti al recupero ambientale ed alla difesa del suolo

Nei pascoli cespugliati al disotto dei 700 mt. s.l.m. anche posti su pendenze inferiori al 30% è vietata qualsiasi variazione colturale.

# Art. 17 Complesso Oro-Idrografico di Monte Paganuccio – Boschi e Pascoli Interclusi, artt. 34 e 35 N.T.A. del P.P.A.R. Marche.

Per tali aree è previsto il regime di Tutela Integrale di cui agli artt. 26 e 27 del P.P.A.R. Marche, integrato con le specifiche di cui al precedente art. 15.

#### Art. 18 – Ambienti delle Gole calcaree - Gola del Furlo

Per tali aree è previsto il regime di Tutela Integrale di cui agli artt. 26 e 27 del P.P.A.R., con le seguenti prescrizioni aggiuntive:

- Divieto di attività escursionistiche particolari (free climbing, deltaplano a motore) in quanto fattori di disturbo per le specie nidificanti e per le altre specie faunistiche presenti;
- Divieto di raccolta, manomissione, distruzione delle specie floristiche presenti
- Divieto all'edificazione di qualsiasi opera che comprometta l'evoluzione della vegetazione
- Divieto di introduzione di specie estranee;
- Sono consentite le escursioni a piedi a fini di svago, scientifici
  e didattici nelle zone raggiungibili attraverso i sentieri
  esistenti; allo scopo si dovrà provvedere al dislocamento di
  cestini per rifiuti di materiale compatibile alla natura del sito
  onde evitare l'accumulo di immondizia;
- Le reti tecnologiche dovranno essere tutte interrate, seguendo preferibilmente la viabilità esistente, mentre gli eventuali impianti (centraline, cisterne, stazioni di pompaggio etc.) saranno realizzate con i criteri di cui al precedente art. 15, preferibilmente a ridosso degli edifici esistenti, con esclusione di quelli di interesse storico-monumentale o appositamente schermati con elementi vivi, nel massimo rispetto della vegetazione esistente.

#### Art. 19 – Riserva naturale statale del Furlo

Sino all'adozione del *piano di gestione*<sup>14</sup>, in analogia a quanto stabilito dagli articoli 53, 54 e 55 delle NTA del PPAR, rispettivamente per Parchi Naturali, Parchi Archeologici, Parchi Storico Culturali, si sottopone la zona "L4 area riserva del Furlo" al vincolo di tutela orientata salvo quelle parti interessate dalle

<sup>&</sup>lt;sup>14</sup> come modificato da delibera di G.P. 142/2004

In regime transitorio la disciplina di tutela ed il rilascio di autorizzazione sono regolate dagli art. 6 e 7 del D.M. 6 febbraio 2001<sup>16</sup>

# Art. 20 Aree Floristiche (Fontanelle, Gli Scopi, Gola del Furlo e aree floristiche proposte dal PTC<sup>17</sup>)

Nelle aree floristiche vige la L.R. 52/74 ed inoltre si applica la Tutela Integrale di cui all'art. 26 e 27 delle N.T.A. del P.P.A.R.. .

Per esse valgono inoltre le Prescrizioni di cui all'art. 33 delle N.T.A. del P.P.A.R. Marche per le quali sono vietate le seguenti opere di mobilità e impianti tecnologici fuori terra :

- le opere di mobilità : nuovi tracciati stradali e rilevanti modifiche di quelle esistenti, (tranne le opere di manutenzione o ampliamento-adeguamento delle sedi esistenti), autostrade, ferrovie, filovie, impianti a fune, interporti ed aviosuperfici;
- le opere fluviali;
- le opere tecnologiche : elettrodotti, gasdotti, captazioni, acquedotti, depuratori, serbatoi, antenne, ripetitori e simili;
- le attività estrattive ed opere connesse;
- le discariche per rifiuti solidi e fanghi;
- le opere di trasformazione e bonifiche agraria.

18

<sup>15</sup> come modificato da delibera di G.P. 142/2004

<sup>16</sup> come modificato da delibera di G.P. 142/2004

<sup>17</sup> come modificato da delibera di G.P. 142/2004

<sup>18</sup> come modificato da delibera di G.P. 142/2004

Nelle suddette aree sono anche vietati i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno salvo le opere relative ai progetti di recupero ambientale di cui all'art. 57 delle N.T.A. del P.P.A.R. e quelle di sistemazione idraulico-forestale.

#### Art. 21 - Alberature, Siepi, Alberi isolati ed a gruppi.

Per essi vige quanto disposto dalle <u>LL.RR. 7/85</u>, <u>8/87</u> e successive modificazioni ed integrazioni.

# Art. 22 – Trasformazione Urbanistica dei Suoli Agrari ed Attività Edificatorie.

I progetti di opere di trasformazione urbanistica dei suoli agrari, seppure previsti in zone non comprese in alcun ambito di tutela di sottosistema e gli interventi di nuova edificazione e/o di ampliamento dovranno essere corredati da relazioni ed elaborati grafici illustranti il sistema del verde esistente, le opere di rinaturalizzazione e gli interventi atti alla tutela del suolo e della vegetazione esistente.

Si prescrive, inoltre quanto indicato al Par. 4.2. del P.T.C. (Interventi nei Tessuti Consolidati o da Trasformare) per :

 le "Zone Urbane Residenziali di Completamento": deve essere parte integrante di ogni progetto edilizio sia il rilevamento puntuale della vegetazione esistente, sia la previsione dettagliata delle sistemazioni degli spazi aperti e del verde.

\_\_\_\_\_

- le <u>"Zone Urbane Residenziali di Espansione"</u>: il verde, sia pubblico che privato (alberi, siepi, aiuole) dovrà valorizzare gli edifici ed armonizzarli nel paesaggio.
- il <u>"Verde Pubblico di Zona e di Viabilità"</u>: il verde pubblico dovrà essere sottoposto ad apposita progettazione e computato come opera di urbanizzazione e come tale oggetto di precisi riferimenti convenzionali, riguardanti tempi e modi di esecuzione, idonee garanzie anche fideiussorie riguardanti l'attecchimento delle essenze vegetali. Particolare importanza ai fini paesistico-ambientali assume la messa a dimora di piante di alto fusto.
- <u>"Parcheggi e Viabilità"</u>: il margine della viabilità e dei parcheggi deve essere segnato con impianti vegetazionali (siepi, filari di piante di alto fusto).
- <u>le "Zone Urbane Produttive"</u>: al margine delle aree produttive, se necessario anche all'interno dei lotti quando questi assumono dimensioni considerevoli, dovrà essere prevista la creazione di una barriera discontinua di verde, visiva, frangirumore, per separare e connettere gli insediamenti con l'ambiente circostante.

Al Paragrafo 4.3 è inoltre citata la Circolare Regionale n. 3 del 10/03/81 concernente :

- <u>Progettazione</u> <u>del Verde Stradale, (scelta e tipologia</u> <u>dell'impianto del verde stradale, aree o piazzole da realizzarsi</u> ai lati delle strade, scarpate da cespugliare);
- Manutenzione del verde stradale esistente;
- Potature e Manutenzione delle alberature stradali.

Al paragrafo 4.3 si sottolinea l'esigenza che nei capitolati d'appalto delle opere viarie siano sempre previsti i costi inerenti agli interventi per la realizzazione dell' "arredo verde" così come da progetto.

Infine è messa in luce l'esigenza di introdurre a livello di strumenti urbanistici, norme che non consentano di dichiarare gli interventi autorizzati o concessi, ultimati ai sensi dell'art. 45 del R.E.T. regionale, sino a quando le sistemazioni esterne di arredo e finitura previste dal progetto non siano state ultimate. In particolare per il verde si suggerisce ai Comuni di cautelarsi stabilendo un termine per l'ultimazione delle opere di piantumazione, nonché idonee garanzie per l'attecchimento delle essenze vegetali messe a dimora.

### Capo IV Sottosistema storico culturale

#### Art. 23 Paesaggio agrario di interesse storico ambientale

Il piano definisce le aree relative al paesaggio agrario di interesse storico ambientale ove permangono elementi e tracce dei modi tradizionali di coltivazione unitamente a diffusi manufatti agricoli e a vegetazione da sottoporre a tutela speciale.

#### In tali ambiti è vietato:

- Movimenti terra che alterino in modo sostanziale il profilo del terreno, fatti salvi gli interventi legati a progetti di recupero ambientale.
- L'apertura di nuove attività estrattive, per le cave in atto è
  consentito il completamento del piano di coltivazione e
  l'attuazione del piano di recupero, per le cave dismesse gli
  interventi di recupero ambientale di cui agli artt. 57 e 63 bis del
  P.P.A.R..
- L'abbattimento della vegetazione arbustiva e d'alto fusto esistente esclusa la vegetazione infestante. Vanno altresì salvaguardate le testimonianze di particolari tecniche agricolo produttive ancora presenti. Resta salvo quanto disciplinato dalla L.R. 8/87 e 34/87 e successive integrazioni e modificazioni, nonché dalle normative silvo-colturali vigenti.
- La demolizione dei manufatti agricoli che costituiscono bene culturale ai sensi dell'art. 15 punti 3 e 5 del P.P.A.R. e , fino alla entrata in vigore del piano particolareggiato attualmente in fase di definizione, di tutti gli edifici già presenti nel XIX secolo,

così come individuati nelle tavole del catasto pontificio per i quali si ammette soltanto il restauro conservativo. 19.

Non sono vietate le realizzazioni delle attrezzature sportive e ricreative a servizio degli edifici a carattere abitativo sia esso rurale o meno, quando queste non sono edifici o comunque manufatti aventi forma e funzioni di edifici propriamente detti. Pertanto il divieto di nuova edificazione non concerne ad esempio, piscine, campi da tennis, pavimentazioni, piazzole ed usi vari e simili.

In tali contesti le scelte progettuali dovranno tenere nella massima considerazione i risultati di minor impatto in modo da non alterare il paesaggio ed il valore architettonico degli edifici.

E' inoltre consentito il cambio di destinazione d'uso al fine del riutilizzo del patrimonio edilizio per attività legate al turismo rurale (country house, bed and breakfast)

#### Art. 24 Centri, nuclei, edifici e manufatti storici

Il piano individua i centri, nuclei, edifici e manufatti storici presenti sul territorio comunale stabilendo per ognuno ambiti di tutela cartograficamente delimitati, dimensionati in rapporto alla collocazione geografica e la superficie territoriale di ciascun centro storico.

Il piano individua inoltre aggregati storici minori che rappresentano la testimonianza del diffuso processo di antropizzazione che ha caratterizzato il territorio comunale di Fossombrone.

<sup>19</sup> come modificato da delibera di G.P. 142/2004

Tutti i centri individuati dal piano sono stati classificati come zone "A1" ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

Il piano individua inoltre due aree classificate come zone "A2" e "A3", di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, rispettivamente riferite alla zona della "Cittadella" e a quella "Seicentesca".

Anche per queste ultime aree sono stabiliti ambiti di tutela cartograficamente delimitati.

Nelle aree comprese all'interno degli ambiti di tutela si applicano le norme di tutela integrale e tutela orientata secondo quanto previsto da ciascuna "carta delle destinazioni di zona".

Sono inoltre precisate le seguenti prescrizioni:

- a) all'interno degli ambiti di tutela integrale sono vietate le opere di mobilità, e gli impianti tecnologici fuori terra (quali nuovi tracciati stradali o rilevanti modifiche di quelli esistenti), tranne le opere di manutenzione o di ampliamento, adeguamento delle sedi, autostrade, ferrovie, filovie impianti a fune, interporti, aeroporti e aviosuperfici.
- b) Le opere fluviali, marittime, costiere e portuali.
- c) Le opere tecnologiche: elettrodotti, gasdotti, captazioni, acquedotti, depuratori, serbatoi, antenne ripetitori e simili.
- d) Le attività estrattive ed opere connesse.
- e) Le discariche per rifiuti solidi e fanghi.
- f) Le opere di trasformazione e di bonifica agraria

Sono fatte salve le opere attinenti al regime idraulico, le derivazioni e captazioni di acqua, il trattamento delle acque reflue nonché le opere necessarie all'attraversamento sia viarie che impiantistiche.

Non sono ammessi i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno salvo che per opere relative ai progetti di recupero ambientale.

Nelle aree interne adiacenti alle zone "A" di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui all'articolo 31 della legge 457/1978.

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.

#### ☐ CENTRI STORICI

- **♦** FOSSOMBRONE
- ZONA A1 Residenziale di interesse storico (st mq. 169.733)

Centro di fondovalle ambito di tutela definitivo

- Tutela orientata: 
$$\sqrt{\frac{169.733}{3,14}}$$
 \* 2 = ml. 465,00

- Tutela integrale: 
$$\frac{465,00}{3}$$
 = ml. 465,00

ZONA A2 Residenziale di interesse storico

Area Cittadella (st mq. 212.591)

Centro di fondovalle ambito di tutela definitivo

- Tutela orientata: 
$$\sqrt{\frac{212.591}{3.14}}$$
 \* 2 = ml. 520,00

• ZONA A3 Residenziale di interesse storico

Area Seicentesca (st mg. 141.882)

Centro di fondovalle ambito di tutela definitivo

- Tutela orientata: 
$$\sqrt{\frac{141.882}{3,14}}$$
 \* 2 = ml. 425,00

- Tutela integrale: <u>425,00</u> = ml. 141,00

#### ◆ ISOLA DI FANO

ZONA A1 Residenziale di interesse storico (st mq. 13.656)
 Centro di fondovalle ambito di tutela definitivo

- Tutela orientata: 
$$\sqrt{\frac{13.656}{3,14}}$$
 \* 2 = ml. 132,00

- Tutela integrale: 
$$\frac{132,00}{3}$$
 = ml. 44,00

#### ☐ NUCLEI STORICI

#### **♦ TORRICELLA**

ZONA A1 Residenziale di interesse storico (st mq. 10.180)
 Centro di crinale ambito di tutela definitivo

- Tutela orientata: 
$$\sqrt{\frac{10.180}{3,14}}$$
 \* 2 \*3 = ml. 341,00

- Tutela integrale: 341,00/3 = ml. 113,00

### ◆ MONTALTO

ZONA A1 Residenziale di interesse storico (st mq. 10.890)
 Centro di crinale ambito di tutela definitivo

- Tutela orientata: 
$$\sqrt{\frac{10.890}{3,14}}$$
 \* 2 \* 3 = ml. 353,00

- Tutela integrale: 353,00/3 = ml. 117,00

### **◆ CASPESSA**

ZONA A1 Residenziale di interesse storico (st mq. 3.827)
 Centro di crinale ambito di tutela definitivo

- Tutela orientata: 
$$\sqrt{\frac{3.827}{3.14}}$$
 \* 2 \* 3 = ml. 209,00

- Tutela integrale: 209,00/3 = ml. 69,00

### ◆ CALMAZZO

ZONA A1 Residenziale di interesse storico (st mq. 10.470)

Centro di fondovalle ambito di tutela definitivo - Tutela orientata: 
$$\sqrt{\frac{10.470}{3.14}}$$
 \* 2 = ml. 115,00

Tutela integrale: 115,00/3 = ml. 38,00

### **♦ BELLAGUARDIA**

ZONA A1 Residenziale di interesse storico (st mq. 1.300)
 Centro di fondovalle ambito di tutela definitivo

- Tutela orientata: 
$$\sqrt{\frac{1.300}{3,14}}$$
 \* 2 = ml. 40,00

- Tutela integrale: 40,00/3 = ml. 13,00

#### ☐ AGGREGATI STORICI

- ◆ MONTE BIANCO
- ZONA A1 Residenziale di interesse storico (st mq. 2.447)
   Centro di fondovalle ambito di tutela definitivo

- Tutela orientata: 
$$\sqrt{\frac{2.447}{3,14}}$$
 \* 2 = ml. 55,00

- Tutela integrale: 55,00/3 = ml. 18,00
- ◆ S. ANNA
- ZONA A1 Residenziale di interesse storico (st mq. 2.910)
   Centro di fondovalle ambito di tutela definitivo

- Tutela orientata: 
$$\sqrt{\frac{2.910}{3.14}}$$
 \* 2 = ml. 60,00

- Tutela integrale: 60,00/3 = ml. 20,00
- ZONA A1 Residenziale di interesse storico (st mq. 3.585)
   Centro di fondovalle ambito di tutela definitivo

- Tutela orientata: 
$$\sqrt{\frac{3.585}{3,14}}$$
 \* 2 = ml. 68,00

- Tutela integrale: 68,00/3 = ml. 22,00
- ◆ S. GERVASIO
- ZONA A1 Residenziale di interesse storico (st mq. 7.445)
   Centro di fondovalle ambito di tutela definitivo

- Tutela orientata: 
$$\sqrt{\frac{7.445}{3.14}}$$
 \* 2 = ml. 97,00

- Tutela integrale: 97,00/3 = ml. 32,00
- ◆ SAN LAZZARO

• ZONA A1 Residenziale di interesse storico (st mq. 12.230)

Centro di fondovalle ambito di tutela definitivo

- Tutela orientata:  $\sqrt{\frac{12.230}{3.14}}$  \* 2 = ml. 125,00
- Tutela integrale: 125,00/3 = ml. 42,00
- ZONA A1 Residenziale di interesse storico (st mq. 5.110)
   Centro di fondovalle ambito di tutela definitivo
  - Tutela orientata:  $\sqrt{\frac{5.110}{3,14}}$  \* 2 = ml. 80,00
  - Tutela integrale: 80,00/3 = ml. 26,00

### ☐ EDIFICI E MANUFATI STORICI

Gli edifici e manufatti individuati sono:

- Rocca loc. Torricella
- Torre loc. Colombaia
- Casa del 1500 già Fortilizio San Martino del Piano
- Rocca di San Gervasio
- Sant'Anna del Furlo
- San Bartolomeo di Gaifa
- San Giorgio loc. Torricella
- San Cristoforo de' Valli
- San Giovanni e Floriano a Isola di Fano
- Chiesa Parrocchiale Calmazzo
- Madonna delle Mosse
- B.B. Passionei Colle Cappuccini
- Mulino a Botaccio
- Bellaguardia
- San Gervasio
- San Martino dei muri
- San Venanzio
- Setificio di Largo Tiratore
- Opificio
- Setificio

il vincolo di tutela integrale per tali edifici e manufatti si estende per un raggio di ml. 150 dal fabbricato.

# Art. 25 Edifici e manufatti di valore storico ambientale extraurbani

Per gli edifici individuati nel censimento dei beni architettonici extraurbani valgono le norme dettate dallo specifico strumento attuativo. Fino all'entrata in vigore di tale strumento per tutti gli edifici già presenti nel XIX secolo, così come individuati nelle tavole del catasto pontificio, è vietata la demolizione, ed è ammesso soltanto il restauro conservativo<sup>20</sup>.

#### Art. 26 Zone archeologiche e strade consolari

Le aree archeologiche già individuate e perimetrate negli elaborati di P.R.G., ivi comprese anche quelle individuate dal PTC della Gola del Furlo e di Ghilardino, per quest'ultima con la sola esclusione dell'area di nuova espansione D4 che si caratterizza come naturale completametno della zona produttiva già esistente<sup>21</sup>, sono soggette a tutela integrale di cui all'art. 9 con esclusione delle specifiche esenzioni, sono altresì ammessi gli interventi strettamente legati alle indagini ed al recupero del patrimonio storico archeologico. Tali interventi dovranno comunque preventivamente essere autorizzati dalla competente soprintendenza.

Per quanto ad aree non perimetrate e che per la loro caratteristica di scarsa consistenza ed episodicità dei ritrovamenti si adotta in via cautelativa quanto previsto all'art. 78<sup>22</sup> tutela orientata; tale vincolo potrà essere rimosso a seguito di più accurate indagini svolte in collaborazione con la competente soprintendenza e con strutture ed istituti del settore atte a valutare la consistenza dei ritrovamenti.

<sup>&</sup>lt;sup>20</sup> come modificato da delibera di G.P. 142/2004

<sup>&</sup>lt;sup>21</sup> come modificato da delibera di G.P. 142/2004

<sup>&</sup>lt;sup>22</sup> come modificato da delibera di G.P. 142/2004

#### Art. 27 Luoghi di memoria storica

Le aree di rilevanza storica e luoghi della memoria sono da sottoporre alle norme della tutela orientata di cui all'art. 9 delle presenti N.T.A.

#### Art. 28 Punti e strade panoramiche

I percorsi panoramici sono individuati nella specifica cartografia nei tratti:

- Strada provinciale Isola di Fano Fratterosa
- Vecchia strada comunale dei Cappuccini (Borgo S. Antonio-Beato Benedetto)
- Strada provinciale delle Cesane
- Strada comunale Montalto
- Strada comunale Torricella Monte Bello
- S. Anna

Per tali percorsi panoramici le fasce di rispetto sono aumentate del 50% e sono fissate in ml. 30 su ogni lato misurati dal ciglio stradale. Tale fascia diventa di ml. 45 per le strade provinciali che collegano Isola di Fano a Fratterosa e per quella delle Cesane.<sup>23</sup>

Lungo le strade panoramiche è vietata l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari con qualunque scopo e natura esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di modeste dimensioni ai sensi della cir. min. num. 400/79.

## Art. 28 bis Riserve Naturali della Gola del Furlo e delle Cesane<sup>24</sup>

Le aree di riserva naturale, intese quali zone specificatamente destinate alla conservazione della natura in tutte le manifestazioni che concorrono al mantenimento dei relativi ecosistemi sono

<sup>&</sup>lt;sup>23</sup> come modificato da delibera di G.P. 142/2004

<sup>&</sup>lt;sup>24</sup> come modificato da delibera di G.P. 142/2004

sottoposte alle norme della tutela orientata di cui all'art. 78 delle presenti N.T.A.

## Art. 28 ter Parco storico culturale Gola del Furlo<sup>25</sup>

Area di interesse storico-culturale da organizzare in modo unitario, in cui, per l'importanza dei beni storico-culturali e del circostante assetto paesistico-ambientale è prevista la tutela orientata di cui all'art. 78 delle presenti N.T.A.

<sup>&</sup>lt;sup>25</sup> come modificato da delibera di G.P. 142/2004

## Capo V Sottosistemi territoriali

#### **Art. 29 Classificazione**

Il territorio del comune di Fossombrone, in rapporto alla rilevanza dei valori paesaggistici ambientali di cui all'art. 20 del P.P.A.R., è interessato dal sottosistema di tipo B (unità di paesaggio rilevanti per l'alto valore del rapporto del paesaggio e delle emergenze naturalistiche) nell'area del Furlo-Pietralata-Paganuccio; da aree di tipo C (unità di paesaggio a qualità diffusa) nell'asse Urbino – Fossombrone – Montemaggiore.

#### Art. 30 Aree tipo A

Non sono presenti nel territorio comunale di Fossombrone aree di tipo "A"

#### Art. 31 Aree tipo B

Il piano ha ricondotto le aree di tipo B ad aree sottoposte a tutela orientata o integrale secondo quanto disposto dagli art. 78-79 delle presenti norme.<sup>26</sup>

#### Art. 32 Aree tipo C

Le aree individuate come sottosistema C ai sensi dell'art. 20 del P.P.A.R., in particolare le foreste demaniali delle Cesane, sono

\_

<sup>&</sup>lt;sup>26</sup> come modificato da delibera di G.P. 142/2004

sottoposte a tutela secondo i contenuti specifici di cui al citato art. 20 ed in particolare sono previsti interventi di trasformazione compatibili con l'attuale configurazione paesistico ambientale o che ne determinino il ripristino e l'ulteriore qualificazione.

#### Art. 33 Aree tipo V di alta percettività visuale

Il piano individua lungo l'asse di fondovalle impegnato dal tracciato della Fano-Grosseto e della nuova Flaminia che attraversa tutto il territorio comunale in direzione est-ovest le aree di alta percettività visuale riconducendole a zone sottoposte a tutela orientata o integrale nelle quali si applica quanto disposto agli art. 78-79 delle presenti norme.<sup>27</sup>

#### Art. 34 Riserva naturale statale "Gola del Furlo"

Con deliberazione della G.R. n. 2210 del 24.10.2000 la Regione Marche ha deliberato di aderire all'intesa tra il Ministero dell'Ambiente e la Regione Marche sulla disciplina di tutela e sulle finalità della Riserva Naturale Statale della Gola del Furlo ai sensi della Legge 09.12.1998 n. 426 art. 2 comma 23, modificando la proposta di perimetrazione inviata al Ministero in data 03.08.2000. Il Decreto 6 febbraio 2001 del Ministero dell'Ambiente ha istituito la riserva naturale statale Gola del Furlo individuandone la perimetrazione su cartografia IGM in scala 1:25.000.

\_

<sup>&</sup>lt;sup>27</sup> come modificato da delibera di G.P. 142/2004

**SOTTOTITOLO II** 

SISTEMA URBANISTICO: ZONE TERRITORIALI

**OMOGENEE** 

Capo I Generalità

Art. 35 Zone già ricomprese in un piano urbanistico attuativo

<u>vigente</u>

I piani attuativi, approvati prima dell'adozione delle presenti norme,

restano in vigore per tutto il tempo residuo di validità; alla loro

scadenza – e per la parte non ancora attuata- rimane fermo a tempo

indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici

e nella modificazione di quelli esistenti le prescrizioni di zona stabilite

nei rispettivi piani. Sono fatte salve le eventuali varianti a detti

strumenti o nuovi piani.

Le aree pubbliche di urbanizzazione secondaria potranno essere

destinate, oltre che per le specifiche destinazioni previste nel

corrispondente piano attuativo, anche alle destinazioni previste Capo

III per le zone F2, F3, F4 senza necessità di apportare modifiche ai

piani previgenti.

#### Art. 36 Indici e parametri edilizi ed urbanistici

L'edificazione e l'urbanizzazione delle varie zone omogenee è regolata dai rispettivi indici e parametri edilizi ed urbanistici.

In riferimento a quanto stabilito dall'art. 13 del Regolamento Edilizio si definiscono i seguenti indici:

### St Superficie territoriale

E' l'estensione di un'area con destinazione omogenea comprendente sia le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria che quelle per l'edificazione

## S1<sup>a</sup> Superficie opere di urbanizzazione primaria

Indica la superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria cioè:

strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

## S2<sup>a</sup> Superficie opere di urbanizzazione secondaria

Indica la superficie da destinare alle opere di urbanizzazione secondaria cioè aree destinate a:

scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese ed altri edifici per servizi religiosi, impianti sportivi di quartiere, centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie, aree verdi di quartiere.

## Sf Superficie fondiaria

E' l'area destinata all'edificazione che risulta sottraendo dalla superficie territoriale (St) le aree destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria.

## It Indice di fabbricabilità territoriale

E' il rapporto tra il volume (V) massimo realizzabile in una determinata zona e la superficie territoriale (St) della zona stessa.

## If Indice di fabbricabilità fondiaria

E' il rapporto tra il volume (V) massimo realizzabile in una determinata zona e la superficie fondiaria (Sf) della zona stessa.

## R Rapporto di copertura

Rapporto massimo espresso in % tra superficie coperta e superficie fondiaria

## Sc Superficie coperta

E' la proiezione orizzontale delle superfici lorde fuori terra.

## Ds Distanza minima dei fabbricati dal confine stradale

E' la distanza tra la proiezione verticale della parete dell'edificio ed il ciglio della sede stradale, comprensiva di marciapiede e delle aree pubbliche di parcheggio e di arredo stradale<sup>28</sup>.

## Dc Distanza minima dei fabbricati dai confini

E' la distanza tra la proiezione verticale della parete dell'edificio e la linea di confine, misurata dal punto di massima sporgenza.

Si intende come confine, oltre che la linea di separazione delle diverse proprietà esistenti o la linea che definisce i diversi lotti o comparti dei piani attuativi, anche la linea di delimitazione di aree pubbliche per servizi o attrezzature individuate negli strumenti urbanistici.<sup>29</sup>

come modificato da delibera di G.P. 142/2004
 come modificato da delibera di G.P. 142/2004

### Df Distanza minima tra i fabbricati

E' la distanza (minima) tra le pareti antistanti gli edifici, o corpi di fabbrica degli stessi, salvo le pareti prospettanti sugli spazi interni, misurata nei punti di massima sporgenza.

Due pareti si intendono prospicienti quando l'angolo formato dal prolungamento delle stesse è inferiore a 70 gradi sessagesimi e la sovrapposizione è superiore a ¼ della distanza minima tra le pareti stesse.

Per gli edifici gradonati la distanza viene misurata in corrispondenza di ogni arretramento.<sup>30</sup>

### Hf Altezza dei fronti dei fabbricati

E' l'altezza di ogni prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurata dalla linea di terra alla linea di copertura computando i corpi arretrati qualora non compresi secondo quanto disposto all'art. 13 del Regolamento Edilizio Comunale.

## H Max 31 Altezza massima degli edifici32

E' la massima tra le altezze delle diverse parti di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurate dalla linea di terra alla linea di copertura computando i corpi arretrati qualora non compresi. La linea di terra è definita dall'intersezione del prospetto con il piano stradale o il piano del marciapiede o il piano del terreno a sistemazione definitiva. La linea di copertura è definita, nel caso di copertura piana, dall'intersezione della parete del prospetto con il piano

<sup>30</sup> come modificato da delibera di G.P. 142/2004

<sup>31</sup> come modificato da delibera di G.P. 142/2004

<sup>32</sup> come modificato da delibera di G.P. 142/2004

corrispondente all'estradosso del solaio di copertura; nel caso di copertura a falde, dall'intersezione della parete di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura.

Nel caso di prospetti in cui siano presenti falde inclinate di tetti (a capanna sfalsati o da un unico spiovente), per altezza massima si considera quella corrispondente all'intersezione delle pareti di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura purchè il colmo non superi di ml. 1,80 l'altezza così misurata alla linea di colmo.

Per edifici ubicati su terreni con pendenza naturale superiore al 15%, l'altezza massima consentita può essere superata di un 20% nelle parti a valle dei prospetti, con un massimo assoluto di ml. 2,00<sup>33</sup>

## Np Numero dei piani

Indica il numero dei piani fuori terra, compreso l'ultimo eventuale piano in arretramento ed escluso il piano seminterrato anche se abitabile o agibile e i sottotetti non abitabili e/o agibili.

## V Volume dei fabbricati

E' la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ogni piano per l'altezza dello stesso piano, misurata tra le quote di calpestio dello stesso e del piano superiore.

Per l'ultimo piano l'altezza e quella compresa tra il calpestio e l'intradosso del solaio piano o l'altezza media dell'intradosso del solaio a falde.

\_

<sup>33</sup> come modificato da delibera di G.P. 142/2004

## Sul Superficie utile lorda

E' la somma delle superfici lorde di ciascun piano dell'edificio, comprese entro il perimetro esterno delle murature, includendo "bow window", scale e ballatoi di accesso, vani ascensori, cavedi per impianti tecnici, nonché il sottotetto qualora abitabile o utilizzabile. Contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda, con quota pari al 50% della loro entità, i porticati ad uso condominiale ed il piano seminterrato.

Non contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda i piani completamente interrati; i porticati pubblici o di uso pubblico; i volumi tecnici emergenti dalla copertura piana o delle falde a tetto, destinati ad extracorsa degli ascensori, scale di accesso alla copertura, locali strettamente necessari per impianti, serbatoi, vasi di espansione o canne fumarie; scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, nonché qualsiasi rampa esterna di scala non coperta, terrazze e logge aperte.

## Ip Indice di piantumazione

Indica il numero minimo di essenze d'alto fusto autoctone da porre a dimora per ogni ettaro di superficie fondiaria (Sf).

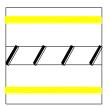
## Art. 37 Applicazione degli indici

Gli indici "territoriali" si applicano per l'edificazione delle aree sottoposte a Piano Attuativo.

Gli indici "fondiari" si applicano per l'edificazione dei singoli lotti per le zone che non richiedono intervento urbanistico preventivo.

## Capo II Zone per l'accessibilità urbano-territoriale

#### Art. 38 Ferrovie e fasce di rispetto



Nelle zone ferroviarie sono ammessi servizi ed attrezzature pertinenti alla struttura: magazzini, depositi, officine, stazioni, uffici, nonché impianti tecnologici.

Rimane valida la fascia di rispetto determinata di cui al D.P.R. 753/80 dalla infrastruttura ferroviaria anche dove non cartograficamente riportata. Avendo tale fascia di rispetto una dimensione di ml. 30 misurati dal primo binario, ogni richiesta di intervento in prossimità del tratto ferroviario dovrà riportare anche il posizionamento del binario al fine di poter valutare il rispetto del vincolo. Gli interventi edificatori all'interno di tali ambiti restano subordinati all'acquisizione del parere delle FF.SS.

Nell'area destinata a zona ferroviaria possono essere attuati interventi di viabilità ciclabile e/o pedonale nonché realizzazione di impianti e reti tecnologiche sulla base di progetti esecutivi a carattere locale e/o sovracomunale che prefigurino un uso diverso dell'area destinata a ferrovia.

Gli edifici esistenti lungo questo asse potranno essere recuperati o ristrutturati, con destinazione ad attività di tipo residenziale ricettivo e/o ricreativo, salvaguardandone le caratteristiche architettoniche.

Ogni qualunque intervento che voglia modificare l'attuale destinazione della zona ferroviaria dovrà essere assoggettato al preventivo nulla osta delle Ferrovie dello Stato.

#### Art. 39 Strade e fasce di rispetto

Si definisce strada, secondo l'art. 2 del D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285, e successive modificazioni, l'area di uso pubblico destinata alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali.

Le strade sono classificate, riguardo alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, nei seguenti tipi:

A - Autostrade

B – Strade extraurbane principali

C - Strade extraurbane secondarie

D - Strade extraurbane di scorrimento

E – Strade urbane di quartiere

F - Strade locali

Le distanze dal confine stradale – da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade – non possono essere, ai sensi del D.M. 01.04.1968 n. 1404, del D.L. 30.04.1992 n. 285 (Nuovo codice della strada) e del D.P.R. 16.12.1992 n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada) e successive modificazioni e/o integrazioni, inferiori a:

- Fuori dei centri abitati:

*	strade di tipo A (autostrade)	60.00 ml.
*	strade di tipo B (strade extraurbane principali)	40.00 ml.
*	strade di tipo C (strade extraurbane secondarie)	30.00 ml.
*	strade di tipo F (strade locali)	20.00 ml.
*	strade di tipo F (strade vicinali)	10.00 ml.

 Fuori dei centri abitati ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta,

ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi:

*	strade di tipo A (autostrade)	30.00 ml.

strade di tipo B (strade extraurbane principali)
 20.00 ml.

strade di tipo C (strade extraurbane secondarie)
 10.00 ml.

\* strade di tipo F (strade locali) sono stabilite dalle singole zonizzazioni

- All'interno dei centri abitati:

\* strade di tipo A (autostrade) 30.00 ml.

\* strade di tipo D (strade urbane di scorrimento) 20.00 ml.

\* strade di tipo E (strade urbane di quartiere) sono stabilite dalle

\* strade di tipo F (strade locali) singole zonizzazioni

Sono fatte salve in ogni caso le norme in materia di distanza dettate in attuazione della Legge 2 febbraio 1974 n. 64.

Le indicazioni grafiche della viabilità, dei nodi stradali e delle zone di parcheggio pubblico riportate nelle tavole di P.R.G. hanno valore di indicazione di massima fino alla redazione dei progetti di dettaglio delle singole opere.

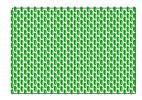
Le aree di rispetto stradale non possono concorrere al calcolo delle superfici per la determinazione degli standard urbanistici.<sup>34</sup>

- 1

<sup>&</sup>lt;sup>34</sup> come modificato da delibera di G.P. 142/2004

## Capo III - Zone di uso pubblico.

## Art. 40 Zona F1 strutture scolastiche



Sono zone destinate all'istruzione e comprendono le parti di territorio vincolate all'insediamento delle strutture scolastiche quali asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo e scuola secondaria superiore, oltre che per le attrezzature accessorie a detti insediamenti.

Il piano si attua mediante intervento diretto pubblico secondo le disposizioni normative vigenti in materia.

#### Art. 41 Zona F2 attrezzature collettive

Nelle zone destinate dal P.R.G. ad attrezzature collettive è permessa la realizzazione di strutture destinate ad attività culturali, assistenziali, sanitarie, rappresentative, religiose e ricreative.

Il piano si attua per intervento diretto sia pubblico che privato purché convenzionato.

Le prescrizioni e gli indici urbanistici da osservare sono:

If= 2.00 mc/mq.

Ds= distanza minima ml. 5.00.

Dc= distanza minima ml. 5.00

Df= distanza minima ml. 10.00

Ip= 100 piante/Ha

L'area F2 situata in località Calmazzo è stata oggetto di un piano attuativo (da ciò risulta perimetrata).

Nell'ambito dei piani attuativi approvati si applicano le disposizioni di cui all'art. 35.

Il presente piano individua nell'ambito della zona omogenea destinata ad attrezzature collettive la scheda progetto S6 che definisce la riorganizzazione e l'ampliamento delle aree legate alla funzione cimiteriale a servizio del Capoluogo.

Al fine della redazione del progetto esecutivo della nuova area cimiteriale dovranno essere vincolanti:

- l'allargamento della sede stradale di accesso all'area individuata come ampliamento del cimitero esistente;
- la perimetrazione dell'area;
- la destinazione urbanistica;

- la necessità di prevedere una piantumazione dell'area in relazione alle soluzioni progettuali proposte, con essenze autoctone e con un indice di piantumazione di 200 piante/ha.

Le altre indicazioni contenute nella scheda S6 hanno carattere indicativo e andranno opportunamente precisate in sede di progettazione esecutiva dell'intervento.

### **ZONA OSPEDALE**

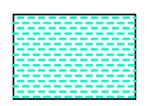
Nell'area destinata ai servizi ospedalieri è prescritta l'inedificabilità nella fascia di confine con il parco fluviale con una profondità pari a quanto perimetrato, come area a rischio, nella carta della pericolosità geologica e sismica dei centri abitati (G7a)

La parte est dell'area che risulta perimetrata come zona esondabile del PAI Regionale non dovrà essere destinata all'edificazione, così come previsto nelle NTA di Piano<sup>35</sup>

\_

<sup>&</sup>lt;sup>35</sup> parere Servizio 4.4 Opere Pubbliche Difesa del Suolo e Pronto Intervento Provincia di Pesaro

# Art. 42 Zona F3 attrezzature per l'esercizio di attività sportive e del tempo libero



Sono zone a verde pubblico attrezzato per lo sport destinate alla conservazione e costruzione di impianti sportivi quali:

campi da calcio, campi da tennis, piscine coperte e scoperte, palestre, bocciodromi, e qualsiasi altro edificio inerente l'attività sportiva e ricreativa.

Il piano si attua per intervento diretto sia pubblico che privato purché convenzionato.

Le prescrizioni e gli indici urbanistici da osservare sono:

If= 0.50 mc/mq.

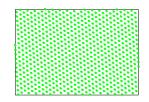
Ds= distanza minima ml. 5.00.

Dc= distanza minima ml. 5.00

Df= distanza minima ml. 10.00

Nell'ambito dei piani attuativi già convenzionati si applicano le disposizioni di cui all'art. 35.





Sono le zone a verde pubblico di quartiere. Sono ammesse soltanto attrezzature di gioco, impianti ricreativi, sportivi all'aperto in armonia con la destinazione generale di zona, piccoli fabbricati a servizio delle attrezzature previste.

Il piano si attua per intervento diretto sia pubblico che privato purché convenzionato.

Le prescrizioni e gli indici urbanistici da osservare sono:

If= 0.10 mc/mq.

Ds= distanza minima ml. 5.00

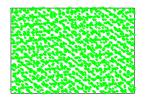
Dc= distanza minima ml. 5.00

Df= distanza minima ml. 10.00

Np= n. 2 massimo

Nell'ambito dei piani attuativi già convenzionati si applicano le disposizioni di cui all'art. 35.

### Art. 44 Zona F5 verde pubblico elementare



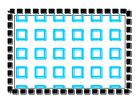
Sono zone a verde pubblico elementare le aree destinate alla conservazione e realizzazione di percorsi pedonali, piste ciclabili e parcheggi.

In queste zone devono essere preservate e curate le alberature esistenti e garantite le opere di miglioramento e rinnovo necessarie.

E' ammessa la formazione ed il mantenimento di passi carrabili necessari all'accesso agli edifici e parcheggi nel rispetto delle attrezzature verdi esistenti.

## Capo IV - Zone di valore storico culturale

# Art. 45 Zona A1 residenziale di interesse storico



Sono aree del tessuto urbano che si caratterizzano per il valore storico, artistico o pregio ambientale. In queste aree il piano si attua mediante Piano Particolareggiato o Piano di Recupero che definisce le destinazioni d'uso e le modalità di intervento.

La perimetrazione individuata è soggetta a quanto disposto all'art. 97 comma 7 delle presenti NTA.

In assenza di Piano Particolareggiato o di Piano di Recupero sono consentiti soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo secondo quanto stabilito dalla legge n. 457 del 05.08.1978.

I Piani Particolareggiati ed i Piani di recupero dovranno dare esplicite indicazioni in merito all'uso dei materiali e delle finiture.

Tali zone comprendono:

#### a) Centri storici: Capoluogo ed Isola di Fano:

L'attuazione del P.R.G. avviene mediante Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica che dovrà definire gli interventi ammissibili per ogni singolo edificio ed ogni singola area.

Fino all'approvazione di detto piano sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

#### b) Nuclei storici:

Il P.R.G. individua nel territorio comunale quei nuclei che per particolari caratteristiche architettoniche e del tessuto urbanistico assumono rilevanza storica.

I nuclei storici di rilevanza territoriale individuati sono:

- Bellaguardia
- Calmazzo
- Caspessa
- Montalto
- Torricella

Per questi centri è prescritta la redazione di Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica finalizzati alla conservazione e valorizzazione degli aspetti storici, culturali e ambientali.

#### Detti piani dovranno:

- disciplinare gli interventi di recupero individuando normative dettagliate per quanto riguarda tecniche e materiali edilizi;
- individuare le modalità di recupero del patrimonio edilizio abbandonato;
- individuare quelle porzioni di tessuto urbano di recente edificazione da sottoporre a particolari normative al fine di tutelare l'immagine del centro stesso;
- definire le modalità di intervento per la sistemazione degli spazi aperti;

Fino all'approvazione di detto piano sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

#### c) Aggregati storici:

Il P.R.G. individua nel territorio comunale gli aggregati che, pur non configurandosi come nuclei storici, presentano caratteristiche di una certa rilevanza nel tessuto territoriale comunale.

Gli aggregati individuati sono:

- Monte Bianco
- S. Anna
- · S. Gervasio
- S. Lazzaro

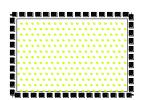
Per questi centri è prescritta la redazione di Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica finalizzati alla conservazione e valorizzazione degli aspetti storici, culturali e ambientali.

#### Detti piani dovranno:

- disciplinare gli interventi di recupero individuando normative dettagliate per quanto riguarda tecniche e materiali edilizi;
- individuare le modalità di recupero del patrimonio edilizio abbandonato:
- individuare quelle porzioni di tessuto urbano di recente edificazione da sottoporre a particolari normative al fine di tutelare l'immagine del centro stesso;
- definire le modalità di intervento per la sistemazione degli spazi aperti;

Fino all'approvazione di detto piano sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

# Art. 46 Zona A2 residenziale di interesse storico "Area cittadella"



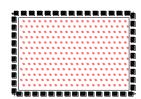
L'area della cittadella e della Corte Alta presenta caratteristiche peculiari in relazione al tessuto urbano, al patrimonio architettonico ed al valore paesaggistico. Trattandosi di area in gran parte soggetta alla normativa prevista dal D.L. 490/99 (ex 1497/39) il P.R.G. la individua come zona omogenea per la quale è fatto obbligo di redigere uno specifico Piano Particolareggiato che dovrà definire gli interventi ammissibili per ogni singolo edificio ed ogni singola area

La perimetrazione individuata è soggetta a quanto disposto all'art. 97 comma 7 delle presenti NTA.

In tale ambito è vietata la realizzazione di nuove volumetrie fuori terra, fatta eccezione per la ricostruzione di volumetrie preesistenti documentabili e per la necessità di addivenire a piccoli adeguamenti architettonici.

Fino all'approvazione di detto piano sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

# Art. 47 Zona A3 residenziale di interesse storico "Area seicentesca"



Quest'area posta a sud della Flaminia ha un impianto urbanistico seicentesco su cui si sono inseriti interventi successivi con connotazioni diverse. Gli interventi si attueranno attraverso uno specifico Piano Particolareggiato, fino alla cui approvazione sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e restauro.

La perimetrazione individuata è soggetta a quanto disposto all'art. 97 comma 7 delle presenti NTA.

Restano operanti i piani di recupero vigenti già approvati.

## Capo V - Zone residenziali

#### Art. 48 Zone residenziali

Le zone omogenee A, B e C sono caratterizzate dalla prevalenza della destinazione d'uso abitativa.

Tutti gli interventi debbono essere eseguiti in osservanza delle norme previste per le singole aree individuate dal P.R.G. nonché tutte le norme previste dal Regolamento Edilizio Comunale.

Sono ammesse, salvo diverse specifiche prescrizioni previste per le singole zone, le seguenti destinazioni d'uso:

- abitazioni;
- uffici e studi professionali,
- esercizi di vendita al minuto con superficie inferiore a mq. 150, nuovi pubblici esercizi ed attività terziarie a condizione che l'intervento riguardi edifici preesistenti con destinazione d'uso diversa da quella abitativa;
- esercizi di vendita al minuto con superficie compresa tra 150 e 400 mq., pubblici esercizi ed attività terziarie, laboratori artigianali esclusivamente di tipo di servizio con caratteristiche tali da non interferire con la destinazione abitativa dell'area ubicati al piano terra o al piano primo se in contiguità funzionale.

#### Non sono ammesse:

- le attività commerciali all'ingrosso e terziarie ad eccezione di quanto previsto ai commi precedenti;
- depositi o magazzini di vendita all'ingrosso;
- caserme, istituti di pena;
- mattatoi, industrie, strutture per autotrasportatori, laboratori artigianali di produzione, depositi di combustibili, ricoveri per animali e simili, ospedali e case di cura, nonché ogni altro insediamento destinato ad attività in contrasto con il carattere residenziale.

#### Art. 49 Zona B1 residenziale di completamento



Le zone residenziali di completamento B1 comprendono le zone già urbanizzate, totalmente o parzialmente edificate, così come definite alla lettera B) dell'art. 2 del D.M. 1444/68.

In dette zone sono consentite nuove edificazioni, demolizioni e ricostruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni ristrutturazioni secondo le destinazioni di cui al precedente art. 48.

Il piano si attua con intervento edilizio diretto

Le prescrizioni e gli indici urbanistici da osservare sono:

If = 2.5 mc/mq

Ds= distanza minima ml. 5.00

Dc= distanza minima ml. 5.00

Df= distanza minima ml. 10.00

Hmax= ml. 9,50

Ip = 100 piante/Ha

Riguardo alle aree di completamento dell'abitato di Isola di Fano, che risultano soggette ad esondazione per piene eccezionali riferite al Torrente Tarugo e al Rio Isola di Fano, secondo la <Carta delle pericolosità geologiche>, ogni nuovo intervento andrà valutato alla luce di verifiche idrologiche ed idrauliche per la determinazione del grado di rischio connesso.<sup>36</sup>

Le zone individuate a Isola di Fano lungo la via S. Floriano, a San Lazzaro lungo la strada provinciale Flaminia, a San Martino del Piano loc. la Barca, dovranno osservare i seguenti indici urbanistici:

If = 1.5 mc/mg

<sup>&</sup>lt;sup>36</sup> parere Servizio 4.4 Opere Pubbliche Difesa del Suolo e Pronto Intervento Provincia di Pesaro

Ds= distanza minima ml. 5.00 Dc= distanza minima ml. 5.00 Df= distanza minima ml. 10.00 Hmax= ml. 7,50  $lp = 100 piante/Ha^{37}$ 

L'area B1 del capoluogo evidenziata con il pallino nero è destinata alla locale caserma dei carabinieri.

<sup>&</sup>lt;sup>37</sup> come modificato da delibera di G.P. 142/2004





Sono le aree già urbanizzate, totalmente o parzialmente edificate così come definite alla lettera B) dell'art. 2 del D.M. 1444/68, perimetrate, esterne al centro storico che possiedono particolari valori architettonici.

Il piano si attua con intervento edilizio diretto.

Le prescrizioni e gli indici urbanistici da osservare sono:

If = 2.5 mc/mq

Ds= distanza minima ml. 5.00

Dc= distanza minima ml. 5.00

Df= distanza minima ml. 10.00

H Max= ml. 9,50

Ip = 100 piante/Ha

- Per le aree già edificate è ammesso l'aumento percentuale del 50% della sagoma di massimo ingombro dell'edificio esistente. L'ampliamento non potrà superare gli indici volumetrici ammissibili nella presente zona.
- Nel caso di demolizione e ricostruzione o di costruzione ex-novo è ammessa la realizzazione di fabbricati38 con destinazioni di cui all'art. 48 rispettando i sotto riportati indici:

If = 2.0 mc/mg

Ds= distanza minima ml. 5.00

Dc= distanza minima ml. 5.00

Df= distanza minima ml. 10.00

H Max= ml. 9,50

Ip = 100 piante/Ha

<sup>&</sup>lt;sup>38</sup> come modificato da delibera di G.P. 142/2004

In caso di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti dovrà essere precisata con particolare attenzione la soluzione progettuale degli scoperti.

Nel caso di ampliamenti e di nuova costruzione la progettazione dovrà avvenire nel rispetto del contesto architettonico esistente, anche attraverso un uso di tipologie e materiali consoni alle caratteristiche generali della zona.

Per le zone ove è ammessa la demolizione e ricostruzione dovrà essere precisata con particolare attenzione la soluzione progettuale degli scoperti.



#### Art. 51 Zona B1/b residenziale di completamento

L'area risulta localizzata lungo la strada che collega Isola di Fano a Pergola e più precisamente in corrispondenza dell'innesto della stessa strada su via Borgo Gualtresca.

Data la configurazione del terreno e nonostante la presenza di fabbricati residenziali di recente realizzazione, l'area si pone sulla visuale del centro storico che si percepisce percorrendo la strada pergolese.

Sarà pertanto necessario porre particolare attenzione al rapporto volumetrico che si determinerà tra le previsioni del P.R.G. e la struttura urbana esistente.

Il piano si attua previa approvazione di un progetto planivolumetrico convenzionato<sup>39</sup> riferito all'intera area omogenea individuata dal P.R.G.

Le prescrizioni e gli indici urbanistici da osservare sono:

 $If= 1.50 \text{ mc/mg}^{40}$ 

Ds= distanza minima ml.5.00

Dc= distanza minima ml.5.00

Df= distanza minima ml.10.00

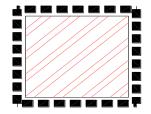
H Max= ml. 7,50

Ip= 100 piante/Ha

La dotazione di standard per urbanizzazione primaria e secondaria è pari a 18 mq/ab. di cui almeno il 50% a parcheggio di uso pubblico.

 $^{39}$  come modificato da delibera di G.P. 142/2004  $^{40}$  come modificato da delibera di G.P. 142/2004

## Art. 52 Zona B1/c residenziale di completamento



71

Sono le aree già urbanizzate, totalmente o parzialmente edificate così come definite alla lettera B) dell'art. 2 del D.M. 1444/68.

Il piano si attua previa redazione di un piano *planivolumetrico* convenzionato dell'intera area soggetto all'approvazione da parte del Consiglio Comunale.

La perimetrazione individuata è soggetta a quanto disposto all'art. 97 comma 7 delle presenti NTA.

Le prescrizioni e gli indici urbanistici da osservare sono:

If = 1.0 mc/mg

Ds= distanza minima ml. 5.00

Dc= distanza minima ml. 5.00

Df= distanza minima ml. 10.00

H Max= ml. 7,50

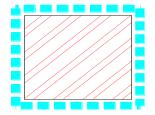
Ip = 100 piante/Ha

La dotazione di standard per urbanizzazione primaria e secondaria è pari a 18 mq/ab. di cui almeno il 50% a parcheggio di uso pubblico.

Per l'area individuata dal PRG tra il Fosso della Conserva e via Castellaccio, stante la nota della Soprintendenza del 27.11.2002 prot. N. 15 con la quale si rileva che: "......le aree archeologiche che caratterizzano in particolare le località di S. Martino del Piano e Calmazzo di codesto Comune sono più vaste ed articolate di quelle sottoposte a tutela a norma del D.to L.vo 29 ottobre 1999 n. 490 ed indicate nel PPAR. .........(omissis)....... L'ambito di tutela di 10 metri dal ciglio della consolare Flaminia (art. 41) che, peraltro, solo in parte

ricalca la strada attuale, appare insufficiente e dovrebbe essere ampliato sino a 35 metri (un actus) lungo ambedue i lati, tenendo altresì conto che tra S. Martino del piano ed il centro urbano, lungo la fascia settentrionale, numerosi sono stati i rinvenimenti archeologici ben oltre tale limite. Si ricorda inoltre che le pendici collinari sono ricche di insediamenti rustici romani .....", si fa obbligo di un'indagine conoscitiva. finalizzata all'accertamento di eventuali archeologici, da eseguire di concerto con la competente Soprintendenza, al fine di ottenere parere favorevole all'esecuzione delle previsioni urbanistiche del PRG da parte della Soprintendenza stessa.





L'area risulta ubicata in località Isola di Fano lungo via S. Floriano<sup>41</sup>, limitrofa alla zona B1 residenziale di completamento.

Le prescrizioni e gli indici urbanistici da osservare sono:

 $If= 1.50 \text{ mc/mg}^{42}$ 

Ds= distanza minima ml.5.00

Dc= distanza minima ml.5.00

Df= distanza minima ml.10.00

H Max= ml. 7,50

Ip= 100 piante/Ha

come modificato da delibera di G.P. 142/2004
 come modificato da delibera di G.P. 142/2004

#### Art. 54 Zona B2 residenziale di completamento



Il piano, riconoscendo caratteristiche di omogeneità urbanistica a dette aree, prevede il mantenimento volumetrico dei singoli fabbricati residenziali. Dovranno essere *salvaguardati gli ingombri massimi* degli edifici residenziali esistenti.

Sono ammessi interventi di realizzazione e recupero delle parti accessorie con destinazioni pertinenziali ai fabbricati residenziali solo nell'ambito di progetti che prevedano la riqualificazione dell'assetto degli spazi esterni, attraverso interventi definiti da specifici piani di recupero.

Le prescrizioni e gli indici urbanistici da osservare sono:

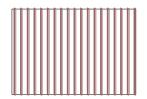
If= 2.5 mc/mq

Ds= distanza minima ml. 5.00 è ammesso l'allineamento ai fabbricati esistenti.

Dc= distanza minima ml. 5.00

H Max= ml. 9.50

#### Art. 55 Zona B3 residenziale di completamento



Le zone di completamento residenziale B3 individuano un tessuto urbanistico con caratteristiche non omogenee.

Le prescrizioni e gli indici urbanistici da osservare sono:

If = 3.0 mc/mq

Ds= distanza minima ml. 5.00

Dc= distanza minima ml. 5.00

Df= distanza minima ml. 10.00

H Max= ml. 9,50

Per i fabbricati esistenti con tipologia non residenziale e destinazione non compatibile con quanto previsto all'art. 48, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e restauro così come definito all'art. 31 della Legge 457 del 05.08.1978.

#### Art. 56 Zona B4 residenziale di completamento



Le zone residenziali di completamento B4 comprendono aree già urbanisticamente edificate, totalmente o parzialmente edificate, come definite alla lettera B dell'art. 2 del D.M. 1444/68.

In dette zone sono consentite nuove edificazioni, demolizioni, e ricostruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, ristrutturazioni secondo le destinazioni di cui al precedente art. 48.

Il piano si attua con intervento edilizio diretto.

Le prescrizioni e gli indici urbanistici da osservare sono:

If= 2.0 mc/mq

Ds= distanza minima ml. 5.00

Dc= distanza minima ml. 5.00

H Max= ml. 9.50

Ip= 100 p/ha

#### Art. 57 Zona B5 residenziale di completamento



Il piano riconosce caratteristiche di omogeneità urbanistica e architettonica a detta area prevedendone in linea di principio il mantenimento volumetrico delle singole unità abitative.

La possibilità di ampliamento dei fabbricati esistenti è subordinato alla redazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica che precisi i contenuti urbanistici e architettonici degli interventi proposti.

L'unica destinazione ammessa nell'ambito del piano attuativo è quella residenziale.

A piano attuativo approvato saranno ammessi gli interventi sui singoli fabbricati a condizione che questi ultimi interessino in maniera compiuta almeno la singola "unità minima di intervento". Per "unità minima di intervento" dovrà considerarsi l'insieme degli interventi proposti per ciascuno dei fabbricati residenziali presenti nella zona individuata dal piano regolatore generale.

La superficie utile di ogni alloggio non dovrà essere superiore a 95,00 mq. e non potranno essere realizzati più di quattro alloggi per fabbricato.

Le prescrizioni e gli indici urbanistici da osservare sono:

Ds= in allineamento sull'affaccio principale con un minimo ml. 5 sugli altri affacci

Dc= distanza minima ml. 5.00

Df= distanza minima ml. 10.00

H Max= pari a quella degli edifici esistenti

#### Art. 57 bis zone residenziali di nuova espansione

Il piano classifica le zone residenziali di espansione come zone C individuando ed organizzando alcune aree urbane attraverso schede di riferimento classificate nelle tavole di piano come Sn.

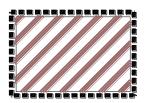
Per tali aree vengono fornite prescrizioni quantitative e qualitative analiticamente riportate nei singoli articoli di riferimento e nella relativa scheda tecnica.

Le caratteristiche tipologiche e distributive dei fabbricati sono da considerarsi solo descrittive nell'ambito dello studio di P.R.G. e dovranno essere oggetto di dettagliato approfondimento in sede di redazione dei prescritti piani attuativi.<sup>43</sup>

\_

<sup>&</sup>lt;sup>43</sup> come modificato da delibera di G.P. 142/2004

# Art. 58 Zona C1 residenziale di espansione privata con P.D.L. vigente



Sono le aree di espansione residenziale di iniziativa privata già convenzionate.

In queste aree valgono le norme previste nei piani attuativi secondo quanto disposto all'art. 35 delle presenti norme.

# Art. 59 Zona C 2 residenziale di espansione pubblica con P.D.L. vigente



Sono le aree di espansione residenziale di iniziativa pubblica il cui piano particolareggiato è già stato approvato alla data di adozione delle presenti norme.

In queste aree restano valide le norme previste nei piani particolareggiati secondo quanto disposto all'art. 35 delle presenti norme.

## Art. 60 Zona C 3 residenziale di nuova espansione



Le zone residenziali di nuova espansione comprendono le zone non ancora urbanizzate e non ancora edificate e nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunge i limiti di superficie e densità di cui alla lettera B) dell'art. 2 del D.M. 02.04.1968.

La perimetrazione individuata è soggetta a quanto disposto all'art. 97 comma 7 delle presenti NTA.

La destinazione d'uso è residenziale con possibilità di altri usi secondo quanto disposto all'art. 48 delle presenti norme.

L'attuazione del piano avviene mediante piano di attuazione di iniziativa privata.

Le prescrizioni e gli indici urbanistici da osservare sono:

It = 0.5 mc/mq

Ds= distanza minima ml. 5.00

Dc= distanza minima ml. 5.00

Df= distanza minima ml. 10.00

H Max= 8.50 ml.

lp= 200 p/ha

Possono essere ammessi valori inferiori di quelli previsti per la distanza dalle strade (DS) e per la distanza dai confini (DC) qualora gli edifici siano oggetto di piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche.

La dotazione di standards per l'urbanizzazione primaria e secondaria, escluse le sedi viarie, è pari a 25 mq/ab (salvo diverso dimensionamento stabilito dalle singole schede di progetto) di cui:

mq. 3 parcheggio

mq. 12 verde

mq. 10 attrezzature collettive

Fermo restando il dimensionamento delle aree a parcheggio, è data facoltà all'Amministrazione di accorpare le superfici degli standard a verde ed attrezzature collettive secondo le esigenze pubbliche specifiche della zona.

Il presente piano individua *cinque* <sup>44</sup> schede progetto che in relazione alla destinazione di zona e al contesto territoriale in cui si collocano sviluppano per ciascun sito una specifica proposta progettuale.

Le schede sono definite dalle seguenti tavole:

- S1 Zona residenziale di nuova espansione in località Ripa Paterna – Capoluogo<sup>40</sup>
- S2 Zona residenziale di nuova espansione in località "Ex stazioneFFSS" Capoluogo
- S3 Zona residenziale di nuova espansione in località "Monte Molino" Calmazzo
- S9 Zona residenziale di nuova espansione strada della conserva Capoluogo
- S10 Zona residenziale di nuova espansione "Morgone" Capoluogo<sup>40</sup>

Inoltre il Piano individua una scheda progetto la S11 con funzione di coordinamento progettuale per gli interventi previsti nel Capoluogo, in riferimento particolare alla viabilità di collegamento dei comparti

.

<sup>44</sup> come modificato da delibera di G.P. 142/2004

rappresentati dalla zona M4 Turistico-Integrata, dalla zona C3 Espansione Residenziale denominata "Ripa Paterna" e dalla zona G2 Terziaria Residenziale di Espansione.<sup>45</sup>

#### SCHEDA S1

Per l'area individuata dal P.R.G. in località "Ripa Paterna" le prescrizioni e gli indici urbanistici da osservare sono:

It = 0.4 mc/mg

Ds= distanza minima ml. 5.00

Dc= distanza minima ml. 5.00

Df= distanza minima ml. 10.00

H Max= 7.50 ml.

lp= 200 p/ha

L'attivazione del piano di lottizzazione è subordinata presentazione congiunta del progetto esecutivo di tutto l'asse viario previsto nella scheda S11 come "viabilità di progetto da P.R.G.". Il suddetto asse viario che collega via Entregues con la SS. Flaminia dovrà mantenere, salvo minime modifiche, il tracciato previsto nella scheda S11 e dovrà essere progettato congiuntamente dai tre comparti zona M4 Turistica integrata (S9), zona C3 ripa paterna (S1), zona G2 terziario/residenziale di espansione (S11).46

La dotazione di standards per l'urbanizzazione secondaria, escluse le sedi viarie, è pari a 50 mg/ab di cui almeno

mq. 6 destinati a parcheggio

mq. 24 destinati a verde

mg. 20 destinati ad attrezzature collettive<sup>47</sup>

 <sup>45</sup> come modificato da delibera di G.P. 142/2004
 46 come modificato da delibera di G.P. 142/2004
 47 come modificato da delibera di G.P. 142/2004

Fermo restando il dimensionamento delle aree a parcheggio, è data facoltà all'Amministrazione di accorpare le superfici degli standard a verde ed attrezzature collettive secondo le esigenze pubbliche specifiche della zona.

Hanno carattere vincolante per la redazione del Piano di Attuazione:

- il rispetto della fascia destinata a verde pubblico corrispondente all'ambito di tutela della zona archeologica (50 ml.)
- redazione di studio geologico di dettaglio onde verificare l'esatta perimetrazione delle aree che non potranno essere destinate all'edificazione e quelle compatibili per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.
- acquisizione del parere della competente Soprintendenza Archeologica relativamente alle opere da realizzare sulle aree già sottoposte a vincolo con relative fasce di rispetto, ricadenti nella perimetrazione del piano stesso.
- la zona a monte dovrà mantenere una fascia di almeno ml 20,00 inedificata da destinarsi a verde con piantumazione di essenze autoctone.
- realizzazione della "viabilità di progetto da P.R.G" (indicata nella scheda S11) come da progetto esecutivo, per la parte ricompresa all'interno della perimetrazione

Hanno valore indicativo tutte le altre prescrizioni ivi compresa le definizioni dei lotti, le sagome degli edifici residenziali e la perimetrazione proposta per le aree a conservazione volumetrica.

"Si prende atto che in sede di Comitato Tecnico è stata accolta la proposta di riperimetrazione e riclassificazione dei fenomeni gravitativi individuati nel PAI Regionale sull'area in oggetto. L'attuazione delle previsioni urbanistiche è comunque subordinata alla formalizzazione delle sopracitate modifiche al Piano d'Assetto Idrogeologico dell'autorità di Bacino Regionale, con l'approvazione

definitiva dello stesso. L'utilizzo a scopi edificatori dell'area risulta inoltre subordinato alle seguenti prescrizioni:

- Realizzare un efficiente sistema di regimazione delle acque superficiali e sotterranee.
- Evitare significative variazioni dell'attuale profilo morfologico del terreno, limitando gli sbancamenti e i riporti.
- Verificare l'opportunità di presidiare gli sbancamenti e i riporti in progetto con idonee opere di contenimento drenante.
- Non prevedere interventi edificatori nell'area di paleoaccumulo."48

Stante la nota della Soprintendenza del 27.11.2002 prot. N. 15 con la quale si rileva che: "......le aree archeologiche che caratterizzano in particolare le località di S. Martino del Piano e Calmazzo di codesto Comune sono più vaste ed articolate di quelle sottoposte a tutela a norma del D.to L.vo 29 ottobre 1999 n. 490 ed indicate nel PPAR. ......(omissis)...... L'ambito di tutela di 10 metri dal ciglio della consolare Flaminia (art. 41) che, peraltro, solo in parte ricalca la strada attuale, appare insufficiente e dovrebbe essere ampliato sino a 35 metri (un actus) lungo ambedue i lati, tenendo altresì conto che tra S. Martino del piano ed il centro urbano, lungo la fascia settentrionale, numerosi sono stati i rinvenimenti archeologici ben oltre tale limite. Si ricorda inoltre che le pendici collinari sono ricche di insediamenti rustici romani .....", si fa obbligo di un'indagine finalizzata conoscitiva. all'accertamento di eventuali reperti archeologici, da eseguire di concerto con la competente Soprintendenza, al fine di ottenere parere favorevole all'esecuzione delle previsioni urbanistiche del PRG da parte della Soprintendenza stessa.49

 $<sup>^{48}</sup>$  parere Servizio 4.4 Opere Pubbliche Difesa del Suolo e Pronto Intervento Provincia di Pesaro  $^{49}$  come modificato da G.P. n. 344/2004

Per gli edifici 1A – 1B ricompresi nella scheda S1 si applicano le norme di cui all'art. 85 per le zone N1 conservazione volumetrica.

#### **SCHEDA S2**

Per l'area individuata dal P.R.G. in prossimità della ex Stazione Ferroviaria le prescrizioni e gli indici urbanistici da osservare sono:

It = 0.6 mc/mq.

Ds= distanza minima ml. 5.00

Dc= distanza minima ml. 5.00

Df= distanza minima ml. 10.00

H Max= ml. 8.50

lp= 200 p/ha

La dotazione di standards per l'urbanizzazione primaria e secondaria, escluse le sedi viarie, è pari a 25 mq/ab di cui

mq. 3 destinati a parcheggio

mq. 12 destinati a verde

mq. 10 destinati ad attrezzature collettive

Fermo restando il dimensionamento delle aree a parcheggio, è data facoltà all'Amministrazione di accorpare le superfici degli standard a verde ed attrezzature collettive secondo le esigenze pubbliche specifiche della zona.

In aggiunta a tale dotazione di standards è prevista, nella scheda progettuale, un'area destinata ad attrezzature collettive di circa mq. 2000 corrispondente all'edificio ed all'area di pertinenza dell'ex mattatoio.

La cubatura individuata dall'area per attrezzature collettive deve considerarsi esclusa dal conteggio per l'applicazione dell'indice territoriale di zona.

Eventuali interventi di *ristrutturazione e/o di* ampliamento della struttura dell'ex mattatoio potranno essere attuati secondo gli indici delle zone omogenee F2, fatte salve le disposizioni di cui alla legge 64/1974, dovranno ottenere il parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio <sup>50</sup>

Hanno carattere vincolante per la redazione del Piano Attuativo:

- l'assetto della viabilità principale in particolare per quanto riguarda i raccordi con la viabilità delle zone limitrofe;
- la realizzazione del nuovo collegamento con via Bramante;
- la localizzazione dell'area destinata ad attrezzature collettive in quella dell'ex mattatoio con un incremento volumetrico possibile nel rispetto dell'indice di zona F2;
- il mantenimento delle caratteristiche architettoniche dell'edificio ex mattatoio:
- l'individuazione nel Piano di lottizzazione di un idoneo parcheggio pubblico localizzato in adiacenza della struttura destinata ad attrezzature collettive;
- i fabbricati dovranno essere arretrati di almeno 20 ml. dal ciglio della scarpata di coronamento del fiume Metauro e dovranno essere predisposti elementi naturali che garantiscano la sicurezza in tali tratti;
- particolare attenzione dovrà essere rivolta alla regimazione delle acque superficiali sia nelle aree urbanizzate che in quelle destinate a verde.

Hanno valore indicativo tutte le altre prescrizioni ivi compresa la definizione dei lotti, le sagome degli edifici residenziali e la perimetrazione proposta per le aree a conservazione volumetrica.

<sup>50</sup> come modificato da delibera di G.P. 142/2004

L'intervento edificatorio in progetto nella parte ovest dell'area è condizionato alla preventiva verifica di stabilità dell'adiacente scarpata fluviale, da mantenersi comunque inalterata. Si dovrà inoltre individuare sull'intero comparto una fascia di rispetto inedificabile di almeno 20 ml. di larghezza, misurata dal ciglio della scarpata fluviale, come già previsto nelle allegate NTA di Piano.<sup>51</sup>

Il piano di lottizzazione dovrà dettare norme anche per gli interventi da eseguire sui fabbricati attualmente previsti dalla scheda di progetto S2 con destinazione a conservazione volumetrica; fino all'approvazione del piano sui medesimi fabbricati potranno essere attuati esclusivamente interventi di manutenzione manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

#### SCHEDA S3

Per l'area individuata dal P.R.G. in località "Monte Molino" -Calmazzo le prescrizioni e gli indici urbanistici da osservare sono:

It = 0.5 mc/mg.

Ds= distanza minima ml. 5.00

Dc= distanza minima ml. 5.00

Df= distanza minima ml. 10.00

H Max= ml. 8.50

Ip= 200 p/ha

La dotazione di standards per l'urbanizzazione primaria e secondaria, escluse le sedi viarie è pari a 25 mg./ab. di cui:

mq. 3 destinati a parcheggio

mq. 12 destinati a verde

mg. 10 destinati ad attrezzature collettive

Fermo restando il dimensionamento delle aree a parcheggio, è data facoltà all'Amministrazione di accorpare le superfici degli standard a

<sup>&</sup>lt;sup>51</sup> parere Servizio 4.4 Opere Pubbliche Difesa del Suolo e Pronto Intervento Provincia di Pesaro

verde ed attrezzature collettive secondo le esigenze pubbliche specifiche della zona.

Hanno carattere vincolante per la redazione del Piano Attuativo:

- l'assetto della viabilità principale e in particolare la realizzazione del nuovo collegamento con la via Flaminia e l'attraversamento della Ferrovia Metaurense:
- la perimetrazione e la localizzazione dell'area destinata ad attrezzature collettive con un incremento volumetrico possibile nel rispetto dell'indice di zona F2; si prescrive che l'area individuata nella scheda progetto S3 con destinazione F2 non contribuisce alla definizione delle volumetrie realizzabili nel piano attuativo;
- la localizzazione delle aree destinate a parcheggi pubblici;
- la redazione di apposito studio geologico di dettaglio che oltre ad indagare l'area di intervento si estenda anche nella zona di monte al fine di verificare la stabilità del versante.

Hanno valore indicativo tutte le altre prescrizioni ivi compresa la definizione dei lotti e delle sagome degli edifici residenziali.

Nella carta delle pericolosità geologiche l'area è classificata con grado di pericolosità medio-alta per la presenza di una conoide fluvio-torrentizia sul lato ovest, inoltre nella relazione geologica di dettaglio (a firma del geol. Claudio Pergolini) risulta un accumulo di paleo-frana a monte della zona in esame.

In considerazione di quanto sopra l'attuazione delle previsioni urbanistiche (Scheda S3) sarà subordinata alle seguenti prescrizioni:

La redazione dello strumento attuativo andrà rivista in funzione di una dettagliata indagine geologica-geotecnica, basata su un'accurata campagna geognostica, estesa ed ampliata a monte del comparto, atta a determinare la successione stratigrafica locale e i relativi parametri necessari per delimitare la zona interessata dalla conoide fluvio-torrentizia. Da tale zona, come

sopra delimitata, non utilizzabile a scopi edificatori, dovrà inoltre

individuarsi un'idonea fascia di rispetto.

Sul confine a monte dell'area d'intervento andranno previste idonee opere di contenimento e sistemi drenanti che impediscano

l'evoluzione verso valle della paleofrana, garantendo l'idoneità del

sito all'utilizzo proposto.

Si dovrà realizzare un adeguato sistema di regimazione e

drenaggio delle acque superficiali e sotterranee sull'intera area

d'intervento, che raccolga e smaltisca anche le acque provenienti

dal versante a monte, onde evitare interferenze delle stesse con i

terreni di fondazione.<sup>52</sup>

SCHEDA S9

Lungo la Strada della Conserva è individuata una zona C3 descritta

cartograficamente all'interno della scheda S9.

Le prescrizioni e gli indici urbanistici da osservare sono:

L'edificato dovrà attestarsi lungo via della Conserva destinando la

fascia retrostante limitrofa al fosso S. Martino a verde pubblico o

privato. Sono ammesse modesti interventi di viabilità ciclabile e/o

pedonale e servizi alla viabilità.<sup>53</sup>

It = 0.25 mc/mq

Ds= distanza minima ml. 5.00

Dc= distanza minima ml. 5.00

Df= distanza minima ml. 10.00

H Max= 7.50 ml.

Ip= 200 p/ha

<sup>52</sup> parere Servizio 4.4 Opere Pubbliche Difesa del Suolo e Pronto Intervento Provincia di Pesaro
 <sup>53</sup> come modificato da delibera di G.P. n. 142/2004

La dotazione minima di standard per l'urbanizzazione primaria e secondaria escluse le sedi viarie è pari a 25 mg/ab.

mq. 3 destinati a parcheggio

mq. 12 destinati a verde

mq. 10 destinati ad attrezzature collettive

Fermo restando il dimensionamento delle aree a parcheggio, è data facoltà all'Amministrazione di accorpare le superfici degli standard a verde ed attrezzature collettive secondo le esigenze pubbliche specifiche della zona.

E' inoltre prescrittivo il raccordo della viabilità con la limitrofa zona M4 sia per quanto alla sede stradale e pedonale di Via della Conserva sia relativamente alla creazione di un percorso pedonale interno alla zona che possa garantire un collegamento sino alla strada Flaminia. E' inoltre vietato eseguire singoli accessi ai lotti direttamente da via della Conserva.<sup>54</sup>

Il piano dovrà inoltre presentare uno studio specifico sulla valorizzazione del verde esistente all'interno dell'area.

La realizzazione dell'intervento edilizio in progetto dovrà essere supportata da uno studio idraulico relativo al fosso San Martino che attraversa l'area, per l'individuazione dell'eventuale area esondabile.<sup>55</sup>

#### SCHEDA S7

Per l'area "Morgone" le prescrizioni e gli indici urbanistici da osservare sono:

 $It = 0.4 \text{ mc/mg.}^{56}$ 

<sup>56</sup> come modificato da delibera di G.P. n. 344/2004

<sup>&</sup>lt;sup>54</sup> come modificato da delibera di G.P. n. 344/2004

<sup>&</sup>lt;sup>55</sup> parere Servizio 4.4 Opere Pubbliche Difesa del Suolo e Pronto Intervento Provincia di Pesaro

Ds= distanza minima ml. 5.00

Dc= distanza minima ml. 5.00

Df= distanza minima ml. 10.00

H Max = ml. 7.50

Ip= 200 p/ha

L'intervento si realizza con Piano Attuativo di iniziativa privata prevedendo due comparti C.3.1 e C.3.2, ciascuno dotato delle relative superfici a standard.

La dotazione di standard per l'urbanizzazione primaria e secondaria, escluse le sedi viarie, è pari a 50 mg/ab di cui

mq. 6 destinati a parcheggio

mg. 24 destinati a verde

mg. 20 destinati ad attrezzature collettive

Fermo restando il dimensionamento delle aree a parcheggio, è data facoltà all'Amministrazione di accorpare le superfici degli standard a verde ed attrezzature collettive secondo le esigenze pubbliche specifiche della zona.

Hanno carattere vincolante per la redazione del Piano Attuativo:

- l'assetto della viabilità relativa agli assi stradali di collegamento con via Montecelso e via della Conserva:
- la salvaguardia della vegetazione d'alto fusto esistente;
- l'area destinata a verde indicata nella scheda ed interessata dall'ambito di tutela dei corsi d'acqua in relazione al fosso di San Martino, non partecipa alla quantificazione della superficie territoriale, ma potrà altresì essere utilizzata per la realizzazione del collegamento con via Montecelso.

Hanno valore indicativo tutte le altre prescrizioni ivi compresa la definizione dei lotti e delle sagome degli edifici residenziali.<sup>57</sup>

<sup>&</sup>lt;sup>57</sup> come modificato da delibera di G.P. 142/2004 e delibera di G.P. 344/2004

#### **ISOLA DI FANO**

Le prescrizioni e gli indici urbanistici da osservare sono:

It = 0.5 mc/mq

Ds= distanza minima ml. 5.00

Dc= distanza minima ml. 5.00

Df= distanza minima ml. 10.00

H Max=  $7.50^{58}$ ml.

Ip= 200 p/ha

Nella relazione geologica-geotecnica a corredo dello strumento attuativo si dovrà caratterizzare il fenomeno di instabilità, rilevato in prossimità della porzione sud-occidentale dell'area sia nella carta goemorfologica che nel PAI Regionale, onde escludere ogni ipotetica pericolosità sull'area in questione.59

#### PIANCERRETO SVINCOLO SUPERSTRADA

L'area è compresa tra la linea ferroviaria e la Strada Statale Flaminia in prossimità dello svincolo Fossombrone Ovest della superstrada Fano-Grosseto.

Le prescrizioni e gli indici urbanistici da osservare sono:

It = 0.6 mc/mq

Ds= distanza minima ml. 5.00

Dc= distanza minima ml. 5.00

Df= distanza minima ml. 10.00

H Max= 8.50 ml.

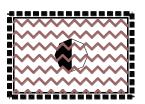
Ip= 200 p/ha

<sup>58</sup> come modificato da delibera di G.P. 142/2004

Risulta prescrittivo il mantenimento delle alberature di pregio esistenti. In fase di redazione di piano attuativo dovrà essere previsto un collegamento funzionale alla viabilità del comparto adiacente (via Lazio). E' prescrittiva la progettazione e realizzazione di idoneo svincolo sulla Strada Statale Flaminia.

<sup>&</sup>lt;sup>59</sup> parere Servizio 4.4 Opere Pubbliche Difesa del Suolo e Pronto Intervento Provincia di Pesaro

## Art. 61 Zona C4 residenziale di nuova espansione mista



Le zone C4 sono zone residenziali di espansione miste da attuare con piano unitario, di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intera area.

La perimetrazione individuata è soggetta a quanto disposto all'art. 97 comma 7 delle presenti NTA.

La cubatura realizzabile nel piano attuativo dovrà essere ripartito per il 25% a zona P.E.E.P. e per il restante 75% ad edilizia privata.

Le destinazioni d'uso ammesse per la zona privata sono quelle previste all'art. 48 delle presenti norme.

Le prescrizioni e gli indici urbanistici da osservare sono:

It = 0.5 mc/mq

Ds= distanza minima ml. 5.00

Dc= distanza minima ml. 5.00

Df= distanza minima ml. 10.00

H Max= 8.50 ml.

Ip= 200 p/ha

La dotazione di standards per l'urbanizzazione primaria e secondaria, escluse le sedi viarie, è pari a 25 mg/ab di cui:

mq. 3 destinati a parcheggio

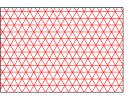
mq. 12 destinati a verde

mq. 10 destinati ad attrezzature collettive

Fermo restando il dimensionamento delle aree a parcheggio, è data facoltà all'Amministrazione di accorpare le superfici degli standard a

specifiche della zona.	conettive	26001IU0	ıe	esigerize	pubbliche

#### Art. 62 Zona H di ristrutturazione urbanistica



Assimilabili alle zone di completamento B così come definite dal D.M. 02.04.1968 n. 1444, sono oggetto di interventi di ristrutturazione e di recupero delle caratteristiche urbanistiche del tessuto urbano in cui sono collocate.

Le aree individuate dal piano sono:

- a) Area ex consorzio agrario
- b) Area campetto porta Fano
- c) Area limitrofa zona stadio

Nelle aree di cui alle lettere a) e c) il P.R.G. si attua mediante Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata.

Le destinazioni ammesse sono quelle comprese nell'art. 48 delle presenti norme.

La perimetrazione individuata è soggetta a quanto disposto all'art. 97 comma 7 delle presenti NTA.

Le prescrizioni e gli indici urbanistici da osservare sono:

It= 3.0 mc/mq.

Ds= distanza minima ml. 5.00

Dc= distanza minima ml. 5.00

Df= distanza minima ml. 10.00

H Max= ml. 9.50

La dotazione di standards per l'urbanizzazione primaria e secondaria, escluse le sedi viarie, è pari a 25 mq/ab per la destinazione residenziale, mentre per le superfici commerciali dovranno essere verificati i dimensionamenti previsti dalla L.R. 26/99 e successive modificazioni.

Fermo restando il dimensionamento delle aree a parcheggio, è data facoltà all'Amministrazione di accorpare le superfici degli standard a verde ed attrezzature collettive secondo le esigenze pubbliche specifiche della zona.

#### SCHEDA S8

Per l'area di cui al punto b) il P.R.G. si attua secondo i dimensionamenti e le destinazioni previsti nella scheda progetto S8.

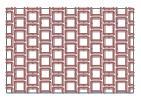
Tale progetto prevede la riqualificazione dell'area del Campetto Porta Fano come cerniera tra il centro antico e la prima espansione fuori le mura.

Al fine dell'attuazione delle previsioni del P.R.G. della scheda progetto S8 assumono valore vincolante:

- la individuazione dell'area di intervento;
- la realizzazione del parcheggio pubblico o di uso pubblico che dovrà risultare completamente interrato rispetto a Viale della Repubblica da cui avrà accesso;
- il dimensionamento urbanistico;
- l'ubicazione del corpo di fabbrica;
- la realizzazione di due piazze su livelli diversi che raccordino i nuovi volumi con il centro storico e le zone residenziali dei viali.

### Capo VI – Zone a prevalente destinazione turisticoricettiva e ricreativa

#### Art. 63 Zona M1 turistico ricettiva



Sono aree destinate ad attività turistico ricettive le cui destinazioni sono:

- albergo
- residence
- ristorante

Per tali aree 60 è previsto il mantenimento delle volumetrie esistenti ad eccezione di piccoli accessori esterni quali spogliatoi per attrezzature sportive e gazebi che dovranno comunque avere una superficie massima di mq. 150 e altezza massima di ml. 3.00.

E' consentito il cambio di destinazione d'uso per i fabbricati residenziali esistenti all'interno dell'area al fine di realizzare dependance, mini alloggi funzionalmente autosufficienti.

Nel caso permanga la destinazione residenziale sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione restauro e risanamento conservativo.

Gli interventi in località S. Lazzaro nel piccolo borgo storico esistente, dovranno essere progettati avendo cura di conservare le peculiarità tipologiche ed architettoniche degli edifici.61

come modificato da delibera di G.P. 142/2004
 come modificato da delibera di G.P. 142/2004

#### Art. 64 Zona M2 turistico-residenziale



Sono aree turistico residenziali in località Monte Bianco per ognuna delle quali è prescritta la redazione di Piano Attuativo.

La perimetrazione individuata è soggetta a quanto disposto all'art. 97 comma 7 delle presenti NTA.

Sono ammessi, oltre agli edifici destinati alla residenza turistica, anche edifici per attività commerciali quali ristoranti, spaccio, bar, sala congressi, ecc., ed attrezzature a carattere sportivo e ricreativo esclusivamente a supporto e completamento della residenza turistica.

Le prescrizioni e gli indici urbanistici da osservare sono:

It = 0.35 mc/mq

Ds= distanza minima ml. 5.00

Dc= distanza minima ml. 5.00

Df= distanza minima ml. 10.00

H Max= ml. 6.00

Ip= 250 p/ha

La dotazione di standards per l'urbanizzazione primaria e secondaria, escluse le sedi viarie, è pari a 25 mq/ab per la destinazione residenziale, di cui:

mq. 3 destinati a parcheggio

mq. 12 destinati a verde

mg. 10 destinati ad attrezzature collettive

fermo restando il dimensionamento delle aree a parcheggio, è data facoltà all'Amministrazione di accorpare le superfici degli standard a verde ed attrezzature collettive secondo le esigenze pubbliche specifiche della zona.

Per le superfici commerciali dovranno rispondere a quanto previsto dalla L.R. 26/ 99 e successive modificazioni. Fermo restando il dimensionamento delle aree a parcheggio, è data facoltà all'Amministrazione di accorpare le superfici degli standard a verde ed attrezzature collettive secondo le esigenze pubbliche specifiche della zona.

E' prescritto il mantenimento e riqualificazione del verde arbustivo ed alto fusto esistente. Tali essenze dovranno essere rilevate e catalogate in fase di redazione del piano attuativo.

E' vietato l'uso di materiali impermeabili per la pavimentazione di strade e parcheggi.

Sono vietati movimenti terra che modifichino in maniera sostanziale i profili esistenti.

E' prescritto l'utilizzo di materiali conformi a quelli esistenti, murature in pietra o laterizio; solai in legno; copertura in coppi di recupero; camini, vani scala e porticati secondo le tipologie tradizionali; eventuali parti intonacate dovranno essere realizzate con intonaco a calce a tinte naturali. Sono vietati tetti piani e balconi in aggetto.

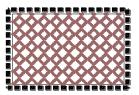
Per la zona individuata in loc. Monte Bianco, denominata Casa Lucchetti valgono le seguenti disposizioni:

Poichè la parte meridoniale dell'area è presente un fenomeno gravitativo carografato nel PAI Regionale con grado di pericolosità P2, rilevato anche nella tavola delle pericolosità geologiche, in fase di redazione dello strumento attuativo si dovrà caratterizzare il dissesto mediante un'indagine puntuale. 62

\_\_

<sup>62</sup> parere Servizio 4.4 Opere Pubbliche Difesa del Suolo e Pronto Intervento Provincia di Pesaro





La zona M3 è l'area turistico ricreativa posta in località Sant'Anna.

Gli interventi si attuano per intervento diretto.

Sono consentite le seguenti destinazioni: locali ristoro, parchi gioco, attrezzature didattiche, ricreative, sportive e relativi impianti accessori.

Le prescrizioni e gli indici urbanistici da osservare in caso di ampliamento sono:

 $If = 1.00 \text{ mc/mg}^{63}$ 

Ds= distanza minima ml. 20.00 è ammesso l'allineamento ai fabbricati esistenti

Dc= distanza minima ml. 5.00

Df= distanza minima ml. 10.00

H Max= minore od uguale ai fabbricati esistenti

lp = 250p/ha

E' prescritto il mantenimento e riqualificazione del verde arbustivo ed alto fusto esistente. Tali essenze dovranno essere rilevate e catalogate in fase di redazione del progetto di intervento.<sup>64</sup>

E' vietato l'uso di materiali impermeabili per la pavimentazione di strade e parcheggi.

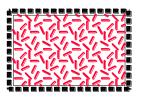
Sono vietati movimenti terra che modifichino in maniera sostanziale i profili esistenti.

 <sup>&</sup>lt;sup>63</sup> come modificato da delibera di G.P. 142/2004
 <sup>64</sup> come modificato da delibera di G.P. 142/2004

E' prescritto l'utilizzo di materiali conformi a quelli esistenti, murature in pietra o laterizio; solai in legno; copertura in coppi di recupero; camini, vani scala e porticati secondo le tipologie tradizionali; eventuali parti intonacate dovranno essere realizzate con intonaco a calce a tinte naturali.

Sono vietati tetti piani e balconi in aggetto.

#### Art. 66 Zona M4 turistico integrata



Nella zona turistico integrata sono ammesse strutture a carattere ricettivo, ricreativo, nonché attrezzature per il tempo libero, ristoro e servizi. E' ammessa anche una quota a destinazione residenziale con le caratteristiche localizzative precisate dalla scheda progetto \$9.

Il P.R.G. si attua mediante piano attuativo di iniziativa privata nel rispetto delle indicazioni della scheda progettuale S9. L'intervento dovrà essere unitario; sono ammessi stralci funzionali realizzando tutte le opere viarie previste contestualmente al primo stralcio.

L'attivazione del piano di lottizzazione è subordinata alla presentazione congiunta del progetto esecutivo di tutto l'asse viario previsto nella scheda S11 come "viabilità di progetto da P.R.G.". Il suddetto asse viario che collega via Entregues con la SS. Flaminia dovrà mantenere, salvo minime modifiche, il tracciato previsto nella scheda S11 e dovrà essere progettato congiuntamente dai tre comparti zona M4 Turistica integrata (S9), zona C3 ripa paterna (S1), zona G2 terziario/residenziale di espansione (S11).

La perimetrazione individuata è soggetta a quanto disposto all'art. 94 comma 7 delle presenti NTA.

Particolare cura dovrà essere posta nelle fasi di scavo al fine di segnalare tempestivamente eventuali rinvenimenti di natura archeologica in pieno coordinamento con la competente sovrintendenza.

\_

<sup>65</sup> come modificato da delibera di G.P. 142/2004

SCHEDA S9

La scheda 9 comprende due aree omogenee, la zona M4 ed una

zona C3 residenziale di nuova espansione.

La realizzazione dell'intervento edilizio in progetto dovrà essere

supportata da uno studio idraulico relativo al fosso San Martino che

attraversa l'area, per l'individuazione dell'eventuale area esondabile. 66

Sub comparto M4.1

In tale sub comparto sono consentite destinazioni turistico ricettive

e/o alberghiere, piccole sale convegni, ristorazione, attività

complementari sportive e ricreative, centri benessere e centri salute,

residenza.

La destinazione residenziale, da localizzarsi in prossimità della

"viabilità di progetto da P.R.G.", potrà raggiungere un massimo del

40% della volumetria ammissibile nel sub-comparto.<sup>67</sup>

Sono ammessi per i fabbricati esistenti cambiamenti di destinazione

d'uso secondo quanto previsto al comma precedente.

Le prescrizioni e gli indici urbanistici da osservare sono:

It = 0.3 mc/mq

Ds= distanza minima ml. 10.00

Ds= distnaza minima ml. 35 dalla Flaminia

Dc= distanza minima ml. 10.00

Df= distanza minima ml. 10.00

H Max= ml. 6,00

lp = 200p/ha

<sup>66</sup> parere Servizio 4.4 Opere Pubbliche Difesa del Suolo e Pronto Intervento Provincia di Pesaro
 <sup>67</sup> come modificato da delibera di G.P. 142/2004

Gli edifici esistenti dovranno mantenere le caratteristiche architettoniche tipiche dell'edilizia rurale. Le nuove edificazioni dovranno inserirsi correttamente sia nel contesto ambientale che nel rapporto con i fabbricati presenti.

Dovrà essere posta particolare cura nella scelta dei materiali di finitura, nella sistemazione del verde e dell'arredo urbano.

Nell'area verde si dovrà prevedere la formazione di collegamenti pedonali che permettano una migliore fruizione degli spazi aperti. Tali percorsi potranno essere dotati di panchine e aree di sosta coperte con strutture leggere.

Gli impianti sportivi dovranno essere preferibilmente di tipo scoperto, è comunque fatto divieto di utilizzare strutture pressostatiche sia temporanee che permanenti.

Al fine della realizzazione delle previsioni di P.R.G. hanno valore vincolante:

- l'assetto della viabilità principale, in particolare per quanto riguarda i raccordi con la viabilità della zona limitrofa e per l'allargamento della strada comunale della Conserva "con sede a doppio senso di circolazione con banchine", che dovrà avvenire salvaguardando le alberature esistenti, e la realizzazione "viale alberato e illuminato" pedonale<sup>68</sup>;
- la individuazione dei fabbricati esistenti per i quali è prescritto il mantenimento delle attuali volumetrie, con possibilità di restauro e ristrutturazione edilizia;
- la localizzazione di massima dell'area destinata alla costruzione di nuovi edifici residenziali e turistici;

<sup>&</sup>lt;sup>68</sup> Con emendamento del C.C. è stata modificata la dicitura: il collegamento pedonale tra il comparto 4.1 ed il comparto 4.2 e l'allargamento della strada della Conserva

- realizzazione della "viabilità di progetto da P.R.G" (indicata nella scheda S11) come da progetto esecutivo, per la parte ricompresa all'interno della perimetrazione<sup>69</sup>
- stante la nota della sovrintendenza del 27.11.2002 prot. N. 15 con la quale si rileva che: "......le aree archeologiche che caratterizzano in particolare le località di S. Martino del Piano e Calmazzo di codesto Comune sono più vaste ed articolate di quelle sottoposte a tutela a norma del D.to L.vo 29 ottobre 1999 n. 490 ed indicate nel PPAR. ......(omissis)...... L'ambito di tutela di 10 metri dal ciglio della consolare Flaminia (art. 41) che, peraltro, solo in parte ricalca la strada attuale, appare insufficiente e dovrebbe essere ampliato sino a 35 metri (un actus) lungo ambedue i lati, tenendo altresì conto che tra S. Martino del piano ed il centro urbano, lungo la fascia settentrionale, numerosi sono stati i rinvenimenti archeologici ben oltre tale limite. Si ricorda inoltre che le pendici collinari sono ricche di insediamenti rustici romani ....." si fa obbligo che l'intervento previsto dal PRG sia corredato da indagine conoscitiva, finalizzata all'accertamento di eventuali reperti archeologici, da eseguire di concerto con la competente Soprintendenza, al fine di ottenere parere favorevole all'esecuzione delle previsioni urbanistiche del PRG da parte della Soprintendenza stessa.

Hanno valore indicativo tutte le altre previsioni.

#### Sub comparto M4.2

Il sub comparto ha destinazione residenziale di cui all'art. 48 delle presenti NTA.

<sup>69</sup> come modificato da delibera di G.P. 142/2004

Le prescrizioni e gli indici urbanistici da osservare sono:

L'edificato dovrà attestarsi lungo via della conserva destinando la fascia retrostante limitrofa al fosso a verde pubblico o privato con esclusione di eventuali piccole porzioni per al viabilità o servizi alla viabilità.<sup>70</sup>

It = 0.5 mc/mq

Ds= distanza minima ml. 5.00

Dc= distanza minima ml. 5.00

Df= distanza minima ml. 10.00

H Max= ml. 7.50

Ip= 200 p/ha

La dotazione di standards per l'urbanizzazione primaria e secondaria, escluse le sedi viarie, è pari a 25 mg/ab di cui:

mq. 3 parcheggio

mq. 12 verde

mq. 10 attrezzature collettive

Fermo restando il dimensionamento delle aree a parcheggio, è data facoltà all'Amministrazione di accorpare le superfici degli standard a verde ed attrezzature collettive secondo le esigenze pubbliche specifiche della zona.

Al fine della redazione del Piano Attuativo hanno carattere vincolante:

- il "viale alberato e illuminato" pedonale tra il comparto 4.1 ed il comparto 4.2 e l'allargamento della strada della Conserva "con sede a doppio senso di circolazione con banchine"<sup>71</sup>.

\_

<sup>70</sup> come modificato da delibera di G.P. 142/2004

<sup>&</sup>lt;sup>71</sup> Con emendamento del C.C. è stata modificata la dicitura: il collegamento pedonale tra il comparto 4.1 ed il comparto 4.2 e l'allargamento della strada della Conserva .

compresa la definizione carattere indicativo.	dei lotti e delle	e sagome degli	edifici, hanno	

Tutte le altre indicazioni contenute nella scheda progetto S9, ivi

# Capo VII – Zone produttive

#### **Art. 67 Zone produttive**

Le zone produttive sono destinate all'insediamento di costruzioni ed attrezzature per le attività produttive.

E' consentita l'installazione di laboratori di ricerca, magazzini, silos, rimesse, uffici, attività di artigianato di servizio, impianti ENEL e simili. Sono inoltre ammesse mostre connesse all'attività produttiva (sia industriale che artigianale), mense, installazione di attrezzature per l'attività ricreativa e socio culturale degli addetti all'industria ed artigianato. E' ammessa anche la costruzione di fabbricati destinati ad abitazione, con superficie non superiore a mq. 120 di superficie utile abitabile, secondo le specifiche di ogni singola zona.

In tali zone è consentita l'attività di commercio all'ingrosso e/o al minuto secondo quanto stabilito dalla L.R. 26/99 limitatamente alla categoria ME:

- macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura,
   l'industria, il commercio e l'artigianato;
- materiale elettrico;
- colori e vernici, carte da parati;
- ferramenta ed utensileria;
- articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici;
- articoli per riscaldamento;
- strumenti scientifici e di misura;
- macchine per ufficio;
- auto, moto cicli e relativi accessori e parti di ricambio;
- combustibili:
- materiali per l'edilizia;

- legnami;
- mobili

Gli interventi in dette aree debbono prevedere la piantumazione di essenze d'alto fusto autoctone secondo l'indice fissato per le singole zone con prescrizione di formazione di schermature perimetrali ai singoli lotti e la realizzazione di parcheggi con pavimentazione permeabile se esterno all'area di sedime del fabbricato.

Per quanto attiene la dotazione di standard è fatto obbligo il rispetto delle dotazioni minime di cui all'art. 5 del D.M. 1444/68 fatto salvo maggiori quote espressamente richieste negli ambiti normati dal P.R.G.<sup>72</sup>

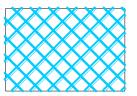
Quando le attività da insediare abbiano destinazione commerciale dovrà essere assicurata la dotazione di parcheggi così come previsto dalla L.R. 26/99.

Nelle zone D1 produttive di completamento, poste lungo l'asse della Strada Statale Flaminia, sono ammesse le categorie M1A-M2A così come classificate dalla Legge Regionale 26/99.

Per l'attivazione delle previsioni relative alle zone dell'area di San Martino del Piano dovranno essere preliminarmente attivate le procedure di valutazione di impatto ambientale di cua lla L.R. n. 7 del 14.04.2004.<sup>73</sup>

<sup>72</sup> come modificato da delibera di G.P. 142/2004
 <sup>73</sup> come modificato da delibera di G.P. 142/2004

# Art. 68 Zona D1 produttiva di completamento



Sono le zone produttive per cui il P.R.G. prevede una funzione di completamento dei nuclei produttivi esistenti.

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle riportate all'articolo 67 delle presenti N.T.A..

Il piano si attua per intervento diretto.

Le prescrizioni e gli indici urbanistici da osservare sono:

Rc= 60%

Ds= distanza minima ml. 8.0

Dc= distanza minima ml. 5.00

Df= distanza minima ml. 10.00

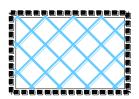
H Max= ml.9.00 derogabile per esigenze particolari di produzione.

Ip = 200 p/ha in caso di nuova costruzione, per interventi su fabbricati esistenti la piantumazione dovrà essere valutata in sede di progetto tenendo comunque conto dell'indice proposto per le nuove edificazioni.

E' consentita la realizzazione di un alloggio per il proprietario o conduttore dell'azienda con superficie massima pari a 110 mq.

Nelle zone poste lungo l'asse della Strada Statale Flaminia, sono ammesse le categorie M1A-M2A così come classificate dalla Legge Regionale 26/99.

# Art. 69 Zona D2 produttiva di espansione privata con P.D.L. vigente



Sono aree destinate alla localizzazione di insediamenti produttivi le cui previsioni urbanistiche sono individuate da specifico strumento attuativo già convenzionato e successive varianti da adottarsi anche secondo le destinazioni d'uso di cui all'art. 67 delle presenti N.T.A., ferma restando la possibilità di adeguamento alle previsioni del P.R.G. vigente per gli interventi già oggetto di concessione alla data di adozione delle presenti N.T.A.

Il piano si attua secondo le norme del piano di lottizzazione ed eventuali successive varianti.

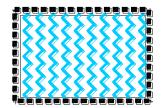
# Art. 70 Zona D3 produttiva di espansione pubblica con P.I.P. vigente



Sono aree destinate alla localizzazione di insediamenti produttivi le cui previsioni urbanistiche sono individuate dallo specifico strumento attuativo e dalle successive varianti.

Il piano si attua secondo le norme del piano di lottizzazione e successive varianti.

# Art. 71 Zona D4 produttiva di nuova espansione privata



Sono aree destinate alla localizzazione di insediamenti produttivi ad iniziativa privata in cui sono consentite le destinazioni d'uso previste all'art. 67<sup>74</sup>.

L'intervento si attua con la redazione di Piani Attuativi.

La perimetrazione individuata è soggetta a quanto disposto all'art. 97 comma 7 delle presenti NTA.

Le prescrizioni e gli indici urbanistici da osservare sono:

 $Rc = 50\%^{75}$ 

Ds= distanza minima ml. 10.00

Dc=. distanza minima ml. 5.00

Df= distanza minima ml. 10.00

H Max= 9.00 ml. derogabile per esigenze particolari di processo produttivo.

Ip= 200 p/ha

La dotazione di aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (S1<sup>a</sup>+S2<sup>a</sup>) escluse le sedi viarie, è stabilita nella misura minima pari al 10% della superficie territoriale (St). Inoltre dovrà essere prevista una ulteriore superficie destinata a parcheggio pari al 5% della S.U.L. realizzabile.

Al margine delle aree produttive, se necessario anche all'interno dei lotti, quando questi assumano dimensioni considerevoli, dovrà essere prevista la creazione di una barriera discontinua di verde,

74 come modificato da delibera di G.P. 142/2004
 75 come modificato da delibera di G.P. 142/2004

visiva e frangirumore, per separare e connettere gli insediamenti con l'ambiente circostante<sup>76</sup>

Per l'attivazione delle aree D4 produttive di nuova espansione previste in loc. S. Martino del Piano e Calmazzo, stante la nota della sovrintendenza del 27.11.2002 prot. N. 15 con la quale si rileva che: "......le aree archeologiche che caratterizzano in particolare le località di S. Martino del Piano e Calmazzo di codesto Comune sono più vaste ed articolate di quelle sottoposte a tutela a norma del D.to L.vo 29 ottobre 1999 n. 490 ed indicate nel ......(omissis)...... L'ambito di tutela di 10 metri dal ciglio della consolare Flaminia (art. 41) che, peraltro, solo in parte ricalca la strada attuale, appare insufficiente e dovrebbe essere ampliato sino a 35 metri (un actus) lungo ambedue i lati, tenendo altresì conto che tra S. Martino del piano ed il centro urbano, lungo la fascia settentrionale, numerosi sono stati i rinvenimenti archeologici ben oltre tale limite. Si ricorda inoltre che le pendici collinari sono ricche di insediamenti rustici romani ....." si fa obbligo che l'intervento previsto dal PRG sia corredato da indagine conoscitiva, finalizzata all'accertamento di eventuali reperti archeologici, da eseguire in concerto con la competente Soprintendenza, al fine di ottenere parere favorevole all'esecuzione delle previsioni urbanistiche del PRG da parte della Soprintendenza stessa. Detto obbligo riguarda l'intera area di Calmazzo ed una fascia della profondità di almeno ml. 35 dal ciglio stradale per le aree D4 previste in loc. San Martino del Piano lungo la ex SS Flaminia.

Per l'area produttiva contigua alla zona archeologica è prevista una fascia di inedificabilità pari a ml. 50.0 dal confine della zona archeologica; detta fascia dovrà essere destinata a verde pertinenziale; è ammessa la realizzazione della viabilità carrabile o

<sup>&</sup>lt;sup>76</sup> Paragrafo introdotto dal CPT con parere n. 11 del 12.03.2004

parcheggi, a servizio dello stabilimento produttivo; in detto ambito è fatto divieto alla formazione di scavi o arature profonde al di sotto di 50 cm. In caso di necessità tali interventi potranno essere realizzati solo previa acquisizione di parere della Soprintendenza Archeologica della Marche.

La zona D4 individuata in loc. San Martino a monte della SS Flaminia dovrà essere oggetto, al momento della redazione del piano di attuazione, di studio geologico di dettaglio onde verificare l'esatta perimetrazione delle aree che non potranno essere destinate all'edificazione.

Per l'area di cui al comma precedente è prescritto:

- "Andrà individuata un'idonea fascia di rispetto dai fossi principali presenti sull'area, i quali dovranno avere sezioni compatibili con le portate attuali e in progetto.
- Si dovrà realizzare su tutta l'area un efficiente sistema di regimazione raccolta e smaltimento delle acque superficiali, anche provenienti dal versante retrostante.
- Pe la presenza di opere di captazione si dovrà evitare qualsiasi dispersione di acque nel sottosuolo, per escludere la contaminazione della falda idrica.
- Considerati i movimenti di massa rilevati a monte dell'area in esame si ritiene opportuno migliorare il sistema di regimentazione e smaltimento delle acque anche in questa zona esterna al comparto, per limitare tali fenomeni.
- Risulta inoltre necessario assicurare nel tempo la regolare manutenzione dell'invaso, ubicato a monte del comparto, e dei relativi organi di scarico, per evitare ogni possibile interferenza con l'area in esame."<sup>77</sup>

\_

<sup>&</sup>lt;sup>77</sup> parere Servizio 4.4 Opere Pubbliche Difesa del Suolo e Pronto Intervento Provincia di Pesaro

Per le aree individuate in loc. Calmazzo valgono le seguenti prescrizioni:

Tenuto conto che nella carta delle pericolosità geologiche parte delle aree risultano interessate da esondazione centenaria si dovranno eseguire accurate verifiche idrauliche (con tempi di ritorno di duecento anni), atte alla puntuale determinazione delle eventuali zone esondabili che non potranno essere destinate all'edificazione.<sup>78</sup>

# SCHEDA S4

Per l'area individuata in località San Martino le prescrizioni e gli indici da osservare sono:

 $Rc = 50\%^{79}$ 

Ds= distanza minima ml. 10.00

Dc= distanza minima ml. 5.00

Df= distanza minima ml. 10.00

H Max= 9.00 ml. derogabile per esigenze particolari di produzione

lp= 200 p/ha

La dotazione di aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (S1<sup>a</sup>+S2<sup>a</sup>) escluse le sedi viarie, è stabilita nella misura minima pari al 10% della superficie territoriale (St). Inoltre dovrà essere prevista una ulteriore superficie destinata a parcheggio pari al 5% della S.U.L. realizzabile.

Sono individuate soluzioni viarie di distribuzione della nuova zona in funzione del prolungamento e della razionalizzazione di assi stradali già esistenti prevedendo anche il raccordo tra la zona di San Martino e la superstrada.

<sup>&</sup>lt;sup>78</sup> parere Serv. 4.4 Opere Pubbliche Difesa del Suolo e Pronto Intervento Provincia di Pesaro come modificato da delibera di G.P. 142/2004

Viene anche previsto il raccordo con la viabilità di progetto previsto dal P.R.G. per collegare la zona industriale di San Martino con la Superstrada.

Lungo il perimetro esterno della nuova area produttiva è prevista la realizzazione di una fascia a verde dell'estensione di almeno 10.00 ml. all'interno dei lotti per ottenere un'idonea schermatura.

Ulteriori fasce verdi sono previste in prossimità dei filari di alberature di pregio che insistono sull'area di intervento.

Per le abitazioni esistenti all'interno del perimetro di intervento, indicate nella scheda come conservazione volumetrica, sono ammesse opere di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo; è inoltre ammessa la ristrutturazione e l'ampliamento una tantum dell'edificio fino ad un massimo del 15% della volumetria esistente. L'intervento di ristrutturazione e ampliamento non potrà essere attuato in forma diretta ma inserito nel piano attuativo di comparto.

Al fine della realizzazione delle previsioni del P.R.G. hanno valore vincolante:

- l'assetto della viabilità principale in particolare per quanto riguarda il collegamento con la viabilità delle zone limitrofe e la viabilità esterna al P.R.G.;
- la individuazione delle fasce di rispetto di verde alberato come indicato nell'elaborato grafico;

Hanno valore indicativo tutte le altre prescrizioni ivi compresa la definizione dei lotti e delle sagome degli edifici industriali.

Mantenere una fascia di rispetto inedificabile di almeno 20 ml. dal ciglio della scarpata fluviale.<sup>80</sup>

### **SCHEDA S5**

Il presente piano individuano una zona omogenea D4 produttiva di nuova espansione di iniziativa privata, localizzata al margine dell'abitato di Isola di Fano. Le previsioni di sviluppo sono previste dalla scheda progetto S5.

In particolare viene individuata la viabilità di distribuzione della nuova zona con una strada che corre parallela alla provinciale e il collegamento con le zone limitrofe.

La scheda progettuale evidenzia anche la sovrapposizione tra la fascia di rispetto del cimitero di Isola di Fano e la zona produttiva.

Tale fascia per la parte che si sovrappone alla destinazione produttiva viene ridotta da 80.00 ml. a 50.00 ml.

Nell'ambito della fascia di rispetto cimiteriale è fatto divieto di realizzare nuove edificazioni ed attività ed usi non connessi e compatibili con la struttura cimiteriale (quale ad esempio parcheggi a servizio della zona industriale). Tale fascia di rispetto, ancorchè ricompresa nel comparto produttivo, dovrà essere destinata a verde pubblico e/o privato di rispetto cimiteriale.

Lungo il perimetro della nuova area produttiva è prevista la realizzazione di una fascia a verde dell'estensione di almeno ml. 10.00 all'interno dei lotti per ottenere un'idonea schermatura.

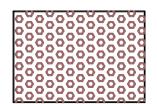
<sup>&</sup>lt;sup>80</sup> parere Serv. 4.4 Opere Pubbliche Difesa del Suolo e Pronto Intervento Provincia di Pesaro

Al fine della realizzazione della previsioni del P.R.G. hanno valore vincolante:

- l'assetto della viabilità principale e in particolare quella che riguarda il collegamento con la viabilità delle zone limitrofe e con la strada Provinciale;
- la individuazione della fascia di rispetto di verde alberato come indicato nell'elaborato grafico;
- la localizzazione delle aree destinate a parcheggio pubblico e delle aree verdi;

Hanno valore indicativo tutte le altre prescrizioni ivi compresa la definizione dei lotti e delle sagome degli edifici industriali.

# Art. 72 Zona D5 produttiva di nuova espansione a destinazione florovivaistica



Quest'area è destinata all'insediamento di impianti produttivi di tipo florovivaistico.

Il piano si attua per intervento diretto.

Le prescrizioni e gli indici urbanistici da osservare sono:

Rc= 30%

Ds= distanza minima ml. 20.00

Dc= distanza minima ml.5.00

Df= distanza minima ml. 10.00

H Max= ml. 4.00 alla linea di gronda

lp= 200 p/ha

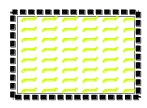
Il 10% della superficie massima edificabile potrà essere in muratura per consentire la realizzazione di strutture necessarie all'attività florovivaistica quali uffici, ricovero mezzi e quant'altro necessario.

Le serre dovranno avere superfici trasparenti in vetro o materiali similari.

Per l'area produttiva contigua alla zona archeologica è prevista una fascia di inedificabilità pari a ml. 50.0 dal confine della zona archeologica; detta fascia dovrà essere destinata a verde pertinenziale; è ammessa la realizzazione della viabilità carrabile o parcheggi, a servizio dello stabilimento produttivo.

# Capo VIII - Zone produttive speciali

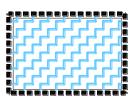
# Art. 73 Zona D6 produttiva deposito e trasformazione inerti



.....81

<sup>81</sup> come modificato da delibera di G.P. 142/2004

# Art. 74 Zona G tecnico-distributiva



.....82

82 come modificato da delibera di G.P. 344/2004

# Art. 74 bis Zona G1 terziaria di completamento83



Le destinazioni ammesse nella zona terziaria di completamento sono:

- commerciale (comprese le categorie M1A-M2A così come classificate dalla Legge Regionale 26/99)
- artigianale
- industriale
- direzionale
- residenziale

Le prescrizioni e gli indici urbanistici da osservare sono:

Rc = 60%

Ds= distanza minima ml. 8.0

Dc= distanza minima ml. 5.00

Df= distanza minima ml. 10.00

H Max= ml.9.00 derogabile per esigenze particolari di produzione.

Ip = 200 p/ha in caso di nuova costruzione, per interventi su fabbricati esistenti la piantumazione dovrà essere valutata in sede di progetto tenendo comunque conto dell'indice proposto per le nuove edificazioni.

E' consentita la realizzazione di un alloggio per eventuale custode a servizio di ciascuna attività. Detto alloggio potrà avere una superficie massima pari a 110 mq.

2,

<sup>83</sup> come modificato da delibera di G.P. 142/2004

# Art. 74 ter Zona G2 terziaria/residenziale di espansione84



Nella zona terziaria/residenziale sono consentite destinazioni residenziali, commerciali e direzionali così come esplicitato nella specifica scheda S10.

### **SCHEDA S10**

L'attivazione del piano di lottizzazione è subordinata alla presentazione congiunta del progetto esecutivo di tutto l'asse viario previsto nella scheda S11 come "viabilità di progetto da P.R.G.". Il suddetto asse viario che collega via Entregues con la SS. Flaminia dovrà mantenere, salvo minime modifiche, il tracciato previsto nella scheda S11 e dovrà essere progettato congiuntamente dai tre comparti zona M4 Turistica integrata (S9), zona C3 Ripa Paterna (S1), zona G2 terziario/residenziale di espansione (S11).

La quota di superficie residenziale è di 13.460 mq.

Le prescrizioni e gli indici urbanistici da osservare sono:

It=0,70 mc/mq.

H Max = 7.50 ml.

Ds= distanza minima 10.00 ml.

Ds= distanza dalla strada provinciale Flaminia 35 ml.

Dc= distanza minima 5,00 ml.

Df= distanza minima 10.00 ml.

IP= 200 n/ha

La quota di superficie terziaria è di 17.785 mq.

Le prescrizioni e gli indici urbanistici da osservare sono:

It=1,50 mc/mq.

H Max = 8.00 ml.

Ds= distanza minima 10.00 ml.

<sup>84</sup> come modificato da delibera di G.P. 142/2004

Ds= distanza dalla strada provinciale Flaminia 35 ml.

Dc= distanza minima 10,00 ml.

Df= distanza minima 10.00 ml.

IP= 200 n/ha

Per quanto attiene la dotazione di standard è fatto obbligo il rispetto delle dotazioni minime di cui all'art. 5 del D.M. 1444/68.

Laddove siano presenti destinazioni commerciali le dotazioni di parcheggio dovranno rispondere a quanto disposto dalla L.R. 26/99

#### Ha carattere vincolante:

- realizzazione della "viabilità di progetto da P.R.G" (indicata nella scheda S11) come da progetto esecutivo, per la parte ricompresa all'interno della perimetrazione
- modifica della viabilità esistente a confine con la zona B1 residenziale di completamento escludendone l'accesso sulla Flaminia.

Stante la nota della sovrintendenza del 27.11.2002 prot. N. 15 con la quale si rileva che: "......le aree archeologiche che caratterizzano in particolare le località di S. Martino del Piano e Calmazzo di codesto Comune sono più vaste ed articolate di quelle sottoposte a tutela a norma del D.to L.vo 29 ottobre 1999 n. 490 ed indicate nel PPAR. .......(omissis)....... L'ambito di tutela di 10 metri dal ciglio della consolare Flaminia (art. 41) che, peraltro, solo in parte ricalca la strada attuale, appare insufficiente e dovrebbe essere ampliato sino a 35 metri (un actus) lungo ambedue i lati, tenendo altresì conto che tra S. Martino del piano ed il centro urbano, lungo la fascia settentrionale, numerosi sono stati i rinvenimenti archeologici ben oltre tale limite. Si ricorda inoltre che le pendici collinari sono ricche di insediamenti rustici romani ....." si fa obbligo che l'intervento previsto dal PRG sia corredato da indagine conoscitiva, finalizzata

all'accertamento di eventuali reperti archeologici, da eseguire di concerto con la competente Soprintendenza, al fine di ottenere parere favorevole all'esecuzione delle previsioni urbanistiche del PRG da parte della Soprintendenza stessa. Detto obbligo riguarda una fascia della profondità di ml. 35 dal ciglio stradale lungo la ex SS Flaminia. <sup>85</sup>

-

<sup>85</sup> come modificato da delibera di G.P. 344/2004

# Capo IX – Zone produttive agricole

### Art. 75 Norme generali

Le zone agricole sono le parti del territorio destinate agli usi agricoli e sono assimilabili alle zone omogenee "E" ai sensi del D.M. 02/04/1968 n. 1444.

Le zone agricole si dividono in:

E 1 - Zona agricola

E2 - Zona agricola (tutela orientata)

E3 - Zona agricola (tutela integrale)

Le zone agricole di norma – e salvo diverse specifiche prescrizioni previste per le singole zone – sono destinate esclusivamente all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo ed attività di turismo rurale.

Sono inoltre consentite le destinazioni connesse alla realizzazione di opere di pubblica utilità, quali – ad esempio – gli impianti tecnologici (cabine e centraline ENEL, SIP, metano e simili).

Sono inoltre ammesse attività di sfruttamento delle risorse del sottosuolo, così come regolato dalla normativa e dai piani settoriali vigenti in materia.<sup>86</sup>

Nel caso di edifici esistenti non più utilizzati a fini agricoli sono ammesse di norma le seguenti destinazioni ed attività: le abitazioni, i

<sup>&</sup>lt;sup>86</sup> come modificato da delibera di G.P. 142/2004

musei e mostre artistiche, i bar e i ristoranti, depositi, magazzini in genere e piccole attività di artigianato artistico.

Sono invece sempre escluse da tali zone: le attività direzionali, quelle commerciali, i depositi e i magazzini di materiali e di merci non agricoli nonché il loro stoccaggio all'aperto, le caserme e gli istituti di pena, i mattatoi, le industrie e i laboratori artigianali di servizio e di produzione, gli ospedali e le case di cura, nonché ogni altro insediamento destinato ad attività in contrasto con il carattere agricolo.

Nel caso di utilizzazione degli edifici esistenti per usi non residenziali la concessione è rilasciata subordinatamente alla realizzazione di un'area di parcheggio pubblico o di uso pubblico:

- pari a 40 mq. ogni 100 mq. della SUL a destinazione non residenziale, da reperirsi nell'ambito dell'intervento, qualora la SUL non residenziale sia non superiore a 200 mq.
- pari a 80 mq. ogni 100 mq. della SUL a destinazione non residenziale, da reperirsi nell'ambito dell'intervento, qualora la SUL non residenziale sia superiore a 200 mq.

Per gli edifici esistenti, con destinazione diversa da quelle previste nelle zone agricole, sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, e ristrutturazione edilizia senza aumento delle volumetrie.

L'Amministrazione Comunale redigerà il censimento dei fabbricati rurali individuando quelli aventi particolare valore storico

architettonico così come previsto dall'art. 15 della L.R. 13/1990 e dall'art. 16 delle N.T.A. del P.P.A.R. .....soppresso............87 Fino all'espletamento di tale censimento e redazione del relativo piano particolareggiato per tutti gli edifici già presenti nel XIX sec., così come individuati nelle tavole del catasto pontificio, è vietata la demolizione, ed ammesso soltanto il restauro conservativo<sup>88</sup>

<sup>&</sup>lt;sup>87</sup> Con emendamento del C.C. è stata soppressa la dicitura: "Fino all'espletamento del suddetto censimento sono consentiti per i fabbricati rurali esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, restauro e risanamento conservativo"

88 paragrafo reintrodotto con modifica secondo quanto disposto dal parere n. 11 del CPT del 12.03.04

# Art. 76 Zona E 1 agricola



Le zone E1 sono le zone agricole non sottoposte alla specifica normativa di tutela orientata o integrale.

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto.

Nelle zone agricole E1 sono ammesse le nuove costruzioni che risultino necessarie per l'esercizio dell'attività agricola quali:

- 1) Abitazioni necessarie per l'esercizio dell'attività agricola;
- Ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo;
- Attrezzature ed infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi e antiparassitari, ricoveri per bestiame;
- 4) Edifici per allevamenti zootecnici, di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica;
- 5) Serre;
- 6) Costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
- 7) Edifici per industrie forestali;
- 8) Opere di pubblica utilità che debbano sorgere necessariamente in zona agricola.

In tali ambiti sono inoltre ammesse le opere di cui alla circolare della regione Marche n° 3 del 19/03/1997.

Ai fini del computo dei volumi edificabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti contigui, anche se divisi da infrastrutture stradali, ferroviarie, corsi d'acqua e canali, purché compresi entro i confini del Comune o dei Comuni limitrofi.

Nell'ipotesi di cui al comma precedente si applicano le disposizioni di cui alla successiva lettera M).

Nessun'altra nuova costruzione può insediarsi nelle zone agricole E1, fatta eccezione per quelle espressamente consentite dalla legislazione vigente.

Negli edifici rurali esistenti sono *comunque* consentiti – al solo scopo di introdurre miglioramenti igienici funzionali e distributivi, nonché al fine di salvaguardare il patrimonio edilizio esistente – interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, e *quanto riportato all'art*. 76/bis delle presenti N.T.A..<sup>89</sup>

Le prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici, da osservare nell'edificazione in rapporto agli interventi consentiti, sono i seguenti:

### A) Nuove abitazioni

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

2) La famiglia coltivatrice è composta ai sensi della L.R. 08/03/1990 n. 13 - da tutti i conviventi legati da vincoli di parentela o affinità, impegnati direttamente nell'attività agricola, e le persone a loro carico.

<sup>&</sup>lt;sup>89</sup> come modificato da delibera di G.P. n. 142/2004 e n. 344/2004

- 3) L'impresa agricola, appartenente ad una famiglia coltivatrice, è l'azienda o un gruppo di aziende svolgenti anche più attività agricole, ma aventi in qualità di proprietari o titolari uno o più componenti della famiglia coltivatrice stessa.
- 4) L'impossidenza di una abitazione adeguata è dimostrata quando nessuno dei componenti della famiglia coltivatrice abbia nei propri terreni a destinazione agricola ubicati all'interno del territorio comunale l'intera proprietà o l'intero usufrutto di una abitazione, avente i requisiti dimensionali di cui al successivo comma. Qualora l'impresa agricola si estenda anche su terreni di Comuni limitrofi, la verifica suddetta va estesa anche a questi ultimi.
- 5) Fermo restando quanto disposto dall'art. 7, punto 4, del D.M. 02/04/1968 (densità fondiaria pari a 0,03 mc./mq.) e dai precedenti commi, per ogni impresa sprovvista di adeguata casa colonica è consentita la costruzione di un solo fabbricato, il cui volume complessivo va commisurato alle esigenze della famiglia coltivatrice senza mai superare i 1000 mc. fuori terra.
- 6) Le costruzioni di cui al precedente articolo devono avere le seguenti caratteristiche:
  - 1) altezza massima (H max) di ml. 7,50, misurati a valle per i terreni in declivio:
  - 2) distanza minima dai confini (Dc) di ml. 20,00.
- 7) Non sono ammesse nuove residenze agricole su terreni risultanti da frazionamenti avvenuti nei cinque anni precedenti.

# B) Ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo

- 1) Per ogni impresa agricola già provvista di casa colonica, sono consentiti interventi di recupero della stessa che comportino anche l'ampliamento o, in caso di fatiscenza, la ricostruzione, previa demolizione, dell'edificio preesistente, nei limiti di cui alla precedente lettera A). Per gli interventi di ampliamento, nel non si osservano le distanze minime dai confini, previste al punto 2, comma 6 della precedente lettera A).
- 2) L'impossibilità operativa del mantenimento e consolidamento delle strutture dell'edificio purché non ricadente nell'elenco di quelli aventi valore storico e architettonico (di cui all'art. 15 comma secondo della L.R. 13/1990) dovrà risultare da una specifica indagine tecnica, espletata da un tecnico abilitato mediante perizia giurata.
- 3) Nell'ipotesi di cui al comma 1 della presente lettera è ammessa, altresì, la costruzione di una nuova abitazione con le caratteristiche di cui ai commi 5 e 6 della precedente lettera A), senza demolizione dell'edificio preesistente, a condizione che quest'ultimo venga destinato, tramite vincolo da trascriversi nei registri della proprietà immobiliare a cura del Comune e a spese dell'interessato, ad annesso agricolo a servizio dell'azienda.
- 4) Quando gli interventi di cui ai precedenti commi 1 e 3 riguardano edifici di valore storico e architettonico, si applicano le disposizioni di cui alla successiva lettera N).
- 5) La realizzazione di nuove abitazioni o l'ampliamento di quelle esistenti può avvenire anche attraverso la trasformazione di annessi

agricoli riconosciuti non più necessari alla conduzione del fondo nel rispetto delle disposizioni di cui alla lettera A) del presente articolo.

# C) Recupero del patrimonio edilizio esistente

- 1) Negli edifici rurali esistenti in zone agricole E, ad eccezione di quelli compresi nell'elenco degli edifici rurali aventi valore storico architettonico (di cui all'art. 15 comma secondo della L.R. 13/1990) sono comunque consentiti al solo scopo di introdurre miglioramenti igienici, funzionali e distributivi, nonché al fine di salvaguardare il patrimonio edilizio esistente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, senza alcun aumento di volumetria.
- 2) Gli edifici esistenti alla data del 27/03/1990 possono essere oggetto degli interventi di cui al precedente comma 1 anche se di dimensioni superiori a quelle derivanti dall'applicazione della precedente lettera A) e purché la eventuale ristrutturazione avvenga senza previa demolizione.
- 3) Le variazioni delle destinazione d'uso sono ammesse, fermo restando quanto previsto dall'ultimo comma dell'art. 10 della Legge 28/01/1977 n. 10, a condizione che gli edifici stessi non siano più utilizzati per la conduzione del fondo e che tali variazioni non siano contrastanti con le seguenti destinazioni di attività: le abitazioni, i musei e le sedi di mostre artistiche, i bar e i ristoranti, depositi, magazzini in genere e piccole attività di artigianato artistico.
- 4) Nel caso di utilizzazione degli edifici esistenti per usi non residenziali la concessione è rilasciata subordinatamente alla realizzazione di un'area di parcheggio pubblico o di uso pubblico:

\_\_\_\_\_

- pari a 40 mq. ogni 100 mq della Sul a destinazione non residenziale, da reperirsi nell'ambito dell'intervento, qualora la Sul non residenziale sia non superiore a 200 mq.
- pari a 80 mq. ogni 100 mq della Sul a destinazione non residenziale, da reperirsi nell'ambito dell'intervento, qualora la Sul non residenziale sia superiore a 200 mq.

Tali superfici destinate a parcheggio dovranno essere alberate con essenze di tipo autoctono e dovranno presentare una percentuale di pavimentazione permeabile (preferibilmente in ghiaino o altro materiale naturale<sup>90</sup>) pari almeno al 50% della superficie complessiva.

- 5) Negli edifici, utilizzati per attività agrituristiche secondo quanto previsto dalla Legge 05/12/1985 n. 730 e dalla L.R. 06/06/1987 n. 25 e successive modificazioni, sono ammessi esclusivamente gli interventi di recupero di cui al presente articolo.
- 6) Le abitazioni rurali esistenti alla data del 27/03/1990, trattenute dai soggetti che abbiano posto a disposizione le proprie terre per gli scopi di ristrutturazione di cui all'art. 37 della Legge 09/05/1975 n. 153 per la riforma dell'agricoltura, possono essere sottoposte agli interventi di cui al comma 1 con un aumento di volumetria non superiore al 20%.
- 7) Gli interventi tendenti al recupero del patrimonio edilizio esistente sono inclusi nel programma pluriennale di attuazione.

#### D) Norme comuni agli interventi previsti alle lettere A), B), C)

Le nuove costruzioni, gli ampliamenti, le ristrutturazioni, gli interventi di recupero e le sistemazioni esterne, dovranno comunque essere

<sup>90</sup> come modificato da delibera di G.P. 142/2004

eseguiti con tipologie, materiali, piantumazioni in armonia con gli insediamenti tradizionali del paesaggio rurale.

**Volumi**: Nelle abitazioni sono di norma da preferire volumi semplici, definiti, privi di sporgenze o rientranze ingiustificate, con coperture a falde inclinate rivestite in laterizio, senza scale esterne o terrazzi a sbalzo in cemento armato.

Le eventuali scale esterne dovranno essere in muratura con disegno lineare, addossate alle pareti ed integrate nel corpo del fabbricato, secondo gli schemi dell'edilizia tradizionale marchigiana.

**Ubicazione**: i nuovi manufatti, di qualsiasi tipo, dovranno essere localizzati in posizioni ed a quote di limitata percezione visiva che comportino il minimo di interferenza con visuali di particolare pregio paesistico e con gli elementi architettonico-ambientali di maggiore valore.

Inserimento sul lotto e mitigazione dell'impatto visuale: il raccordo del manufatto con il terreno adiacente, ove necessario, dovrà avvenire con riporti di terreno e/o compensazioni, curando che la condizione di rilascio di eventuali sbancamenti e scarpate sia armonizzata con l'andamento orografico del terreno circostante.

In nessun caso le pendenze massime ammissibili delle pareti di rilascio delle scarpate dovranno essere superiori a 30 gradi.

Eventuali muri di contenimento o di sostegno potranno essere realizzati in pietrame, oppure se in cemento adeguatamente rivestiti (mattoni/pietra) o tinteggiati, non dovrebbero avere comunque un'altezza libera superiore a 2 metri; dovrà inoltre essere realizzata un'idonea schermatura a valle con elementi arborei ed arbustivi.

L'impianto visivo dell'opera potrà essere ridotto per mezzo di siepi, arbusti e/o piante d'alto fusto da prevedersi puntualmente nel progetto edilizio.

Per il consolidamento superficiale dei suoli, le gradonature e le opere di contenimento del terreno, le opere di difesa spondale, quando le condizioni statiche e l'assetto dei luoghi lo consentono, è auspicabile fare ricorso ad alcune tecniche dell'ingegneria naturalistica.

Interventi di ampliamento, ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo: nel caso di ampliamenti e/o ristrutturazioni di volumi esistenti, questi dovranno tendere ad essere fisicamente e formalmente congruenti con l'aspetto del fabbricato preesistente che comunque dovrà rimanere l'elemento preminente del complesso; si dovranno quindi evitare tanto ampliamenti che assumano il carattere delle superfetazione quanto ampliamenti che sovrastino la volumetria esistente. Sono in ogni caso da limitare balconi di nuova formazione e da escludere portoni e serramenti con materiali incongrui (plastica o metallo), intonaci plastici, tinteggiature con colorazioni scelte nella gamma dei colori freddi e segnatamente di colore bianco come pure i basamenti e le zoccolature di materiali diversi da quelli originari del resto delle pareti esterne.

Sono altresì da evitare modifiche delle coperture mediante inserimento di shed ed abbaini di dimensioni e tipo non tradizionali, le tettoie in plastica o di derivati chimici.

### Colore e finiture degli edifici extraurbani:

Colori: in tutto il territorio in generale ed in particolare nelle zone paesisticamente vincolate è opportuno ispirarsi al colore delle terre, delle rocce o degli edifici antichi presenti sul posto evitando tanto cromatismi esasperati e stridenti quanto il ricorso al colore bianco.

Finiture: sono da privilegiare

 struttura muraria a vista, anche con mattoni a macchina preferibilmente di provenienza da fornaci marchigiane, malta

- dei giunti a raso, oppure finitura ad intonaco frattazzato con esclusione della colletta, tinteggiata a calce;
- manti di copertura in laterizio di colorazione naturale (coppi e tegole tipo "olandesi" o "portoghesi");
- grondaie pluviali e discendenti in rame o in lamiera o in pvc vernicaiti;
- cornicioni (da mantenere comunque entro dimensioni contenute) in pietra o legno, in cotto o in muratura intonacata, da preferirsi quindi agli elementi e mensole prefabbricate in cemento;
- serramenti e portoni in legno, nella sua colorazione naturale o verniciato, (in sub ordine in metallo verniciato a caldo) nei modelli tradizionali (scuroni o persiane) con esclusione degli avvolgibili in genere degli infissi in alluminio anodizzato a vista; i portoni in metallo e vetro ed i portelloni in lamiera per garage ed annessi, dovrebbero essere tinteggiati con colorazioni in armonia con il resto della struttura;
- parapetti in muratura o in ferro di disegno semplice, escluso, di norma il cemento armato a vista, gli elementi prefabbricati, i tipi misti metallo-vetro e simili;

#### Sono in genere da escludere:

- elementi tipici e materiali di uso corrente nella edilizia urbana (alluminio anodizzato, lastre in policarbonato, pensiline ed elementi prefabbricati in c.a., intonaci plastici ecc.)
- gli intonaci plastici, i trattamenti "a buccia d'arancia", "graffiato"
   a "spruzzo";
- i rivestimenti ceramici o in listelli di laterizio;
- i balconi esterni a sbalzo, in quanto incongrui rispetto alla tradizione costruttiva in zona agricola.

\_\_\_\_

#### Costruzioni accessorie:

I manufatti accesori alla conduzione agricola dei fondi (depositi, magazzini, locali per attrezzi, ecc.) dovrebbero tenere conto delle caratteristiche costruttive e volumetriche tipiche delle varie aree (in pratica dovrebbero essere usati materiali, colori e finiture analoghi a quelli del fabbricato principale al quale dovranno essere rapportate) e andranno localizzati nelle posizioni più opportune rispetto alle visuali principali e si dovranno quindi evitare collocazioni casuali rispetto al contesto insediativo ed al quadro ambientale locale.

In linea di massima dovrà essere evitata la costruzione di nuovi edifici lontano dai fabbricati esistenti, mentre va perseguita una edificazione accorpata.

# E) Attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola

Le nuove costruzioni - di cui al comma 4, punto 3, del presente articolo devono avere le seguenti caratteristiche:

- una superficie coperta proporzionata alle esigenze dell'impresa e comunque non superiore a 200 mq., salvo maggiori esigenze documentate nel piano o programma aziendale di cui al comma 1 della lettera I);
- essere poste a distanza dal fabbricato adibito ad abitazione di almeno ml. 10;
- 3) svilupparsi su un solo piano e rispettare l'altezza massima (H max) di ml. 4,50, con esclusione dei camini, silos ed altre strutture le cui maggiori altezze rispondono a particolari esigenze tecniche; nei terreni in declivio le costruzioni possono svilupparsi su una altezza massima di ml. 5,50 misurati a valle;
- 4) avere un volume massimo non superiore all'indice di fabbricabilità fondiaria (If) di 0,03 mc./mq. nel caso in cui siano

- separate dalle abitazioni, e rientrare nella cubatura massima ammessa per l'edificio adibito ad abitazione, nel caso in cui vengano realizzate in aderenza o nell'ambito di quest'ultimo;
- 5) essere realizzate con tipologie edilizie adeguate alla specifica destinazione d'uso che non consentano la trasformazione delle stesse destinazioni d'uso, con eccezione di quelle ammesse dalla normativa vigente.

# F) Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo industriale e lagoni di accumulo

Le nuove costruzioni – di cui al comma 3, punto 4, del presente art. 76 – sono ammesse purché coerenti con gli obiettivi di sviluppo del piano zonale agricolo di cui alla L.R. 06/02/1978 n. 6 e successive modificazioni e integrazioni e a condizione che sia garantito il regolare smaltimento dei rifiuti, previa depurazione, ai sensi della Legge 10/05/1976 n. 319 e successive modificazione e integrazioni.

Le costruzioni per allevamenti devono avere le seguenti caratteristiche

- essere protette da una zona circostante, con recinzioni ed opportune alberature, di superficie pari a quella degli edifici da realizzare, moltiplicata per cinque;
- 2) rispettare le seguenti distante minime:
  - dai confini (Dc): ml. 40;
  - dal perimetro dei centri abitati di ml. 500 estesa a ml. 1000 per gli allevamenti di suini;
  - dal più vicino edificio residenziale non rientrante nel complesso aziendale di ml. 100;
- 3) svilupparsi su un solo piano e rispettare l'altezza massima (Hmax) di ml. 4,50 misurate a valle per i terreni in declivio; sono

fatte comunque salve le diverse altezze che rispondono a particolari esigenze tecniche;

4) avere un volume massimo non superiore all'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,50 mc./mq.

I lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica devono essere posti a ml. 100 dalle abitazioni e dai confini e devono essere realizzati all'interno della zona di protezione di cui al punto 1 del comma precedente.

Sono considerati allevamenti zootecnici di tipo industriale quelli la cui consistenza supera il rapporto peso/superficie stabilito dalla Legge 10/07/1976 n. 319.

# G) Serre

Sono considerate serre – secondo quanto previsto dalla L.R. 08/03/1990 n. 13 - gli impianti stabilmente infissi al suolo di tipo prefabbricato o eseguiti in opera, e destinati esclusivamente a colture specializzate.

Le serre si distinguono in:

- serre destinate a colture protette con condizioni climatiche artificiali limitate ad una sola parte dell'anno e, pertanto, con copertura solo stagionale;
- 2) serre destinate a colture protette normalmente con condizioni climatiche artificiali e pertanto con coperture stabili.

La realizzazione delle serre di cui al precedente punto 1, può avvenire in qualunque area compresa nelle zone agricole ed è subordinata ad autorizzazione edilizia.

Le serre, di cui al precedente punto 2, possono essere realizzate in qualsiasi area compresa nelle zone agricole in base a concessione rilasciata dal Sindaco ai sensi della legislazione vigente e dietro impegno del richiedente a non modificare la destinazione del manufatto.

Le serre con copertura stabile devono altresì rispettare un indice massimo di utilizzazione fondiaria (Uf) di 0,50 mc./mq.

Entrambi i tipi di serre di cui al comma 2 del presente articolo devono avere le seguenti caratteristiche:

- 1) distanze minime non inferiori a ml. 5,00 dalle abitazioni esistenti nello stesso fondo e a ml. 10,00 da tutte le altre abitazioni;
- 2) distanze minime non inferiori a ml. 5,00 dal confine di proprietà.

# H) Costruzioni per la lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e per industrie forestali

Le nuove costruzioni – di cui al comma 3, punto 6, del presente art. 76 – sono ammesse a condizione che esse siano al servizio di imprese agricole, singole o associate, o di cooperative agricole locali, che siano proporzionate alle loro effettive necessità e che i prodotti agricoli ivi trasformati, conservati e commercializzati, provengano prevalentemente dalle stesse aziende agricole.

Le costruzioni di cui alla presente lettera, nonché le industrie forestali – di cui al punto 7 comma 3, del presente art. 76 – devono rispettare le seguenti prescrizioni:

1) avere un volume non superiore all'indice di fabbricabilità fondiaria (If) di 1,00 mc./mq.;

\_\_\_\_\_ 144

2) osservare le distanze minime dai confini di ml. 20,00 e dalle abitazioni ricadenti nel complesso aziendale di ml. 10,00.

#### I) Norme comuni

La necessità e la destinazione delle nuove costruzioni di cui alle lettere A), B), E), F), G), H) del presente art. 76 devono risultare da un piano aziendale o interaziendale ai sensi della legislazione regionale vigente da allegare alla domanda di concessione edilizia.

Sono esonerati dalla presentazione dei piano aziendale – e devono presentare una semplice relazione illustrativa – i soggetti che, pur non risultando imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi della legislazione vigente esercitano le attività di cui alle lettere F), G), H).

Tutte le costruzioni da realizzare in zona agricola devono rispettare le distanze dalle strade stabilite dal D.M. 01/04/1968 in relazione all'importanza delle stesse, salvo l'ipotesi di cui al punto 1, comma 2, della precedente lettera G) e i casi previsti dalla L.R. 21/05/1975 n. 34.

Nelle zone dichiarate sismiche si osservano per le altezze e le distanze tra fabbricati, le norme più restrittive eventualmente stabilite dalla legislazione vigente.

#### L) Concessioni edilizie

Le concessioni per la realizzazione di edifici in zone agricole sono rilasciate ai proprietari dei fondi o agli aventi titolo nel rispetto delle norme della Legge 28/01/1977 n. 10, alle seguenti condizioni:

1) per quanto attiene agli interventi di cui alle lettere A) e B), che le costruzioni stesse siano in funzione dell'attività agricola e delle

esigenze abitative dell'imprenditore a titolo principale singolo o associato, con requisiti previsti dalla legislazione vigente in materia:

2) per quanto attiene agli interventi di cui alle lettere E), F) e I) che le costruzioni stesse siano in funzione dell'attività agricola dell'imprenditore singolo o associato con in requisiti previsti dalla legislazione vigente in materia.

Le concessioni per gli interventi di qui alla lettera C) sono rilasciate ai soggetti di cui all'art. 4 della Legge 28/01/1977 n. 10.

Tutte le concessioni – relative agli interventi in zona agricola – sono rilasciate previo accertamento dell'esistenza delle infrastrutture sufficienti, per quanto riguarda le vie d'accesso, l'elettricità e l'acqua potabile o della programmata realizzazione delle stesse da parte del Comune o, infine, dell'assunzione di impegno da parte dell'interessato a realizzarle contestualmente agli edifici.

Per la verifica dei requisiti di cui ai punti 1 e 2 del comma 1, nonché alla conformità dell'intervento ai piani zonali agricoli o ai piani aziendali o interaziendali, ove richiesta dalla presente Legge, il Comune si avvale dei servizi decentrati agricoltura, foreste e alimentazione competenti per il territorio.

#### M) Vincoli di inedificabilità e di destinazione

Il rilascio della concessione edilizia per gli interventi di cui alle precedenti lettere A) e B) è subordinato alla istituzione di un vincolo a "non aedificandi" su tutte le aree dell'azienda, anche ricadenti in Comuni diversi ai sensi dei commi 4 e 5 del presente art. 76, utilizzate ai fini edificatori con esclusione dell'area iscritta a catasto per l'edificio rurale oggetto della concessione.

Il Comune si doterà di un registro fondiario con annessa planimetria sulla quale riportare i dati catastali dei terreni vincolati ai sensi del precedente comma.

Il rilascio delle concessioni edilizie per le costruzioni in zona agricola – di cui alle lettere A), B), E), F), G) e H) - è subordinato alla istituzione di un vincolo di destinazione, che preveda per almeno 10 anni il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola e le sanzioni per l'inosservanza del vincolo stesso.

I vincoli di cui al presente articolo sono trascritti – a cura e a spese del concessionario – nei registri delle proprietà immobiliari.

E' consentito il mutamento di destinazione d'uso:

- 1) nei casi di morte o invalidità del concessionario;
- nei casi di abbandono, imposto da espropriazione per pubblica utilità o ad altre cause di forza maggiore, dell'attività agricola ad parte di chi ha sottoscritto l'atto di impegno;
- 3) nei casi in cui il concessionario versi nell'ipotesi di cui agli articoli 33 e seguenti della L.R. 28/10/1977 n. 42.

Non comporta, in ogni caso, mutamento della destinazione ed obbligo di richiedere la concessione onerosa, la prosecuzione dell'utilizzazione degli edifici da parte dei familiari del concessionario nell'ipotesi di cui al punto 1, e da parte del concessionario e suoi familiari nelle ipotesi di cui ai punti 2 e 3 del precedente comma.

#### N) Edifici di valore storico e architettonico

Il Comune compilerà, sentita la Commissione Edilizia comunale integrata ai sensi dell'art. 4 della L.R. 21/08/1984 n. 24, un apposito elenco degli edifici nelle zone agricole che rivestono valore storico e architettonico anche secondo le indicazioni del Piano Paesistico Ambientale Regionale di cui alla L.R. 05/08/1992 n. 34 e alla circolare n. 6 del 12/08/1992.

Fino all'entrata in vigore di tale strumento per tutti gli edifici già presenti nel XIX sec. così come individuati nelle tavole del catasto pontificio è vietata la demolizione e ricostruzione ed ammesso il restauro conservativo.91

Nei casi previsti dal primo e secondo comma della precedente lettera B), l'eventuale ampliamento è concesso soltanto se abbia caratteristiche tali da coesistere armoniosamente con il complesso preesistente, mentre è consentita la costruzione di un nuovo edificio, in sostituzione del preesistente, soltanto se il proprietario si assume l'obbligo del restauro conservativo del primo.

Qualsiasi nuova costruzione deve essere ubicata a una distanza minima di ml. 50 da edifici rientranti nell'elenco di cui al comma 2 della presente lettera.

#### O) Attività agrituristiche

Nell'ambito del solo territorio collinare è consentito agli imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 del Codice Civile (coltivatori diretti, affittuari, mezzadri, coloni, salariati agricoli) singoli o associati nonché ai loro familiari di cui all'art. 230-bis del Codice Civile - la

<sup>91</sup> come modificato da delibera di G.P. 142/2004

possibilità di svolgere – al fine di ottenere una quota aggiuntiva di reddito – attività agrituristica, utilizzando esclusivamente gli edifici o parte di essi esistenti nel fondo e non più necessari alla conduzione dello stesso, sono consentiti gli interventi previsti dalla lettera C) del presente articolo.

Lo svolgimento di attività agrituristiche non comporta mutamento di destinazione d'uso degli edifici e non costituisce distrazione della destinazione agricola dei fondi e degli immobili interessati.

Gli interventi agrituristici sono sottoposti anche alle disposizioni della L.R. 06/06/1987 n. 25 e successive modificazioni.

#### P) Indici edilizi ed urbanistici

In tali zone si applicano gli indici edilizi ed urbanistici previsti dalla L.R.13/90.<sup>92</sup>

\_

<sup>92</sup> come modificato da delibera di G.P. 142/2004

#### Art. 76.bis Tessuti residenziali diffusi extra-urbani<sup>93</sup>

Le aree di pertinenza degli edifici residenziali non rurali esistenti, non più adibiti nè funzionali all'attività agricola che, pur inseriti in contesti territoriali rurali, risultano iscritti al catasto fabbricati come unità immobiliari urbane, ai sensi dell'art. 9 della legge 26.02.1994 n. 133 e dell'art. 3 comma 156 della legge 23.12.1996 n. 662 e successive modificazioni ed integrazioni, sono disciplinate quali "tessuti residenziali diffusi extraurbani".

In tali aree di norma non è ammesso l'aumento della superficie utile lorda esistente; tuttavia al solo scopo di introdurre miglioramenti igienici, funzionali e distributivi, nonché per finalità antismiche, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia con possibilità "una tantum" di ampliamento massimo di mq. 30 della superficie utile esistente.

La Superficie Utile Lorda degli edifici ampliati non deve comunque essere superiore a 250 mq.

Gli edifici per cui è ammesso tale ampliamento vengono censiti ed individuati all'interno di uno o più Piani Particolareggiati redatti dall'Amministrazione Comunale previo parere vincolante della C.E.I. in cui verranno indicate, in base alle diverse caratteristiche degli

edifici, le quantità e le modalità degli incrementi volumetrici nel rispetto delle tipologie e dei materiali esistenti.

Sono esclusi dall'applicazione delle disposizioni di cui sopra gli edifici ed i manufatti extraurbani di interesse storico ed architettonico, anche in di perdita dei requisiti ruralità. caso

<sup>93</sup> come modificato da delibera di G.P. 142/2004

#### Art. 77 Zone agricole tutelate

#### Norme generali

Le aree classificate come "Zone agricole tutelate E2 ed E3" comprendono ambiti territoriali nei quali l'attività agricola è subordinata alla salvaguardia dei caratteri ambientali, alla tutela delle categorie costitutive del paesaggio agrario e al mantenimento della struttura naturale e antropica esistente, secondo quanto disposto dalle norme del Piano Paesistico Ambientale Regionale (P.P.A.R.).

A tale proposito le zone tutelate assumono come riferimento i livelli di tutela previsti dall'art. 26 delle suddette norme del P.P.A.R. e si distinguono in:

- E2 Zone agricole a tutela orientata, dove sono consentite parziali trasformazioni con modalità di intervento compatibili con gli elementi paesistici e ambientali del contesto;
- E3 Zone agricole a tutela integrale, in cui sono consentiti interventi di conservazione, consolidamento, ripristino delle condizioni ambientali e riqualificazione delle risorse paesisticoambientali.

In tali zone gli interventi edilizi consentiti sono subordinati al rispetto – oltre di tutte le prescrizioni previste per le zone agricole non tutelate – anche a quelle riportate negli articoli *di cui al precedente Sottotitolo I* \_ *Sistema Peasistico –ambientale: adeguamento al P.P.A.R.* <sup>94</sup>

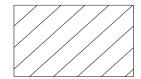
#### **Documentazione**

La documentazione da allegare alla richiesta di intervento dovrà comprendere, oltre a quanto richiesto dal Regolamento Edilizio:

- a) rilievo dettagliato in scala 1:50 dei manufatti esistenti, nonché un piano quotato in scala opportuna esteso ad un intorno significativo del territorio circostante da cui si possa ricavare il rapporto con le situazioni di "crinale", di "versante" di cui ai successivi articoli;
- b) planimetria dello stato di fatto e di progetto delle aziende, con relativi indirizzi produttivi, riparto colturale e infrastrutture di servizio;
- c) relazione tecnico-agraria da cui risulti che l'intervento progettato è necessario e pertinente alla conduzione del fondo.

<sup>94</sup> come modificato da delibera di G.P. 142/2004

### Art. 78 Zona E2 agricola sottoposta a tutela orientata



Le zone E2 sono le zone destinate all'esercizio dell'attività agricola nel rispetto dei valori paesaggistici ed architettonici che caratterizzano le aree stesse.

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto<sup>95</sup>

Le aree soggette alla tutela orientata sono quelle in cui le analisi svolte dai sottosistemi storico culturale, geologico geomorfologico, botanico vegetazionale, consentono di definire criteri di intervento qualitativo e quantitativo di trasformazioni d'uso del territorio.

In suddette aree sono vietate le attività incompatibili così come previsto dall'art. 27 comma 2 lett. a), b), c), d) del P.P.A.R..<sup>96</sup>

Inoltre è vietata la demolizione dei manufatti agricoli che costituiscono ben e culturale ai sensi dell'art. 15 punti 3), 5) del P.P.A.R., fino all'entrata in vigore del piano particolareggiato attualmente in fase di definizione, di tutti gli edifici già presenti nel XIX secolo, così come individuati nelle tavole del catasto pontificio per i quali si ammette soltanto il restauro conservativo.<sup>97</sup>

In tali ambiti sono consentite le opere minori e complementari relative agli edifici esistenti e gli altri interventi edilizi, specificatamente realizzati per l'esercizio dell'attività agricola, ivi comprese le nuove

<sup>95</sup> come modificato da delibera di G.P. 142/2004

<sup>96</sup> come modificato da delibera di G.P. 142/2004

<sup>97</sup> come modificato da delibera di G.P. 142/2004

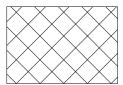
abitazioni al servizio delle aziende agro-silvo-pastorali e quanto previsto dalle norme dell'art. 76/bis delle presenti N.T.A.. 98

In tali ambiti sono ammesse le opere di cui alla circolare della Regione Marche n. 3 del 19/03/1997<sup>99</sup>

Per gli interventi consentiti si applicano gli indici edilizi ed urbanistici previsti dalla L.R. 13/90<sup>100</sup>

<sup>98</sup> come modificato da delibera di G.P. 142/2004 come modificato da delibera di G.P. n. 142/2004 come modificato da delibera di G.P. n. 142/2004

## Art. 79 Zona E3 agricola sottoposta a tutela integrale



Le aree soggette a tutela integrale sono quelle a maggior caratterizzazione di tipicità paesistico territoriale e ambientale o a forte vulnerabilità.

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto 101

In tali ambiti sono ammesse le opere di cui alla circolare della Regione Marche n. 3 del 19/03/1997<sup>102</sup>

Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 76/bis delle presenti N.T.A.<sup>103</sup>

Per gli interventi consentiti si applicano gli indici edilizi ed urbanistici previsti dalla L.R. 13/90<sup>104</sup>

Nelle zone individuate dal P.R.G. con destinazione "Zona E3 agricola sottoposta a tutela integrale" in deroga ai divieti soprariportati e nella sola determinazione che l'ambito di tutela sia stato prodotto esclusivamente dalla "presenza di un crinale" (art. 30 del P.P.A.R.) così come evidenziato nelle tavole di progetto : "CARTA DELLE INTERFERENZE TRA LE DESTINAZIONI DI ZONA E GLI AMBITI DI TUTELA DEFINITIVI" si applicano le disposizioni di cui all'art. 76 delle presenti norme, fermo restando che all'interno di tali ambiti sono vietati:

. .

<sup>101</sup> come modificato da delibera di G.P. 142/2004

<sup>102</sup> come modificato da delibera di G.P. 142/2004

<sup>103</sup> come modificato da delibera di G.P. 142/2004

<sup>104</sup> come modificato da delibera di G.P. 142/2004

- a) gli interventi edilizi di tipo agroindustriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
- b) i silos ed i depositi agricoli di rilevante entità;
- c) gli edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale;
- d) le nuove attività estrattive, depositi e stoccaggi di materiale non agricolo, salvo i casi di interventi compresi nei recuperi ambientali ai sensi dell'art. 57 del P.P.A.R.. Per le cave esistenti, in atto o dimesse, sono ammessi gli interventi di recupero ambientali di cui agli art. 57 e 63/bis del P.P.A.R. con le procedure di cui agli art. 27 e 63/ter del P.P.A.R.
- e) il decespugliamento ed il disboscamento nella fascia appenninica per un dislivello di ml 20 per lato

Nella zona E3 agricola sottoposta a tutela integrale derivante da movimenti gravitativi attivi e quiescenti, in corrispondenza di scarpate in erosione e nelle zone interessate da piena ordinaria vale quanto previsto all'articolo 14 comma 4 e comma 5. 105

<sup>&</sup>lt;sup>105</sup> come modificato da delibera di G.P. n. 344/2004

# Capo X Zone di valorizzazione storico culturale ambientale

#### Art. 80 Zona L1 area archeologica

Il piano individua un'area in località S. Martino del Piano già oggetto di campagna di scavi archeologici, sottoposta a vincolo ministeriale ai sensi della Legge n. 1089 del 01.06.1939 e confermato dallo stesso Piano Paesistico della Regione Marche.

Il piano si attua attraverso la redazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica che definisca, sulla base di una localizzazione dei siti archeologici già individuati, le destinazioni d'uso e le modalità di intervento per le aree e per i fabbricati compresi all'interno della zona L1.

Fino all'approvazione di detto piano per i fabbricati esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

La redazione del piano particolareggiato dovrà essere sviluppata in stretta collaborazione con la Soprintendenza Archeologica della Regione Marche.

La zona archeologica è sottoposta al regime di tutela integrale fatte comunque salve eventuali forme di tutela specifica connesse ad altre categorie costitutive del paesaggio.<sup>106</sup>

\_

<sup>106</sup> come modificato da delibera di G.P. 142/2004

#### Art. 81 Zona L2 area fluviale

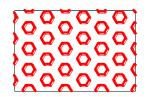
Il piano individua un'area costituita dall'ambito fluviale del Metauro nel tratto compreso fra borgo S. Antonio e la Zona Seicentesca, che presenta forti connotazioni di tipo urbano, ma anche ambientali e naturalistiche che ne prefigurano un recupero di tipo ambientale.

Il piano si attua attraverso la redazione di un Piano Particolareggiato, di iniziativa pubblica che ponga il recupero ambientale dell'intera area come elemento unificante del tessuto urbano esistente.

Sino all'approvazione di detto piano per i fabbricati esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, risanamento conservativo e restauro.

Sino all'adozione dei piani particolareggiati, in analogia a quanto stabilito dagli articoli 53, 54 e 55 delle NTA del PPAR, rispettivamente per Parchi Naturali, Parchi Archeologici, Parchi Storico Culturali, si sottopone la zona "L2 area fluviale" al vincolo di tutela orientata salvo quelle parti interessate dalle categorie costitutive del paesaggio individuate nelle tavole "CARTA DELLE INTERFERENZE TRA LE DESTINAZIONI DI ZONA E GLI AMBITI DI TUTELA DEFINITIVI" che sono sottoposte a tutela integrale. Nelle zone L2 si applicano le norme di cui all'art. 79 delle presenti NTA salvo in quelle zone in cui è prevista diversa e specifica destinazione individuata dallo stesso PRG.

#### Art. 82 Zona L3 area "Le Cesane"



Il piano individua un'area vasta con connotazioni ambientali e paesaggistiche di notevole interesse pubblico già assoggettato a vincolo di cui alla Legge n. 1497 del 29.06.1939.

L'area ricoperta in maggior parte da boschi di alto fusto comprendenti notevoli macchie di Pinus Pinea, Pino Nero, Cedri, Abeti, Quercia, Faggi, Ornelli, costituisce un quadro naturale di vasta estensione e notevole bellezza.

Nella zona si trova anche una flora di particolare significato di tipo alpino e marittimo.

Per i fabbricati già esistenti compresi all'interno della zona omogenea L3, e che presentano gli elementi tipici dell'architettura rurale marchigiana sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

																												) /	
•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	• •	•	•			
																											10	30	

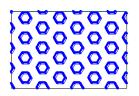
E' vietata la demolizione dei manufatti agricoli che costituiscono ben e culturale ai sensi dell'art. 15 punti 3), 5) del P.P.A.R., fino all'entrata in vigore del piano particolareggiato attualmente in fase di definizione, di tutti gli edifici già presenti nel XIX secolo, così come individuati nelle tavole del catasto pontificio per i quali si ammette soltanto il restauro conservativo. 109

<sup>107</sup> come modificato da delibera di G.P. 142/2004

<sup>108</sup> come modificato da delibera di G.P. 142/2004

<sup>109</sup> come modificato da delibera di G.P. 142/2004

#### Art. 83 Zona L4 Area Riserva del Furlo



Il piano individua un'area vasta di elevato valore naturalistico paesistico vegetazionale e faunistico che ha determinato l'istituzione della riserva naturale statale denominata "Gola del Furlo" con Decreto del Ministero dell'Ambinete del 06.02.2001.

Il piano recepisce la normativa contenuta nel suddetto decreto assoggettando la normativa del presente piano regolatore generale alle disposizioni in esso contenute.

Sino all'adozione *del piano di gestione della riserva*<sup>110</sup> in analogia a quanto stabilito dagli articoli 53, 54 e 55 delle NTA del PPAR, rispettivamente per Parchi Naturali, Parchi Archeologici, Parchi Storico Culturali, si sottopone la zona "L4 area riserva del Furlo" al vincolo di tutela orientata salvo quelle parti interessate dalle categorie costitutive del paesaggio individuate nelle tavole "CARTA DELLE INTERFERENZE TRA LE DESTINAZIONI DI ZONA E GLI AMBITI DI TUTELA DEFINITIVI" che sono sottoposte a tutela integrale <sup>111</sup> ed a quanto stabilito dalle disposizioni di cui al D.M. 6 febbraio 2001 di istituzione della riserva naturale.<sup>112</sup>

Il rilascio di autorizzazioni, sino all'adozione del piano di gestione della riserva, è sottoposto al regime transitorio di cui agli artt. 6 e 7 del citato D.M. di istituzione. 113

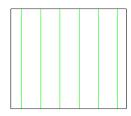
<sup>&</sup>lt;sup>110</sup> come modificato da delibera di G.P. 142/2004

<sup>111</sup> come modificato da delibera di G.P. 142/2004

<sup>112</sup> come modificato da delibera di G.P. 142/2004

<sup>113</sup> come modificato da delibera di G.P. 142/2004

## Art. 84 Zona di vincolo paesaggistico e ambientale (PS4)

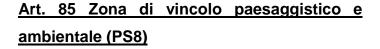


Il piano recepisce l'individuzaione di un'area vasta di notevole interesse pubblico nella bassa valle del Metauro secondo quanto previsto dal D.M. 31.07.1985 (PS4).

Per tali aree si applicano le corrispondenti disposizioni di cui agli art. 77-78-79<sup>114</sup> con gli eventuali relativi ambiti di tutela orientata o integrale o le specifiche previsioni urbanistiche di piano laddove previste.

\_

<sup>114</sup> come modificato da delibera di G.P. 142/2004





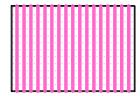
Il piano recepisce l'individuzaione di un'area vasta di notevole interesse pubblico nella zona del Massiccio del Furlo secondo quanto previsto dal D.M. 31.07.1985 (PS8).

Per tali aree si applicano le corrispondenti disposizioni di cui agli art. 77-78-79<sup>115</sup> con gli eventuali relativi ambiti di tutela orientata o integrale o le specifiche previsioni urbanistiche di piano laddove previste.

<sup>115</sup> come modificato da delibera di G.P. 142/2004

#### Capo XI Zone a vincolo speciale

#### Art. 86 Zona I servizi tecnici



Le zone tecniche di servizio sono destinate all'installazione di aziende gas, dell'acqua, di impianti di depurazione, aziende elettriche, impianti telefonici, distributori carburante con annessi lavaggi auto, centro ristoro e soccorso alla viabilità, centri di servizi e manutenzione stradale.

Sono altresì ammessi i locali per uffici e per la residenza per il solo personale di sorveglianza, questa ultima nella misura massima di 120 mg. di superficie lorda.

Le prescrizioni e gli indici urbanistici da osservare sono:

Rc = 50%

Ds= distanza minima ml. 5.00

Dc= distanza minima ml. 5.00

Df= distanza minima ml. 10.00

H Max= ml. 9.00 con possibilità di deroga per impianti speciali

Ip= 200 p/ha

E' vincolante la messa a dimora di essenze autoctone arbustive e arboree che consentano di costituire lungo il perimetro della zona interessata una e vera e propria cortina di verde a schermo degli impianti.

L'area prevista al Km. 83 della superstrada Fano-Grosseto, in prossimità dello svincolo di raccordo con la SS Flaminia, è destinata a "Centro servizi manutenzione strade".

Le prescrizioni e gli indici per l'area di cui al comma precedente sono i seguenti:

\_\_\_\_\_

It= 0.25 mc/mq con massimo 3.000 mq. di superficie coperta H Max= 5.0 ml. elevabile ad un max. di 7.50 per giustificate esigenze

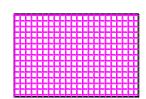
Ds= distanza minima ml. 15.00

In suddetta area è inoltre fatto obbligo a mantenere una fascia di inedificabilità di ml. 10 dal ciglio stradale destinata alla piantumazione di idonea schermatura vegetale si alberi d'alto fusto di essenze tipiche del luogo.

Le previsioni di attuano per intervento diretto con presentazione di planivolumetrico convenzionato.

Relativamente agli impianti di distribuzione carburante valgono esclusivamente le specifiche norme di settore attualmente disciplinate dalla L.R. 24/07/2002 e dal regolamento regionale n. 7 del 24/03/2003

### Art. 87 Zona N1 di conservazione volumetrica



Le zone N1 sono le aree sulle quali insistono fabbricati per i quali è prescritta la conservazione volumetrica.

Tali zone hanno diverse destinazioni funzionali e per la loro caratterizzazione urbanistica sono destinate alla conservazione dei volumi esistenti.

Gli interventi ammessi sono quelli di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. Per gli edifici a destinazione residenziale è ammesso un incremento una tantum del 15% del volume esistente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del fabbricato originario.

Gli immobili ricadenti in tali aree dovranno avere destinazioni compatibili con quelle previste dall'art. 48 delle presenti norme.

Eventuali cambi di destinazione potranno esser concessi solo attraverso piano attuativo.

Le zone N1 ricomprese all'interno di piani di attuazione già operanti mantengono le norme specifiche indicate nello stesso piano attuativo.

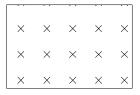
#### Art. 88 Zona N2 di conservazione volumetrica

Le zone N2 sono le aree sulle quali insistono fabbricati per i quali è prescritta la conservazione volumetrica.

Tali aree si caratterizzano per una omogeneità architettonica dei fabbricati che ne determina la necessità di salvaguardia e di tutela.

Gli immobili ricadenti in tali aree dovranno avere destinazioni compatibili con quelle previste all'art. 48 delle presenti N.T.A.

Gli interventi ammessi sono quelli di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento.

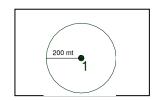


#### Art. 89 Zona di rispetto cimiteriale

In tali zone si applicano le limitazioni stabilite dall'art. 338 del testo unico delle leggi sanitarie 27 luglio 1934 n. 1265, 17 ottobre 1967 n. 983 e 4 dicembre 1956 n. 1428 per i cimiteri di guerra.

E' ammessa la realizzazione di strutture di servizio al complesso cimiteriale e per l'onoranza dei defunti da regolamentare con apposito piano attuativo.

#### Art. 90 Zona di rispetto pozzi



Al fine di assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque destinate al consumo umano, sono stabilite aree di salvaguardia distinte in zone di tutela assoluta, zone di rispetto e zone di protezione così come dettato dal D.P.R. 24 maggio 1988 n. 236.

#### 1. Zona di tutela assoluta.

La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante la captazione o derivazione; deve avere una estensione in caso di acque sotterranee e, ove possibile per le acque superficiali, di almeno 10 ml. di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta ed adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

#### 2. Zona di rispetto

La zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta sottoposta a vincolo di destinazione d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata.

Nella zona di rispetto sono vietati insediamenti dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla

variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa indrica;

- h) gestione rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericoloso e sostanze radioattive;
- j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione autoveicoli;
- k) pozzi perdenti;
- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 Kg. Per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

Per gli insediamenti o le attività del comma precedente, ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza. Le regioni disciplinano, all'interno delle zone di rispetto, le seguenti strutture od attività:

- a) fognature;
- b) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- c) opere varie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;
- d) distribuzione di concimi chimici e fertilizzanti in agricoltura nei casi in cui esista un piano regionale o provinciale di fertilizzazione;
- e) le pratiche agronomiche e i contenuti dei piani di fertilizzazione di cui alla lettera C9 comma precedente.

In assenza dell'individuazione da parte della regione della zona di rispetto la medesima ha un'estensione di ml. 200 di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione.

#### 3. Zone di protezione

Le zone di protezione devono essere delimitate secondo le indicazioni delle regioni per assicurare la protezione del patrimonio idrico.





In tali zone si applicano le limitazioni stabilite con delibera Ministero dei Lavori Pubblici 4 febbraio 1977 in applicazione della legge 10 maggio 1976 n. 319 e successive integrazioni, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento.

Per gli impianti di depurazione individuati dal P.R.G. per i quali non può essere rispettata la distanza minima di ml. 100 viene prescritta la messa a dimora di barriere di alberi di alto fusto in quantità idonea per creare una vera e propria schermatura

#### Art. 92 Zona di rispetto stradale

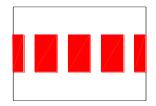
La zona di rispetto stradale è l'area antistante ad una strada su cui a norma del D.I. 01.04.1968 n. 1404 non è consentita l'edificazione. Vi sono però ammesse di norma le opere a servizio della strada, i servizi canalizzati, i canali, le aree di sosta, le recinzioni, le siepi, (fermo restando le distanze minime di cui al D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495 art. 26 commi 3,4 e 5)<sup>116</sup> le opere di sostegno nonchè i distributori di carburanti con i relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti della strada e le cabine di distribuzione elettrica.

Per gli edifici esistenti nelle zone di rispetto stradale e destinati a residenza, in virtù della L.R. 34 del 21.05.1975, sono consentite le seguenti opere:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, ivi compreso il consolidamento;
- dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- ampliamento, quando ciò sia necessario per rendere abitabile l'immobile sotto il profilo igienico-sanitario con una superficie massima di mq. 30, previo atto di sottomissione da parte del proprietario dell'edificio, registrato e trascritto, con il quale rinuncia a qualsiasi indennizzo delle opere autorizzate in caso di esproprio.

6	modific	ato da d	elihe	era G P	142/2	2004							
	Nelle	tavole	di I	P.RG.	è rip	ortato	o il tr	acciat	o della	a strada	interval	liva	
	K I - 11	4		D D	<u>.</u> .				1.0			P	

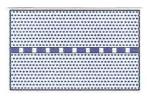
#### Art. 93 Viabilità di progetto



Sono aree destinate alla realizzazione di nuova viabilità di interesse pubblico.

Per esse vale quanto previsto all'art. 39 delle presenti NTA ed in particolare quanto normato all'ultimo comma "Le indicazioni grafiche della viabilità, dei nodi stradali e delle zone di parcheggio pubblico riportate nelle tavole di P.R.G. hanno valore di indicazione di massima fino alla redazione dei progetti di dettaglio delle singole opere".

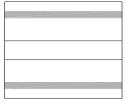
#### Art. 93 bis strada intervalliva 117



Tale tracciato risponde a quanto preveisto dal PTC pur mantenendo un carattere di massima che dovrà trovare conferma nell'ambito degli elaborati progettuali di definizione non ancora disponibili.

Tali ambiti è vietata qualsiasi nuova costruzione.

#### Art. 93 ter ambito tutela strada consolare Flaminia<sup>118</sup>



Stante la nota della sovrintendenza del 27.11.2002 prot. N. 15 con la quale si rileva che: "......le aree archeologiche che caratterizzano in particolare le località di S. Martino del Piano e Calmazzo di codesto Comune sono più vaste ed articolate di quelle sottoposte a tutela a norma del D.to L.vo 29 ottobre 1999 n. 490 ed indicate nel PPAR.

<sup>117</sup> come modificato da delibera G.P. 142/2004

.......(omissis)...... L'ambito di tutela di 10 metri dal ciglio della consolare Flaminia (art. 41) che, peraltro, solo in parte ricalca la strada attuale, appare insufficiente e dovrebbe essere ampliato sino a 35 metri (un actus) lungo ambedue i lati, tenendo altresì conto che tra S. Martino del piano ed il centro urbano, lungo la fascia settentrionale, numerosi sono stati i rinvenimenti archeologici ben oltre tale limite. Si ricorda inoltre che le pendici collinari sono ricche di insediamenti rustici romani ....." si fa obbligo che qualsiasi intervento riguardante una fascia della profondità di ml. 35 per lato dal ciglio stradale lungo la ex SS Flaminia, sia corredato da indagine all'accertamento finalizzata conoscitiva, di eventuali reperti di concerto archeologici, da eseguire con la competente Soprintendenza, al fine di ottenere parere favorevole all'esecuzione delle previsioni urbanistiche del PRG da parte della Soprintendenza stessa.

<sup>118</sup> come modificato da delibera di G.P. 344/2004

#### Art. 94 Parcheggi

Р

I parcheggi pubblici sono ricavati in aree la cui utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della Strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta.

Le sistemazioni a terra dovranno prevedere un congruo arredo verde, anche con la piantumazione di alberi d'alto fusto, sia lungo il perimetro che all'interno dell'area.



Sono le aree occupare dai corsi e specchi d'acqua.

# TITOLO II ATTUAZIONE DEL P.R.G.

#### Capo I Piani attuativi e intervento diretto

#### Art. 96 Generalità

Il Piano sia attua attraverso le seguenti procedure:

- a) Piani urbanistici attuativi che sono:
  - Piano Particolareggiato (P.P.)
  - Piano di Lottizzazione (P.L.)
  - Piano di Lottizzazione di Ufficio (P.L.U.)
  - Piano per l'Edilizia Economico Popolare (P.E.E.P.)
  - Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.)Piano di Recupero
     (P.R.) ai sensi dell'art. 28 della Legge 05.08.1978 n. 457
- b) Intervento edilizio diretto applicando le prescrizioni di zone e le modalità di attuazione contenute negli elaborati di Piano.

I piani urbanistici attuativi, approvati prima dell'adozione delle presenti norme, restano in vigore per tutto il tempo residuo di validità; alla loro scadenza, e per la parte non ancora attuata, rimane fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabilite nei rispettivi piani.

Per i piani urbanistici attuativi ci cui al precedente comma il Comune si riserva in ogni caso la facoltà di mutare la disciplina urbanistica prevista qualora intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.

#### Art. 97 Zone sottoposte a Piano Attuativo

- 1. Sono obbligatoriamente sottoposte a Piano Particolareggiato o a strumento attuativo assimilabile ad esso come il Piano di Zona ed il Piano per gli Insediamenti Produttivi (art. 27 L. 865/71) le seguenti zone:
- a) ZONE A1: Residenziale di interesse storico
- b) ZONA A2: Residenziale di interesse storico "Area Cittadella"
- c) ZONA A3: Residenziale di interesse storico "Area Seicentesca"
- d) ZONA B5: Residenziale di completamento
- e) ZONA C2: Residenziale di espansione pubblica con P.D.L. Vigente
- f) ZONA D5: Produttiva di nuova espansione pubblica.
- g) ZONA L1: Area archeologica
- h) ZONA L2: Area fluviale
- 2. L'Amministrazione Comunale potrà sottoporre a Piano Particolareggiato qualsiasi zona in attuazione del P.R.G., ove ravveda il preminente interesse pubblico.
- 3. Sono di norma sottoposte a Piano di Lottizzazione le seguenti zone:
- a) ZONE C3: Residenziale di nuova espansione
- b) ZONE D4: Produttiva di nuova espansione privata
- c) ZONE D7: Produttiva deposito e trasformazione inerti
- d) ZONE G: Tecnico distributiva
- e) ZONE G2: Terziaria/Residenziale di Espansione<sup>119</sup>
- f) ZONE M2: Turistico residenziale
- g) ZONE M3: Turistico ricreativa
- h) ZONE M4: Turistico integrata

\_

<sup>119</sup> come modificato da delibera G.P. 142/2004

- 4. Le zone per le quali è prescritta l'edificazione attraverso un preventivo piano attuativo o per le quali quest'ultimo risulta già definito sono quelle che risultano perimetrate con il simbolo Indicato nelle tavole di Piano rappresentate in scala 1:2.000.
- 5. Al fine della determinazione della estensione dell'area da sottoporre o già sottoposta a Piano attuativo è da considerarsi (nelle tavole in scala 1:2.000) la prima linea continua interna al tratteggio relativo al perimetro di cui al comma precedente.
- 6. Nel caso che due zone sottoposte alla redazione di un piano attuativo siano confinanti e quindi entrambe perimetrate sulla cartografia con il tratteggio sopra descritto, la linea che ne definisce il perimetro deve intendersi corrispondente alla mezzeria delle due perimetrazioni corrispondenti.
- 7. L'Amministrazione Comunale ha comunque facoltà di consentire, contestualmente all'approvazione del Piano attuativo un diverso perimetro delle aree sottoposte allo stesso, purchè tale variazione non incida sul dimensionamento globale del P.R.G. e non comporti modificazione alle destinazioni d'uso delle aree, alle norme tecniche di attuazione degli standards di cui al D.M. n. 1444/68; in considerazione di quanto sopra il dimensionamento delle superfici territoriali individuate nelle schede progetto di PRG è da ritenersi non vincolante.
- 8. L'indicazione delle aree pubbliche, destinate al soddisfacimento degli standards urbanistici, così come indicato nelle tavole di Piano internamente alle perimetrazioni delle zone sottoposte a Piano attuativo, è da ritenersi indicativa.

9. Il rilascio della concessione edilizia su aree derivanti da Piani di Lottizzazione è subordinato all'approvazione del Piano di Lottizzazione, nonchè alla stipula tra l'Amministrazione Comunale e la proprietà interessata di una convenzione ai sensi dell'art. 28 della Legge 17.08.1942 n. 1150 e della Legge Regionale 05.08.1992 n. 34.

10. Il progetto dei piani urbanistici attuativi dovrà essere redatto in conformità a quanto prescritto dal D.M. 02.04.1968 n. 1444, dalla L.R. 05.08.1992 n. 34.

11. Le lottizzazioni relative alle zone totalmente o parzialmente comprese negli elenchi delle bellezze naturali, dovranno essere corredate anche degli elementi di cui all'art. 37 della L.R. 05.08.1992 n. 34.

12. Per tutte le zone nelle quali la realizzazione delle opere è subordinata alla preventiva approvazione di appositi Piani Attuativi, questi ultimi dovranno essere corredati da indagini geognostiche secondo quanto prescritto dal D.M. 11.03.1988.

#### Art. 98 Zone sottoposte ad intervento diretto

Nelle zone per le quali il Piano si attua con l'intervento diretto, l'edificazione si realizza dietro denuncia di inizio attività ovvero rilascio del permesso a costruire e secondo i contenuti del testo unico sull'edilizia. 120

\_

<sup>120</sup> come modificato da delibera G.P. 142/2004

L'Amministrazione in casi particolari potrà richiedere la redazione di un progetto planivolumetrico da sottoporre a convenzionamento.<sup>121</sup>

Nelle zone per le quali il Piano si attua con l'intervento diretto non sono consentite costruzioni per volumi superiori a 3.00 mc/mq. di area edificabile, ovvero non sono consentite altezze superiori a ml. 25.00 ai sensi dell'art. 41-quiques della legge 17.08.1942 n. 1150 e successive modificazioni.

-

<sup>121</sup> come modificato da delibera G.P. 142/2004

#### Capo II Modalità di attuazione

#### Art. 99 Edificazione dei lotti

L'utilizzazione massima degli indici su di una determinata superficie fondiaria o territoriale esclude la possibilità di ulteriori successive richieste di concessione edilizia, con la sola eccezione di casi di demolizione e ricostruzione.

#### Art. 100 Destinazioni d'uso

Nei progetti relativi sia agli interventi edilizi diretti che negli interventi urbanistici preventivi, deve essere indicata la destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati, secondo quanto prescritto dalla presenti norme.

L'eventuale variazione di destinazione d'uso, eseguita con opere edilizie, di una o più unità immobiliari, purchè compiuta con le destinazioni di zona cui appartiene il suolo o l'edificio, è subordinata all'assenso da parte del Comune così come regolamenteato dall'art. 6 della L.R. 18.06.1986 n. 14.

L'eventuale variazione di destinazione d'uso, eseguita senza opere edilizie, di una o più unità immobiliari, purchè compatibile con le destinazioni di zona cui appartiene il suolo o l'edificio, è comunque subordinata all'autorizzazione da parte del Comune, onde verificare se la nuova destinazione sia conforme a tutte le normative vigenti ed applicabili alla stessa, in particolar modo quelle relative alla sicurezza statica, antincendio ed igienica, nonchè se la nuova destinazione comporti la corresponsione del contributo di cui all'art. 3 della Legge 28.01.1977 n. 10.

#### Art. 101 Recupero e riutilizzo inerti122

Per il recupero e riutilizzo di inerti da attività private diverse dalla demolizione, ai sensi dell'art. 13 del P.P.A.E. approvato con delibera di C.P n. 109 del 20.10.2003 è stato stabilito quanto segue:

- 1. gli inerti di cui alla legge regionale n. 71/97, art. 3, comma 1, lettere a) e b), derivanti da interventi di iniziativa privata di modifica del suolo o del sottosuolo, conformi alle disposizioni in materia urbanistica, di tutela del suolo e dell'ambiente, diversi dalle attività estrattive. fermo restando il divieto commercializzazione di cui al comma 2 del sopra richiamato art. 3, della legge regionale, possono esere utilizzati per sistemazioni della propria abitazione ivi situata o per opere di sistemazione e miglioramento del fondo stesso. Le eventuali eccedenze inutilizzate dovranno essere smaltite in discarica o in aree idonee, indicate in un apposito elenco dell'Amministrazione Provinciale. Tali aree saranno reperite tra quelle messe a disposizione dalla stessa Amministrazione Provinciale o da altra amministrazione pubblica anche tra quelle utilizzate ai fini di protezione civile, in carenza, potranno essere messe a disposizione anche idonee aree private, appositamente scelte convenzionate, tra quelle che hanno ottenuto l'autorizzazione per lo stoccaggio ed il recupero delle macerie edili. Il materiale inerte conferito, potrà essere utilizzato dalla pubblica amministrazione per opere od interventi di interesse pubblico.
- 2. L'Amministrazione comunale, nei propri atti autorizzativi, per lavori diversi dalle attività estrattive, dovrà disporre e prescrivere lo smaltimento dei materiali di cui alla legge regionale n. 71/97, art. 3, comma 1, lettere a) e b) eccedenti, secondo le modalità di cui al comma precedente.

\_

<sup>122</sup> come modificato da delibera di G.P. 142/2004

#### Art. 102 Prescrizioni sulle finiture esterne degli edifici 123

Nelle tinteggiature esterne degli edifici sia a carattere urbano che extra-urbano si prescrive l'utilizzo dei colori delle terre e delle pietre locali da individuare preferibilmente tra quelli contraddistinti dal n. 3 al n.14 della tavolozza allegata al documento di indirizzi del vigente P.T.C.

<sup>123</sup> come modificato da delibera di G.P. n. 142/2004

### **INDICE**

### TITOLO I

- PREVISIONI DEL P.R.G.

Capo i	Generalita		
Art. 1	Finalità del P.R.G.	pag.	1
Art. 2	Elementi costitutivi del P.R.G.	pag.	1
	Valore prescrittivo degli elementi costitutivi	pag.	8
	Applicazione e validità del P.R.G.		8
		pag.	0
Art. 5	Adeguamento del P.R.G. agli strumenti di program-		
	mazione territoriale, di pianificazione urbanistica		
	sovraordinati e dei programmi di settore	pag.	9
Art. 6	Varianti ex art. 15 L. 34/92	pag.	9
	Varianti tramite Accordi di Programma	pag.	10
	Varianti tramite Sportello Unico	pag.	10
	Varianti trannico Oportono Ornos	pag.	
SOTT	OTITOLO I		
	EMA PAESISTICO AMBIENTALE: ADEGUAMENTO	ΔΙΡ	PΔR
- 0101	LIMA I ALGIGITOG AMBIENTALE. ADEGGAMENTO	/ AL I	
Cano I	Generalità		
-	La tipologia delle tutele del P.R.G. in adeguamento al		
AII. 3	P.P.A.R.		12
	r.r.a.n.	pag.	12
Cano I	l Sottosistema geologico, geomorfologico e idrogo	oologi	<b>CO</b>
		eologi	CO
AIL. IU	Emergenze geologiche, geomorfologiche ed		
	Idrogeolociche (GA, GB, GC)	pag.	14
	Crinali	pag.	15
Art.12	Versanti	pag.	17
Art.13	Corsi d'acqua	pag.	17
	Aree soggette a pericolosità geologiche ed aree		
	con scenari di pericolosità sismica	pag.	21
	•		
Capo I	II Sottosistema botanico vegetazionale		
-	Boschi, foreste demaniali regionali, macchie residue		
	vegetazione dei calanchi	pag.	24
Λr+ 16	Pascoli		25
		pag.	25
Art. 17	Complesso oro-idrografico di monte Paganuccio		
	boschi e pascoli interclusi artt. 34 e 35 N.T.A. del		
	P.P.A.R. Marche	pag.	26
Art.18	Ambienti delle gole calcaree – Gola del Furlo	pag.	26
Art.19	Riserva naturale statale del Furlo	pag.	27
Art.20	Aree floristiche (Fontanelle, gli Scopi, Gola del		
	Furlo e aree proposte dal P.T.C.)	pag.	28
Art 21	Alberature, siepi, alberi isolati e a gruppi	pag.	29
	Trasformazione urbanistica dei suoli agrari ed	pug.	20
AI (.ZZ	attività edificatorie	naa	20
	attivita Euliicaturie	pag.	29
Cana I	V Sottosistoma storico culturale		
-	V Sottosistema storico culturale		20
	Paesaggio agrario di interesse storico ambientale	pag.	32
Art.24	Centri e nuclei storici	pag.	33

Art.25 Edifici e manufatti di valore storico ambientale		
extraurbani	pag.	39
Art.26 Zone archeologiche e strade consolari	pag.	39
Art.27 Luoghi di memoria storica	pag.	
Art.28 Punti e strade panoramiche	pag.	40
Art.28/bis Riserve naturali della Gola del Furlo e delle		
Cesane	pag.	40
Art.28/ter Parco storico-culturale Gola del Furlo	pag.	41
Capo V Sottosistemi territoriali		
Art.29 Classificazione	pag.	42
Art.30 Aree tipo A	pag.	
Art.31 Aree tipo B	pag.	42
Art.32 Aree tipo C	pag.	42
Art.33 Aree tipo V di alta percettività visuale	pag.	
Art.34 Riserva naturale statale "Gola del Furlo"	pag.	
Art.54 Miscrya Hataraic Stataic Gold del Fallo	pag.	70
SOTTOTITOLO II  - SISTEMA URBANISTICO: ZONE TERRITORIALI OMOG	ENEE	
- 313 TEMIA ORBANISTICO. ZONE TERRITORIALI OMOC	LINLL	
Capo I Generalità		
Art.35 Zone già ricomprese in un piano urbanistico attuativo		
vigente	pag.	
Art.36 Indici e parametri edilizi ed urbanistici	pag.	45
Art.37 Applicazione degli indici	pag.	50
Capo II Zone per l'accessibilità urbano-territoriale		
Art.38 Ferrovie e fasce di rispetto	pag.	51
Art.39 Strade e fasce di rispetto	pag.	
7 ii i.oo Oilaao o laooo al hopoilo	pag.	02
Capo III Zone di uso pubblico		
Art.40 Zona F1 strutture scolastiche	pag.	54
Art.41 Zona F2 attrezzature collettive	pag.	
Art.42 Zona F3 attrezzature per l'esercizio di attività		
sportive e del tempo libero	pag.	57
Art.43 Zona F4 verde pubblico attrezzato	pag.	58
Art.44 Zona F5 verde pubblico elementare	pag.	59
Comp IV Zono di volono etcarico culturale		
Capo IV Zone di valore storico culturale		00
Art.45 Zona A1 residenziale di interesse storico	pag.	60
Art.46 Zona A2 residenziale di interesse storico "Area		00
Cittadella"	pag.	63
Art.47 Zona A3 residenziali di interesse storico "Area		C 4
Seicentesca"	pag.	64
Capo V Zone residenziali		
Art.48 Zona residenziale	pag.	65
Art.49 Zona B1 residenziale di completamento	pag.	66
Art.50 Zona B1/a residenziale di completamento	pag.	
Art.51 Zona B1/b residenziale di completamento	pag.	70

	Zona B1/c residenziale di completamento	pag.	/1
Art.53	Zona B1/d residenziale di completamento	pag.	73
Art.54	Zona B2 residenziale di completamento	pag.	74
Art.55	Zona B3 residenziale di completamento	pag.	75
Art.56	Zona B4 residenziale di completamento	pag.	76
Art.57	Zona B5 residenziale di completamento	pag.	77
	bis Zone residenziali di nuova espansione	pag.	78
	Zona C1 residenziale di espansione privata con	19-	
	P.D.L. vigente	pag.	79
Art 59	Zona C2 residenziale di espansione pubblica con	Pag.	. •
,	P.D.L. vigente	pag.	80
Art.60	Zone C3 residenziali di nuova espansione	pag.	81
	Zone C4 residenziale di nuova espansione mista	pag.	
	Zone H di ristrutturazione urbanistica	pag.	
Capo '	VI Zone a prevalente destinazione turistico-ricettiv	a e ric	reativa
	Zona M1 turistico ricettiva	pag.	
	Zona M2 turistico-residenziale	pag.	
	Zona M3 turistico-ricreative	pag. 1	
	Zona M4 turistico integrata	pag.	
	•	pag.	
	VII Zone produttive		4.4.0
	Zona produttive	pag.	
	Zona D1 produttiva di completamento	pag.	112
Art.69	Zona D2 produttiva di espansione privata con		
	P.D.L. vigente	pag. 1	113
Art.70	Zona D3 produttiva di espansione pubblica con P.I.P.		
	vigente	pag.	
	Zona D4 produttiva di nuova espansione privata	pag. 1	115
Art.72	Zona D5 produttiva di nuova espansione a		
	destinazione florovivaistica	pag. 1	122
Capo '	VIII Zone produttive speciali		
	(soppresso)	pag. 1	123
Art.74	Zona G tecnico-distributive	pag. 1	
	bis Zona G1 terziaria di completamento	pag.	
	ter Zona G2 terziaria/residenziale di espansione	pag.	
Cano l	X Zone produttive agricole		
	Norme generali	pag. 1	129
	Zona E1 agricola	pag.	
7 11 11.7 0	A) Nuove abitazioni	pag.	
	B) Ampliamento o ricostruzione di abitazioni	pag.	100
	preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo	pag. 1	135
	C) Recupero del patrimonio edilizio esistente	pag.	
	D) Norme comuni agli interventi A),B),C)	pag.	
	E) Attrezzature e infrastrutture necessarie per il dirette	. •	107
	svolgimento dell'attività agricola	pag. ′	141
	F) Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo indus		
	e lagoni di accumulo	pag. 1	142
	G) Serre	pag.	
	H) Costruzioni per la lavorazione, conservazione,	. 0	

trasformazione e commercializzazione dei prodott	i	
agricoli e per industrie forestali	pag.	144
I) Norme comuni	pag.	
L) Concessioni edilizie		145
M) Vincoli di inedificabilità e di destinazione		146
N) Edifici di valore storico e architettonico		148
O) Attività agrituristiche	pag.	
P) Indici edilizi ed urbanistici	pag.	
Art.76/bis Tessuti residenziali diffusi extra-urbani		150
Art.77 Zona agricole tutelate	pag.	
Art.78 Zona E2 agricola sottoposte a tutela orientata		154
Art.79 Zona E3 agricola sottoposta a tutela integrale		156
Capo X Zone di valorizzazione storico culturale ambienta	ale	
Art.80 Zona L1 area archeologica	pag.	158
Art.81 Zona L2 area fluviale	pag.	159
Art.82 Zona L3 area "Le Cesane"	pag.	160
Art.83 Zona L4 area riserva del Furlo	pag.	161
Art.84 Zona di vincolo paesaggistico e ambientale PS4		162
Art.85 Zona di vincolo paesaggistico e ambientale PS8	pag.	163
Capo XI Zone a vincolo speciale		
Art.86 Zona I servizi tecnici	pag.	164
Art.87 Zona N1 di conservazione volumetrica	pag.	166
Art.88 Zona N2 di conservazione volumetrica	pag.	167
Art.89 Zona di rispetto cimiteriale	pag.	
Art.90 Zona di rispetto pozzi		169
Art.91 Zona di rispetto depuratori	pag.	
Art.92 Zona di rispetto stradale	pag.	
Art.93 Viabilità di progetto		173
Art.93/bis Strada intervalliva	pag.	
Art.93/ter Ambito tutela strada consolare Flaminia		173
Art.94 Parcheggi		176
Art.95 Corsi d'acqua		177
TITOLO II		
- ATTUAZIONE DEL P.R.G.		
Capo I Piani attuativi e intervento diretto		
Art.96 Generalità	pag.	178
Art.97 Zone sottoposte a Piano Attuativo	pag.	179
Art.98 Zone sottoposte ad intervento diretto	pag.	181
Capo II Modalità di attuazione		
Art.99 Edificazione dei lotti		183
Art.100 Destinazioni d'uso		183
Art.101 Recupero e riutilizzo inerti		184
Art.102 Prescrizioni sulle finiture esterne degli edifici	pag.	185