



# Comune di Fabriano

**Settore Governo del Territorio**

Servizio Urbanistica, Ambiente e Mobilità

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE DEL COMUNE DI FABRIANO – TESTO COORDINATO E AGGIORNATO A TUTTO IL 2023 - PRESA D'ATTO**

### ***Allegato 3 NTA 2023 - Testo coordinato***

**APPROVATO con D.C.C. 26 del 30/05/2024**

**I progettisti**

*Ing. Paola Bartolini*

*Geom. Cinzia Chiavetti*

*Arch. Samuele Santarelli*

**Il Responsabile del procedimento**

*Ing. Paola Bartolini*

**Il Dirigente del Settore**

*Arch. Armando Natalini*

## Sommario

ART. 1 – FINALITA' DELLE NORME .....	6
ART. 2 - NORME GENERALITA' .....	6
ART. 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE .....	6
ART. 4 - POTERE DI DEROGA .....	6
ART. 4 BIS – ESENZIONI .....	7
ART. 5 - SUDDIVISIONE IN ZONE .....	8
ART. 5 Bis.....	8
ART. 6 - INDICI E PARAMETRI .....	8
ART. 7 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI .....	8
ART. 8 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE NELLA ZONA TERRITORIALE OMOGENEA .....	9
ART. 8.1 - SUDDIVISIONE IN ZONE:.....	9
ART. 8.2 - ZONA “A1”.....	9
ART. 8.3 - ZONA - “A2” .....	10
ART. 8.4 - CENTRO STORICO - “A3” .....	10
ART. 8.5 - CENTRO STORICO - “A4”.....	11
ART. 8.6 – NUCLEO STORICO - “A5” .....	12
ART. 8.7 – NUCLEO STORICO - “A6” .....	12
ART. 8.8 – NUCLEO STORICO - “A7” .....	12
ART. 8.9 – NUCLEO STORICO - “A8” .....	13
ART. 8.10 – NUCLEO STORICO AGRICOLO - “A9” .....	13
ART. 8.11 – NUCLEO STORICO AGRICOLO - “A10” .....	13
ART. 8.12 – NUCLEO STORICO AGRICOLO - “A11” .....	14
ART. 8.13 – NUCLEO STORICO AGRICOLO - “A12” .....	14
ART. 8.14 - NORME SPECIALI PER EDIFICI DISTRUTTI DAGLI EVENTI BELLICI .....	14
ART. 9 - ZONE RESIDENZIALI: GENERALITÀ.....	15
ART. 10 - TIPO “B” - ZONA RESIDENZIALE .....	15
ART. 11 - TIPO “C” - ZONA RESIDENZIALE.....	15
ART. 12 - LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA .....	15
ART. 12.1 – PIANO PARTICOLAREGGIATO VIA LA SPINA- VIA DON MINZONI - P.P. ....	16
ART. 12.2 - Programma Urbanistico dettaglio Santa Croce - Art. 15 comma 4 della L.R. 34/92 e smi.....	18
ART. 13 - ZONE RESIDENZIALI: CLASSIFICAZIONE .....	19
ART. 14 - ZONE RESIDENZIALI INTENSIVE.....	20
ART. 14.1 - ZONE RESIDENZIALI INTENSIVE DI TIPO “C” - C1.....	20
ART. 14.2 - ZONE RESIDENZIALI INTENSIVE DI TIPO “B” - B1 .....	20
ART. 15 - ZONE RESIDENZIALI SEMINTENSIVE.....	20
ART. 15.1 - ZONE RESIDENZIALI SEMINTENSIVE DI TIPO “C” - C2.....	20
ART. 15.2 - ZONE RESIDENZIALI SEMINTENSIVE DI TIPO “B” - B2 .....	20
ART. 15.3 – ZONE RESIDENZIALI SEMINTENSIVE DI TIPO “C” - C2a.....	20
ART. 15.4 – ZONE RESIDENZIALI SEMINTENSIVE DI TIPO “B” - B2a .....	20
ART. 16 - ZONE RESIDENZIALI SEMIESTENSIVE .....	20
ART. 16.1 - ZONE RESIDENZIALI SEMIESTENSIVE DI TIPO “B” e “C” - B3 – C3 .....	21
ART. 16.3 - ZONE RESIDENZIALI SEMIESTENSIVE DI TIPO “C” - C3S1 .....	21

ART. 16.4 - ZONE RESIDENZIALI SEMIESTENSIVE DI TIPO "B" - B3S2 .....	21
ART. 16.5 - ZONE RESIDENZIALI SEMIESTENSIVE DI TIPO "B" e "C" - B3a – C3a .....	21
ART. 16.6 – ZONE RESIDENZIALI SEMIESTENSIVE DI TIPO "B" e "C" - B3d – C3b .....	21
ART. 16.7 – ZONE RESIDENZIALI SEMIESTENSIVE DI TIPO "B" e "C" - B3b – C3c .....	21
ART. 16.8 – ZONE RESIDENZIALI SEMIESTENSIVE DI TIPO "B" e "C" - B3c – C3d .....	22
ART. 16.9 - ZONE RESIDENZIALI SEMIESTENSIVE DI TIPO "C" - C3e .....	22
ART. 16.10 - ZONE RESIDENZIALI SEMIESTENSIVE DI TIPO "B" e "C" – B3e – C3f .....	22
ART. 16.11 - ZONE RESIDENZIALI SEMIESTENSIVE DI TIPO "B" - B3f .....	22
ART. 16.12 – ZONE RESIDENZIALI SEMIESTENSIVE DI TIPO "B" e "C" - B3g – C3g .....	22
ART. 17 - ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE .....	22
ART. 17.1 – ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO "B" e "C" – B4 – C4 -C4* .....	22
ART. 17.1.1 ACCORDO PROCEDIMENTALE AI SENSI DELL'ART. 11 LEGGE 241/90 PER LA REALIZZAZIONE DI UN CAMPO POLIVALENTE UNITAMENTE ALLA RI-DEFINIZIONE URBANISTICA E FUNZIONALE DELLE AREE DI PROPRIETÀ DELLA DITTA SMARGIASSI COSTRUZIONI SRL DI FABRIANO C4** .....	23
ART. 17.2 – ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO "B" e "C" – B4a – C4a .....	23
ART. 17.3 – ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO "B" e "C" – B4b – C4b .....	23
ART. 17.4 – ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO "B" e "C" – B4c – C4c.....	24
ART. 17.5 – ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO "B" e "C" – B4d – C4d .....	24
ART. 17.6 – ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO "B" – B4e .....	24
ART. 17.7 – ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO "B" e "C" – B4f – C4e .....	24
ART. 17.8 – ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO "B" – B4g .....	24
ART. 17.9 – ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO "B" – B4h .....	24
ART. 17.10 – ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO "B" – B4i .....	25
ART. 17.11 – ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO "C" – C4* .....	25
ART. 18 - ZONE RESIDENZIALI RADE.....	25
ART. 18.1 – ZONE RESIDENZIALI RADE DI TIPO "B" e "C" – B5 – C5.....	25
ART. 18.2 – ZONE RESIDENZIALI RADE DI TIPO "C" – C5a.....	25
ART. 18.3 – ZONE RESIDENZIALI RADE DI TIPO "B" e "C" – B5b– C5b.....	25
ART. 18.4 – ZONE RESIDENZIALI RADE DI TIPO "B" e "C" – B5a – C5c.....	26
ART. 18.5 – ZONE RESIDENZIALI RADE DI TIPO "B" e "C" – B5d – C5d.....	26
ART. 18.6 – ZONE RESIDENZIALI RADE DI TIPO "B" – B5e .....	26
ART. 19 - ZONE RESIDENZIALI A VOLUMETRIA DEFINITA – B6.....	26
ART. 19.1 - ZONE RESIDENZIALI A VOLUMETRIA DEFINITA – B6- PR .....	26
ART. 19.2 - ZONE RESIDENZIALI A VOLUMETRIA DEFINITA – B6a.....	27
ART. 19.3 - ZONE RESIDENZIALI A VOLUMETRIA DEFINITA – B6b.....	27
ART. 19.4 - ZONE RESIDENZIALI A VOLUMETRIA DEFINITA – B6c.....	27
ART. 19.5 - ZONE RESIDENZIALI A VOLUMETRIA DEFINITA – B6d.....	27
ART. 20 - ZONE PRODUTTIVE TIPO "D" - GENERALITÀ .....	27
ART. 20.1 - LOTTIZZAZIONI IN ZONE PRODUTTIVE.....	27
ART. 21 - ZONE PRODUTTIVE – D1 – D2.....	27
ART. 21.1 - ZONE PRODUTTIVE – D1* ( D.C.C. N° 345 DE 26/02/90 e D.P.G.R. Marche N° 1012 del 16/04/92).....	28

ART. 21.2 - ZONE PRODUTTIVE – D2* (D.C.C. N° 169 del 30/09/96 e D.G.P. Ancona N° 207 del 17/12/97).....	28
ART. 21.3 - ZONE PRODUTTIVE – D1a .....	29
ART. 21.4 - ZONE PRODUTTIVE ATTREZZATURE E SERVIZI – DAS - (D.C.C. N° 95 del 22/09/92 e D.G.P. Ancona N° 132 del 26/04/95).....	29
ART. 21.5 - ZONE PRODUTTIVE VERDE PRIVATO – Vpr - (D.C.C. N° 95 del 22/09/92 e D.G.P. N° 132 del 26/04/95).....	30
ART. 21.6 - ZONE PRODUTTIVE D3 D.P.R. 440/200 e smi.....	30
Art. 21.7 – ZONE PRODUTIVE DS - Variante parziale al PRG – Frazione Melano Ditta NONEX di Pastuglia Paolo.....	30
ART. 21.8 ZONE PRODUTTIVE – D2** .....	30
ART. 21.9 DAS D2** - ZONE PRODUTTIVE ATTREZZATURE E SERVIZI DI PERTINENZA DELLA ZONA INDUSTRIALE D2 .....	31
ART. 22 - ZONE DIREZIONALI COMMERCIALI .....	31
ART. 22.1 - ZONE DIREZIONALI COMMERCIALI DI TIPO “B” BDC .....	31
ART. 22.2 - ZONE DIREZIONALI COMMERCIALI DI TIPO “C” CDC .....	31
ART. 22.3 - DI TIPO “B” – (D.C.C. n°109/2004) – BDC* (ex DC1) .....	32
ART. 22.3.1 – P.P.1. - PROGRAMMA URBANISTICO DI DETTAGLIO (P.U.D.) DI ATTUAZIONE DELL’ACCORDO PROCEDIMENTALE VIA BRODOLINI. ....	32
ART. 22.4 - LOTTIZZAZIONE IN AREE DIREZIONALI COMMERCIALI .....	33
ART. 23 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “F” PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO .....	33
ART. 24 - ZONE PER ATTREZZATURE IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE – F1.....	33
ART. 24.1 – Ospedaliera – F1H .....	33
ART. 24.2 - Attrezzature tecnologiche – F1AT .....	34
ART. 24.3 - Parco ferroviario – F1PF .....	34
ART. 24.5 - Parco Alta Valle dell’Esino – F1PE .....	34
ART. 24.6 - Scuole Medie Superiori – F1IMS .....	35
ART. 24.7 – Uffici Pubblici - F1UP .....	35
ART. 24.8 – Scuole medie superiori ed attrezzature di interesse comune F1ISM2 .....	35
ART. 25 – ZONE PER SPAZI PUBBLICI ED ATTIVITÀ COLLETTIVA – F2.....	36
ART. 25.1 – Istruzione – F2I.....	36
ART. 25.2 - Attrezzature di interesse comune – F2AC .....	36
ART. 25.3 - Verde, Gioco e Sport – Generalità .....	36
ART. 25.3.1 - Verde pubblico per parchi e giardini – F2VP .....	36
ART. 25.3.2 - Gioco e sport – F2GS .....	36
Articolo 25.3.3 – Gioco e Sport - F2GS – Comunanza Agraria Melano .....	37
ART. 25.4 – PARCHEGGI - P .....	37
ART. 26 - ZONE PER LA CIRCOLAZIONE E LA SOSTA VEICOLARE – STR .....	37
Art. 26.1 – AREE RADDOPPIO FERROVIARIO ORTE –FALCONARA - FS.....	37
ART. 27 - VERDE CON CAMPEGGIO – FVC .....	37
ART. 28 – ZONA TURISTICA – CT.....	38
ART. 29 - ZONA AGRICOLA - E .....	38
ART. 29.1 - ZONA AGRICOLA - Ea.....	39
ART. 29.2 - ZONA AGRICOLA - Eb.....	39

ART. 29.3 - ZONA AGRICOLA - Ec .....	39
ART. 29.4 - ZONA AGRICOLA - Ed .....	39
ART. 29.5 - ZONA AGRICOLA: CRITERI E LINEE GUIDA .....	39
ART. 30 – VERDE PRIVATO (PIANO DI RECUPERO SPINA- SERRALOGGIA – VPr-PR .....	40
ART. 31 – VILLA E CASE PADRONALI CON PARCO – VP .....	40
ART. 32 – EDIFICIO EXTRAURBANO – EU .....	40
ART. 33 – VINCOLI E PRESCRIZIONE A CARATTERE GENERALE .....	41
ART. 34 – LA FAUNA (definizione normativa) .....	42
ART. 35 – LA FLORA (definizione normativa) .....	42
ART. 36 – FORESTE (definizione normativa) .....	42
ART. 37 – ELEMENTI DEL PAESAGGIO AGRARIO (definizione normativa) .....	44
ART. 38 – PASCOLI (definizione normativa) .....	44
ART. 39 – EMERGENZE GEOLOGICHE-GEOMORFOLOGICHE- IDROGEOLOGICHE .....	45
ART. 39.1 – PALEOFRANE (normativa) .....	46
ART. 39.2 – VERSANTI POTENZIALMENTE INSTABILI (normativa) .....	47
ART. 39.3 – VERSANTI INSTABILI E FRANE ATTIVE (normativa) .....	47
ART. 39.4 – DETRITO DI VERSANTE (normativa) .....	47
ART. 39.5 – EROSIONE AREALE, LINEARE E CALANCHI .....	47
ART. 39.6 – PIANURE ALLUVIONALI (normativa) .....	48
ART. 39.7 – AREE MONTANE A NOTEVOLE POTENZIALITÀ IDROGEOLOGICA (normativa) .....	48
ART. 39.7 – AREE MONTANE A NOTEVOLE POTENZIALITÀ IDROGEOLOGICA (normativa) .....	48
ART. 40 – RISORSA IDRICA (definizione normativa) * .....	48
ART. 41 – CORSI D’ACQUA (definizione normativa) .....	49
ART. 42 – ZONE UMIDE (definizione normativa) .....	50
ART. 43 – VERSANTI (definizione normativa) .....	50
ART. 44 – CENTRI E NUCLEI STORICI .....	50
ART. 44.1 – NUCLEI STORICI AGRICOLI .....	51
ART. 45 – CRINALI (definizione normativa) .....	51
ART. 46 – PAESAGGIO AGRARIO STORICO (definizione normativa) .....	52
ART. 47 – EDIFICI E MANUFATTI STORICI EXTRAURBANI (definizione normativa) .....	52
ART. 48 – ZONE ARCHEOLOGICHE (definizione normativa) .....	53
ART. 49 – PUNTI PANORAMICI E STRADE PANORAMICHE .....	53
ART. 50 – CAVE DISMESSE ED IN ATTIVITÀ (definizione normativa) .....	54
ART. 51 – PARCHI NATURALI STORICO CULTURALI E DI INTERESSE SOVRACOMUNALE RISERVE NATURALI (definizione normativa) .....	54
ART. 52 – PROGRAMMI E PROGETTI DI RECUPERO E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE .....	54
ART. 53 – AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA .....	55
ART. 54 – VERIFICA DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE .....	55
ART. 55 – OMISSIS .....	55
ART. 56 – OMISSIS .....	55
ALLEGATO N. 1 .....	56
ALLEGATO N. 2 .....	57
ALLEGATO N. 3 .....	58

## ART. 1 – FINALITA' DELLE NORME

Le presenti norme costituiscono lo strumento per la organizzazione del territorio comunale secondo i lineamenti e gli orientamenti programmatici del Piano Regolatore Generale e, nel quadro di queste finalità, forniscono indicazioni e precisazioni per la stesura dei piani attuativi di iniziativa pubblica e privata e, in mancanza di questi, le modalità per la disciplina delle iniziative private che comportano attività edilizia e/o trasformazione d'uso del territorio.

Esse sono adeguate ai contenuti del Piano Paesistico Ambientale Regionale (adottato dalla Giunta regionale con Delibera n. 4127 del 13.07.1987 e successive modificazioni ed integrazioni), ne recepiscono gli indirizzi e le finalità, ne sostituiscono in modo definitivo le corrispondenti prescrizioni transitorie. Esse sono vincolanti per qualsiasi soggetto pubblico e privato e si applicano in tutto il territorio comunale.

**(Con l'approvazione della Delibera di C.C. N° 33/2007 di conversione del P.R.G. da cartaceo in formato numerico le presenti norme si applicano al Capoluogo, alle Frazioni e ai Nuclei Minori).**

## ART. 2 - NORME GENERALITA'

In base all'art. 7 della legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 il Piano Regolatore Generale si applica a tutto il territorio comunale con le zonizzazioni e modalità indicati nelle planimetrie in scala 1/25000 (tav. n.2), in scala 1:5.000 (tavv. n. 6 e n.19), in scala 1:2.000 e nella ortofotocarta in scala 1:10.000.

Nella eventualità di differenze o discordanze di qualsiasi tipo sulle Tavole a diversa scala, faranno fede le Tavole a scala a maggiore dettaglio.

L'attività edilizia e le trasformazioni di destinazione d'uso nel territorio comunale, secondo le varie zone, sono soggette alla disciplina delle presenti norme, nonché alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti vigenti in materia.

Gli edifici in contrasto con le prescrizioni del Piano Regolatore Generale saranno coattivamente adeguati alle medesime solo nel caso in cui gli edifici medesimi siano interessati da:

Approvazione ed esecuzione di Piani Particolareggiati e Attuativi. Realizzazione delle opere previste dal Piano Regolatore Generale.

Nelle more, gli edifici in questione possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro risanamento conservativo e consolidamento come definiti nel vigente Regolamento Edilizio: gli interventi di cui sopra possono prevedere nuove destinazioni d'uso, a condizione che siano conformi a quelle previste dal Piano Regolatore Generale

Per gli edifici esistenti destinati ad abitazione ed ubicati nelle zone di protezione delle strade, di cui al D.M. 1/4/1968 ed in quello di rispetto del nastro stradale sottoposto al vincolo di inedificabilità del Piano Regolatore Generale sono consentite le opere indicate nella L.R. n. 34 del 21 maggio 1975.

Per gli edifici di interesse storico-artistico compresi negli elenchi n.1 e 2 allegati alle presenti norme sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo soggetti al parere preventivo della competente Sovrintendenza.

## ART. 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

1 - Il Piano Regolatore Generale si attua attraverso:

Piani particolareggiati di cui alla Legge 5.8.1942, n.1150 e successive modificazioni

Piani di recupero di cui alla Legge 5.8.1978 n.457,

Piani per l'Edilizia Economica Popolare di cui alla Legge n.167 e successive modifiche ed integrazioni,

Piani per Insediamenti produttivi, di cui alla Legge 22.10.1971 n.865,

Piani di Lottizzazione convenzionata, di cui alla Legge 17.8.1942 n.1150 e successive modificazioni ed integrazioni,

Progettazioni urbanistiche di dettaglio ex articolo 15 della legge regionale n. 34/1992 e s.m.i.

Interventi edilizi diretti.

## ART. 4 - POTERE DI DEROGA

Per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, la facoltà di concedere deroghe alle disposizioni del vigente Piano Regolatore Generale nonché del Regolamento Edilizio, è esercitata nei limiti e nelle forme

stabiliti dall'articolo 14 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e s.m.i. e dall'articolo 68 della L.R. 5 agosto 1992 n° 34 e s.m.i..

## ART. 4 BIS – ESENZIONI

In coerenza con quanto disposto dall'art. 82, comma 6, del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616, ora sostituito dall'art. 146, comma 2, del decreto legislativo 440/1999, le prescrizioni di base permanenti relative a aree boscate (art. 36), aree costituenti elementi del paesaggio agrario (art. 37), aree individuate come prati-pascoli (art. 38), aree costituenti emergenze geologiche-geomorfologiche-idrogeologiche (art. 39), aree costituenti risorse idriche (art. 40), corpi idrici e relative zone di rispetto (art. 41), zone umide (art. 42), versanti (art. 43), crinali (art. 45), aree relative al paesaggio agrario storico (art. 46), con specifici ambiti di tutela per le ville (art. 31), edifici e manufatti storici extraurbani (art. 47), zone archeologiche (art. 48), punti panoramici e nelle strade panoramiche (art. 49), aree di cave dismesse e in attività (art. 50) contenute nelle NTA del PRG del Comune, non si applicano per:

- a) le aree urbanizzate, così come definite dall'art. 27, comma 5, delle NTA del PPAR salvo quanto disposto dal comma 7 del medesimo articolo;
- b) le aree regolamentate dagli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica adottati o approvati prima dell'entrata in vigore del PPAR; le aree regolamentate dagli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata, adottati o approvati prima dell'entrata in vigore del PPAR, purché la relativa convenzione sia stata stipulata entro due anni decorrenti dalla stessa data, le aree di cui all'art. 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, purché localizzate entro la data di entrata in vigore del PPAR. Per gli strumenti urbanistici attuativi vigenti relativi alle zone omogenee "A", resta salvo quanto disposto dall'art. 39, commi 9 e 10 delle NTA del P.P.A.R., relativamente alle prescrizioni di base permanenti;
- c) i progetti di ampliamento funzionale degli edifici esistenti di tipo industriale, artigianale, commerciale, direzionale, turistico-ricettivo (alberghi, pensioni, campeggi) ed agricolo produttivo, purché conformi agli strumenti urbanistici vigenti e comunque fino ad un massimo di superficie utile non superiore al 50% di quella esistente;
- d) le opere relative ad interventi dichiarati indifferibili ed urgenti, conseguenti a norme o provvedimenti statali o regionali emanati a seguito di calamità naturali o avversità atmosferiche di carattere eccezionale nonché a situazioni di emergenza connesse a fenomeni di grave inquinamento ambientale o ad interventi per la salvaguardia della pubblica incolumità;
- e) le seguenti opere pubbliche, oltre a quelle già comprese nei precedenti punti di cui al presente articolo:
  1. le opere pubbliche, i metanodotti e le opere connesse, nonché quelle di interesse pubblico, realizzate da soggetti pubblici o privati competenti, previa V.I.A. o verifica di compatibilità ambientale ai sensi delle norme vigenti in materia comprese nel regime delle esenzioni anche le varianti urbanistiche adottate dal Comune ai sensi dell'art. 1 della legge 1/1978 e successive modificazioni ed integrazioni, necessarie per la localizzazione delle predette opere pubbliche;
  2. gli impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, centrali e container telefonici, cabine di decompressione del gas e simili;
  3. i monumenti commemorativi civili e religiosi di modesta entità, nonché le opere ricadenti nelle zone cimiteriali;
  4. opere e interventi a carattere temporaneo connessi all'attività di ricerca ed esplorazione di idrocarburi e risorse geotermiche e idriche;
  5. gli impianti a fune, le antenne, i ripetitori, previa V.I.A o verifica di compatibilità ambientale da effettuarsi secondo le norme vigenti in materia;
- f) le opere necessarie all'adeguamento degli impianti esistenti di smaltimento dei rifiuti alle disposizioni del decreto legislativo 5 febbraio 1997, n. 22 e successive modificazioni. Sono incluse nel regime delle esenzioni le varianti urbanistiche conseguenti le procedure di cui all'art. 3 bis della legge 29 ottobre 1987, n. 441. Le relative opere sono soggette a previa V.I.A o verifica di compatibilità ambientale da effettuarsi secondo le norme vigenti in materia;
- g) gli interventi previsti dagli artt. 31 e 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47;
- h) gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia, così come definiti dall'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e di consolidamento statico che non alterino il sedime, la sagoma ed il volume degli edifici;
- i) gli impianti zootecnici approvati ai sensi del regolamento CEE 797/85 del 12 marzo 1985, previa V.I.A o verifica di compatibilità ambientale da effettuarsi secondo le norme vigenti in materia.;
- j) gli ampliamenti delle abitazioni rurali conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, di medesima caratteristica tipologica, fino ad un massimo del 20% della volumetria dell'edificio esistente.

## ART. 5 - SUDDIVISIONE IN ZONE

Negli elaborati planimetrici del Piano Regolatore Generale il territorio comunale è suddiviso nelle zone territoriali omogenee "A", "B", "C", "D", "E", "F", come precisate nell'art. 2 del D.M. 2.4.1968 n. 1444, ai sensi e agli effetti dell'art. 17 della L. 6.8.1967 n. 765,

In relazione alle diverse zone territoriali omogenee, le destinazioni d'uso ammesse ed individuate con apposite grafie nelle Tavole di Piano Regolatore Generale sono le seguenti:

Residenziale,  
Industriale  
Direzionale-Commerciale,  
Spazi pubblici e per attività collettive,  
Attrezzature ed impianti di interesse generale,  
Parco urbano e territoriale,  
Verde agricolo,  
Strade e spazi per la circolazione e la sosta,  
Corsi e specchi d'acqua.

## ART. 5 Bis

Nel rispetto dei vincoli di tutela stabiliti dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e successive modificazioni ed integrazioni e dei vincoli contenuti nel Piano di Assetto Idrogeologico Regionale, del PRG adeguato al PPAR, in tutte le zone omogenee indipendentemente dall'applicazione degli indici e dei parametri, salvo quanto disposto dal Codice Civile, possono essere realizzati manufatti a carattere non permanente per attività sportive, ricreative, di ristoro, ricettive e simili quale integrazione delle attività esistenti.

Per manufatto si intende una struttura leggera realizzata senza l'uso di cemento armato gettato o di cemento armato prefabbricato o di muratura, salvo la realizzazione della base di ancoraggio del manufatto stesso.

La dimensione massima del manufatto non potrà comunque superare il 30% della superficie utile dell'attività esistente con altezza massima non superiore al minimo richiesto per l'attività, in caso di richieste successive, le richieste vanno sempre riferite al 30% della superficie dell'attività iniziale;

Per le sole attività sportive esistenti il manufatto previsto al punto precedente potrà essere incrementato di un ulteriore 3% della superficie scoperta strettamente utilizzata per l'attività sportiva all'aperto con esclusione delle superfici pertinenziali.

Tali manufatti sono autorizzabili per una durata non superiore a quella dell'esercizio o della attività di cui ne costituiscono parte integrante e devono essere rimossi quando perdono la loro originaria funzione; i medesimi manufatti devono essere inoltre rimossi senza onere per la pubblica amministrazione qualora l'area di sedime venisse interessata dalla realizzazione di un'opera pubblica.

La procedura per il rilascio dell'atto autorizzativo è quella prevista dal DPR 440/99 e smi (procedimento unico SUAP).

La richiesta di autorizzazione sarà corredata di atto d'obbligo da registrare prima del rilascio contenente l'impegno del richiedente, da trasferire agli aventi causa, ad adempiere agli obblighi di cui al precedente punto entro e non oltre 30 giorni dalla data di cessazione dell'attività o esercizio, ovvero dalla richiesta del soggetto attuatore dell'opera pubblica

Il rilascio della suddetta autorizzazione comporta il pagamento del 50% contributo di costruzione (art. 16 D.P.R. 380/01 e smi) sulla base delle tabelle vigenti.

Per l'inizio dell'esercizio dell'attività il titolare dovrà produrre il certificato di agibilità del manufatto.

I manufatti di cui al presente articolo non possono essere oggetto di condono.

## ART. 6 - INDICI E PARAMETRI

Con lo stralcio dell'articolo 7, anche il presente articolo deve intendersi stralciato.

## ART. 7 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

Stralciato con delibera consigliere 137/99 approvata con D.C.P. n° 144 del 28.09.2000.



## ART. 8 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE NELLA ZONA TERRITORIALE OMOGENEA

L'obiettivo prioritario di ogni intervento in Centro Storico deve essere quello di conservare e valorizzare gli elementi storici, artistici ed ambientali, eliminare le situazioni di degrado e di obsolescenza, incentivare l'insediamento della residenza e di quelle attività compatibili con il ruolo e la natura del centro storico stesso.

Ai fini dell'attuazione e per tutto quanto la dichiarazione può comportare, tutte le zone territoriali omogenee di tipo "A" sono dichiarate zone di recupero ai sensi della L. 5/8/78 n. 457 e successive modificazioni ed integrazioni

### ART. 8.1 - SUDDIVISIONE IN ZONE:

La zona territoriale omogenea "A" - Centro Storico - del Capoluogo è suddivisa in 4 zone:

**ZONA A1:** corrispondente agli insediamenti originari di Castel Vecchio, Castel Nuovo e la zona che formò la prima cinta muraria di Castrum Fabrianii e alle frazioni di Castelletta, Precicchie, Albacina, Collamato e Bastia.

**ZONA A2:** corrispondente all'insediamento sei-settecento dalle zone di Via Cavour, Via Gioberti, Via Mamiani, Via Cialdini.

**ZONA A3:** corrispondente alle borgate dei vicoli del Piano, di Sant'Agata, delle Gioie e di Via Fratti. (in cartografia ZONA C);

**ZONA A4:** corrispondente alla zona edificata nella fine 800 primi 900, di Via Loreti.

**ZONA A5:** corrispondente alle frazioni di Nebbiano, Viacce, San Donato, Moscano, Grotte Le Noci, Vigne, Poggio San Romualdo, San Michele, Paterno, Belvedere, Cupo, Vallina, I Tiberi, e Marischio oltre Canapegna dei nuclei minori.

**ZONA A6:** Rucce, Cantia e Canti Alta, Nebbiano, Castelletta, Albacina, Arginano, Bassano, Collamato, Attiggio, Campodiegoli, Cancelli, Campodonico, Palombaio oltre Ceresola dei nuclei minori.

**ZONA A7:** Marischio;

**ZONA A8:** Sant'Elia, Cacciano e Melano

**ZONA A9:** Chigne, Collestelalno, Molino vatria, Case Meloni, Almatano e Valgiubbola

**ZONA A10:** Vallemontagnana

**ZONA A11:** Vallemontagnana e Rocchetta

**ZONA A12:** Marena

In presenza di Piano Particolareggiato o di Piano di Recupero, ai sensi per gli effetti dall'art. 28 della legge 457/78 e successive modificazioni ed integrazioni, nella zona "A" sono consentiti interventi di ristrutturazione e edilizia ed urbanistica; in assenza sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo.

Sono comunque consentiti gli interventi previsti dall'articolo 9 della legge 122/89 e successive modificazioni ed integrazioni, che saranno oggetto di parere preventivo obbligatorio da parte della Soprintendenza ai Monumenti ove riguardino edifici vincolati o meritevoli di tutela o ove ricadano nelle zone A1 e A2 del capoluogo e nei nuclei storico-medioevali delle frazioni

Tutti gli interventi sono assoggettati alle prescrizioni normative contenute nei successivi articoli

### ART. 8.2 - ZONA "A1"

**Coperture:** sono vietate modifiche alle altezze di gronda o di colmo, salvo che per quanto strettamente indispensabile per il miglioramento sismico; sono vietati orizzontamenti in latero-cemento e manti di copertura diversi dai coppi in laterizio; è vietata la manomissione dei cornicioni di pregio architettonico ed è vietato l'inserimento di cornicioni non coerenti con le caratteristiche formali dell'edificio. È vietata la realizzazione di abbaini emergenti dalla falda del tetto

**Prospetti:** sono vietate nuove aperture o modifiche di quelle esistenti, ad esclusione di quelle che, senza alterare i caratteri architettonici del fabbricato e nel rispetto della normativa sismica, siano strettamente funzionali al recupero di allineamenti e degli equilibri formali delle facciate; è consentito il ripristino di preesistenti aperture tamponate, se compatibile con l'equilibrio formale del prospetto; è vietata la costruzione di balconi, mentre può essere prescritta l'eliminazione delle superfetazioni

**Strutture verticali ed orizzontali:** sono vietati gli interventi di demolizione e ricostruzione sulle murature esterne, se non per quelle porzioni che a causa del loro degrado o della loro incoerenza storica e formale con le altre parti dell'edificio devono essere sostituite

**Impianto tipologico:** nell'obiettivo di conservare gli impianti tipologici degli edifici, l'aumento del numero dei piani può essere consentito solo nell'ambito di un Piano di Recupero ed è consentita la modifica delle altezze di interpiano strettamente funzionale al rispetto delle norme igienico sanitarie

Volume fuori terra: è vietato ogni incremento, ad eccezione di quello strettamente indispensabile per il miglioramento sismico delle coperture, ove consentito dalla normativa vigente in zona sismica.

Volumi interrati: sono consentiti ampliamenti esclusivamente per la realizzazione degli interventi previsti dagli articoli 3 e 9 della legge n.122/1989, previo parere della Soprintendenza ai Monumenti; nel caso di edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42 o meritevoli di tutela ai sensi del presente PRG gli ampliamenti potranno essere previsti solo nell'area pertinenziale dell'edificio

Tessuto viario: è modificabile solo nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica. Sono da prediligere pavimentazioni in materiale naturale quale pietra arenaria o calcarea, laterizio, acciottolati.

Materiali: sono vietati gli infissi, i pluviali e i discendenti in materiale plastico, nonché gli infissi in alluminio; sono vietate le murature in blocchi di cemento o in calcestruzzo a faccia vista, gli intonaci a base cementizia, le recinzioni con rete metallica. Il trattamento di finitura delle murature esterne dovrà essere definito sulla base di una accurata ricerca storica e tipologica sull'immobile, tale da consentire di individuare la scelta progettuale corretta e coerente; è comunque vietato l'uso di rivestimenti murali e zoccolature in genere.

Destinazioni d'uso: sono escluse quelle incompatibili con la residenza ed in particolare le industrie insalubri.

### ART. 8.3 - ZONA - "A2"

Coperture: sono vietate modifiche alle altezze di gronda o di colmo, salvo che per quanto strettamente indispensabile per il miglioramento sismico; sono vietati orizzontamenti in latero- cemento e manti di copertura diversi dai coppi in laterizio; è vietata la manomissione dei cornicioni di pregio architettonico ed è vietato l'inserimento di cornicioni non coerenti con le caratteristiche formali dell'edificio. È vietata la realizzazione di abbaini emergenti dalla falda del tetto

Prospetti : sono vietate nuove aperture o modifiche di quelle esistenti, ad esclusione di quelle che, senza alterare i caratteri architettonici del fabbricato e nel rispetto della normativa sismica, siano strettamente funzionali al recupero di allineamenti e degli equilibri formali delle facciate; è consentito il ripristino di preesistenti aperture tamponate, se compatibile con l'equilibrio formale del prospetto; è vietata la costruzione di balconi, mentre può essere prescritta l'eliminazione delle superfetazioni

Strutture verticali ed orizzontali: sono vietati gli interventi di demolizione e ricostruzione sulle murature esterne, se non per quelle porzioni che a causa del loro degrado o della loro incoerenza storica e formale con le altre parti dell'edificio devono essere sostituite

Impianto tipologico: nell'obiettivo di conservare gli impianti tipologici degli edifici, l'aumento del numero dei piani può essere consentito solo nell'ambito di un Piano di Recupero ed è consentita la modifica delle altezze di interpiano strettamente funzionale al rispetto delle norme igienico sanitarie

Volume fuori terra: è vietato ogni incremento, ad eccezione di quello strettamente indispensabile per il miglioramento sismico delle coperture, ove consentito dalla normativa vigente in zona sismica .

Volumi interrati: sono consentiti ampliamenti esclusivamente per la realizzazione degli interventi previsti dagli articoli 3 e 9 della legge n.122/1989, previo parere della Soprintendenza ai Monumenti; nel caso di edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42 o meritevoli di tutela ai sensi del presente PRG gli ampliamenti potranno essere previsti solo nell'area pertinenziale dell'edificio

Tessuto viario: è modificabile solo nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica. Sono da prediligere pavimentazioni in materiale naturale quale pietra arenaria o calcarea, laterizio, acciottolati.

Materiali: sono vietati gli infissi, i pluviali e i discendenti in materiale plastico, nonché gli infissi in alluminio; sono vietate le murature in blocchi di cemento o in calcestruzzo a faccia vista, gli intonaci a base cementizia, le recinzioni con rete metallica. Il trattamento di finitura delle murature esterne dovrà essere definito sulla base di una accurata ricerca storica e tipologica sull'immobile, tale da consentire di individuare la scelta progettuale corretta e coerente; è comunque vietato l'uso di rivestimenti murali e zoccolature in genere

Destinazioni d'uso: sono escluse quelle incompatibili con la residenza ed in particolare le industrie insalubri.

### ART. 8.4 - CENTRO STORICO - "A3"

Coperture: sono vietate modifiche alle altezze di gronda o di colmo, salvo che per quanto strettamente indispensabile per il miglioramento sismico; sono vietati manti di copertura diversi dai coppi in laterizio; è vietata la manomissione dei cornicioni di pregio architettonico ed è vietato l'inserimento di cornicioni non coerenti con le caratteristiche formali dell'edificio. È vietata la realizzazione di abbaini emergenti dalla falda del tetto

Prospetti: sono vietate nuove aperture o modifiche di quelle esistenti, ad esclusione di quelle che, senza alterare i caratteri architettonici del fabbricato e nel rispetto della normativa sismica, siano strettamente funzionali al recupero di allineamenti e degli equilibri formali delle facciate; è consentito il ripristino di preesistenti aperture tamponate, se compatibile con l'equilibrio formale del prospetto; è vietata la costruzione di balconi, mentre può essere prescritta l'eliminazione delle superfetazioni

Strutture verticali ed orizzontali: sono vietati gli interventi di demolizione e ricostruzione sulle murature esterne, se non per quelle porzioni che a causa del loro degrado o della loro incoerenza storica e formale con le altre parti dell'edificio devono essere sostituite

Impianto tipologico: nell'obiettivo di conservare gli impianti tipologici degli edifici, l'aumento del numero dei piani può essere consentito solo nell'ambito di un Piano di Recupero ed è consentita la modifica delle altezze di interpiano strettamente funzionale al rispetto delle norme igienico sanitarie

Volume fuori terra: è vietato ogni incremento, ad eccezione di quello strettamente indispensabile per il miglioramento sismico delle coperture, ove consentito dalla normativa vigente in zona sismica.

Volumi interrati: sono consentiti ampliamenti esclusivamente per la realizzazione degli interventi previsti dagli articoli 3 e 9 della legge n.122/1989, previo parere della Soprintendenza ai Monumenti; nel caso di edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42 o meritevoli di tutela ai sensi del presente PRG gli ampliamenti potranno essere previsti solo nell'area pertinenziale dell'edificio

Tessuto viario: è modificabile solo nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica. Sono da prediligere pavimentazioni in materiale naturale quale pietra arenaria o calcarea, laterizio, acciottolati.

Materiali: sono vietati gli infissi, i pluviali e i discendenti in materiale plastico, nonché gli infissi in alluminio; sono vietate le murature in blocchi di cemento o in calcestruzzo a faccia vista, gli intonaci a base cementizia, le recinzioni con rete metallica. Il trattamento di finitura delle murature esterne dovrà essere definito sulla base di una accurata ricerca storica e tipologica sull'immobile, tale da consentire di individuare la scelta progettuale corretta e coerente; è comunque vietato l'uso di rivestimenti murali e zoccolature in genere

Destinazioni d'uso: sono escluse quelle incompatibili con la residenza ed in particolare quelle produttive, che non siano a servizio della residenza o di tipo artistico-tradizionale

#### ART. 8.5 - CENTRO STORICO - "A4"

Coperture: sono vietate modifiche alle altezze di gronda o di colmo, salvo che per quanto strettamente indispensabile per il miglioramento sismico; sono vietati manti di copertura diversi dai coppi in laterizio; è vietata la manomissione dei cornicioni di pregio architettonico ed è vietato l'inserimento di cornicioni non coerenti con le caratteristiche formali dell'edificio

Prospetti: sono vietate nuove aperture o modifiche di quelle esistenti, ad esclusione di quelle che, senza alterare i caratteri architettonici del fabbricato e nel rispetto della normativa sismica, siano strettamente funzionali al recupero di allineamenti e degli equilibri formali delle facciate; è consentito il ripristino di preesistenti aperture tamponate, se compatibile con l'equilibrio formale del prospetto. È vietata la costruzione di balconi, mentre può essere prescritta l'eliminazione delle superfetazioni

Strutture verticali ed orizzontali: sono vietati gli interventi di demolizione e ricostruzione sulle murature esterne, se non per quelle porzioni che a causa del loro degrado o della loro incoerenza storica e formale con le altre parti dell'edificio devono essere sostituite

Impianto tipologico: nell'obiettivo di conservare gli impianti tipologici degli edifici, l'aumento del numero dei piani può essere consentito solo nell'ambito di un Piano di Recupero ed è consentita la modifica delle altezze di interpiano strettamente funzionale al rispetto delle norme igienico sanitarie

Volume fuori terra: è vietato ogni incremento, ad eccezione di quello strettamente indispensabile per il miglioramento sismico delle coperture, ove consentito dalla normativa vigente in zona sismica.

Volumi interrati: Oltre a quanto previsto dal precedente art. 8.1 comma 2, sono consentiti ampliamenti esclusivamente per la realizzazione degli interventi previsti dagli articoli 3 e 9 della legge n.122/1989, previo parere della Soprintendenza ai Monumenti; nel caso di edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42 o meritevoli di tutela ai sensi del presente PRG gli ampliamenti potranno essere previsti solo nell'area pertinenziale dell'edificio. Sono inoltre consentiti ampliamenti interrati in aderenza con il fabbricato principale per locali accessori per una superficie massima netta di mq. 40 nel rispetto delle distanze previste dal Codice Civile per le proprietà private e della distanza minima di ml. 3 dalle aree pubbliche o di uso pubblico.

Tessuto viario: è modificabile solo nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica. Sono da prediligere pavimentazioni in materiale naturale quale pietra arenaria o calcarea, laterizio, acciottolati.

Materiali: sono vietati gli infissi, i pluviali e i discendenti in materiale plastico, nonché gli infissi in alluminio; sono vietate le murature in blocchi di cemento o in calcestruzzo a faccia vista, gli intonaci a base cementizia, le recinzioni con rete metallica. Il trattamento di finitura delle murature esterne dovrà essere definito sulla base di una accurata ricerca storica e tipologica sull'immobile, tale da consentire di individuare la scelta progettuale corretta e coerente; è comunque vietato l'uso di rivestimenti murali e zoccolature in genere.

Destinazioni d'uso: sono escluse quelle incompatibili con la residenza ed in particolare quelle produttive, che non siano a servizio della residenza o di tipo artistico-tradizionale

### ART. 8.6 – NUCLEO STORICO - “A5”

In tale nucleo è vietata la demolizione e ricostruzione, l'aumento di volumetria fuori ed entro terra e la ristrutturazione edilizia di cui al punto d dell'art. 31 L. 457/78.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento igienico e conservativo alle seguenti prescrizioni:

- a) Mantenimento della sagoma dell'edificio, della linea di gronda e di colmo del tetto;
- b) Struttura portante della copertura dovrà essere in legno con sovrastante manto in coppi di recupero e dove esistenti il ripristino dei cornicioni;
- c) La tipologia edilizia dovrà rimanere inalterata così come le altezze interne dei piani con divieto di ampliare o spostare le aperture esterne delle facciate, è ammesso il ripristino delle aperture tamponate;
- d) La muratura portante già a vista dovrà rimanere inalterata; quelle intonacate dovranno essere stonacate e nelle parti degradate il recupero dovrà avvenire con materiale idoneo e l'uso di malta di calce idraulica nelle stuccature. È inoltre vietato apporre rivestimenti murari in genere comprese le zoccolature.
- e) Tutti gli infissi compresi quelli di oscuramento ed i portoni esterni dovranno essere realizzati in legno verniciato con i colori tradizionali o preesistenti con divieto di porre in opera quelli in alluminio, ferro e P.V.C. nei prospetti, è fatto divieto di porre in opera i pluviali ed i discendenti in P.V.C.
- f) È vietata la realizzazione dei balconi, abbaini, le recinzioni dovranno essere in muratura di mattoni o pietra faccia vista con divieto di quelle in cemento armato prefabbricato o gettato in opera.
- g) I corpi illuminanti pubblici dovranno essere posti in opera su bracci realizzati in ferro o similari con divieto di posa in opera su pali.

### ART. 8.7 – NUCLEO STORICO - “A6”

In tale nucleo è vietata la demolizione e ricostruzione, l'aumento di volumetria fuori terra.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento igienico e conservativo e la ristrutturazione edilizia con le seguenti prescrizioni:

- a) Mantenimento della sagoma dell'edificio, della linea di gronda e di colmo del tetto;
- b) Struttura portante della copertura dovrà essere in legno con sovrastante manto di copertura in coppi di recupero e dove esistenti il ripristino dei cornicioni;
- c) Tutti gli infissi compresi quelli di oscuramento ed i portoni esterni dovranno essere realizzati in legno verniciato con i colori tradizionali o preesistenti con divieto di porre in opera quelli in alluminio, ferro e PVC nei prospetti, è fatto divieto di porre in opera i pluviali ed i discendenti in PVC;
- d) È vietata la realizzazione dei balconi, abbaini, le recinzioni dovranno essere in muratura di mattoni o pietra faccia vista con divieto di quelle in cemento armato prefabbricato o gettato in opera.
- e) I corpi illuminanti pubblici dovranno essere realizzati in ferro o similari con divieto di posa in opera su pali.

### ART. 8.8 – NUCLEO STORICO - “A7”

Del nucleo originario rimangono solo due fabbricati:

- 1) il primo per metà ristrutturato non ha le caratteristiche originarie presenti nella restante parte del fabbricato che invece pur subendo modifiche ai prospetti mantiene la struttura di copertura inalterata compresa la originaria cornice di rifinitura del tetto.
- 2) Il secondo nonostante l'evidente stato di abbandono e di degrado merita la sua conservazione. Per il fabbricato descritto al punto 1) relativamente alla sola parte non ancora manomessa sono ammessi interventi di sola ordinaria e straordinaria manutenzione nonché restauro e risanamento conservativo nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - a) Mantenimento della sagoma dell'edificio, della linea di gronda e di colmo del tetto;
  - b) Tutti gli infissi compresi quelli di oscuramento ed i portoni esterni dovranno essere realizzati in legno verniciato con i colori tradizionali o preesistenti con divieto di porre in opera quelli in alluminio, ferro e P.V.C. nei prospetti, è fatto divieto di porre in opera i pluviali ed i discendenti in P.V.C.;
  - c) È vietata la realizzazione dei balconi, abbaini, le recinzioni dovranno essere in muratura di mattoni o pietra faccia vista con divieto di quelle in cemento armato prefabbricato o gettato in opera.
  - d) I corpi illuminanti pubblici dovranno essere realizzati in ferro o similari con divieto di posa in opera su pali.

Fermo restando il divieto di demolizione e ricostruzione e l'aumento di volume fuori e dentro terra per la restante parte del fabbricato.

Per il fabbricato descritto al punto 2) è fatto divieto di demolizione, ricostruzione di qualsiasi genere, di aumento di volume fuori ed entro terra, mentre sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia manutenzione straordinaria ed ordinaria, restauro e risanamento igienico alle seguenti prescrizioni:

- a) Mantenimento della sagoma dell'edificio, della linea di gronda e di colmo del tetto;
- b) Struttura portante della copertura dovrà essere in legno con sovrastante manto di copertura in coppi di recupero e dove esistenti il ripristino dei cornicioni;
- c) La tipologia edilizia dovrà rimanere inalterata così come le altezze interne dei piani con divieto di ampliare o spostare le aperture esterne delle facciate, è ammesso il ripristino delle aperture tamponate tranne le aperture originarie tuttora visibili tamponate.

#### **ART. 8.9 – NUCLEO STORICO - “A8”**

In tale nucleo è vietata la demolizione e ricostruzione, l'aumento di volumetria fuori terra.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento igienico e conservativo e la ristrutturazione edilizia con le seguenti prescrizioni:

- a) Mantenimento della sagoma dell'edificio, della linea di gronda e di colmo del tetto;
- b) Struttura portante della copertura dovrà essere in legno con sovrastante manto di copertura in coppi di recupero e dove esistenti il ripristino dei cornicioni;
- c) Tutti gli infissi compresi quelli di oscuramento ed i portoni esterni dovranno essere realizzati in legno verniciato con i colori tradizionali o preesistenti con divieto di porre in opera quelli in alluminio, ferro e PVC nei prospetti, è fatto divieto di porre in opera i pluviali ed i discendenti in PVC;
- d) È vietata la realizzazione dei balconi, abbaini, le recinzioni dovranno essere in muratura di mattoni o pietra faccia vista con divieto di quelle in cemento armato prefabbricato o gettato in opera.
- e) I corpi illuminanti pubblici dovranno essere realizzati in ferro o similari con divieto di posa in opera su pali.

La muratura portante già vista dovrà rimanere inalterata, quelle intonacate ove possibile stonacarle, ove impossibile dovranno essere tinteggiate con colori consoni da concordare con l'Ufficio Urbanistica Comunale.

#### **ART. 8.10 – NUCLEO STORICO AGRICOLO - “A9”**

Nel nucleo storico agricolo identificato è vietato ogni intervento di demolizione, ricostruzione, aumento di volumetria entro e fuori terra.

Sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento igienico conservativo, e la ristrutturazione edilizia di cui al punto d dell'art.31 della legge 457/78.

Gli interventi di ristrutturazione dovranno comunque rispettare le seguenti condizioni:

- a) mantenimento della sagoma dell'edificio, della linea di gronda e di colmo del tetto;
- b) struttura portante della copertura in legno con sovrastante manto in coppi di recupero e dove esistenti il recupero dei cornicioni;
- c) la tipologia edilizia dovrà rimanere inalterata così come le altezze interne dei piani con divieto di ampliare o spostare le aperture esterne delle facciate, è ammesso il ripristino delle aperture tamponate;
- d) la muratura portante già a vista dovrà rimanere inalterata; quelle intonacate dovranno essere stonacate e nelle parti degradate il recupero dovrà avvenire con materiale idoneo e l'uso di malta di calce idraulica nelle stuccature. È inoltre vietato apporre rivestimenti murali di ogni genere comprese le zoccolature;
- e) tutti gli infissi, compresi quelli di oscuramento ed i portoni esterni dovranno essere realizzati in legno verniciato con i colori tradizionali e preesistenti con divieto di porre in opera quelli di alluminio, ferro e PVC nei prospetti; è fatto divieto di porre in opera i pluviali ed i discendenti in PVC;
- f) è vietata la realizzazione di balconi, abbaini, le recinzioni dovranno essere faccia a vista con divieto di quelle in cemento armato prefabbricato o gettato in opera;
- g) i corpi illuminanti pubblici dovranno essere posti in opera su sbracci realizzati in ferro o similari con divieto di posa in opera su pali.

#### **ART. 8.11 – NUCLEO STORICO AGRICOLO - “A10”**

Nel nucleo individuato sono ammessi ampliamenti e sopraelevazioni dei fabbricati fino ad un massimo del 15% della superficie di piano esistente esclusivamente per la creazione e la integrazione dei servizi igienici sanitari, da realizzarsi con materiali simili a quelli esistenti ovvero:

- 1) muratura portante in pietra a faccia vista,
- 2) solai in struttura lignea,

- 3) mantenimento delle coperture con sovrastante manto in coppi
- 4) infissi in legno scuro o verniciato
- 5) si prescrive la stonacatura nella parte esterna delle murature dei fabbricati in modo da uniformare l'esistente con gli ampliamenti
- 6) dovranno comunque essere rispettate le prescrizioni del c.c. in tale nucleo è vietata la demolizione e la ricostruzione e/o l'aumento di volumetria fuori terra.

La manutenzione straordinaria e ordinaria, restauro, risanamento igienico e conservativo e la ristrutturazione edilizia sono ammesse con le seguenti prescrizioni:

- 7) mantenimento della sagoma dell'edificio, della linea di gronda e di colmo del tetto;
- 8) struttura portante della copertura dovrà essere in legno con sovrastante manto in coppi di recupero e dove esistenti il ripristino dei cornicioni;
- 9) la muratura portante già a vista dovrà rimanere inalterata quelle intonacate ove possibile, stonacate, ove non possibile dovranno essere tinteggiate con colori da concordare con l'ufficio urbanistica comunale;
- 10) tutti gli infissi, compresi quelli di oscuramento ed i portoni esterni dovranno essere realizzati in legno verniciato con i colori tradizionali o preesistenti con divieto di porre in opera quelli in alluminio, ferro e PVC nei prospetti è fatto divieto di porre in opera i discendenti ed i pluviali in PVC;
- 11) è vietata la realizzazione di balconi e abbaini; le recinzioni dovranno essere in muratura di mattoni o pietra a faccia vista con divieto di quelle in cemento armato prefabbricato o gettato in opera;
- 12) i corpi illuminanti pubblici dovranno essere posti in opera su sbracci realizzati in ferro o similari con divieto di posa in opera su pali.

#### **ART. 8.12 – NUCLEO STORICO AGRICOLO - “A11”**

Per il nucleo storico agricolo valgono le seguenti prescrizioni:

- a) è vietata la demolizione, la ricostruzione e l'aumento di volumetria fuori ed entro terra;
- b) sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria e ordinaria, restauro, risanamento igienico e conservativo e la ristrutturazione edilizia con le seguenti prescrizioni:
- c) mantenimento della sagoma dell'edificio, della linea di gronda e di colmo del tetto;
- d) struttura portante della copertura dovrà essere in legno con sovrastante manto in coppi di recupero e dove esistenti il ripristino dei cornicioni;
- e) la muratura portante già a vista dovrà rimanere inalterata; quelle intonacate ove possibile, stonacate, ove non possibile dovranno essere tinteggiate con colori da concordare con l'ufficio urbanistica comunale;
- f) tutti gli infissi, compresi quelli di oscuramento ed i portoni esterni dovranno essere realizzati in legno verniciato con i colori tradizionali o preesistenti con divieto di porre in opera quelli in alluminio, ferro e pvc nei prospetti è fatto divieto di porre in opera i discendenti ed i pluviali in pvc;
- g) è vietata la realizzazione di balconi e abbaini; le recinzioni dovranno essere in muratura di mattoni o pietra a faccia vista con divieto di quelle in cemento armato prefabbricato o gettato in opera;
- h) i corpi illuminanti pubblici dovranno essere posti in opera su sbracci realizzati in ferro o similari con divieto di posa in opera su pali.

#### **ART. 8.13 – NUCLEO STORICO AGRICOLO - “A12”**

Per l'edificio identificato in cartografia valgono le seguenti prescrizioni:

- a) è vietata la demolizione e ricostruzione, aumento di volume entro e fuori terra, modifiche della sagoma e dei prospetti, nonché la ristrutturazione edilizia;
- b) sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo con l'uso di materiali consoni ai fine di ripristinare i valori architettonici preesistenti.

#### **ART. 8.14 - NORME SPECIALI PER EDIFICI DISTRUTTI DAGLI EVENTI BELLICI**

Nelle zone del Centro Storico è ammessa la ricostruzione degli edifici distrutti dagli eventi bellici, con le stesse dimensioni planimetriche e volumetriche, documentate catastalmente e con altri elementi di prova. L'ubicazione planimetrica dovrà rispettare esattamente la precedente situazione sempre fatti salvi i diritti dei terzi secondo Codice Civile.

## ART. 9 - ZONE RESIDENZIALI: GENERALITÀ

Nelle zone residenziali la destinazione dei fabbricati sarà prevalentemente ad uso di abitativo, mentre sono vietate le destinazioni d'uso incompatibili dal punto di vista igienico ed ambientale con la residenza: sono in particolare vietate le destinazioni industriali e le destinazioni artigianali, che siano incompatibili con la residenza.

Per le strutture commerciali valgono le norme di settore

Nelle zone residenziali delle frazioni (ad esclusione di Albacina, Marischio e Melano) possono insediarsi per una superficie massima di 200 mq. attività produttive, che dal punto di vista igienico ed ambientale siano compatibili con la residenza.

Fermo restando il potere di intervento del Sindaco in materia di tutela della salute e della pubblica incolumità, in tutti gli edifici o porzioni di essi destinati ad attività non compatibili con quelle previste dalla presente normativa possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia limitatamente a quanto necessario per ridurre gli effetti negativi prodotti sulle residenze in termini igienico ambientali.

## ART. 10 - TIPO "B" - ZONA RESIDENZIALE

All'interno di tali zone territoriali omogenee, il Piano Regolatore Generale si attua mediante Piani Urbanistici attuativi o intervento diretto per le nuove costruzioni o per il recupero del patrimonio edilizio esistente.

All'interno di tali zone territoriali omogenee sono ammessi i lavori di nuova costruzione, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia, demolizione nonché interventi diversi o opere minori, secondo quanto previsto dalle presenti norme e dal vigente Regolamento Edilizio.

Nelle aree libere residenziali di tipo B intensive e semintensive del Capoluogo, la demolizione e ricostruzione di costruzioni, anche non fedele, ma nei limiti delle Superfici di Piano esistenti, è subordinata esclusivamente al rispetto degli indici e dei parametri relativi al singolo lotto; eventuali ulteriori aree residuali i saranno subordinate alla disciplina di cui al successivo comma.

Nelle aree libere residenziali di tipo B intensive e semintensive del Capoluogo, la realizzazione di nuove costruzioni o l'ampliamento di quelle esistenti nel rispetto degli indici e dei parametri relativi al singolo lotto è subordinata alla verifica dell'isolato in cui esse sono ricomprese; in alternativa la realizzazione di nuove costruzioni o l'ampliamento di quelle esistenti sarà assoggettata al rispetto degli indici definiti all'articolo 16\* per le zone semiestensive S1, oltre che quelli definiti all'articolo 13.

\* Art. 16 sostituito con l'art. 16.3 a seguito di D.C.C. N° 33/2007

## ART. 11 - TIPO "C" - ZONA RESIDENZIALE

All'interno di tali zone territoriali omogenee, il Piano Regolatore Generale si attua mediante Piani Urbanistici attuativi

In mancanza di Piani Urbanistici attuativi sono ammessi interventi edilizi diretti negli edifici esistenti per lavori di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia e demolizione.

All'interno di Piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche, sono ammessi per DS, DC, DE valori minori a quelli sopra indicati, purché nel rispetto della normativa per le costruzioni in zona sismica e di quanto fissato all'art. 9 del D.M. 2/4/1968 n.1444

All'interno di Piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche, gli indici IF e IK relativi a singoli lotti possono essere aumentati entro il limite del 20% (venti per cento) purché complessivamente sulla totalità dei lotti gli indici IF e IK non risultino superiori ai valori prescritti per la zona.

## ART. 12 - LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA

La documentazione tecnica necessaria per la presentazione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata è quella prevista dalle norme di legge e di regolamento vigenti. L'Ufficio competente all'istruttoria può richiedere di integrare la documentazione presentata anche per la necessità di migliore comprensione delle scelte progettuali. Tutti gli elaborati progettuali approvati devono essere trasferiti al Comune in formato numerico al momento del rilascio dell'atto autorizzativo.

In tutti gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata dovranno essere cedute gratuitamente al Comune le aree su cui saranno realizzati dai proponenti le strade, i parcheggi ed il verde pubblico attrezzato; fatto salvo quanto previsto al comma 2 del successivo articolo 12.3, saranno inoltre cedute gratuitamente le aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria.

Le sezioni stradali della viabilità interna ai piani attuativi saranno adeguate al tipo e all'entità dell'insediamento previsto; le sezioni tipo contenute nell'allegato n. 2 delle presenti norme costituiscono indicazione di riferimento non vincolanti

Oltre ai parcheggi previsti ai sensi dell'articolo 18 della Legge 6 agosto 1967, n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni, nei piani di lottizzazione in zona residenziale e direzionali- commerciali devono essere previste superfici destinate a parcheggi e verde rispettivamente pari a 4 mq. e 12 mq per abitante insediabile.

Nei piani di lottizzazione in zona residenziale e direzionali-commerciali devono essere inoltre previste le superfici di cui al D.M. 2 aprile 1968 per attrezzature collettive e scolastiche pari 6.5 mq per ogni abitante insediabile; tali superfici, allorché per dimensione e collocazione si rivelino scarsamente utilizzabili, possono essere accorpate alle superfici destinate a parcheggi e verde o monetizzate.

## **ART. 12.1 – PIANO PARTICOLAREGGIATO VIA LA SPINA- VIA DON MINZONI - P.P.**

Nella zona individuata con la simbologia P.P. l'attività edilizia è regolata dalle seguenti specifiche NTA del Piano medesimo e dagli elaborati grafici approvati con la Variante parziale al PRG.

Norme tecniche di attuazione del Piano Particolareggiato Via La Spina-Via Don Minzoni

Il Piano Particolareggiato denominato Via La Spina -Via Don Minzoni riguarda esclusivamente le aree incluse nel perimetro individuato nelle tavole 1, 2, 3 e 4 nel P.P. che rappresentano, tra l'altro, anche quelle oggetto della variante al PRG.

Il P.P. è stato redatto in conformità alle disposizioni degli articoli 31 e 33 della L.R. 34/92.

Gli interventi previsti nel piano sono regolati dalle disposizioni delle presenti norme tecniche di attuazione e per quanto non espressamente previsto in esse, dalle NTA del PRG vigente, dal REC e dalle norme statali e regionali che regolano la materia degli strumenti urbanistici attuativi e dei comparti edificatori.

Il P.P. Via La Spina-Via Don Minzoni, è composto dai seguenti elaborati:

- relazione tecnica
- tavole
- norme tecniche di attuazione

Il presente Piano Particolareggiato è suddiviso in tre comparti edificatori.

I proprietari delle aree interessate ai comparti edificatori, debbono riunirsi in Consorzio per l'attuazione degli interventi previsti nel comparto stesso.

Qualora il comparto sia costituito da un solo proprietario, la costituzione del consorzio non sarà necessaria, ma ad esso si applicano per intero tutte le norme descritte per i consorzi.

Il singolo proprietario o quelli costituiti in Consorzi, potranno attivare l'edificazione prevista nel singolo comparto solo a seguito della stipula della convenzione e di dell'atto per la cessione gratuita al comune dell'area necessaria per la costruzione e/o l'ampliamento delle sedi stradali previste nel Piano medesimo, di quelle necessarie per la realizzazione dei parcheggi e del verde pubblico individuate.

Per la costituzione del Consorzio e per l'adozione dello statuto si applicano le disposizioni dell'articolo 9 della L.R. 30/07/1974 n° 16.

La quota di ciascun proprietario è direttamente proporzionale alle quote millesimali definite nell'atto costitutivo del consorzio, calcolate in funzione della superficie di ogni proprietario ricadente all'interno del comparto, senza tener conto delle destinazioni urbanistiche del comparto stesso.

Nel computo di dette aree dovrà tenersi conto di quelle eventualmente già espropriate dal comune per la realizzazione della strada principale.

Le superfici di piano del comparto saranno ripartite tra i proprietari in proporzione alle suddette quote millesimali.

Il piano particolareggiato ha validità di anni 10 dalla sua approvazione entro il quale tutti gli interventi previsti devono essere realizzati.

Qualora entro tale termine non siano stati realizzati gli edifici previsti nel P.P. si applicheranno le disposizioni dell'articolo 17 della legge 1150/42.

Il Consorzio di Comparto di cui al precedente articolo 3 dovrà essere costituito entro e non oltre mesi 6 dalla approvazione del P.P..

La stipula della convenzione con la relativa cessione gratuita delle aree pubbliche entro e non oltre 6 mesi dalla costituzione del Consorzio.

Se entro e non oltre mesi 6 dall'approvazione del P.P, non si sia provveduto alla costituzione del consorzio, il Comune procederà alla realizzazione delle opere infrastrutturali e di urbanizzazione primaria previste nel P.P. attivando le procedure espropriative di cui al D.P.R. 327/2001.



Decorso inutilmente un anno dalla approvazione del P.P senza che i proprietari abbiano proceduto alla costituzione del Consorzio, il Comune potrà procedere d'ufficio alla loro costituzione, nei termini previsti dal 2 comma dell'articolo 32 della L.R. 34/92.

Qualora il comparto sia costituito da un singolo proprietario la stipula della convenzione e l'atto cessione gratuita al comune dovrà avvenire entro e non oltre 6 mesi dalla approvazione del P.P. .

Se entro tale termine il privato non abbia provveduto il comune potrà procedere alla realizzazione delle opere infrastrutturali e di urbanizzazione primaria previste nel P.P. attivando le procedure espropriative di cui al D.P.R. 327/2001.

L'indennità di esproprio pagata dal comune dovrà essere restituita dai rispettivi proprietari al momento della stipula delle singole convenzioni urbanistiche, con le maggiorazioni derivanti dalla rivalutazione della spesa secondo le norme vigenti.

Solo in conseguenza della stipula della convenzione tra il consorzio ed il comune potranno essere rilasciati i permessi a costruire nei singoli lotto del comparto.

I proprietari delle aree comprese nei comparti individuati nel P.P. singolarmente o costituiti in Consorzio, dovranno realizzare a propria cura e spese tutte le opere di urbanizzazione in esso previste, meglio individuate nelle tavole n° xx del piano, compresi gli allacci ai pubblici servizi.

Le aree e le opere di cui al precedente comma rimarranno in proprietà ai proprietari singoli o consorziati cui competerà la manutenzione ordinaria, straordinaria e l'eventuale rifacimento delle opere di urbanizzazione.

Il rilascio del permesso a costruire delle opere di urbanizzazione è condizione essenziale per la presentazione dei progetti degli interventi edilizi previsti dal Piano.

I permessi a costruire presentati per l'attuazione degli interventi edificatori compresi nel comparto saranno esentati dalla corresponsione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria.

Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria e quello relativo al costo di costruzione verrà invece corrisposto all'atto del rilascio dei singoli permessi a costruire con l'applicazione delle tariffe all'epoca vigenti.

È fatto carico ai proprietari ricadenti nel comparto riuniti in consorzio di procedere a propria cura e spese alla demolizione degli edifici e manufatti esistenti nei singoli comparti.

Nel caso in cui si rendesse necessario procedere ai sensi del 2° comma dell'articolo 32 della L.R. 34/92 le spese della demolizione dei suddetti edifici, sarà ad esclusivo carico dei proprietari che hanno costituito il Consorzio.

Gli interventi edificatori dovranno attenersi scrupolosamente agli indici ed ai parametri indicati nel P. P. ed in particolare:

- nel comparto n° 1 dovrà essere applicato l'indice fondiario e di copertura della zona estensiva di cui all'articolo 17 delle NTA vigenti
- nel comparto n° 2 dovrà essere applicato l'indice fondiario e di copertura della zona semiestensiva di cui all'articolo 16 delle NTA vigenti, con la limitazione dell'altezza che non potrà superare i mt. 7,50 a valle.

La destinazione degli edifici dovrà avere carattere prevalentemente abitativo con possibilità di insediare altre destinazioni purché compatibili con la residenza

Nella realizzazione del tracciato stradale principale previsto dal P.P. dovranno essere create, in concomitanza con la presenza di aree edificate o da edificare, barriere fonoassorbenti necessarie per la riduzione del rumore.

**Il comparto n° 1** della superficie complessiva di mq. 13.229 è suddiviso come segue:

strada di prg e rotatoria	mq. 2.582
viabilità di distribuzione interna	mq. 1.039
lotto 1, 2 e 3	mq. 5.203
parcheggio e verde privato	mq. 871
verde pubblico	mq. 2.473
parcheggio pubblico	mq. 1.061

I proprietari interessati al comparto sono stati rappresentati nel piano particellare descritto nel punto successivo della presente relazione.

All'interno del comparto la superficie di piano massima consentita è di mq. 2.341,35 corrispondenti a n° 94 abitanti.

**Il comparto n° 2** della superficie di mq. 3.248 è sua volta suddiviso come segue:

strada di prg	mq. 1.005
lotto n° 4	mq. 2.243

I proprietari interessati al comparto sono stati rappresentati nel piano particellare descritto nel punto successivo della presente relazione.

All'interno del comparto la superficie di piano massima consentita è di mq. 672,90 corrispondenti a n° 27 abitanti

**Il comparto n° 3** della superficie di mq. 7.065 è sua volta suddiviso come segue:

strada di prg mq. 3.244

verde pubblico mq. 1.065

lotto n° 5 mq. 2.756

I proprietari interessati al comparto sono stati rappresentati nel piano particellare descritto nel punto successivo della presente relazione.

All'interno del comparto la superficie di piano massima consentita è di mq. 1.240,20 corrispondenti a n° 50 abitanti

In conformità alle norme statali e regionali sopra citate, l'attuazione degli interventi previsti nei Comparti Edificatori avviene mediante la costituzione del Consorzio dei proprietari ricadenti nel perimetro individuato.

Il P.P. prevede che le aree destinate a strada, verde e parcheggi pubblici individuate nella tavola n° 5A, saranno oggetto di cessione gratuita da parte dei proprietari costituiti in Consorzio mentre quelle individuate nella medesima tavola come edificatorie e private (parcheggi, strade, verde privato) rimarranno nella piena proprietà del consorzio.

Tabella riassuntiva dei lotti

L o t t o n o	Superficie di lotto SL	Indice fondiario IF	Indice copertura IK	Altezza H max	Superficie di piano SP
1	1.937	0,45mq/mq	0,25mq/mq	9,00 mt	871,65
2	1.663	0,45mq/mq	0,25mq/mq	9,00 mt	748,35
3	1.603	0,45mq/mq	0,25mq/mq	9,00 mt	721,35
4	1.380	0,30mq/mq	0,30mq/mq	7,50 mt	414
5	863	0,45mq/mq	0,25mq/mq	9,00 mt	388,35
6	2.756	0,45mq/mq	0,25mq/mq	9,00 mt	1.240,20

## ART. 12.2 - Programma Urbanistico dettaglio Santa Croce - Art. 15 comma 4 della L.R. 34/92 e smi.

Nella zona individuata con la simbologia PUD Santa Croce l'attività edilizia è regolata dal Piano urbanistico di dettaglio, distinto in due parti Intervento A e Intervento B contenente la tipologia degli interventi da attuare da parte di singoli privati.

Il programma contiene per l'intervento A la ripartizione dei lotti, la viabilità interna e la dotazione del verde pubblico e dei parcheggi.

La realizzazione degli interventi edilizi diretti da parte dei privati è soggetta all'assunzione a proprie spese della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e al pagamento del contributo degli oneri di urbanizzazione secondaria al momento del rilascio del singolo permesso a costruire.

Per l'intervento A, prioritariamente ed autonomamente, dovrà essere approvato e rilasciato il permesso a costruire per il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione con la contestuale sottoscrizione dell'atto d'obbligo, secondo lo schema allegato A della variante della Cittadella degli Studi, contenente le prescrizioni per la corretta urbanizzazione dell'area, al quale deve essere allegata la polizza fidejussoria a garanzia della corretta esecuzione delle opere stesse.

Al posto della cessione delle aree i privati provvederanno alla monetizzazione delle aree relative alla dotazione degli standard urbanistici secondari secondo il conteggio al metro quadrato previsto nell'allegato B

L'intervento B è soggetto alla sola contribuzione degli oneri relativi al permesso di costruzione secondo le tabelle vigenti all'atto del rilascio.

Le destinazioni ammesse sono quelle previste dall'articolo 9 delle vigenti NTA.

Il PUD intervento A di Santa Croce individua due lotti distinti così ripartiti:

lotto 1)

Superficie di lotto SL = 3.459 mq.

Superficie di Piano SP = 1.790 mq.

Superficie Coperta SC = 1.038 mq.

DS = 5,00

DC e Parcheggi = 5,00

DE= 10,00

H. = mt. 9,00

lotto 2)

Superficie di lotto SL = 4.821 mq.

Superficie di Piano SP = 2.387 mq.

Superficie Coperta SC = 1.446 mq.

DS = 5,00

DC e Parcheggi = 5,00

DE= 10,00

H = mt. 9,00

Il PUD intervento B comprende un solo lotto così individuato:

lotto 1)

Superficie di lotto SL = 788 mq.

Superficie di Piano SP = 120 mq.

Superficie Coperta SC = 120 mq.

DS = 5,00

DC = 5,00

DE= 10,00

H = mt. 6,50

Qualsiasi modifica strutturale del programma Urbanistico che incida sulla consistenza edificatoria, sull'IK e sulle altezze, comporterà automaticamente l'approvazione della variante da parte dell'organo consiliare, secondo le procedure della L.R.34/92."

L'attuazione degli interventi edilizi deve essere conforme alle indicazioni del presente Programma Urbanistico di Dettaglio.

## ART. 13 - ZONE RESIDENZIALI: CLASSIFICAZIONE

Le zone residenziali sono classificate in:

Intensive;

Semintensive;

Semiestensive;

Estensive;

Rade;

A volumetria definita fermo restando quanto previsto dalla vigente normativa per le costruzioni in zona sismica a tutte le zone sopraindicate sono comuni i seguenti parametri edilizi:

DS min. = 5.00 ml. per strade veicolari con larghezza a 7.00 ml.

7.50 ml. per strade veicolari con larghezza a 7.00 ml. 15.00 ml.;

10.00 ml. per strade veicolari con larghezza oltre il ml. 15.00. DC = 1/2 H Il valore risultante non potrà comunque essere inferiore 5.00 ml

DE = 1/1 H Il valore risultante non potrà comunque essere inferiore 10.00 ml

All'interno degli edifici residenziali, le altre destinazioni d'uso non potranno impegnare più del 30% (trenta per cento) della Superficie di Piano realizzata (SP).

## ART. 14 - ZONE RESIDENZIALI INTENSIVE

Per la destinazione d'uso valgono le norme dell'art. 9.

### ART. 14.1 - ZONE RESIDENZIALI INTENSIVE DI TIPO "C" - C1

Si applicano i seguenti indici:

$$IF = SP / SL = 0.95$$

$$IK = SC / SL = 0.35$$

SL Min. = 1500 mq.

H max = 14.00 ml.

### ART. 14.2 - ZONE RESIDENZIALI INTENSIVE DI TIPO "B" - B1

Si applicano i seguenti indici:

$$IF = SP / SL = 0.95$$

$$IK = SC / SL = 0.35$$

H max = 14.00 ml.

## ART. 15 - ZONE RESIDENZIALI SEMINTENSIVE

Per la destinazione d'uso valgono le norme dell'art. 9.

### ART. 15.1 - ZONE RESIDENZIALI SEMINTENSIVE DI TIPO "C" - C2

Si applicano i seguenti indici:

$$IF = SP / SL = 0.65$$

$$IK = SC / SL = 0.30$$

SL Min. = 1200 mq.

H max = 13.00 ml.

### ART. 15.2 - ZONE RESIDENZIALI SEMINTENSIVE DI TIPO "B" - B2

Si applicano i seguenti indici:

$$IF = SP / SL = 0.65$$

$$IK = SC / SL = 0.30 \text{ oltre a } 0.05 \text{ per porticati a piano terra}$$

H max = 13.00 ml

### ART. 15.3 – ZONE RESIDENZIALI SEMINTENSIVE DI TIPO "C" - C2a

Si applicano i seguenti indici:

$$IF = SP / SL = 0.65$$

$$IK = SC / SL = 0.30$$

SL Min. = 1200 mq.

H max = 7.50 ml. misurata a valle

### ART. 15.4 – ZONE RESIDENZIALI SEMINTENSIVE DI TIPO "B" - B2a

Si applicano i seguenti indici:

$$IF = SP / SL = 0.65$$

$$IK = SC / SL = 0.30 \text{ oltre a } 0.05 \text{ per porticati a piano terra}$$

H max = 7.50 ml. misurata a valle

## ART. 16 - ZONE RESIDENZIALI SEMIESTENSIVE

Per la destinazione d'uso valgono le norme dell'art. 9.

#### ART. 16.1 - ZONE RESIDENZIALI SEMIESTENSIVE DI TIPO "B" e "C" - B3 – C3

Si applicano i seguenti indici :

$$IF = SP / SL = 0.45$$

$$IK = SC / SL = 0.30$$

SL Min. = 600 mq.

H max = 11.00 ml.

**H<sup>1</sup>** il suo utilizzo è possibile a saturazione delle aree "B";

#### ART. 16.3 - ZONE RESIDENZIALI SEMIESTENSIVE DI TIPO "C" - C3S1

Si applicano i seguenti indici:

$$IF = SP / SL = 0.45$$

$$IK = SC / SL = 0.30$$

SL Min. = 600 mq.

H max = 8.50 ml.

#### ART. 16.4 - ZONE RESIDENZIALI SEMIESTENSIVE DI TIPO "B" - B3S2

Si applicano i seguenti indici:

$$IF = SP / SL = 0.45$$

$$IK = SC / SL = 0.30$$

SL Min. = 600 mq.

H max = 7.50 ml.

#### ART. 16.5 - ZONE RESIDENZIALI SEMIESTENSIVE DI TIPO "B" e "C" - B3a – C3a

Si applicano i seguenti indici:

$$IF = SP / SL = 0.45$$

$$IK = SC / SL = 0.30$$

SL Min. = 600 mq.

H max = 7.50 ml. misurata a valle

Nelle zone individuate con la lettera:

**B** è consentito il solo l'aumento della volumetria degli edifici esistenti fino ad un massimo del 100%;

**B1** solo edifici esistenti senza aumento della volumetria;

**E** è necessaria la lottizzazione unitaria;

**F1** è necessaria la lottizzazione convenzionata con studio geologico preventivo.

#### ART. 16.6 – ZONE RESIDENZIALI SEMIESTENSIVE DI TIPO "B" e "C" - B3d – C3b

Si applicano i seguenti indici:

$$IF = SP / SL = 0.45 \text{ con un massimo di mc. } 1000$$

$$IK = SC / SL = 0.30$$

SL Min. = 600 mq.

H max = 6.50 ml. misurata a valle

Nelle zone individuate con la lettera **M** debbono essere verificati gli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68.

#### ART. 16.7 – ZONE RESIDENZIALI SEMIESTENSIVE DI TIPO "B" e "C" - B3b – C3c

Si applicano i seguenti indici:

$$IF = SP / SL = 0.45$$

$$IK = SC / SL = 0.30$$

SL Min. = 600 mq.

H max = 6.50 ml. misurata a valle

Nelle zone individuate con la lettera **B** è consentito il solo l'aumento della volumetria degli edifici esistenti fino ad un massimo del max. 50%.

#### ART. 16.8 – ZONE RESIDENZIALI SEMIESTENSIVE DI TIPO “B” e “C” - B3c – C3d

Si applicano i seguenti indici:

IF = SP / SL = 0.45 con un massimo di 1000 mc

IK = SC / SL = 0.30

SL min. = 600 mq.

H max = 5.50 ml. misurata a valle

Nelle zone individuate con la lettera **C** possono essere utilizzate per il solo conteggio degli indici di edificabilità.

#### ART. 16.9 - ZONE RESIDENZIALI SEMIESTENSIVE DI TIPO “C” - C3e

Si applicano i seguenti indici:

IF = SP / SL = 0.45

IK = SC / SL = 0.30

SL Min. = 600 mq.

H max = 4.50 ml. misurata a valle

#### ART. 16.10 - ZONE RESIDENZIALI SEMIESTENSIVE DI TIPO “B” e “C” – B3e – C3f

Si applicano i seguenti indici:

IF = SP / SL = 0.45 con volume massimo di 1000 mc

IK = SC / SL = 0.30

SL Min. = 600 mq.

H max = 7.50 ml. misurata a valle

Nelle zone individuate con la lettera:

**B** è consentito il solo l'aumento della volumetria degli edifici esistenti fino ad un massimo del max. 50%;

**U** è costituita una fascia di rispetto di 10 mt..

#### ART. 16.11 - ZONE RESIDENZIALI SEMIESTENSIVE DI TIPO “B” - B3f

Si applicano i seguenti indici:

IF = SP / SL = 0.45

IK = SC / SL = 0.30

SL Min. = 600 mq.

H max = 5.50 ml. misurata a valle

Volume max. = 750 mc fuori terra

#### ART. 16.12 – ZONE RESIDENZIALI SEMIESTENSIVE DI TIPO “B” e “C” - B3g – C3g

Si applicano i seguenti indici:

IF = SP / SL = 0.45

IK = SC / SL = 0.30

SL min. = 600 mq.

H max = 5.50 ml. misurata a valle

#### ART. 17 - ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE

Per la destinazione d'uso valgono le norme dell'art. 9.

#### ART. 17.1 – ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO “B” e “C” – B4 – C4 -C4\*

Si applicano i seguenti indici:

IF = SP / SL = 0.30

IK = SC / SL = 0.30 oltre a 0.05 per porticati a piano terra

SL Min. = 600 mq.

H max = 7.50 ml.

Nelle zone individuate con la lettera **B** è consentito il solo l'aumento della volumetria degli edifici esistenti fino ad un massimo del 100%.

## ART. 17.1.1 ACCORDO PROCEDIMENTALE AI SENSI DELL'ART. 11 LEGGE 241/90 PER LA REALIZZAZIONE DI UN CAMPO POLIVALENTE UNITAMENTE ALLA RI-DEFINIZIONE URBANISTICA E FUNZIONALE DELLE AREE DI PROPRIETÀ DELLA DITTA SMARGIASSI COSTRUZIONI SRL DI FABRIANO C4\*\*

La destinazione ammessa è esclusivamente residenziale e l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

IF = SP/SL = 0,30

IK = SC/SL = 0,30 oltre a 0,05 per porticati al piano terra

SL min = 600 mq

H max = 7,50 ml

Su detta area, di superficie pari a mq. 6.193,69 potrà essere realizzata una edificazione massima mq 4.474,34, da attuarsi tramite Piano Attuativo e non sarà possibile nessun incremento dei parametri relativi alla SP e alla SC se non previa variazione del contenuto dell'accordo procedimentale e della pianificazione urbanistica approvata.

Il rilascio di ogni permesso di costruire per la realizzazione degli interventi edificatori privati non sarà consentito fino a che non siano iniziati i lavori di costruzione del campo polivalente e le opere a carico del privato da realizzarsi in favore del Comune dovranno essere l'inizio dei lavori degli edifici realizzati dal privato dovranno essere come previsto dall'accordo procedimentale sottoscritto. Inoltre le opere a carico del privato

Le nuove costruzioni residenziali dovranno essere costruite in classe energetica PASSIVA con certificazione in opera. Se alla verifica in opera le nuove costruzioni non otterranno la certificazione, sarà motivo di diniego del certificato di agilità.

Oltre alla realizzazione del rilevato in terra e del fosso di guardia a protezione della futura edificazione andrà effettuata anche la sistemazione dell'area dell'ex cava, con adeguati presidi ed interventi di ingegneria naturalistica.

Il parere sulla invarianza idraulica dovrà essere acquisito sulla base del Piano Attuativo ma in ogni caso, le impermeabilizzazioni di completamento, parcheggi, dovranno essere realizzate con conglomerato bituminoso semipermeabile.

## ART. 17.2 – ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO “B” e “C” – B4a – C4a

Si applicano i seguenti indici:

IF = SP / SL = 0.30

IK = SC / SL = 0.30 oltre a 0.05 per porticati a piano terra

SL Min. = 600 mq.

H max = 7.50 ml. misurata a valle

Volume max. = 1000 mc fuori terra

Nelle zone individuate con la lettera:

**B** è consentito il solo l'aumento della volumetria degli edifici esistenti fino ad un massimo del max. 50%;

**C** possono essere utilizzate per il solo conteggio degli indici di edificabilità;

**E** è necessaria la lottizzazione unitaria;

**F1** è necessaria la lottizzazione convenzionata con studio geologico preventivo

**N** il suo utilizzo è possibile dopo la soluzione dell'accesso della strada.

## ART. 17.3 – ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO “B” e “C” – B4b – C4b

Si applicano i seguenti indici:

IF = SP / SL = 0.30

IK = SC / SL = 0.30 oltre a 0.05 per porticati a piano terra

SL Min. = 600 mq.

H max = 6.50 ml. misurata a valle

Nelle zone individuate con la lettera:

**B** è consentito il solo l'aumento della volumetria degli edifici esistenti fino ad un massimo del max. 50%

**C** possono essere utilizzate per il solo conteggio degli indici di edificabilità;

**H** il suo utilizzo è possibile a saturazione delle aree “C”;

**U** è costituita una fascia di rispetto di 10 mt.;

V utilizzo delle aree dovrà avvenire previa verifica geologica.

#### ART. 17.4 – ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO “B” e “C” – B4c – C4c

Si applicano i seguenti indici:

$$IF = SP / SL = 0.30$$

$$IK = SC / SL = 0.30 \text{ oltre a } 0.05 \text{ per porticati a piano terra}$$

$$SL \text{ min.} = 600 \text{ mq.}$$

$$H \text{ max} = 5.50 \text{ ml. misurata a valle}$$

Nelle zone individuate con la lettera **M** debbono essere verificati gli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68.

#### ART. 17.5 – ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO “B” e “C” – B4d – C4d

Si applicano i seguenti indici:

$$IF = SP / SL = 0.30 \text{ con un massimo di } 1000 \text{ mc}$$

$$IK = SC / SL = 0.30 \text{ oltre a } 0.05 \text{ per porticati a piano terra}$$

$$SL \text{ min.} = 600 \text{ mq.}$$

$$H \text{ max} = 6.50 \text{ ml. misurata a valle}$$

Nelle zone individuate con la lettera **B** è consentito il solo l'aumento della volumetria degli edifici esistenti fino ad un massimo del max. 50%.

#### ART. 17.6 – ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO “B” – B4e

In tale zona sono ammessi esclusivamente ampliamenti e sopraelevazioni degli edifici esistenti per un massimo del 30% della superficie di piano (SP) esistente e comunque nel rispetto dei seguenti indici:

$$IF = SP / SL = 0.30$$

$$IK = SC / SL = 0.30 \text{ oltre a } 0.05 \text{ per porticati a piano terra}$$

$$SL \text{ Min.} = 600 \text{ mq.}$$

$$H \text{ max} = 6.50 \text{ ml. misurata a valle}$$

#### ART. 17.7 – ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO “B” e “C” – B4f – C4e

Si applicano i seguenti indici:

$$IF = SP / SL = 0.30$$

$$IK = SC / SL = 0.30 \text{ oltre a } 0.05 \text{ per porticati a piano terra}$$

$$SL \text{ Min.} = 600 \text{ mq.}$$

$$H \text{ max} = 5,50 \text{ ml. misurata a valle}$$

$$\text{Volume max.} = 1000 \text{ mc fuori terra}$$

#### ART. 17.8 – ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO “B” – B4g

Si applicano i seguenti indici:

$$IF = SP / SL = 0.30$$

$$IK = SC / SL = 0.30 \text{ oltre a } 0.05 \text{ per porticati a piano terra}$$

$$SL \text{ Min.} = 600 \text{ mq.}$$

$$H \text{ max} = 5.50 \text{ ml. misurata a valle}$$

$$\text{Volume max.} = 750 \text{ mc fuori terra}$$

#### ART. 17.9 – ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO “B” – B4h

Si applicano i seguenti indici:

$$IF = SP / SL = 0.30$$

$$IK = SC / SL = 0.30 \text{ oltre a } 0.05 \text{ per porticati a piano terra}$$

$$SL \text{ Min.} = 600 \text{ mq.}$$

$$H \text{ max} = 4.50 \text{ ml. misurata a valle}$$

$$\text{Volume max.} = 750 \text{ mc fuori terra}$$



#### ART. 17.10 – ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO “B” – B4i

Si applicano i seguenti indici:

IF = SP / SL = 0.30

IK = SC / SL = 0.30 oltre a 0.05 per porticati a piano terra

SL min. = 600 mq.

H max = 6.50 ml. misurata a valle

Volume max. = 1000 mc fuori terra

#### ART. 17.11 – ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO “C” – C4\*

Si applicano i seguenti indici:

IF = SP / SL = 0.30

IK = SC / SL = 0.30 oltre a 0.05 per porticati a piano terra

SL Min. = 600 mq.

H max = 7.50 ml.

Nelle zone individuate con la lettera **B** è consentito il solo l'aumento della volumetria degli edifici esistenti fino ad un massimo del 100%.

\*VINCOLO GEO-MORFOLOGICO (V.GM)

Negli interventi a mezzacosta sulle formazioni marnose (scaglia cinerea e schlier) si dovranno prediligere soluzioni progettuali incassate nel profilo dei versanti al fine di non sovraccaricare con riporti di terreno le coperture detritiche relativamente instabili.

#### ART. 18 - ZONE RESIDENZIALI RADE

Per la destinazione d'uso valgono le norme dell'art. 9.

#### ART. 18.1 – ZONE RESIDENZIALI RADE DI TIPO “B” e “C” – B5 – C5

Si applicano i seguenti indici:

IF = SP / SL = 0.15

IK = SC / SL = 0.15 oltre a 0.05 per porticati a piano terra

SL Min. = 1200 mq.

H max = 7.50 ml.

Nelle zone individuate con la lettera:

**B** è consentito il solo l'aumento della volumetria degli edifici esistenti fino ad un massimo del max. 50%;

**E** è necessaria la lottizzazione unitaria;

**F1** è necessaria la lottizzazione convenzionata con studio geologico preventivo.

**P** è necessario lo studio geologico preventivo

#### ART. 18.2 – ZONE RESIDENZIALI RADE DI TIPO “C” – C5a

Si applicano i seguenti indici:

IF = SP / SL = 0.15

IK = SC / SL = 0.15 oltre a 0.05 per porticati a piano terra

SL Min. = 1200 mq.

H max = 6.50 ml. misurata a valle

Nelle zone individuate con la lettera **C** possono essere utilizzate per il solo conteggio degli indici di edificabilità.

#### ART. 18.3 – ZONE RESIDENZIALI RADE DI TIPO “B” e “C” – B5b– C5b

Si applicano i seguenti indici:

IF = SP / SL = 0.15 con un massimo di 1000 mc

IK = SC / SL = 0.15 oltre a 0.05 per porticati a piano terra

SL Min. = 1200 mq.

H max = 6.50 ml. misurata a valle

Nelle zone individuate con la lettera **B** è consentito il solo l'aumento della volumetria degli edifici esistenti fino ad un massimo del max. 50%.

#### ART. 18.4 – ZONE RESIDENZIALI RADE DI TIPO “B” e “C” – B5a – C5c

Si applicano i seguenti indici:

$$IF = SP / SL = 0.15$$

$$IK = SC / SL = 0.15 \text{ oltre a } 0.05 \text{ per porticati a piano terra}$$

$$SL \text{ Min.} = 1200 \text{ mq.}$$

$$H \text{ max} = 5.50 \text{ ml. misurata a valle}$$

$$\text{Volume max.} = 1000 \text{ mc fuori terra}$$

#### ART. 18.5 – ZONE RESIDENZIALI RADE DI TIPO “B” e “C” – B5d – C5d

Si applicano i seguenti indici:

$$IF = SP / SL = 0.15 \text{ con un massimo di } 1000 \text{ mc}$$

$$IK = SC / SL = 0.15 \text{ oltre a } 0.05 \text{ per porticati a piano terra}$$

$$SL \text{ Min.} = 1200 \text{ mq.}$$

$$H \text{ max} = 7.50 \text{ ml. misurata a valle}$$

Nelle zone individuate con la lettera:

**B** è consentito il solo l'aumento della volumetria degli edifici esistenti fino ad un massimo del max. 50%;

**C** possono essere utilizzate per il solo conteggio degli indici di edificabilità.

#### ART. 18.6 – ZONE RESIDENZIALI RADE DI TIPO “B” – B5e

Si applicano i seguenti indici:

$$IF = SP / SL = 0.15$$

$$IK = SC / SL = 0.15 \text{ oltre a } 0.05 \text{ per porticati a piano terra}$$

$$SL \text{ Min.} = 1200 \text{ mq.}$$

$$H \text{ max} = 5.50 \text{ ml. misurata a valle}$$

#### ART. 19 - ZONE RESIDENZIALI A VOLUMETRIA DEFINITA – B6

In tali zone non è consentita la realizzazione di nuovi edifici.

Negli edifici esistenti sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia a condizione che l'intervento rimanga nella stessa zona e nello stesso lotto è altresì consentita la demolizione e ricostruzione della volumetria esistente con diversa localizzazione e sagoma dell'edificio, nel rispetto dei parametri di cui all'articolo 13 delle presenti norme.

Sono consentiti ampliamenti esclusivamente per la realizzazione degli interventi previsti dagli articoli 3 e 9 della legge n.122/1989. Sono inoltre consentiti ampliamenti interrati in aderenza con il fabbricato principale per locali accessori per una superficie massima netta di mq. 40 nel rispetto delle distanze previste dal Codice Civile per le proprietà private e della distanza minima di ml. 3 dalle aree pubbliche o di uso pubblico.

#### ART. 19.1 - ZONE RESIDENZIALI A VOLUMETRIA DEFINITA – B6- PR

Piano di recupero “La spina – Serraloggia”

Nelle zone residenziali a volumetria definita PR non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici né di costruzioni accessorie.

Degli edifici esistenti, oltre a tutti gli interventi di conservazione, manutenzione, restauro e risanamento conservativo che non comportino ampliamenti e sopraelevazioni, si consentono pure la demolizione e la ricostruzione in loco senza però accrescere la superficie complessiva di piano e le altezze esistenti e sempre nel rispetto di ogni altro adempimento di legge. Tali demolizioni non si configurano in alcun modo come: “demolizioni necessarie” ai sensi della normativa vigente ai sensi della DGR 957/99 e quindi non possono in nessun caso essere effettuate con i fondi della Legge 61/98.

La destinazione d'uso residenziale non è modificabile, mentre è consentito trasformare in abitazioni immobili o loro parti eventualmente adibiti ad altri “usi”.

Nelle zone residenziali a volumetria definita PR va in particolar modo osservato quanto riportato alla fine del comma 4 del precedente articolo 1.

## ART. 19.2 - ZONE RESIDENZIALI A VOLUMETRIA DEFINITA – B6a

In tali zone si applicano le disposizioni dell'art. 19.

Nelle aree a volumetria definita è vietata la demolizione e ricostruzione degli edifici nonché gli aumenti di volumetria entro e fuori terra.

## ART. 19.3 - ZONE RESIDENZIALI A VOLUMETRIA DEFINITA – B6b

In tali zone non è consentita la realizzazione di nuovi edifici né costruzioni accessorie.

Negli edifici esistenti sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro risanamento conservativo e di ristrutturazione con esclusione di opere di ampliamento e sopraelevazione.

La destinazione d'uso residenziale non è modificabile, mentre è consentita ad uso di abitazione delle parti eventualmente adibite ad altri usi.

## ART. 19.4 - ZONE RESIDENZIALI A VOLUMETRIA DEFINITA – B6c

In tali zone si applicano le disposizioni dell'art. 19.

È consentita altresì la demolizione e la ricostruzione, assicurando un'altezza massima degli edifici di ml. 6.50 misurati a valle.

## ART. 19.5 - ZONE RESIDENZIALI A VOLUMETRIA DEFINITA – B6d

In tali zone si applicano le disposizioni dell'art. 19.

In caso di demolizione e ricostruzione si applicano gli indici e i parametri di cui all'Art.18.2 "zone rade C5a".

## ART. 20 - ZONE PRODUTTIVE TIPO "D" - GENERALITÀ

All'interno di tali zone territoriali omogenee, il Piano Regolatore Generale si attua mediante singole concessioni ad eccezione di quelle specificatamente indicate mediante apposito simbolo nelle tavole di Piano Regolatore Generale in cui la concessione è subordinata alla approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo.

Sugli edifici esistenti che, alla data di adozione delle presenti Norme di Attuazione, siano in contrasto con esse, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria. Straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Non sono ammesse modifiche di destinazioni d'uso in contrasto con quelle ammesse

## ART. 20.1 - LOTTIZZAZIONI IN ZONE PRODUTTIVE

SOPPRESSO

## ART. 21 - ZONE PRODUTTIVE – D1 – D2

Le zone industriali sono prevalentemente destinate ad impianti produttivi industriali ed artigianali, alle attività di servizio per detti impianti e ai pubblici esercizi, alle attività commerciali all'ingrosso e di media e grande distribuzione **quest'ultima nel rispetto della L.R. 26/1999 e n.15/2002 e n.9/2005 e degli indirizzi dettati dal PTCP**

In dette zone sono escluse le destinazioni d'uso residenziali, se non in quanto necessario completamento per l'esercizio delle attività produttive (alloggi per custodi e titolari di azienda). Sono altresì esclusi gli esercizi commerciali di vicinato, se non inseriti in una media o grande struttura di distribuzione

Si applicano i seguenti indici:

IF=SP/SL= 0.65

IK=SC/SL= 0.60

SL min. = 1500 mq.

DC = 1/2 H Il valore risultante non potrà comunque essere inferiore 5.00 ml DS min. = 10.00 ml.

DE = 1/1 H Il valore risultante non potrà comunque essere inferiore 10.00 ml

La superficie di piano a destinazione residenziale ammessa non potrà superare 0.07 mq/mq con un massimo di 400 mq. e sarà computata nell'indice di edificabilità e dell'indice di copertura complessivi.

### DISPOSIZIONI GENERALI

Oltre a quanto definito dall'art. 20 per quanto attiene l'inquinamento delle risorse idriche per evitare il proliferarsi di numerosi e costosi impianti di depurazione, difficilmente gestibili e controllabili, si ritiene prescrivere una unica canalizzazione terminante in un impianto di depurazione centralizzato sfruttando il già

esistente impianto o prevedendo una nuova struttura a se stante da localizzarsi in sede di pianificazione attuativa.

Fino alla realizzazione dell'ipotesi sopra descritta i nuovi insediamenti industriali dovranno attenersi alle norme vigenti in materia di tutela delle acque attraverso impianti specifica.

Per quanto riguarda invece l'inquinamento atmosferico, preventivamente all'inizio dell'attività industriale i titolari dovranno presentare una relazione dettagliata circa il tipo di produzione e le conseguenti emissioni gassose di qualsiasi natura, specificando le tecniche di abbattimento dei parametri inquinanti dei fumi, che comunque dovranno garantire il rispetto della normativa vigente.

#### **ART. 21.1 - ZONE PRODUTTIVE – D1\* ( D.C.C. N° 345 DE 26/02/90 e D.P.G.R. Marche N° 1012 del 16/04/92)**

Le zone industriali sono prevalentemente destinate ad impianti produttivi industriali ed artigianali, alle attività di servizio per detti impianti e ai pubblici esercizi, alle attività commerciali all'ingrosso e di media e grande distribuzione **quest'ultima nel rispetto della L.R. 26/1999 e n.15/2002 e n.9/2005 e degli indirizzi dettati dal PTCP**

In dette zone sono escluse le destinazioni d'uso residenziali, se non in quanto necessario completamento per l'esercizio delle attività produttive (alloggi per custodi e titolari di azienda). Sono altresì esclusi gli esercizi commerciali di vicinato, se non inseriti in una media o grande struttura di distribuzione.

Si applicano i seguenti indici:

IF=SP/SL= 0.65

IK=SC/SL= 0.60

SL min. = 1500 mq.

DC = 1/2 H Il valore risultante non potrà comunque essere inferiore 5.00 ml DS min. = 10.00 ml.

DE = 1/1 H Il valore risultante non potrà comunque essere inferiore 10.00 ml

La superficie di piano a destinazione residenziale ammessa non potrà superare 0.07 mq/mq con un massimo di 400 mq. e sarà computata nell'indice di edificabilità e dell'indice di copertura complessivi.

#### **DISPOSIZIONI GENERALI**

Per quanto attiene l'inquinamento delle risorse idriche per evitare il proliferarsi di numerosi e costosi impianti di depurazione, difficilmente gestibili e controllabili, si ritiene prescrivere una unica canalizzazione terminante in un impianto di depurazione centralizzato sfruttando il già esistente impianto o prevedendo una nuova struttura a se stante da localizzarsi in sede di pianificazione attuativa.

Fino alla realizzazione dell'ipotesi sopra descritta i nuovi insediamenti industriali dovranno attenersi alle norme vigenti in materia di tutela delle acque attraverso impianti specifica.

Per quanto riguarda invece l'inquinamento atmosferico, preventivamente all'inizio dell'attività industriale i titolari dovranno presentare una relazione dettagliata circa il tipo di produzione e le conseguenti emissioni gassose di qualsiasi natura, specificando le tecniche di abbattimento dei parametri inquinanti dei fumi, che comunque dovranno garantire il rispetto della normativa vigente. Sono esclusi dalla superficie fondiaria e dalla realizzazione di qualsiasi tipo di costruzione, movimenti e sbancamenti di terreno, le porzioni di aree interessate dagli ambiti di tutela del corso d'acqua e delle fasce di rispetto stradale individuate nelle tavole di P.R.G..

#### **ART. 21.2 - ZONE PRODUTTIVE – D2\* (D.C.C. N° 169 del 30/09/96 e D.G.P. Ancona N° 207 del 17/12/97)**

Le zone industriali sono prevalentemente destinate ad impianti produttivi industriali ed artigianali, alle attività di servizio per detti impianti e ai pubblici esercizi, alle attività commerciali all'ingrosso e di media e grande distribuzione **quest'ultima nel rispetto della L.R. 26/1999 e n.15/2002 e n.9/2005 e degli indirizzi dettati dal PTCP**

In dette zone sono escluse le destinazioni d'uso residenziali, se non in quanto necessario completamento per l'esercizio delle attività produttive (alloggi per custodi e titolari di azienda). Sono altresì esclusi gli esercizi commerciali di vicinato, se non inseriti in una media o grande struttura di distribuzione

Si applicano i seguenti indici:

IF=SP/SL= 0.65

IK=SC/SL= 0.60

SL min. = 1500 mq.

DC = 1/2 H Il valore risultante non potrà comunque essere inferiore 5.00 ml DS min. = 10.00 ml.

$DE = 1/1 H$  Il valore risultante non potrà comunque essere inferiore 10.00 ml

La superficie di piano a destinazione residenziale ammessa non potrà superare 0.07 mq/mq con un massimo di 400 mq. e sarà computata nell'indice di edificabilità e dell'indice di copertura complessivi.

#### DISPOSIZIONI GENERALI

Per quanto attiene l'inquinamento delle risorse idriche per evitare il proliferarsi di numerosi e costosi impianti di depurazione, difficilmente gestibili e controllabili, si ritiene prescrivere una unica canalizzazione terminante in un impianto di depurazione centralizzato sfruttando il già esistente impianto o prevedendo una nuova struttura a se stante da localizzarsi in sede di pianificazione attuativa.

Fino alla realizzazione dell'ipotesi sopra descritta i nuovi insediamenti industriali dovranno attenersi alle norme vigenti in materia di tutela delle acque attraverso impianti specifica.

Per quanto riguarda invece l'inquinamento atmosferico, preventivamente all'inizio dell'attività industriale i titolari dovranno presentare una relazione dettagliata circa il tipo di produzione e le conseguenti emissioni gassose di qualsiasi natura, specificando le tecniche di abbattimento dei parametri inquinanti dei fumi, che comunque dovranno garantire il rispetto della normativa vigente. In sede di Piano attuativo deve essere prevista una cintura a verde della profondità minima di ml. 40,00 necessaria per la separazione della zona residenziale a volumetria definita (B6), da piantumare con essenze arboree ed arbustive autoctone.

In fase attuativa nella zona industriale è necessario espletare le opportune indagini idrauliche al fine di accertare eventuali rischi di esondazione o connessi a fenomeni erosivi dovuti alla dinamica fluviale del Torrente Giano.

### ART. 21.3 - ZONE PRODUTTIVE – D1a

Le zone industriali sono prevalentemente destinate ad impianti produttivi industriali ed artigianali, alle attività di servizio per detti impianti e ai pubblici esercizi, alle attività commerciali all'ingrosso e di media e grande distribuzione quest'ultima nel rispetto della L.R. 26/1999 e n.15/2002 e n.9/2005 e degli indirizzi dettati dal PTCP

In dette zone sono escluse le destinazioni d'uso residenziali, se non in quanto necessario completamento per l'esercizio delle attività produttive (alloggi per custodi e titolari di azienda). Sono altresì esclusi gli esercizi commerciali di vicinato, se non inseriti in una media o grande struttura di distribuzione

Si applicano i seguenti indici:

$IF=SP/SL= 0.65$

$IK=SC/SL= 0.60$

SL min. = 1500 mq.

H max = 12.00 ml. misurata a valle

$DC = 1/2 H$  Il valore risultante non potrà comunque essere inferiore 5.00 ml DS min. = 10.00 ml.

$DE = 1/1 H$  Il valore risultante non potrà comunque essere inferiore 10.00 ml

La superficie di piano a destinazione residenziale ammessa non potrà superare 0.07 mq/mq con un massimo di 400 mq. e sarà computata nell'indice di edificabilità e dell'indice di copertura complessivi.

#### DISPOSIZIONI GENERALI

Per quanto attiene l'inquinamento delle risorse idriche per evitare il proliferarsi di numerosi e costosi impianti di depurazione, difficilmente gestibili e controllabili, si ritiene prescrivere una unica canalizzazione terminante in un impianto di depurazione centralizzato sfruttando il già esistente impianto o prevedendo una nuova struttura a se stante da localizzarsi in sede di pianificazione attuativa.

Fino alla realizzazione dell'ipotesi sopra descritta i nuovi insediamenti industriali dovranno attenersi alle norme vigenti in materia di tutela delle acque attraverso impianti specifica.

Per quanto riguarda invece l'inquinamento atmosferico, preventivamente all'inizio dell'attività industriale i titolari dovranno presentare una relazione dettagliata circa il tipo di produzione e le conseguenti emissioni gassose di qualsiasi natura, specificando le tecniche di abbattimento dei parametri inquinanti dei fumi, che comunque dovranno garantire il rispetto della normativa vigente.

### ART. 21.4 - ZONE PRODUTTIVE ATTREZZATURE E SERVIZI – DAS - (D.C.C. N° 95 del 22/09/92 e D.G.P. Ancona N° 132 del 26/04/95)

L'area è destinata principalmente alla sosta degli automezzi e alla realizzazione delle necessarie infrastrutture di servizio quali servizi igienici, spogliatoi, docce, mensa e motel; questi ultimi dovranno essere realizzati ad uso esclusivo dell'attività industriale.

Si applicano i seguenti indici:

$IK = 0,25$

N piano max = 1  
Hmax = 4,50 mt.  
DE min. 10 ml.  
DC min. 10 ml.  
DS min. 20 ml

#### ART. 21.5 - ZONE PRODUTTIVE VERDE PRIVATO – Vpr - (D.C.C. N° 95 del 22/09/92 e D.G.P. N° 132 del 26/04/95).

Il verde privato boscato sarà realizzato sulla base di un progetto esecutivo da approvarsi dall'Amministrazione comunale al fine di realizzare un bosco urbano con specie autoctone. Tale sistemazione ha la funzione di filtro acustico a protezione dei futuri insediamenti residenziali previsti da PRG in sommità dei versanti e recupero delle qualità vegetazionali relitte presenti nella zona. Possibilità del rimodellamento dei versanti, dove strettamente necessario, nel rispetto del parere del Corpo Forestale dello Stato, finalizzato al recupero paesistico ambientale dei fronti dell'ex cava.

#### ART. 21.6 - ZONE PRODUTTIVE D3 D.P.R. 440/2000 e smi

Tali zone rappresentano le varianti parziali approvate ai sensi dell'articolo 5 del D.P.R. 440/2000 e smi e vengono rappresentate nell'ordine numerico nell'ALLEGATO n° 3.

Il suddetto allegato dovrà essere integrato ogni qualvolta si provvederà all'approvazione delle apposite specifiche varianti ai sensi dell'articolo 5 del D.P.R. 440/2000.

#### Art. 21.7 – ZONE PRODUTTIVE DS - Variante parziale al PRG – Frazione Melano Ditta NONEX di Pastuglia Paolo

Nell'area è possibile la realizzazione di un manufatto di dimensioni pari a 6,00 x 4,60 mt., inglobato in muri di protezione di cemento armato posti a distanza di circa 3,00 mt, il volume complessivo risulta di 5,90 mc. destinato a deposito di esplosivi

La superficie corrispondente al volume richiesto è data dall'applicazione dell'indice fondiario di 0,03 mc/mq. e quindi pari a mq. 2.530.

La superficie interessata alla modifica è quella individuata dal catasto terreni al foglio 92 particelle 160 e 340 con esclusione della 161 sulla quale come detto in precedenza è in parte soggetta a vincolo del bosco.

Inoltre per le sue specifiche caratteristiche in tale manufatto non è consentita la permanenza umana.

Pertanto per l'intervento in questione gli indici ed i parametri da rispettare sono i seguenti:

SL= mq. 2.530

IF= 0,03 mc/mq

DS= 20,00 mt.

DC = 20,00 mt.

DE = 20,00 mt.

#### ART. 21.8 ZONE PRODUTTIVE – D2\*\*

Le zone industriali sono prevalentemente destinate ad impianti produttivi industriali ed artigianali, alle attività di servizio per detti impianti e ai pubblici esercizi, alle attività commerciali all'ingrosso e di media distribuzione quest'ultima nel rispetto delle leggi regionali di settore vigenti e degli indirizzi dettati dal PTCP.

In dette zone sono escluse le destinazioni d'uso residenziali, se non in quanto necessario completamento per l'esercizio delle attività produttive (alloggi per custodi e titolari di azienda). Sono altresì esclusi gli esercizi commerciali di vicinato, se non inseriti in una media o grande struttura di distribuzione

Si applicano i seguenti indici:

IF=SP/SL= 1.1

IK=SC/SL= 0.9

SL min. = 1500 mq.

DC = 1/2 H Il valore risultante non potrà comunque essere inferiore 5.00 ml

DS min. = 10.00 ml.

DE = 1/1 H Il valore risultante non potrà comunque essere inferiore 10.00 ml

La superficie di piano a destinazione residenziale ammessa non potrà superare 0.07 mq/mq con un massimo di 400 mq. e sarà computata nell'indice di edificabilità e dell'indice di copertura complessivi.

## ART. 21.9 DAS D2\*\* - ZONE PRODUTTIVE ATTREZZATURE E SERVIZI DI PERTINENZA DELLA ZONA INDUSTRIALE D2

Tale zona è destinata principalmente alle attività di servizio della zona industriale D2\*\*, quali ad esempio aree di stoccaggio e deposito di materiale, viabilità, parcheggi e accessi alla via pubblica.

È ammessa la realizzazione di impianti, volumi tecnici ed attrezzature di servizio alle attività svolte ammesse nella zona D2\*\*.

Non è ammessa la realizzazione di nuove volumetrie.

Per la finitura delle superfici esterne, con esclusione delle aree di stoccaggio, dovranno essere utilizzati materiali permeabili, quali manti bituminosi drenanti, autobloccanti, ecc..

Le recinzioni a delimitazione del lotto dovranno essere completate con idonee essenze arboree.

All'interno della fascia di pertinenza fluviale su base geomorfologica individuata nell'allegato H dell'elaborato "Verifica di compatibilità idraulica", gli unici interventi consentiti sono quelli previsti al paragrafo 2.4.3.1 dell'Allegato 1 della DGR 53/2014.

Lungo tutto il perimetro dell'area di intervento dovrà essere prevista un'adeguata fascia verde con individui di specie autoctone già adulti all'impianto al fine di garantire una congrua mitigazione dei nuovi manufatti e un migliore inserimento paesaggistico con l'area agricola residua e l'area boschiva fluviale di prossimità.

## ART. 22 - ZONE DIREZIONALI COMMERCIALI

Le zone direzionali e commerciali sono destinate prevalentemente ad edifici per uffici pubblici e privati, esercizi commerciali di ogni dimensione, attività ricettive e ricreative, attività di servizio. La residenza è ammessa nei limiti del 40% della superficie di piano (SP) realizzata. Un ulteriore 20% della superficie di piano (SP) realizzata può essere destinata alla residenza, ove i relativi alloggi siano convenzionati ai sensi dell'articolo 35 della legge n. 865/1971 e successive modificazioni ed integrazioni.

In dette zone sono escluse attività industriali e artigianali che non siano a servizio delle destinazioni d'uso ammesse o di tipo artistico-tradizionale.

### ART. 22.1 - ZONE DIREZIONALI COMMERCIALI DI TIPO "B" BDC

Le destinazioni sono previste dall'Art. 22.

All'interno di tali zone territoriali omogenee, il Piano Regolatore Generale si attua mediante Piani Urbanistici attuativi o intervento diretto per le nuove costruzioni o sul patrimonio edilizio esistente. All'interno di tali zone territoriali omogenee sono ammessi i lavori di nuova costruzione, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia, demolizione nonché interventi diversi o opere minori, secondo quanto previsto dalle presenti norme e dal vigente Regolamento Edilizio.

Si applicano i seguenti indici:

IF = SP / SL = 0.95

IK = SC / SL = 0.30

SL Min. = 1500 mq.

H max = 17 ml.

DS min. = 5.00 ml. per strade veicolari con larghezza a 7.00 ml. ml. per strade veicolari con larghezza a 7.00 ml. 15.00 ml.;

10.00 ml. per strade veicolari con larghezza oltre il ml. 15.00.

fermo restando quanto previsto dalla vigente normativa per le costruzioni in zona sismica

DC = 1/2 H Il valore risultante non potrà comunque essere inferiore 5.00 ml

DE = 1/1 H Il valore risultante non potrà comunque essere inferiore 10.00 ml

### ART. 22.2 - ZONE DIREZIONALI COMMERCIALI DI TIPO "C" CDC

Le destinazioni sono previste dall'Art. 22.

All'interno di tali zone territoriali omogenee, il Piano Regolatore Generale si attua mediante Piani Urbanistici attuativi

In mancanza di Piani Urbanistici attuativi sono ammessi interventi edilizi diretti negli edifici esistenti per lavori di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia, demolizione

All'interno di Piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche, sono ammessi per DS, DC, DE valori minori a quelli sopra indicati, purché nel rispetto della normativa per le costruzioni in zona sismica e di quanto fissato all'art. 9 del D.M. 2/4/1968 n.1444

All'interno di Piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche, gli indici IF e IK relativi a singoli lotti possono essere aumentati entro il limite del 20% (venti per cento) purché complessivamente sulla totalità dei lotti gli indici IF e IK non risultino superiori ai valori prescritti per la zona.

Si applicano i seguenti indici:

$$IF = SP / SL = 0.95$$

$$IK = SC / SL = 0.30$$

SL Min. = 1500 mq.

H max = 17 ml.

DS min. = 5.00 ml. per strade veicolari con larghezza a 7.00 ml. ml. per strade veicolari con larghezza a 7.00 ml. 15.00 ml.;

10.00 ml. per strade veicolari con larghezza oltre il ml. 15.00.

fermo restando quanto previsto dalla vigente normativa per le costruzioni in zona sismica DC = 1/2 H Il valore risultante non potrà comunque essere inferiore 5.00 ml

DE = 1/1 H Il valore risultante non potrà comunque essere inferiore 10.00 ml

### ART. 22.3 - DI TIPO "B" – (D.C.C. n°109/2004) – BDC\* (ex DC1)

Nella zona individuata nella planimetria di PRG con la sigla BDC gli interventi sono rivolti al completamento degli edifici esistenti sia in sopraelevazione che in ampliamento.

Si applicano i seguenti indici:

$$IF = SP / SL = 0.95$$

$$IK = SC / SL = 0.30 \text{ SL Min.} = 1500 \text{ mq.}$$

H max = 20 ml.

DS min. = 5.00 ml. per strade veicolari con larghezza a 7.00 ml. ml. per strade veicolari con larghezza a 7.00 ml. 15.00 ml.;

ml. per strade veicolari con larghezza oltre il ml. 15.00.

fermo restando quanto previsto dalla vigente normativa per le costruzioni in zona sismica DC = 1/2 H Il valore risultante non potrà comunque essere inferiore 5.00 ml

DE = 1/1 H Il valore risultante non potrà comunque essere inferiore 10.00 ml

Nel rispetto degli indici e dei parametri previsti dai precedenti punti, la superficie di piano massima da realizzare, in ampliamento e in sopraelevazione degli edifici esistenti, è di mq. 6.000.

La nuova edificazione potrà avere esclusivamente destinazione direzionale.

Nell'area individuata come tutela del corso d'acqua sono consentiti i seguenti interventi:

costruzione di recinzioni realizzate con materiali e tipologie idonee,

sistemazione degli spazi esterni con materiali eco-compatibili,

pertinenze e/o volumi tecnici ed impianti tecnologici a servizio di edifici esistenti

I progetti di tali interventi debbono essere compatibili con l'ambiente esistente e debbono essere sottoposti all'esame della commissione edilizia integrata ai sensi della L.R. 34/92.

### ART. 22.3.1 – P.P.1. - PROGRAMMA URBANISTICO DI DETTAGLIO (P.U.D.) DI ATTUAZIONE DELL'ACCORDO PROCEDIMENTALE VIA BRODOLINI.

Nella zona individuata con la simbologia P.P.1. Programma urbanistico di dettaglio (P.U.D.) di attuazione dell'Accordo Procedimentale Via Brodolini l'attività edilizia è regolata come segue:

#### 1) LOTTO 1

La destinazione ammessa è esclusivamente commerciale e l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto della dimensione del lotto, degli indici e dei parametri seguenti:

Superficie di lotto max SL = 7.472 mq.

Superficie di Piano max SP = 1.613 mq.

Superficie Coperta max SC = 1.613 mq.

DS = 7,50 mt.

DC = 5,00 mt.

DE = 10,00 mt.

H. = 9,00 mt.



Al momento della costruzione degli edifici il privato dovrà realizzare a proprio carico le opere di sistemazione viaria previste nella tavola n. 2 del Programma Urbanistico di Dettaglio, integrandola, previa apposito studio, con limitatori di velocità.

La richiesta di permesso a costruire potrà essere rilasciata solo a seguito dell'inizio dei lavori di costruzione dell'edificio pubblico e delle opere pubbliche ad esso connesse.

Tra la documentazione a corredo del permesso a costruire dovrà essere inserita la polizza fidejussoria bancaria o assicurativa del valore dell'edificio posto in carico al privato, stabilito incrementato delle spese tecniche per la progettazione, direzione lavori e collaudo, e dell'IVA (LL.PP) che sarà svincolata conseguentemente alla approvazione del collaudo e dopo la presa in carico dell'edificio da parte del comune. Qualora il privato non assolva gli obblighi conseguenti la stipula dell'Accordo Procedimentale, l'amministrazione si riserva di rilasciare qualsiasi tipo di autorizzazione per l'utilizzazione dell'edificio commerciale privato, attivando le procedure d'inadempienza contrattuale prevista dal codice civile.

## 2) LOTTO 2

Nell'area di proprietà comunale potrà essere realizzato un edificio per la dotazione di standard urbanistici da destinare preferibilmente come sede della CRI e una parte del piano terra per le necessità della Protezione Civile nel rispetto delle dimensioni minime, degli indici e parametri seguenti:

Superficie di Piano max            SP        = 1.000,00 mq.

Superficie Coperta max            SC        = 500,00 mq.

DS = 7,50 mt.

DC = 5,00 mt.

DE = 10,00 mt.

H. = 9,00 mt.

L'attuazione degli interventi edilizi deve essere conforme alle indicazioni del presente Programma Urbanistico di Dettaglio e qualsiasi modifica che incida sull'IF, sull'IK e sull'altezza previste nel Programma Urbanistico di Dettaglio, comporterà la conseguente riproposizione di un nuovo accordo procedimentale, della variante parziale al PRG ed al Programma Urbanistico di Dettaglio con le stesse modalità di approvazione ed esecuzione previste da quello iniziale.

In entrambi i lotti, potranno essere consentite lievi modifiche alle tipologie edilizie previste, all'inserimento degli edifici e degli accessi nel lotto, previa acquisizione del parere favorevole del Dirigente Assetto del Territorio al momento del rilascio del permesso a costruire.

## ART. 22.4 - LOTTIZZAZIONE IN AREE DIREZIONALI COMMERCIALI SOPPRESSO

## ART. 23 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "F" PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Sono individuate ai sensi dell'articolo 2 del D.M. 02/04/1968 n.1444 e sono destinate ad accogliere le attrezzature di interesse generale meglio dettagliate ai successivi articoli n. 24 e 25 delle presenti norme.

## ART. 24 - ZONE PER ATTREZZATURE IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE – F1

Gli interventi previsti nel presente articolo possono essere realizzati dalla Pubblica Amministrazione e dai privati.

### ART. 24.1 – Ospedaliere – F1H

Si applicano i seguenti indici:

IF = SP/SL = 0,65

IK = SC/SL = 0.35

H = 14 ml.

DS min = 20 ml.

DC = 10.00 ml.

### ART. 24.2 - Attrezzature tecnologiche – F1AT

Nelle aree individuate dal PRG con tale simbologia possono essere realizzate, i depuratore di rifiuti fluidi, i centri di trasbordo per rifiuti, i depositi di auto in demolizione e le centrali elettriche di trasformazione.

All'interno di tali aree sono ammessi soltanto gli edifici strettamente necessari allo svolgimento delle specifiche attività con esclusione assoluta della residenza

Si applicano i seguenti indici:

IF= SP/SL = 0,50

IK = SC/SL = 0.30

H = mt. 12,00

DS = 10 ml.

DC =  $1 / 2 (H + HC)$  comunque non inferiore a 5 ml.

### ART. 24.3 - Parco ferroviario – F1PF

Oltre alle attrezzature ed agli impianti per la circolazione e la sosta dei mezzi su rotaia e su gomma è consentita, in quanto necessaria, la realizzazione di edifici per uffici dell'amministrazione ferroviaria e delle società o amministrazioni che operano all'interno della zona, nonché degli impianti (quali mense, spogliatoi, ecc.) per il personale addetto.

Si applicano i seguenti indici:

IK = SC/SL = 0.25

DS = 10 ml.

DC =  $1 / 2 (H + HC)$  comunque non inferiore a 5 ml.

### ART. 24.4 - Parco urbano e territoriale – F1PU

Esso è destinato a verde pubblico o di uso pubblico, in cui sono ammesse attrezzature per le attività di tempo libero, quali percorsi pedonali e piste ciclabili, campi da gioco per bambini, strutture aperte per attività culturali e ricreative, chioschi di vendita, servizi igienici e tutte quelle infrastrutture pubbliche e di uso pubblico necessarie per l'accessibilità, lo scambio modale e la sosta.

La realizzazione di nuovi interventi edilizi non potrà superare la dimensione di mq. 100. Si applicano i seguenti indici:

DS = ml. 10,00

DC = non inferiore a 5 ml.

DE = mt. 10,00

H max = 4,50

Potranno altresì essere ammesse, ove esistenti, attività orticole ed agricole, purché non comportino nuove edificazioni, nonché tutte quelle opere rivolte ad una valorizzazione dell'attuale assetto naturale in vista di una sua migliore utilizzazione.

Negli edifici occupati da attività produttive alla data di adozione del P.R.G. sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione e gli ampliamenti degli edifici fino ad un massimo del 10% della Superficie di Piano esistente alla data di adozione del P.R.G. nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

IF = SP/SL = 0.15 mq/mq

H = 7.50 ml.

DS = 10,00 mt.

DC = 5,00 mt.

DE = 10 mt.

La distanza dall'argine del fiume è riferita a quella indicata nelle cartografie di piano ed applicata secondo le indicazioni dell'articolo 41 delle presenti NTA.

### ART. 24.5 - Parco Alta Valle dell'Esino – F1PE

L'insieme dei territori delimitati in cartografia come Parco dell'Alta Valle dell'Esino presentano una particolare concentrazione di elementi emergenti e di interesse ambientale - sia di carattere naturale che antropico - e saranno oggetto di pianificazione esecutiva onde facilitare la loro salvaguardia ai fini del loro più generale equilibrio ecologico-territoriale e nel contempo la loro funzione sociale e culturale.

Per altro, poiché gli ambiti sopra definiti non sono assimilabili alle zone contenute nella ordinaria strumentazione urbanistica essi dovranno essere considerati come campo di determinazione, all'interno del quale il Piano Particolareggiato dovrà operare una zonizzazione coerente con i propri contenuti.

In particolare all'interno delle zone comprese nella delimitazione del Parco dell'Alta Valle dell'Esino saranno individuate:

zona di rispetto: costituiscono le fasce di filtro con il territorio circostante e sono quindi poste ai margini del campo di determinazione delimitato; in esse sono consentiti interventi per la conservazione del suolo, la sistemazione ed il riordino di ambienti naturali, la costruzione di accessi pedonali e rurali, parcheggi ed attrezzature di servizio. Sono inoltre consentite la realizzazione di opere connesse con la stabile presenza umana, ivi compresa la residenza, e con le normali attività economiche con esclusione di quelle incompatibili con l'utilizzo del Parco;

zona di verde attrezzato: sono destinate alle attività connesse con il tempo libero e costituiranno le aree verdi moderatamente attrezzate a servizio del parco. In esse saranno autorizzati gli interventi diretti alla realizzazione delle infrastrutture necessarie, la cui caratteristiche e localizzazioni dovranno essere definite dallo strumento attuativo. Sono inoltre ammesse strutture a servizio delle attività agricolo-pastorali;

zone di riserva naturale: sono destinate alla conservazione e tutela dei particolari valori ecologici esistenti. In esse va pertanto assicurato il mantenimento complessivo dei caratteri naturali con il recupero di quelli degradati; di contro è vietata la costruzione di elettrodotti, gasdotti, linee telegrafate e telefoniche, edifici per attività produttive, strade che non siano quelle a servizio delle attività agro-silvo-pastorali.

centri e nuclei di insediamento: sono i nuclei ed i centri di ogni dimensione compresi all'interno del Parco. In essi si esercita in modo principale l'attività edilizia ai fini residenziali, con privilegio di quella atta al recupero del patrimonio edilizio esistente. Sono inoltre consentiti tutti gli interventi per l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e per la realizzazione di servizi ed infrastrutture connessi con la funzione residenziale. Sono esclusi nuovi insediamenti produttivi che non abbiano destinazione agricola o artigianale.

Nella fase transitoria che intercorre tra l'individuazione delle aree incluse nella delimitazione di Parco e la materiale esecutività della Pianificazione di dettaglio, varranno tutte, nessuna esclusa, le norme di attuazione del P.R.G. previste per le diverse zonizzazioni. Di contro al fine di realizzare obiettivi di salvaguardia, diviene immediatamente efficace il vincolo che esclude, nell'ambito del territorio compreso nei limiti del Parco, le aperture di nuove cave e l'insediamento di attività produttive che non siano quelle connesse con l'agricoltura o l'artigianato.

#### **ART. 24.6 - Scuole Medie Superiori – F1IMS**

Gli interventi previsti nel presente articolo possono essere realizzati dalla Pubblica Amministrazione e dai privati

Le aree di proprietà delle pubbliche amministrazioni (Regione, Provincia e comune) comprese nella suddetta simbologia per una percentuale del 50% possono essere utilizzate anche per la realizzazione di edifici a carattere sociale.

L'edificazione è pertanto soggetta alle disposizioni delle singole, specifiche leggi vigenti in materia

#### **ART. 24.7 – Uffici Pubblici - F1UP**

Esse sono destinate ad accogliere edifici destinati a pubblici uffici. Si applicano i seguenti indici:

IF = SP/SL = 0,45

IK = SC/SL = 0,30

DS min: = 10.00 ml.

DC = 5.00 ml.

DE = 10,00 ml.

#### **ART. 24.8 – Scuole medie superiori ed attrezzature di interesse comune F1ISM2**

REALIZZAZIONE DELLA CITTADELLA DEGLI STUDI

Tali aree sono destinate ad accogliere gli edifici scolastici secondari di secondo grado, le palestre, gli impianti sportivi all'aperto, l'auditorium/teatro, gli impianti tecnici e tecnologici, i parcheggi e quanto altro si renda necessario per la funzionalità dell'attività scolastica.

È inoltre consentito realizzare edifici destinati ad accogliere attività ricettive, commerciali, ricreative, di servizio e per la formazione-lavoro nel limite massimo del 45% della Superficie di piano massima consentita.

La residenza è ammessa nel limite massimo del 5% della Superficie di piano massima consentita.

In essa si applicano i seguenti indici:

IF = 0,30 mq./mq.

IK = 0,30 mq./mq.

DS min. = 10,00 mt.

DC = 5,00 mt.

DE = 10,00mt.

Allo stesso modo considerando che all'interno delle NTA non sono contenute indicazioni sulla programmazione urbanistica di dettaglio si propone l'inserimento di un nuovo articolo.

## ART. 25 – ZONE PER SPAZI PUBBLICI ED ATTIVITÀ COLLETTIVA – F2

Gli interventi previsti nel presente articolo possono essere realizzati dalla Pubblica Amministrazione e dai privati.

Qualora le dimensioni dell'intervento e la complessità dell'opera siano di rilevante entità il progetto dovrà comprendere uno studio di massima esteso ad un intorno significativo anche al di fuori dell'area dell'intervento, Nelle aree individuate dal PRG con le apposite simbologie sono consentite le destinazioni d'uso individuate nei successivi punti.

All'interno di tali aree sono ammessi soltanto gli edifici strettamente necessari allo svolgimento delle specifiche attività

### ART. 25.1 – Istruzione – F2I

Esse sono destinate alla costruzione di strutture scolastiche diverse da quelle previste all'articolo 24.6.

L'edificazione dovrà rispettare le disposizioni vigenti in materia.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici:

DS = 10,00 mt.

DC = 7.50 mt.

DE = 10 mt.

### ART. 25.2 - Attrezzature di interesse comune – F2AC

Esse sono destinate ad accogliere edifici per attività di culto, culturali, sociali, assistenziali e sanitarie con esclusione di quelli previsti nell'articolo 24.1, ricreative ed uffici pubblici.

Si applicano i seguenti indici:

IF = SP/SL = 0,45

IK = SC/SL = 0,30

DS min: = 10.00 ml.

DC = 5.00 ml.

DE = 10,00 ml.

### ART. 25.3 - Verde, Gioco e Sport – Generalità

Esse sono destinate alla realizzazione del verde per parchi e giardini e di quello per la realizzazione di impianti ed attrezzature sportive.

Sono da considerare aree a verde per parchi e giardini tutte quelle che nella zonizzazione non riportano alcuna simbologia mentre per impianti ed attrezzature sportive quelle che hanno singola o doppia simbologia.

#### ART. 25.3.1 - Verde pubblico per parchi e giardini – F2VP

All'interno delle aree con tale destinazione è consentita la costruzione di chioschi, chalet, servizi igienici e piccoli edifici in genere, quest'ultimi destinati ad accogliere pubblici servizi o locali di svago.

Si applicano i seguenti indici:

IF = SP/SL = 0,03

IK = SC/SL = 0,05

DS min: = 10.00 ml.

DC = 5.00 ml.

DE = 10,00

#### ART. 25.3.2 - Gioco e sport – F2GS

Sono da considerare aree a verde gioco e sport, tutte quelle che nella zonizzazione riportano la simbologia di "campo da gioco" e "attrezzature sportive".

In tali aree è ammessa la realizzazione di impianti ed attrezzature sportive, comprese quelle complementari ed a stretto servizio della principale, nel rispetto delle norme vigenti in materia e dei seguenti indici:

IF = SP/SL = 0,65

IK = SC/SL = 0,60

DS min: = 10.00 ml.

DC = 10.00 ml.

DE = 10,00

### Articolo 25.3.3 – Gioco e Sport - F2GS – Comunanza Agraria Melano

L'area ricompresa nel perimetro della variante indicata con la sigla F2GS è destinata a verde gioco e sport. In essa potranno essere realizzati esclusivamente gli interventi previsti nel progetto preliminare approvato dalla Comunanza Agraria di Melano e dal Consiglio Comunale in forza delle disposizioni dell'art. 19 del DPR 327/2001. Potranno essere apportate modeste modifiche al progetto preliminare approvato purché queste: non comportino aumento di volume superiore al 10% di quello approvato; non interferiscano con le aree classificate bosco.

### ART. 25.4 – PARCHEGGI - P

Le aree individuate come tali nel PRG, poste al di fuori delle sedi stradali sono destinate alla realizzazione di parcheggi

### ART. 26 - ZONE PER LA CIRCOLAZIONE E LA SOSTA VEICOLARE – STR

Le zone destinate a strade e spazi per la circolazione e la sosta comprendono le sedi stradali, gli slarghi e le piazze a carattere veicolare o pedonale, che costituiscono la rete fondamentale delle comunicazioni.

Le zone destinate a strade e spazi per la circolazione costituiscono elemento indispensabile della pianificazione urbanistica comunale e come tali da essi non si può prescindere per l'attuazione del processo insediativo e di urbanizzazione del territorio. L'attuazione di tali previsioni di PRG può essere effettuata sia dal Comune o da altro soggetto pubblico competente che dai privati.

Le previsioni di PRG di nuovi spazi pubblici per la circolazione e la sosta, nonché l'ampliamento di quelli esistenti che ricadono all'interno di zone soggette a Piano attuativo costituiscono, salvo modeste modifiche di tracciato necessarie per ottimizzare la progettazione esecutiva, indicazione obbligatoria per la redazione dei piani attuativi medesimi e saranno realizzate nell'ambito delle opere di urbanizzazione primaria, quale elemento essenziale di infrastrutturazione.

La realizzazione di tali previsioni di PRG potranno essere direttamente eseguite dal Comune indipendentemente dai piani attuativi per il soddisfacimento di esigenze generali di mobilità urbana ed extraurbana

Le previsioni di PRG di nuovi spazi pubblici per la circolazione, nonché l'ampliamento di quelli esistenti che ricadono in zone diverse da quelle di cui al punto 3) costituiscono elementi indispensabili di infrastrutturazione del PRG, potranno essere realizzate dai privati a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria.

### Art. 26.1 – AREE RADDOPPIO FERROVIARIO ORTE –FALCONARA - FS

Le aree con tale indicazione costituiscono rientrano nel progetto della infrastruttura inerente il raddoppio della linea ferroviaria ORTE –FALCONARA.

### ART. 27 - VERDE CON CAMPEGGIO – FVC

Le aree individuate come verde con campeggio nelle tavole di P.R.G. sono destinate a campeggi quali esercizi ricettivi all'aria aperta, aperti al pubblico, a gestione unitaria, attrezzati su aree recintate per la sosta ed il soggiorno di turisti provvisori, di norma, di tende o di altri mezzi autonomi di pernottamento.

In tali aree valgono le norme e le prescrizioni di cui alla Legge Regionale n. 40 del 1984.

Gli impianti e le attrezzature potranno essere ammesse limitatamente alla potenzialità ricettiva del campeggio.

## ART. 28 – ZONA TURISTICA – CT

L'edificazione potrà avvenire con un indice non superiore a mc./mq. 0.30 (indice di fabbricabilità territoriale); detto indice comprenderà l'intera cubatura dei piani fuori terra, ivi compresa quella di eventuali ambienti sottotetto (salvo la parte contenuta ml. 1.80 dal colmo del tetto) e di aggetti; per i volumi entro terra esclusi dal computo della cubatura abitabile in quanto aventi la destinazione d'uso di cantine, locali seminterrati non oltre ml. 1.10 fuori terra, autorimesse, impianti tecnici, vespai di isolamento, è consentita una cubatura massima, per ogni edificio non superiore alla metà di quella fuori terra.

I singoli lotti non potranno avere una superficie inferiore a mq. 1500 e per ciascun lotto non potrà essere edificata una cubatura superiore a mc. 1000.

Le aree residue non facenti parte dei singoli lotti, dedotte le eventuali strade con destinazione pubblica e quelle destinate a sede della rete viaria, e piste ciclabili, servizi e verde comune ivi compresi gli impianti sportivi e giochi per ragazzi.

Tali aree dovranno permanere in proprietà pro-indiviso ai lottisti del medesimo comprensorio. Le costruzioni dovranno rispettare le seguenti limitazioni:

- la superficie coperta non potrà essere superiore al 10% della superficie del lotto disponibile;
- l'altezza massima dei fabbricati non dovrà superare i ml. 7.00 dalla quota del terreno a sistemazione avvenuta, misurata a valle;
- il distacco minimo dal filo stradale non dovrà essere minore di ml. 8.00; i distacchi minimi dai confini interni, salvo il caso di edifici abbinati o a schiera, non dovrà essere inferiore a ml. 8.00;
- sono consentiti accessori non abitabili in misura non superiore a 1/50 dell'area del lotto ed altezza massima non superiore a ml. 3.00;
- è obbligatorio il rispetto delle eventuali alberature esistenti, il rilievo delle quali deve essere incluso tra gli elaborati di progetto, nonché delle caratteristiche panoramiche.

Per i complessi in zone turistiche individuate nelle tavole di Piano regolatore, la realizzazione dovrà avvenire ai sensi della Legge 765, art. 8 mediante convenzione da stipulare tra i proprietari riuniti in consorzio ed il Comune di Fabriano.

La convenzione farà riferimento ad un piano preparato dal consorzio dei proprietari. Il comune lascerà di proprietà dei lottisti, gravandole servitù di uso pubblico, le aree e le opere relative alla rete stradale ed altre opere o impianti pubblici realizzati, con l'obbligo degli stessi lottisti, o loro aventi causa a qualunque titolo, di partecipare al consorzio per l'uso, la manutenzione e l'esercizio di tali opere. Le opere suddette resteranno pertanto in proprietà pro-indiviso tra i lottisti.

Nei comprensori turistici sarà consentita una volumetria aggiuntiva - pari al 20% di quella residenziale per edifici commerciali, impianti sportivi e ricreativi, e comunque per il servizio del comprensorio (servizi privati).

### ZONA TURISTICO – ALBERGHIERA:

Nell'ambito dei consorzi di sviluppo turistico individuati nel Piano Regolatore, sono previste delle zone aventi speciali caratteristiche e destinate all'attività turistica alberghiera.

L'edificazione sarà consentita in base ad un indice di edificabilità territoriale di mc./mq. 2.00, in analogia a similari zone con destinazione a servizi privati. L'altezza massima consentita è di ml. 9.00, misurata a valle.

Le costruzioni da realizzarsi dovranno avere una destinazione alberghiera (albergo, pensione, residence) o destinazione di servizio turistico (stabilimenti termali, cliniche per cure idroterapeutiche, case di riposo, sale per mostre, conferenze, spettacoli ecc.) è esclusa ogni destinazione ad abitazione.

La destinazione non residenziale degli edifici costruiti nelle zone turistiche-alberghiere sarà registrato con apposito vincolo della durata di quindici anni.

## ART. 29 - ZONA AGRICOLA - E

Per zona agricola si intende tutto il territorio comunale non zonizzato nelle tavole di Piano come zone A-B-C-D-F.

In essa vengono ricomprese le aree di rispetto previste per i corsi d'acqua, le fonti di approvvigionamento idrico e le fasce di rispetto stradale come individuate nelle tavole di piano adeguato al P.P.A.R..

Nella zona agricola si applicano le norme e le disposizioni contenute dalla legge regionale 8 marzo 1990 n° 13 e sue modificazioni ed integrazioni.

### ART. 29.1 - ZONA AGRICOLA - Ea

Gli interventi sugli edifici esistenti, le caratteristiche da osservare per le nuove costruzioni siano esse a carattere residenziale o con altra destinazioni sono descritte nell'allegato A . Le disposizioni contenute nello stesso allegato potranno essere modificate con atto consiliare.

### ART. 29.2 - ZONA AGRICOLA - Eb

Per zona agricola si intende tutto il territorio comunale non zonizzato nelle tavole di Piano come zone A-B-C-D-F.

In essa vengono ricomprese le aree di rispetto previste per i corsi d'acqua, le fonti di approvvigionamento idrico e le fasce di rispetto stradale come individuate nelle tavole di piano adeguato al P.P.A.R..

Nella zona agricola si applicano le norme e le disposizioni contenute dalla legge regionale 8 marzo 1990 n° 13 e sue modificazioni ed integrazioni.

Gli interventi sugli edifici esistenti, le caratteristiche da osservare per le nuove costruzioni siano esse a carattere residenziale o con altra destinazioni sono descritte nell'allegato A. Le disposizioni contenute nello stesso allegato potranno essere modificate con atto consiliare.

H max = 5.50 ml. misurata a valle.

### ART. 29.3 - ZONA AGRICOLA - Ec

Per zona agricola si intende tutto il territorio comunale non zonizzato nelle tavole di Piano come zone A-B-C-D-F.

In essa vengono ricomprese le aree di rispetto previste per i corsi d'acqua, le fonti di approvvigionamento idrico e le fasce di rispetto stradale come individuate nelle tavole di piano adeguato al P.P.A.R..

Nella zona agricola si applicano le norme e le disposizioni contenute dalla legge regionale 8 marzo 1990 n° 13 e sue modificazioni ed integrazioni.

Gli interventi sugli edifici esistenti, le caratteristiche da osservare per le nuove costruzioni siano esse a carattere residenziale o con altra destinazioni sono descritte nell'allegato A. Le disposizioni contenute nello stesso allegato potranno essere modificate con atto consiliare.

H max = 6.50 ml. misurata a valle

### ART. 29.4 - ZONA AGRICOLA - Ed

Per zona agricola si intende tutto il territorio comunale non zonizzato nelle tavole di Piano come zone A-B-C-D-F.

In essa vengono ricomprese le aree di rispetto previste per i corsi d'acqua, le fonti di approvvigionamento idrico e le fasce di rispetto stradale come individuate nelle tavole di piano adeguato al P.P.A.R..

Nella zona agricola si applicano le norme e le disposizioni contenute dalla legge regionale 8 marzo 1990 n° 13 e sue modificazioni ed integrazioni.

Gli interventi sugli edifici esistenti, le caratteristiche da osservare per le nuove costruzioni siano esse a carattere residenziale o con altra destinazioni sono descritte nell'allegato A. Le disposizioni contenute nello stesso allegato potranno essere modificate con atto consiliare.

H max = 4.50 ml. misurata a valle Volume max. = 1000 mc fuori terra

### ART. 29.5 - ZONA AGRICOLA: CRITERI E LINEE GUIDA

#### ALLEGATO "A"

#### Criteria e linee guida

##### 1. Ristrutturazione di edifici esistenti

Nella ristrutturazione degli edifici esistenti dovrà preferibilmente essere mantenuta la copertura a due falde o a padiglione esistenti con la sola modifica delle pendenze, ove si renda necessario.

Il tipo di struttura dovrà essere preferibilmente in legno. In caso di presenza di costruzioni con particolari costruttivi tipici del territorio fabrianese, dovranno rimanere inalterati e ristrutturati con materiali simili ai preesistenti.

Ove possibile il manto di copertura dovrà essere realizzato con coppi di recupero.

Le murature esterne potranno essere a faccia vista previa stonacatura delle pareti; l'eventuale consolidamento potrà essere eseguito con il metodo del cuciscuci con materiali simili ai preesistenti; in caso di impossibilità al ripristino della muratura a faccia a vista, l'intonaco dovrà essere eseguito in malta bastarda e la tinteggiatura dovrà avere tonalità che si integrino con l'ambiente circostante.

Sono consentite tinteggiature a base di calce, ai silicati, e/o pittura lavabile mentre è vietata quella con materiali plastici.

E' vietato apporre infissi e serramenti in alluminio anodizzato o cromato privilegiando quelli in legno naturale o verniciato. È ammessa la realizzazione di logge e porticati per una superficie complessiva non superiore il 35% di quella coperta, misurata in pianta mentre è vietata la costruzione di balconi in aggetto.

Nelle coperture principali è vietata la realizzazione di terrazzi e di abbaini.

2. Per la costruzione di nuovi edifici.

Nella costruzione di nuovi edifici per l'abitazione in zona agricola non vengono prescritti particolari tipi di struttura o materiali con le seguenti eccezioni:

- a) il manto di copertura dovrà essere in coppi;
- b) sono vietati rivestimenti plastici;
- c) gli infissi ed i serramenti compresi quelli di oscuramento dovranno essere realizzati preferibilmente in legno color noce o verniciato con esclusione dell'alluminio anodizzato o cromato.

3. Per la costruzione di accessori agricoli:

È vietata la realizzazione di box in lamiera prefabbricati autoportanti.

È vietata altresì la realizzazione delle recinzioni con pannelli prefabbricati in c.a. a vista.

Le recinzioni in muratura dovranno essere in pietra a faccia vista o intonacate con colori consoni con l'ambiente circostante.

## **ART. 30 – VERDE PRIVATO (PIANO DI RECUPERO SPINA- SERRALOGGIA – VPr-PR**

Nel verde privato è ammessa soltanto la presenza di parchi, giardini, orti, vigneti, coltivi di carattere domestico; di equipaggiamenti compatibili, leggeri e limitati, quali piscine, campi da gioco e altre piccole strutture ludiche, ricreative e sportive; e di piccoli piazzali per parcheggio all'aperto purché limitati, ombreggiati, mascherati e non pavimentati in asfalto. Ciascuno di questi equipaggiamenti va comunque attentamente ambientato nel verde e perfettamente inserito nella topografia dei luoghi e nel contesto paesaggistico e architettonico circostante. La realizzazione di parcheggi e/o altri volumi tecnici interrati è ammessa purché il loro ingombro non ecceda il 30% della superficie fondiaria scoperta e solo se la loro copertura è perfettamente sistemata in ordine alle presenze ammesse.

## **ART. 31 – VILLA E CASE PADRONALI CON PARCO – VP**

Per tutte le ville e le case padronali individuate in cartografia sia in scala 1:2000 1:5000 e 1:10000 sono ammessi esclusivamente interventi di ordinaria, straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, e di ristrutturazione nei casi previsti per ogni singolo edificio, nel rispetto assoluto dei caratteri predominanti dell'edificio stesso compreso l'uso di materiali consoni ad esso.

Per le Ville elencate nel presente articolo è vietato qualsiasi aumento di volumetria fuori terra e della superficie di piano esistente. E' altresì vietata la costruzione di tettoie, porticati, balconi, abbaini e pensiline.

Per le aree individuate come parco o giardino annessi con alle Ville o Case Padronali valgono le seguenti prescrizioni:

- è vietata qualsiasi costruzione fuori terra compresi gli impianti tecnologici e le recinzioni di ogni genere escluse quelle in murature di mattoni pieni pietra e manufatti in legno.
- all'interno del parco potranno essere poste in opera esclusivamente panchine in legno, fontane e lampioni per illuminazione che possano integrarsi con le caratteristiche del luogo;
- per le essenze vegetative esistenti si dovrà eseguire una costante manutenzione secondo tecniche idonee evitando qualunque fattore di degrado o taglio indiscriminato e con l'obbligo di sostituire le alberature ammalorate con altre simili a quelle predominanti nel parco.

In quest'ultimo caso dovrà essere prodotta apposita relazione botanico – vegetazionale sottoscritta da un tecnico abilitato che ne attesti la compatibilità con le specie vegetative predominanti nel parco, e qualora la sostituzione riguardi specie protette, dovrà essere seguita la procedura di cui alla L.R. n°6/2005.

## **ART. 32 – EDIFICIO EXTRAURBANO – EU**

Gli edifici e manufatti storici extraurbani sono stati individuati sulle cartografie del Piano mediante censimento ed analizzati secondo le indicazioni stabilite dall'art. 40 delle N.T.A. del P.P.A.R..

Il censimento è stato eseguito facendo riferimento alla effettiva presenza dell'edificio sul territorio e alla ubicazione dello stesso all'esterno dell'abitato.



Si è riscontrato che una parte degli edifici elencati nell'allegato delle N.T.A. del P.P.A.R. sono edifici che rappresentano in modo particolare le chiese parrocchiali (chiesa a Valleremita, chiesa parrocchiale ad Albacina, S. Maria a Melano etc.) mentre altri sono scomparsi dalla memoria storica.

L'analisi si è basata sostanzialmente su due fattori:

1. elementi storici-architettonici intrinseci dell'edificio o del manufatto;
2. rilevanza del contesto ambientale in cui è inserito l'edificio.

Per praticità sono stati qui di seguito elencati gli edifici e/o i manufatti extraurbani censiti e la relativa normativa per gli interventi sugli edifici:

- 1) San Salvatore in Val di Castro: restauro e risanamento conservativo con parere della Soprintendenza competente.
- 2) San Biagiolo in Val di Castro: restauro e risanamento conservativo con parere della Soprintendenza competente.
- 3) Santa Maria della Pieve a Coccole: restauro e risanamento conservativo con parere della Soprintendenza competente.
- 4) Santa Maria di Val di Sasso: restauro e risanamento conservativo con parere della Soprintendenza competente.
- 5) Santa Maria dell'Appennino: piano di recupero
- 6) San Biagio in Caprile a Campodonico: restauro e risanamento conservativo con parere della Soprintendenza competente.
- 7) San Silvestro a Monte Fano: restauro e risanamento conservativo con parere della Soprintendenza competente.
- 8) San Cassiano a Vallina: restauro e risanamento conservativo con parere della Soprintendenza competente.
- 9) Santa Maria di Civita a Ceresola: restauro e risanamento conservativo con parere della Soprintendenza competente.
- 10) Madonna delle Grotte: restauro e risanamento conservativo con parere della Soprintendenza competente.
- 11) San Leonardo in Trinità: restauro e risanamento conservativo con parere della Soprintendenza competente.
- 12) San Verecondo a Paterno: restauro e risanamento conservativo con parere della Soprintendenza competente.
- 13) Sant'Anna a Collamato: restauro e risanamento conservativo con parere della Soprintendenza competente.
- 14) San Giovanni a Precicchie: restauro e risanamento conservativo con parere della Soprintendenza competente.
- 15) Gualcheria: restauro e risanamento conservativo con parere della Soprintendenza competente. Tale immobile pur essendo ubicato in una zona a volumetria definita è vietata la demolizione, la ricostruzione gli aumenti di volumetria entro e fuori terra.

Gli interventi ammessi negli edifici o nei manufatti extraurbani sono quelli descritti precedentemente e ove previsto dovranno ottenere il preventivo parere della Soprintendenza competente in materia.

All'interno dell'ambito di tutela così come dimensione atto e previsto nei commi precedenti è consentito ogni tipo di intervento previa acquisizione del parere della competente Soprintendenza ai Beni Architettonici delle Marche. Tale parere non è dovuto per gli interventi di manutenzione ordinaria.

## **ART. 33 – VINCOLI E PRESCRIZIONE A CARATTERE GENERALE**

1. Immobili e località tutelate, soggette a tutela o comunque meritevoli di tutela secondo il Decreto legislativo 22 gennaio 2004 n° 42.

Gli interventi di trasformazione su immobili, cose, località paesaggi definiti come beni culturali e beni paesaggistici dal D.Lgs 42/2004 sono soggetti alle disposizioni del medesimo decreto legislativo.

Gli immobili elencati negli allegati 1 e 2 delle presenti NTA se non rientranti nelle disposizioni del suddetto D.Lgs 42/2004 sono soggetti al parere della competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Marche di Ancona.

2. Vincolo di rispetto cimiteriale:

All'interno delle aree soggette al vincolo suddetto, ancorché non indicate nel vigente Piano, valgono le limitazioni di legge, nonché le disposizioni normative legittimamente assunte in base ad esse.

### 3. Vincolo di rispetto stradale e ferroviario:

Le distanze minime delle costruzioni dai cigli stradali, prescritte nelle norme delle singole zone si intendono sostituite:

- dalla misura della larghezza della fascia di rispetto stradale nelle tavole del vigente strumento urbanistico;
- quando manchi la fascia di cui al precedente punto 1) nel solo ambito delle zone E, dalle misure indicate dal D.M. 1/4/1968 (in applicazione dell'art. 19 della legge 6/8/1967 n. 165 ) e limitatamente alle strade specificate nel D.M. citato;
- dalla misura di mt. 7.50 dal ciglio delle strade vicinali e consorziali, nell'ambito delle zone E.

Le distanze minime delle costruzioni dalle sedi ferroviarie debbono rispettare quanto prescritto dal titolo III del D.P.R. 11/7/1980 n. 753. Eventuali deroghe a tali distanze devono essere autorizzate dalla FF.SS..

Ai fini del calcolo della densità edilizia, le aree comprese nelle fasce di rispetto stradale e ferroviario sono considerate edificabili.

## ART. 34 – LA FAUNA (definizione normativa)

### DEFINIZIONE

Il piano individua le specie faunistiche presenti nel territorio e ne prevede la tutela, la conservazione e l'incremento numerico attraverso la normativa delle singole categorie di beni presenti nel territorio comunale che comunque interagiscono nel rapporto ambiente-vita-animale.

### NORMATIVA

Il principio di fondo cui si ispira il piano è la ricerca continua dell'equilibrio Ambiente-Animale-Uomo.

Le necessità dell'ambiente animale ed i diritti umani sono regolamentati da apposite leggi Statali e Regionali. Il Piano concorre alla conservazione ed incremento della fauna attraverso una serie di prescrizioni tendenti a migliorare il sistema di vita animale nel suo Habitat naturale.

In attesa dell'emanazione da parte della Regione dell'apposito piano faunistico di cui all'art. 4 della L.R. 8/83, l'Amministrazione Comunale dovrà favorire le iniziative atte alla conservazione e all'incremento delle specie animali attualmente presenti, mediante l'istituzione nel territorio di ambiti protetti.

## ART. 35 – LA FLORA (definizione normativa)

### DEFINIZIONE

La flora individuata nelle tavole di piano, corrisponde alle aree floristiche identificate ai sensi della L.R. 52/74.

Per le altre indicate nella tav. n. 4 ( ed elenco allegato ) del P.P.A.R. lo studio e le ricognizioni eseguite hanno determinato la certezza dell'inesistenza pratica della zona umida in località S. Maria che non è stata considerata in sede di adeguamento. In armonia con le previsioni di

P.P.A.R. si sono individuati ambiti di tutela esterni, ove ritenuto necessario ed opportuno per motivi di ordine ecologico di conservazione delle specie, in tutti quei casi non vi erano sovrapposizioni di vincolo e/o comunque non si ritenevano sufficientemente adeguati.

### NORMATIVA

Nelle aree floristiche individuate dalla L.R. 52/74 si applica la normativa della Legge Regionale. Negli ambiti di tutela esterna, come definiti dalla cartografia di piano, si applicano ugualmente le norme della L.R. 52/74. Nelle aree floristiche indicate alla tav. 4 del P.P.A.R. e negli ambiti esterni di tutela, fino all'approvazione del relativo decreto istitutivo, sono consentiti esclusivamente interventi di conservazione ambientale, ripristino delle condizioni ambientali, ristrutturazioni di tipo statico ed igienico dei fabbricati esistenti con aumenti di volume limitati al 20% dell'esistente, con esclusione delle parti zonizzate.

### È VIETATO:

- 1) Ogni nuova edificazione, anche di tipo agricolo.
- 2) L'abbattimento della vegetazione arbustiva, tranne le essenze infestanti e le piante di tipo produttivo, salvo le previsioni della L.R. 8/87 e su conforme nulla osta del competente ufficio forestale dello stato.

## ART. 36 – FORESTE (definizione normativa)

### DEFINIZIONE

Le foreste sono identificate in apposito capitolo della relazione allegata. Sono state cartografate e suddivise per specie prevalenti nelle apposite tavole di piano. Le foreste demaniali non sono state oggetto di individuazione e di conseguenza non sono normate per i motivi esposti nella relazione generale, non ritenendosi legale interferire con atto amministrativo su una proprietà il cui uso è destinato da specifiche leggi Statali e Regionali.

#### NORMATIVA

Nelle aree boscate è permesso praticare le normali attività di silvicoltura, di pascolo, di caccia, raccolta di funghi e tartufi, secondo la normativa delle leggi vigenti. Le aree boscate individuate nella cartografia di piano non possono essere ridotte tramite il dissodamento e la sostituzione delle specie presenti con altre colture.

#### È VIETATO:

- Costruire boschi artificiali con essenze non autoctone o tipiche del territorio comunale;
- Il taglio a raso nei boschi d'alto fusto.
- Nelle ceduazioni devono essere favorite le specie spontanee quali il faggio, il castagno, le roverelle etc.;
- Qualsiasi tipo di costruzione o modifica dello stato dei luoghi con esclusione di quelli attinenti a:
  - opere relative al regime idraulico;
  - alle opere di captazione, di derivazione di trasporto d'acqua;
  - invasi artificiali e la ristrutturazione - ampliamento di quelli esistenti;
  - opere per il trattamento delle acque reflue ed impianti di depurazione;
  - strutture realizzate in funzione della gestione del bosco e della difesa del suolo;
  - ristrutturazione, l'ampliamento degli edifici esistenti fino ad un massimo del 20% dei volumi esistenti;
  - piste frangiflutto in previsione della prevenzione antincendio, che debbono essere chiuse con idonee strutture, al fine di evitare un uso diverso da quello previsto (prevenzione incendi) e favorire l'accesso alle proprietà;
- costituzione delle strade esistenti nei limiti delle originarie dimensioni catastali e comunque non maggiori di mt. 2.50 di carreggiata complessiva;
- infrastrutture a rete, quali energia elettrica e telefoni;
- antenne ed altri manufatti trasmettenti.

Tutte le opere e le attività sopra individuate sono permesse esclusivamente in presenza di progetto di valutazione di impatto ambientale, a norma delle leggi vigenti, che tenga conto nella verifica dei caratteri paesistico ambientali in rapporto a :

- Le condizioni di equilibrio tra insediamento ed ambiente;
- L'esistenza di stati di compromissione ambientale;
- Il valore intrinseco delle opere in rapporto alla categoria di appartenenza del luogo e del suo livello di tutela.

#### BOSCHI DI FAGGIO

I boschi di faggio e le piante sparse anche non individuate nelle tavole di piano sono assoggettate alle seguenti prescrizioni:

- 1) tutto quello previsto nel punto B del presente articolo;
- 2) è vietato il taglio ed il danneggiamento della specie.

I boschi e le piante di faggio sparse, sono considerati elementi di rilevanza botanico-ambientale e oggetto delle norme di tutela previste dalla L.R. n. 7/85, L.R. n. 8/87 e successive modificazioni ed integrazioni.

Nei casi di accertata morte vegetale degli individui deve essere redatto verbale dal corpo forestale dello stato che ne certifichi la necessità del taglio.

#### MACCHIE DI LECCIO

Le macchie di leccio e le piante sparse, anche non individuate nelle tavole di piano sono assoggettate alle seguenti prescrizioni:

- 1) tutto quello previsto nel punto B del presente articolo;
- 2) in tutto il territorio comunale è vietato il taglio ed il danneggiamento della specie.

Le macchie e le piante sparse, sono considerati elementi di rilevanza botanico-ambientale e di memoria storica, ed oggetto delle norme di tutela previste dalla L.R. n. 7/85, L.R. n. 8/87 e successive modificazioni ed integrazioni.

Nei casi di incendio la macchia deve essere ricostituita con essenze della stessa specie.

#### NUCLEI DI CASTAGNO

I nuclei di castagno individuati nell'ambito del territorio comunale sono quelli esistenti nella Val di Castro.

Essi sono soggetti quali elementi unici del paesaggio alle seguenti prescrizioni :  
tutto quanto previsto nel punto B del presente articolo;

- è vietato il taglio, il danneggiamento in qualsiasi modo praticato;
- è istituita una fascia di protezione di mt. 50 misurato dalle piante esterne ai gruppi in cui valgono le stesse prescrizioni descritte al punto C del presente articolo.

La norma di legge è quella prevista dalla L.R. 7/85 e 8/87 e successive modificazioni ed integrazioni.

## **ART. 37 – ELEMENTI DEL PAESAGGIO AGRARIO (definizione normativa)**

### **DEFINIZIONE**

Gli elementi qualificanti del paesaggio comunale, oltre a quanto normato nei precedenti articoli, sono essenzialmente identificabili nel grande numero di querce secolari, isolate e a gruppi sparsi, presenti nel territorio.

Il rilevamento effettuato ha escluso il riporto su cartografia degli alberi in quanto il numero di individui censiti è oggettivamente rilevante. n. 10000 circa.

Come già detto nella relazione generale allegata le querce sono state censite per località di residenza, per proprietà, per numero etc. ed inserite in apposito registro ai sensi della L.R. 7/85 e 8/87.

Altri elementi compresi nelle leggi di tutela sopra richiamate non costituiscono pregi e diffusione particolari, in quanto il paesaggio comunale è di tipo montano, costituito, da boschi, prati e macchie.

### **NORMATIVA**

In tutto il territorio comunale, le querce isolate ed a gruppi sparsi, le alberature poderali, le siepi stradali e poderali, la vegetazione riparia sono soggette alle prescrizioni delle L.R. 7/85 e 8/87.

È proibito il danneggiamento, la distruzione e la manomissione delle specie.

Le cure culturali necessarie debbono essere praticate con criteri naturalistici e che comunque non danneggino lo stato vegetativo esistente.

Nei casi di assoluta necessità, conseguente la realizzazione di importanti opere pubbliche o industriali deve essere prevista la rimessa a dimora di un numero doppio della specie tagliata.

## **ART. 38 – PASCOLI (definizione normativa)**

### **IDENTIFICAZIONE**

I pascoli sono stati individuati nelle tavole di piano e nella relazione allegata.

Sono stati suddivisi in prati naturali ed artificiali e nelle varie articolazioni: di vetta, aridi e mesofili su suolo profondo.

Pur in presenza di prati e pascoli situati sotto i 1800 mt. di cui all'art. 35 delle N.T.A. di P.P.A.R. lo strumento urbanistico li considera elementi di rilevante interesse ambientale e caratterizzanti il paesaggio comunale in modo decisivo insieme ai boschi con i quali sono interattivi nelle varie esplicitazioni ecologiche.

### **NORMATIVA**

Le aree individuate nelle planimetrie del P.R.G. a prati-pascoli a qualunque quota altimetrica esse siano situate, sono soggetti a tutela ai sensi delle presenti norme:

**È VIETATO:**

1. Il dissodamento ed il cambio di colture.
2. Interventi di rimboschimento con mezzi meccanici.
3. Nuove opere di mobilità.
4. L'inizio di nuove attività estrattive, salvo quelle regolarmente autorizzate ed in atto all'approvazione del P.R.G..
5. La realizzazione di stoccaggio e deposito di materiali non agricoli.
6. L'allestimento di impianti di percorsi e tracciati per attività sportive da esercitarsi con mezzi motorizzati.
7. Ogni nuova edificazione, salvo quelle attinenti l'esercizio dell'attività agricola e silvo-pastorale.
8. Il transito con mezzi motorizzati, se non nelle sedi stradali esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale.
9. La raccolta di fiori, anche di specie non espressamente previste dalle Leggi Regionali.

**SONO CONSENTITI:**

10. Interventi compatibili con gli elementi paesistici ambientali del luogo solamente se improntati con finalità di conservazione, consolidamento della cotica erbosa, ripristino delle condizioni ambientali protette, e regimazione delle acque.

11. Ristrutturazioni ed ampliamenti degli edifici esistenti nel limite max. del 20% del volume esistente.

12. Realizzazione di invasi artificiali di modeste entità e quant'altro non espressamente vietato ai punti 1-2-3-4-5-6-7-8-9 e comunque interventi di trasformazione finalizzati alla riqualificazione dell'immagine e delle specifiche condizioni d'uso del bene ambientale considerato, che nei migliori l'assetto ambientale ed estetico in relazione ad una migliore fruizione da parte dell'uomo e degli animali.

## ART. 39 – EMERGENZE GEOLOGICHE-GEOMORFOLOGICHE- IDROGEOLOGICHE

### IDENTIFICAZIONE

I caratteri geologici e litologici del territorio comunale, condizionandone l'aspetto strutturale e morfologico, contribuiscono in modo fondamentale alla formazione del paesaggio naturale.

Il piano regolatore generale pertanto provvede alla tutela di tutti quegli elementi geologici, geomorfologici e idrogeologici che per la loro combinazione ed i loro equilibri, concorrono alla formazione e alla caratterizzazione del paesaggio.

Le azioni di tutela debbono pertanto basarsi su una conoscenza appropriata delle caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche del territorio senza le quali non può attuarsi una corretta azione di tutela.

I caratteri geologici, geomorfologici e idrogeologici da tutelare sono:

1. elementi geologici:

- Luoghi dove affiorano serie tipo della successione Umbro-Marchigiana.
- Orizzonti fossiliferi, giacimenti e località minerarie.
- Affioramenti di elementi strutturali (pieghe e faglie) rappresentativi dello stile tettonico dell'Appennino Umbro-Marchigiano.

2. elementi geomorfologici

- Forme dovute all'azione di acque superficiali (calanchi, erosione areale, erosione lineare etc..) e delle acque fluviali (forre, gole, cascate etc.).
- Forme dovute a movimenti gravitativi sia superficiali che profondi ed in particolare versanti potenzialmente instabili e frane attive.
- Forme carsiche superficiali (inghiottitoi etc.) nonché depositi caratteristici con accumuli detritici stratificati e non di origine crionivali etc..
- Depositi detritici legati all'azione antropica.

3. elementi idrogeologici:

- Sorgenti nei massicci carbonatici, nel terrigeno e nelle pianure alluvionali, sorgenti salate o salmastre o termali.
- Aree a notevole potenzialità idrogeologica (aree di alimentazione e/o accumulo che sottendono per un raggio di almeno Km. 1.5 punti di captazione di acquiferi ad elevata potenzialità).

Il piano regolatore generale riconosce aree in cui non sono consentiti interventi di trasformazione tali da determinare situazioni di squilibrio o alterare i caratteri e le peculiarità.

Nelle altre aree sono consentiti quegli interventi e quelle trasformazioni che prestino particolare attenzione a soluzioni progettuali tendenti a:

- valutare l'idoneità dei progetti nonché la loro integrazione con il contesto geologico geomorfologico e ambientale delle parti di territorio interessate;
- conservare l'assetto geomorfologico d'insieme;
- mantenere l'assetto idrogeologico delle aree interessate;
- non occultare elementi di particolare interesse geologico e geomorfologico eventualmente emersi in corso d'opera;
- garantire il recupero di aree degradate ed il ripristino delle condizioni di equilibrio ambientale.

In relazione alle condizioni di stabilità dei versanti, per le parti di territorio comunale oggetto di previsioni insediative nonché di progetti di rilevante trasformazione territoriale debbono essere acquisite le conoscenze relative a:

- caratteristiche geologiche e geomorfologiche del territorio.
- caratteristiche geotecniche dei territori fondali.
- caratteristiche idrogeologiche.

Particolare riguardo dovrà essere posto nella individuazione previsionale e probabilistica di pericolosità, e dei rischi conseguenti.

Per le parti di versanti, indicati con la lettera "b" nelle cartografie allegate, tali indicazioni risultano prescrittive perché legate alle reali esigenze e necessità di utilizzo.

In tali aree sono tuttavia sconsigliati insediamenti intensivi o interventi antropici tali da alterare l'equilibrio.

Le eventuali scelte progettuali saranno condotte sulla base di adeguate indagini geologico-tecniche idrogeologiche e sismologiche.

### ART. 39.1 – PALEOFRANE (normativa)

Queste aree sono da considerare emergenze, in quanto elementi costitutivi dei versanti della vallata del territorio comunale e potenziali serbatoi idrogeologici.

In relazione alla natura dei corpi detritici, considerata la permeabilità dei litotipi in presenza dei centri abitati sono da evitare scarichi fognari e di liquami di qualsiasi origine, a perdere e quindi fuori e dentro i centri abitati, le opere fognarie dovranno essere provviste di fosse biologiche atte alla raccolta dei liquami e delle acque nere.

All'interno delle paleofrane sono consentiti interventi:

- di risanamento e di regimazione idrica superficiale;
- il disboscamento ed il pascolo controllato e tutte le attività inerenti la silvicoltura;
- lo sfruttamento della risorsa idrica previo svolgimento di accurate indagini idrogeologiche volte a definire la natura dei corpi idrici, l'entità delle risorse disponibili, i tempi di ricarica e quanto altro occorre allo scopo di garantire che la qualità di acqua emunta non alteri irreparabilmente gli equilibri interni dei corpi idrici.

In relazione a infrastrutture di interesse pubblico ed ai conseguenti interventi di bonifica, qualora la necessità progettuale nella scelta di tracciati stradali od altro lo richiedano, si deve procedere adottando le opportune tecniche per il mantenimento ed il recupero delle condizioni di equilibrio dei versanti con preventiva indagine geologica-tecnica.

Tali indagini dovranno verificare i valori degli angoli di attrito intero o di coesione, la portanza dei terreni e dovranno individuare le caratteristiche superficiali o profonde del corpo di frana e valutare la stabilità di insieme del versante in relazione alla presenza di eventuali corpi idrici. In sede di progettazione esecutiva le verifiche di stabilità dovranno tener conto del tipo di terreni fondali e dell'intensità massima del terremoto atteso.

I coefficienti di sicurezza dovranno essere valutati per le massime condizioni di disequilibrio ed in fase progettuale ed esecutiva dovranno essere approntati ed eseguiti gli opportuni progetti di bonifica e di recupero.

In tali casi si dovrà provvedere ad una indicazione preventiva e probabilistica di pericolosità, vulnerabilità e rischi conseguenti.

Per le aree di futuro insediamento, già individuate nella zonizzazione, qualora interagiscono con corpi di paleofrana o con aree marginali di questa, di volta in volta ed in relazione al contesto, dovrà essere comprovata la loro edificabilità con adeguata relazione geologica-tecnica.

Nel caso in cui si sia dimostrata l'impossibilità alla corretta edificazione l'Amministrazione Comunale dovrà individuare altre aree in zone stabili a compenso delle superfici di piano non realizzate.

Nella relazione geologico-tecnica, oltre alle caratteristiche dei terreni fondali dovranno essere individuati gli aspetti geologico-geomorfologici ed applicativi per un adeguato intorno, nonché gli eventuali interventi di bonifica e di consolidamento. Le verifiche di stabilità ed il calcolo dei coefficienti di sicurezza, dovranno essere eseguiti tenendo in considerazione le condizioni di disequilibrio peggiori (ad es. metodo Jambu o simili). Le fondazioni saranno prescelte in relazione alla natura dei terreni.

Per le aree soggette a piano attuativo di iniziativa pubblica (P.I.I.-P.P.-P.E.E.P.) le indagini dovranno essere condotte preventivamente a carico dell'Amministrazione Comunale; per le aree soggette a lottizzazione o a singola concessione l'indagine geologica-tecnica sarà a carico del privato.

Nel caso in cui porzioni di paleofrane siano tuttora attive o potenzialmente attive sono consentiti esclusivamente progetti di risanamento e di recupero dell'esistente sulla base di studi preliminari geologici-geotecnici allo scopo di assicurare il ristabilimento progressivo delle condizioni di equilibrio.

All'interno delle paleofrane sono vietati:

1. discariche e abbandono di rifiuti solidi di qualsiasi natura e provenienza;
2. disboscamenti intensivi ed altre azioni che possano compromettere nell'immediato e nel futuro l'equilibrio idrogeologico e geomorfologico dei versanti;
3. forme di pascolo intensivo;
4. spargimento di diserbanti, pesticidi o altre sostanze nocive e tossiche;
5. sbancamenti, scavi e trincee di profondità ed estensione tale da compromettere la stabilità idrogeologica di insieme dei versanti.

### ART. 39.2 – VERSANTI POTENZIALMENTE INSTABILI (normativa)

Per tutte le aree zonizzate e coincidenti con i versanti interessati sia da lenti movimenti che da quelli più profondi quiescenti valgono le prescrizioni dettate nel precedente punto “A” con particolare riferimento alle aree indicate con la lettera “b” nelle tavole di P.R.G. in scala 1:2000 - 1:5000 - 1:10000.

Per la restante parte del territorio valgono le seguenti norme:

1. nell’espletamento delle pratiche agricole saranno necessarie opere di regimazione delle acque superficiali o di acque sotterranee (trincee drenanti o dreni) allo scopo di mantenere o ristabilire nel tempo le condizioni di equilibrio del versante;
2. sono vietati i disboscamenti intensivi non controllati, e ogni intervento di scavo, trincea o che possa compromettere la stabilità di insieme del versante.

Sono consentiti interventi di bonifica e regimazione idrica superficiale atti a mantenere le condizioni di equilibrio e conservare i suoli a patto che tali interventi si integrino con il contesto geologico e paesaggistico dell’insieme.

### ART. 39.3 – VERSANTI INSTABILI E FRANE ATTIVE (normativa)

Per versanti con manifesti segni di instabilità diffusa e per le frane attive sono vietati gli insediamenti di qualsiasi genere comprese le infrastrutture di pubblico interesse.

Nelle corone di distacco delle aree individuate come frane attive è fatto divieto di nuove costruzioni, movimenti di terra o di ogni altro intervento che produca azioni di carico e scarico per un intorno di almeno 30 mt.

Sono inoltre vietati disboscamenti incontrollati, pratiche agricole non consone alle caratteristiche dei versanti.

Sono invece consentiti gli interventi rivolti al risanamento e alla bonifica e alla regimazione delle acque atti a ristabilire le condizioni di equilibrio.

### ART. 39.4 – DETRITO DI VERSANTE (normativa)

I depositi di detrito di versante sono protetti in quanto elementi costitutivi e caratteristici del paesaggio delle vallate del nostro territorio.

Nei depositi di detrito di versante non sono consentite attività estrattive, salvo quelle utili ed indispensabili per infrastrutture pubbliche.

Nel corso dell’attività estrattiva il concessionario dovrà provvedere al graduale recupero dell’area con opportuni progetti di bonifica.

Dal punto di vista idrogeologico, proprio per le caratteristiche di permeabilità, nei depositi detritici di versante è vietata ogni tipo di discarica di rifiuti solidi urbani, di liquami di qualsiasi tipo e provenienza e, l’utilizzo a tal fine, delle cave abbandonate.

Il loro sfruttamento nel reperimento di risorse idriche è subordinato alla valutazione idrogeologica della capacità di ricarica e della quantità delle acque estraibili in relazione alle caratteristiche dei corpi idrici in essi contenuti allo scopo di non comprometterne le potenzialità. Inoltre sono vietati eccessivi emungimenti, captazione di acqua e pozzi non autorizzati.

Nei casi in cui su tali depositi siano presenti insediamenti industriali realizzati ai sensi della Legge 319/76 e successive modificazioni ed integrazioni, o sia praticata l’attività agricola intensiva saranno da evitare scarichi fognari a perdere, il pascolo intensivo e la somministrazione di sostanze tossiche e nocive.

I dosaggi massimi ammessi ed il controllo del rispetto della presente normativa sarà a carico dell’Ufficio Agricolo Zonale.

### ART. 39.5 – EROSIONE AREALE, LINEARE E CALANCHI

(normativa)

Sono riconosciute emergenze in quanto forme caratteristiche di alcune parti del nostro territorio. Per le forme di erosione areale, lineare e calanchivi attive prodotti dall’azione delle acque superficiali, sono consentiti interventi di regimazione e sistemazione idraulica forestale nonché di bonifica e recupero compatibilmente al contesto e alle esigenze (ad es. estensione del fenomeno). Nel caso di forme quiescenti o inattive è vietato il disboscamento intensivo e qualsiasi altro intervento che possa alterare gli equilibri e favorire la ripresa dei fenomeni erosivi ivi comprese pratiche agricole non consone.

È fatto inoltre divieto di aperture di discariche, di scarichi fognari, di qualsiasi movimento di terra, e di ogni intervento in proprio.

### ART. 39.6 – PIANURE ALLUVIONALI (normativa)

Con tale termine si intende i depositi di fondovalle relativi ai corsi d'acqua principali ed ai rispettivi affluenti presenti sul territorio comunale.

Per le aree comprese nelle pianure alluvionali al di fuori delle fasce di rispetto del corso d'acqua, in caso di insediamenti industriali o di altra natura deve essere valutata la compatibilità delle singole attività con la natura permeabile dei terreni fondali con il contesto ambientale.

Nelle aree agricole relativamente ai pesticidi, diserbanti, fitofarmaci etc. dannosi ed inquinanti, le quantità ammesse saranno indicate dall'Ufficio Agricolo di Zona. Saranno in tutti i casi da privilegiare ed incentivare i prodotti biodegradabili a bassa tossicità.

Lo sfruttamento di risorse idriche dovrà essere valutato sulla base della stima delle risorse idriche stesse e nella compatibilità dei volumi estratti con le potenzialità valutate.

L'escavazione di nuovi pozzi è subordinata ad una valutazione delle risorse idriche utilizzabili ed è consentita solo per specifiche esigenze, ed in ogni caso l'utente dovrà fornire una scheda tecnica in cui siano indicati:

- a) profondità;
- b) natura del terreno attraversati;
- c) diametro;
- d) modalità di posa e caratteristiche dell'opera finita;
- e) presa di portata e abbassamento della superficie piezometrica in portata di esercizio e massima;
- f) tipo di pompa;
- g) contatore per misurazioni dei volumi prelevati;
- h) utilizzazione della risorsa.

### ART. 39.7 – AREE MONTANE A NOTEVOLE POTENZIALITÀ IDROGEOLOGICA (normativa)

Sono riconosciute emergenze in quanto aree ricche di risorse idriche.

Per i bacini montani a notevole potenzialità idrogeologica, valgono le seguenti norme:

- le attività di pascolo sono ammesse solo con rotazione delle aree e con bassa densità di erbivori per ettaro;
- le attività di silvicoltura sono ammesse solo ed in quanto essa permetta la rotazione delle aree disboscate volte al ricambio degli esemplari ed allo sfoltimento del sottobosco.

Ove siano presenti forme carsiche superficiali (inghiottitoi etc.), è proibita ogni forma di pascolo, di discarica e qualsiasi altra attività che possa provocare l'inquinamento delle risorse idriche.

### ART. 39.7 – AREE MONTANE A NOTEVOLE POTENZIALITÀ IDROGEOLOGICA (normativa)

Sono riconosciute emergenze in quanto aree ricche di risorse idriche.

Per i bacini montani a notevole potenzialità idrogeologica, valgono le seguenti norme:

- le attività di pascolo sono ammesse solo con rotazione delle aree e con bassa densità di erbivori per ettaro;
- le attività di silvicoltura sono ammesse solo ed in quanto essa permetta la rotazione delle aree disboscate volte al ricambio degli esemplari ed allo sfoltimento del sottobosco.

Ove siano presenti forme carsiche superficiali (inghiottitoi etc.), è proibita ogni forma di pascolo, di discarica e qualsiasi altra attività che possa provocare l'inquinamento delle risorse idriche.

### ART. 40 – RISORSA IDRICA (definizione normativa) \*

#### DEFINIZIONE

IL PRG intende tutelare come risorsa idrologica ogni potenzialità di approvvigionamento idrico presente sul territorio.

Nelle tavole di indagine del PRG sullo stato di fatto, sono state individuate le sorgenti conosciute, le potenzialità di invaso, le reti di distribuzione esistenti e di progetto e quant'altro necessario per la conoscenza del bene considerato.

Nelle tavole di piano sono state indicativamente localizzate le sorgenti conosciute, captate o da captare, ed i bacini dove le emergenze di tutela risultano maggiormente significative; ciò al fine di prevedere una fascia di protezione esterna che consenta un ragionevole livello di tutela contro i rischi dell'inquinamento delle acque.

\* Modificato con D.C.P. 80 del 14.06.2001

#### NORMATIVA



Per le sorgenti destinate al consumo umano si osservano le norme previste dagli articoli 5, 6 e 7 del D.P.R. 24.05.1988 n° 236 e sue modificazioni ed integrazioni.

Le indicazioni cartografiche del PRG in scala 1:10000 delle sorgenti e dei bacini idrici definiti come ambito di tutela, destinati al consumo umano, debbono intendersi semplicemente conoscitivi.

Per qualsiasi intervento edilizio o trasformazione dello stato dei luoghi dovrà essere preventivamente eseguito apposito rilievo della sorgente e/o del bacino idrico corrispondente, che consenta di averne l'esatta ubicazione per il riconoscimento della fascia di tutela prevista dalla legge.

## ART. 41 – CORSI D'ACQUA (definizione normativa)

### DEFINIZIONE

Nell'operazione di adeguamento, il Piano considera i corsi d'acqua presenti nel territorio e li cumula in modo unitario, indipendentemente dall'appartenenza alle classi e/o fasce previste all'art. 29 delle N.T.A. di P.P.A.R..

Lo studio sistematico effettuato dal geologo ha evidenziato e cartografato gli ambiti di tutela in rapporto alle esigenze di vita dei corsi d'acqua, al loro effetto di espansione ed alle aree di esondazione.

Le motivazioni per cui si è adottato tale metodo, che esclude la classificazione dei bacini per numero d'ordine e per appartenenza a fasce, sono scaturite dal dato oggettivo che anche i minimi capillari concorrono alla formazione dei bacini idrografici, indipendentemente dal luogo dove scorrono e dalla loro portata periodica o continua

Si è scelto in sintesi la tutela totale della risorsa idrica, in tutte le sue manifestazioni

Le attività ammesse, negli ambiti di tutela, sono pertanto limitate, alle opere necessarie alla vita del corso d'acqua e del suo ecosistema ed all'attuazione di programmi e progetti di recupero e valorizzazione e risanamento nelle sponde come previsto dall'art. 57 delle N.T.A. di P.P.A.R..

### NORMATIVA

Per le aree cartografate esclusivamente in scala 1:10000 la dimensione riportata relativa alla grandezza della fascia di tutela del corso d'acqua deve intendersi misurata in destra e sinistra orografica a partire dal ciglio superiore delle sponde o dal piede esterno dell'argine.

Gli ambiti cartografati in scala 1:5000 e 1:2000 individuano le effettive aree di tutela.

Per un intorno di mt. 15,00 lineari da misurarsi a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine o dalle alberature riparie presenti è vietata qualsiasi tipo di costruzione, trasformazione e modifica dello stato dei luoghi con esclusione di:

- a) miglioramento del regime idraulico quest'ultimo limitatamente alla pulizia del letto fluviale e alle opere di consolidamento delle sponde, alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle infrastrutture idrauliche;
- b) nuove opere di attraversamento, la manutenzione, ampliamento e ristrutturazione di quelle esistenti.
- c) taglio e la messa a dimora di alberi di tipo produttivo, previa autorizzazione degli organi competenti.

Nella restante fascia di tutela del corso d'acqua (oltre quella minima di cui sopra) ricadente nelle zone territoriali omogenee di tipo A-B, D di completamento ed F (D.M. 2 aprile 1968 n° 1444), pur operando l'esenzione prevista dall'articolo 4bis delle presenti norme, l'edificazione secondo le previsioni della singola zona urbanistica è consentita con le seguenti limitazioni:

Capoluogo (tavole dalla 3.1 alla 3.12):

relativamente alle zone residenziali intensive, semintensive, semiestensive e per le direzionali commerciali IF= SP/SL e H max è ridotta di un terzo

relativamente alle zone industriali l'IF= SP/SL è ridotto di un terzo con un'altezza max di mt. 10,00

Frazioni

nelle zone residenziali di tipo "B" ricadenti nella residua fascia l'edificazione è consentita nel rispetto delle prescrizioni delle singole zone urbanistiche;

nelle zone industriali l'edificazione è consentita nel rispetto delle prescrizioni di zona con la limitazione dell'altezza massima di mt. 10,00.

Nelle zone territoriali omogenee di tipo C, D di espansione ed E, ferme restando le disposizioni previste dal presente articolo in merito ai primi 15,00 mt. della fascia di rispetto, nella fascia residuale di tutela è consentita la realizzazione di:

- infrastrutture pubbliche, di uso pubblico e private necessarie per l'accessibilità, lo scambio modale e la sosta;
- strutture pubbliche;
- recinzioni realizzate con materiali e tipologie idonee (paletti in legno e/o ferro e rete metallica) e la sistemazione degli spazi esterni con materiali eco-compatibili (materiali permeabili, naturali ecc..), nel rispetto dell'ambiente e delle caratteristiche degli edifici circostanti.

In tutti gli ambiti di tutela individuati dalle cartografie di piano sono altresì ammessi interventi ed opere che si rendano necessarie alla ricostituzione ed al miglioramento della vita del corso d'acqua e del suo ecosistema attraverso l'attuazione di progetti di recupero e di valorizzazione ambientale definiti nel successivo articolo 52. Tutti gli interventi ricadenti all'interno delle fasce di tutela di cui all'art. 142 lettera c) del D.Lgs 42/2004 dovranno acquisire preventivamente l'autorizzazione paesaggistica di cui al medesimo decreto o l'approvazione della V.I.A qualora l'intervento rientri nelle condizioni di cui alla L.R. 7/2004.

La presente norma recepisce le prescrizioni del D.P.G.R n° 5059 del 05.07.1990 e stabilisce i tipi di intervento da realizzare nella fascia di rispetto posta oltre i 15,00 ml. dal corso d'acqua.

## **ART. 42 – ZONE UMIDE (definizione normativa)**

### **IDENTIFICAZIONE**

Le zone umide, come identificate nella tav. 5 ed elenco allegato n. 1 di P.P.A.R., nel territorio comunale sono due, una nella zona di S. Maria, e l'altra nella zona Marena-Marenella.

Le tavole di Piano riportano solamente quelle di Marena-Marenella in quanto si è constatato che l'altra risulta essere urbanizzate e quindi inesistente.

Per quanto concerne la previsione di fasce di rispetto esterne il Piano ne demanda la qualificazione alla apposita Legge Regionale.

### **NORMATIVA**

All'interno della zona umida come individuato dalla planimetria di Piano, indipendentemente dall'approvazione del relativo decreto istitutivo da parte della Regione Marche, è VIETATO:

- lo scarico provvisorio e permanente di qualunque tipo di materiale solido o liquido;
- l'accumulo di letame;
- effettuare sbancamenti ed arature profonde;
- realizzare opere di qualunque tipo comportanti l'alterazione dell'assetto idrogeologico e morfologico esistente.

### **È CONSENTITA:**

- la pratica di normali attività agricole;
- la manutenzione delle infrastrutture varie e tecnologiche esistenti;
- la realizzazione di manufatti a norma dello strumento urbanistico e sue N.T.A..

## **ART. 43 – VERSANTI (definizione normativa)**

### **IDENTIFICAZIONE**

I versanti sono rappresentati dalle aree delimitate da un crinale e da un fondo vallivo.

All'interno di tali aree, che il PPAR annovera tra le categorie costitutive del paesaggio, le modificazioni di carattere antropico devono essere escluse o sottoposte a particolari cautele quando fattori concomitanti relativi alle pendenze e alle caratteristiche geotecniche del terreno possono determinare elementi di instabilità del versante medesimo.

### **NORMATIVA**

Sulle aree di versante aventi pendenza assoluta superiore al 30% sono vietati:

- nuovi insediamenti edilizi;
- qualsiasi modificazione morfologica che comprometta la stabilità del versante e non garantisca una corretta regimazione delle acque superficiali;

Sulle aree di versante aventi pendenza assoluta compresa tra il 20% e il 30% sono vietati gli interventi edilizi che prevedano sistemazioni del terreno con opere di contenimento emergenti a sistemazione avvenuta di altezza superiore a mt. 3,00;

Tutti gli interventi ricadenti nei versanti sono soggetti al rispetto del D.M.LL.PP. 11 marzo 1988 e delle vigenti normative tecniche

## **ART. 44 – CENTRI E NUCLEI STORICI**

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Fabriano è stato approvato con D.P.G.R. n° 5059 del 5 luglio 1990. Nella parte prescrittiva del documento di approvazione è stato imposto che alla individuazione dei centri storici debba corrispondere una fascia di tutela pari a quella prevista come ambito provvisorio di tutela integrale dall'articolo 39 delle NTA del PPAR.

L'articolo 27 delle NTA del PPAR prevede che nelle aree della tutela integrale, escluse le aree urbanizzate, è vietato quanto segue:

1. ogni nuova edificazione, nonché l'ampliamenti di quelli esistenti;
2. gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, silos e depositi agricoli di rilevante entità, edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale, salvo quanto previsto dalle L.R. 8/87 e 34/87;
3. il transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, esclusi i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agro-silvo-pastorale;
4. l'allestimento di impianti, percorsi o di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;
5. l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla circolare del Ministero LL.PP 09/02/1979 n°400;
6. l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti.

#### ART. 44.1 – NUCLEI STORICI AGRICOLI

Nell'area individuata come ambito di tutela sono vietati i seguenti interventi:

- 1) ogni nuova costruzione;
- 2) movimenti di terra che alterino sostanzialmente il profilo del terreno; ogni tipo di discarica compreso anche lo scarico di materiali inerti.

#### ART. 45 – CRINALI (definizione normativa)

##### IDENTIFICAZIONE

I crinali sono parte della linea degli spartiacque dei bacini idrografici principali e di quelli secondari individuati nelle apposite tavole di Piano.

Nello studio eseguito similmente a quanto già riferito sulla tematica inerente i corsi d'acqua, non si sono effettuate distinzioni di classi e fasce di appartenenza, in quanto il bene individuato, si ritiene meritevole di tutela, indipendentemente dalla posizione geografica in cui si identifica.

I crinali del territorio comunale, sono per la maggior parte corrispondenti alle zone di prato e prato pascolo già individuati e normati dall'art. 38.

Essi sono tutti caratterizzati da una valenza ambientale "Forte" con vedute panoramiche eccezionali e di rilevante valore che consentono la ricognizione visiva di vaste porzioni della Provincia di Ancona e Macerata e dell'Umbria.

Gli ambiti individuati e cartografati in armonia con quanto stabilito dall'art. 30 delle N.T.A. di

P.P.A.R. sono quelli significativi e caratterizzanti paesaggisticamente le peculiarità del territorio comunale.

Il Piano prevede i seguenti crinali e relativi ambiti di tutela:

1. il crinale che va dalla sommità del monte Martino al bivio Vigne-Val di Castro (dorsale Marchigiana) raggiunge il confine comunale e Provinciale con la frazione Palazzo di Poggio S. Vicino, e l'altro che va dal monte Mitola al monte La Croce.
2. il crinale che partendo dal ripetitore sopra Poggio S. Romualdo raggiunge la frazione di Castelletta fino alla vetta del monte Rovellone.
3. il crinale da Valle Montagnana a Rocchetta alta (sistema di dorsali minori).
4. tutto il crinale della dorsale Umbro-Marchigiana corrispondente ai confini amministrativi Regionali.
5. le sommità dei monti Gioco del Pallone, monte Rogedano, monte Puro, e comunque tutto il reticolo delle emergenze, della sommità del monte Fano.

##### NORMATIVA

Per i crinali individuati nelle tavole di piano, oltre a quanto previsto dall'art. 38 delle presenti N.T.A., è istituita una fascia di rispetto nel modo seguente:

1. oltre i 1000 ml. s.l.m.: 500 mt. a destra e sinistra della linea grafica riportata in cartografia;
2. sotto i 1000 ml. s.l.m.: 200 mt. a destra e sinistra della linea grafica riportata in cartografia; In entrambi i casi è vietata l'apertura di nuove strade, di nuove cave ed ampliamenti di quelle già esistenti autorizzate.

All'interno della fascia di rispetto è consentito:

- Praticare le normali attività agro-silvo-pastorali;
- La manutenzione delle sedi stradali;
- La messa in opera di ripetitori-antenna-impianti e reti tecnologiche fuori terra;

- Impianti per la protezione civile purché dotati di progetto di valutazione ambientale e che si integrino con le caratteristiche panoramiche caratterizzanti il bene individuato;
- Sono fatte salve le aree normate dallo strumento urbanistico.

In zona agricola sono consentite esclusivamente opere minori e complementari relative agli edifici esistenti e gli altri interventi edilizi specificatamente realizzati per l'esercizio dell'attività agricola o silvo pastorale, con una volumetria massima di mc. 500 ed una altezza non superiore a 4.50 mt. misurati a valle.

## ART. 46 – PAESAGGIO AGRARIO STORICO (definizione normativa)

### IDENTIFICAZIONE

Le aree relative al paesaggio agrario storico, come evidenziato dalla relazione generale, sono state individuate nelle planimetrie di piano e costituiscono soprattutto testimonianze storiche di particolare tecniche produttive agricole quali terrazzamenti e colture a vigneto nelle zone di Castelletta, Grotte, e S.Elia.

Inoltre sono state individuate anche ville e Case Padronali annessi parchi o giardini, che rappresentano una testimonianza storica legata alla tipica conduzione agricola dei fondi.

### NORMATIVA

Tecniche produttive antiche.

All'interno di tali aree sono vietate le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra, salvo le opere attinenti al regime idraulico, le derivazioni, le captazioni d'acqua ed il trattamento delle acque reflue.

Sono inoltre vietati i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale il profilo del terreno.

Ville e Case Padronali con annessi parchi o giardini.

Nel territorio comunale sono state individuate le seguenti Ville con annesso parco, per le quali sono stati istituiti i seguenti ambiti di tutela:

VILLA VATRIA - Località Rocchetta Bassa

Ambito di tutela= 100 mt. lineari da misurarsi dal limite del parco.

VILLA QUARANTOTTI - Località Brosciano

Ambito di tutela= 30 mt. lineari dal limite del parco nei due lati est ed ovest, e 50 mt. dal limite del parco nel lato a valle.

VILLA ANDREOLI - Località Collepaganello

Ambito di tutela= 50 mt. lineari da misurarsi dal limite del parco.

VILLA MANCIA - Località Albacina

Ambito di tutela= non istituito

VILLA FURBETTA - Via Serraloggia

Ambito di tutela= non istituito

VILLA MILIANI - Località La Sega

Ambito di tutela= non istituito

VILLA MARIA - Località Collegiglioni

Ambito di tutela= non istituito

VILLA BELDETTI - Località strada per Campodiegoli

Ambito di tutela= non istituito

All'interno dell'ambito di tutela delle ville con parco così come dimensionato e previsto, è vietata:

1. qualsiasi nuova costruzione compresi gli impianti tecnologici fuori terra ad esclusione dei muri di contenimento del terreno in sito;
2. ogni movimento o riporto di terra che alteri in modo sostanziale o definitivo il profilo del terreno.

Le aree edificabili ricomprese nell'ambito di tutela sono inedificabili ma la superficie può essere conteggiata ai fini dell'applicazione degli indici fondiari di ciascuna storia territoriale omogenea.

Sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione senza aumento di volume fuori terra e di superficie coperta per tutti gli edifici o manufatti ricadenti negli ambiti di tutela.

## ART. 47 – EDIFICI E MANUFATTI STORICI EXTRAURBANI (definizione normativa)

Gli ambiti ad esso riferiti, variano sostanzialmente a seconda delle potenzialità di trasformazione dei luoghi che potrebbe verificarsi nel tempo.

### NORMATIVA

Per praticità sono stati qui di seguito elencati gli edifici e/o i manufatti extraurbani censiti e la relativa tutela ambientale:

1. San Salvatore in Val di Castro: Ambito di tutela: mt. 500.
2. San Biagiolo in Val di Castro: Ambito di tutela: mt. 300 sulla parte a valle.
3. Santa Maria della Pieve a Coccore: Ambito di tutela: mt. 30.
4. Santa Maria di Val di Sasso: Ambito di tutela: non istituito
5. Santa Maria dell'Appennino: Ambito di tutela: 500 mt. nella parte a valle.
6. San Biagio in Caprile a Campodonico: Ambito di tutela: mt. 200 come individuato in cartografia.
7. San Silvestro a Monte Fano: Ambito di tutela: non istituito perché ricompreso in altri ambiti precostituiti (boschi etc.).
8. San Cassiano a Vallina: Ambito di tutela: mt. 200 come identificato in cartografia.
9. Santa Maria di Civita a Ceresola: Ambito di tutela: mt. 200 come identificato in
10. cartografia.
11. Madonna delle Grotte: Ambito di tutela: non istituito.
12. San Leonardo in Trinità: Ambito di tutela: mt. 300.
13. San Verecondo a Paterno: Ambito di tutela: non istituito.
14. Sant'Anna a Collamato: Ambito di tutela: mt. 300.
15. San Giovanni a Precicchie: Ambito di tutela: mt. 30 come identificato in cartografia.
16. Fornaci a Collamato: Ambito di tutela: mt. 70.
17. Gualcheria: Ambito di tutela: non istituito.

All'interno dell'ambito di ogni singolo edificio così come dimensionato e previsto è vietata:

- 1) qualsiasi nuova costruzione compresa quella per gli impianti tecnologici entro e fuori terra;
- 2) ogni movimento o riporto di terra che alteri in modo sostanziale e/o definitivi il profilo del terreno.

Sono consentiti esclusivamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo per tutti gli edifici o manufatti ricadenti nell'ambito di tutela.

## ART. 48 – ZONE ARCHEOLOGICHE (definizione normativa)

### IDENTIFICAZIONE

Le zone archeologiche individuate nelle tav. 10-17 del P.P.A.R. sono state riportate nelle tavole del P.R.G..

Le aree archeologiche identificate sulla base dei vincoli imposti dalla L. n. 1089/39 sono normate secondo la legge stessa.

Le altre aree sono state trasferite nelle tavole di Piano e assoggettate a specifica tutela.

La relazione generale del Piano, nella parte storico grafica contiene i presupposti di presunto interesse del bene peraltro occultato alla percezione visiva.

### NORMATIVA

Per l'area identificata a Vallemontagnana di particolare interesse archeologico il Comune promuoverà studi e campagne di scavi finalizzati al ritrovamento di reperti che potrebbero contribuire alla conoscenza storica delle origini del Comune e della dotazione di beni suscettibili di incrementare la presenza turistica, anche in termini economici.

Per le aree individuate ai sensi della L. n. 1089/39 valgono le norme contenute nella Legge stessa.

Nelle altre aree, con segnalazione di ritrovamenti archeologici, dovrà essere preventivamente segnalato alla competente Soprintendenza archeologica delle Marche, per accertare l'effettiva presenza dei reperti archeologici, sia ogni tipo di intervento edilizio che di modifica dello stato dei luoghi ed anche ogni intervento compreso in zone assoggettate a piani attuativi.

Il Comune favorisce ed incentiva studi e campagne di scavo finalizzate al ritrovamento di reperti archeologici nel territorio comunale.

## ART. 49 – PUNTI PANORAMICI E STRADE PANORAMICHE

(definizione normativa)

### IDENTIFICAZIONE

Per punti panoramici si intendono località del territorio comunale, diverse dai crinali di cui all'art. 45, caratterizzati da capacità panoramiche di effetto limitato ad un angolo visivo minore.

### NORMATIVA

Le strade classificate come di maggiore effetto panoramico e di alta percettività visiva sono le seguenti:

1. Romana- Campodónico: che partendo da Cancelli a Campodónico.
2. Vecchia SS.76: che partendo dalla zona industriale di Albacina raggiunge il confine Comunale con Genga.
3. Poggio San Romualdo-Valdicastro-Castelletta-Sant'Elia: che partendo da Albacina arriva a Poggio San Romualdo e da qui si biforca da un lato per Val di Castro e dall'altro per San Giovanni. Da quest'ultima frazione prosegue ad ovest per Castelletta ed a est per Sant'Elia.

Lungo le strade di cui al presente articolo è vietata l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusi quelli turistici per i quali sarà necessario richiedere la prescritta autorizzazione del Sindaco.

Inoltre, lungo le strade di cui al presente articolo, le fasce di rispetto stradale, indicate dal D.M. 1/4/68 n. 1404 sono raddoppiate, escluse per le parti di territorio zonizzato.

Per tutte le altre strade comprese nel territorio comunale e non classificate al punto precedente come strade o punti panoramici, si applica una fascia minima di rispetto di mt. 20 per ogni lato, escluso le parti di territorio zonizzate.

È fatto comunque salvo il disposto della L.R. 34/75 e quanto normato per le aree A-B-C-D-F delle norme del P.R.G..

## **ART. 50 – CAVE DISMESSE ED IN ATTIVITÀ (definizione normativa)**

### **IDENTIFICAZIONE**

Nella elaborazione del Piano è stato effettuato il censimento capillare di tutte le cave presenti nel territorio comunale.

Per ognuna è stata compilata una scheda, dotata di rilievo fotografico e degli estremi di riconoscimento geografico di proprietà e di attività.

La suddivisione è stata effettuata sulla base del materiale estratto, dei modi d'uso, del livello di degrado e di possibilità di recupero.

Identificata la cava, il livello di tutela e di risanamento ambientale, tiene conto della rarità del materiale e del modo di estrazione, se manuale o con mezzi meccanici, se di tipo permanente, dismessa, in atto o cava di prestito temporaneo.

In ogni scheda sono riportati i caratteri individuali.

L'incidenza dell'attività estrattiva nell'ambito territoriale costituisce elemento di grave incidenza ambientale, peraltro non affrontabile in questa sede in attesa dello specifico piano di settore della Regione Marche.

### **NORMATIVA**

Per le cave in attività valgono le norme della L.R. 01/12/1997 n° 71 e smi e delle disposizioni previste dal Piano Regionale Attività Estrattive (PRAE) approvato con D.C.R. Marche n°66 09/04/2002 e del Piano Provinciale Attività Estrattive (PPAE) approvato con D.C.P. di Ancona n° 14 del 13/04/2005

Per tutte le altre, individuate nelle apposite schede allegate al piano, valgono le norme di recupero ambientale e d'uso previste nell'art. 52 delle presenti NTA.

I progetti di recupero ambientale debbono essere finalizzati alla ricostituzione della continuità orografica vegetazionale ed agricola.

## **ART. 51 – PARCHI NATURALI STORICO CULTURALI E DI INTERESSE SOVRACOMUNALE RISERVE NATURALI (definizione normativa)**

### **IDENTIFICAZIONE**

In ordine a quanto sopra si intendono tutti quei beni individuati agli articoli 53-54-55-56 delle N.T.A. di P.P.A.R. e riportati con i confini provvisori nelle tavole del P.R.G..

### **NORMATIVA**

Per la gestione unitaria dei beni sopra individuati si rimanda ai P.T.A. previsti dalla L.R. 26/87.

La norma attuativa è quella prevista per ogni singola categoria di appartenenza indicate nelle tavole di Piano.

## **ART. 52 – PROGRAMMI E PROGETTI DI RECUPERO E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE**

Al fine di eliminare situazioni di degrado paesistico ambientale, per ripristinare le condizioni di equilibrio ecologico, di compatibilità fra il naturale ed il costruito e riequilibrare il contesto storico e di valorizzazione

economico-paesistico-ambientale, possono essere attivati sia dagli enti pubblici che da privati, programmi e progetti di recupero e valorizzazione, di aree del territorio comunale.

Per progetto di recupero si intende una azione programmata atta a ricostruire condizioni di equilibrio naturale e paesistico, con particolare riferimento alla risistemazione dei terreni, sentieri, boschi, corsi d'acqua, alla messa a dimora di vegetazione autoctona dei luoghi al recupero di manufatti di interesse storico-culturale e in ogni caso al ricorso alla riqualificazione delle aree degradate del territorio.

### **ART. 53 – AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA**

Ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e successive modificazioni ed integrazioni gli interventi edilizi su immobili considerati come beni culturali e paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 142 del medesimo decreto sono soggetti al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica prevista dall'art. 146 del citato decreto ed in via transitoria dall'art. 159.

Con l'entrata in vigore delle presenti norme cessano di avere efficacia le disposizioni degli articolo 1-ter ed 1-quinquies della L. 431/85.

### **ART. 54 – VERIFICA DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE**

Sono soggetti a Valutazione Impatto Ambientale, i progetti, le opere e gli interventi elencati negli allegati A1-B1 A2 e B2 della L.R. 14 aprile 2004 n° 7 come modificato ed integrati dalla L.R. 12 giugno 2007 n° 6 e dalle D.G.R. 21/12/2004 n°1600 e del 05/05/2009 n° 720 secondo le procedure in esse indicate

L'ambito di applicazione, le autorità competenti in materia, le procedure da seguire per il rilascio della V.I.A. sono contenute nelle norme regionali sopra citate.

### **ART. 55 – OMISSIS**

### **ART. 56 – OMISSIS**

## ALLEGATO N. 1

Immobili e località soggetti alle leggi 1/6/1939 n. 1089 e 29/6/1939 n. 1487 o comunque meritevoli di tutela (tav.1:1000 c.s.)

ELENCO EDIFICI FORMALMENTE TUTELATI AI SENSI DELLA LEGGE 20/6/1909N.364 E LEGGE 1/6/1939 N.1089 DI PROPRIETÀ DI ENTI NEL COMUNE DI FABRIANO

1. Ospedale S. Maria del Buon Gesù P.zza U di Savoia,8
2. Torrione di cinta mura castellane Via delle Moline,12
3. Chiesa di S. Caterina Mart. e Convento Via Castelvechio 7,9
4. Resti Chiesa e Convento S. Francesco P.zza V. Emanuele
5. Duomo di S. Venanzio P.zza U di Savoia
6. Tratti antiche mura cinta castellane Via delle Moline
7. Chiesa ex monastica ora parrocchiale di SS. Biagio e Romualdo
8. Chiesa di S. Maria Nuova o S. Agostino Via Mazzini
9. Portico ex convento di S. Francesco Via S. Filippo
10. Oratorio ex S.M. della carità ora biblioteca Via Verdi
11. Chiesa con annesso convento S. Lucia ora Caserma Spacca Via Berti, 2
12. Fonte dell'area fiume Giano sotto C. Emanuele
13. Fontana detta del Mercato C.so V. Emanuele
14. Fontana detta rotonda o Sturinalto P.zza V. Emanuele
15. Palazzo del Comune P.zza V. Emanuele
16. Palazzo fortificato (Pinacoteca Vescovato) P.zza V. Emanuele, 6-7
17. Chiesa ex monastica ora Parrocchiale SS. Silvestro e Benedetto
18. Chiesa Parrocchiale S. Nicolò P.zza Caioli
19. Chiesa S. Annunziata del Gonfalone P.zza F.Altini,2
20. Palazzo del Podestà P.zza V. Emanuele
21. Complesso ex monastico ora collegio Gentile Via Cavour
22. Edifici prop. Confraternita SS. Sacramento P.zza Manin
23. Chiesa di S. Filippo C.so V. Emanuele
24. Chiesa di S. Onofrio
25. Porta medioevale del castello Loc. Albacina
26. Chiesa Medioevale del camposanto Cimitero
27. Chiesa parrocchiale di S. Venanzio Loc. Albacina
28. Chiesa di S. Maria Loc. Melano
29. Chiesa di S. Paterniano Loc. Collamato
30. Casa colonica già Ospedale e Convento di S. Antonio
31. Chiesa e Chiostro Silvestrini



## ALLEGATO N. 2

Edifici meritevoli di tutela (Tav. 1:1000 c.s.)

### CAPOLUOGO

1. Casa in V. Mamiani
2. Casa dell'Abbondanza
3. Casa Bellocchi
4. Casa del Savio
5. Casa di V. Leopardi
6. Casa in V. Fogliardi
7. Chiesa Madonna di Costantinopoli
8. Convento e Chiesa di S. Francesco
9. Convento e Chiesa Cappuccine
10. Chiosstro S. Venanzio
11. Monastero S. Romualdo
12. Monastero S. Biagio
13. Convento S. Lucia
14. Monastero S. Tommaso
15. Monastero S. Benedetto
16. Gonfalone
17. Monastero S. Margherita
18. Monastero S. Luca
19. Monastero S. Maria Nuova
20. Palazzo Agapito
21. Palazzo Bernardoni
22. Palazzo Bargagnati
23. Palazzo Calpista
24. Palazzo del Podestà
25. Palazzo Comunale
26. Fontana
27. Teatro
28. Oratorio e Biblioteca
29. Palazzo Fida
30. Palazzo Fornari
31. Palazzo Malvaioli
32. Palazzo Benigni
33. Palazzo Ronca
34. Palazzo Serbassi
35. Palazzo Moscatelli
36. Palazzo Tartufieri
37. Palazzo Tesei
38. Palazzo Vescovile
39. Palazzo Zonghi
40. Ospedale dell'arte dei calzolai
41. Torre in via Le Moline
42. Torretta della Portella
43. Torre di S. Lorenzo

## ALLEGATO N. 3

VARIANTI SUAP REALIZZATE AI SENSI DELL'ART. 5 del D.P.R. 447/98 e s.mm.ii. e D.P.R. 440/00

1. Variante parziale al PRG – Ampliamento fabbricato industriale in Via A. Grandi 14 del Capoluogo, Ditta A. Merloni spa (D.C.C. N° 1012 del 16/12/2002). Modifica della destinazione urbanistica vigente da zona verde, giuoco e sport e Direzionale Commerciale a zona Industriale “D”, con l'applicazione delle disposizioni dell'art. 21 delle N.T.A.
2. Variante parziale al PRG – Ampliamento edificio industriale in Fraz. Marischio proprietà Ditta Rossana Taglio di Filippini Rossana (D.C.C. N° 127 del 29/09/2004). Modifica della destinazione urbanistica da Agricola a Zona Industriale “D” necessaria per l'ampliamento di un opificio esistente secondo le disposizioni dell'art. 21 delle N.T.A.
3. Variante parziale al PRG – Nuovo insediamento commerciale e cinema multisala in Via Dante -Via B. Gigli del Capoluogo (D.C.C. N° 44 del 30/03/2006). Realizzazione di un nuovo insediamento edilizio a carattere commerciale, direzionale, per attività di servizio e di multisala, previa riconversione di quelli esistenti, con la creazione di nuovi parcheggi e di una rotatoria sulla viabilità esistente. Le norme da applicare all'intervento edilizio sono le seguenti:
  - a) La superficie di piano individuata nel progetto non potrà essere modificata se non previa riproposizione della procedura prevista dal D.P.R. 447/98 e s.mm.ii..
  - b) In fase di esecuzione dell'intervento, potranno essere realizzate varianti planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche del progetto approvato e che non incidano sulla dimensione globale dell'intervento senza attivare la procedura dell'art. 5 del D.P.R. 447/98 e s.mm.ii.
  - c) All'interno del complesso potranno essere insediate solo ed esclusivamente, le attività commerciali, terziarie e ricettive fermo restando la possibilità di ricavare l'alloggio per il custode (max. mq. 200).
  - d) All'interno dell'immobile potranno essere realizzati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria secondo le disposizioni del D.P.R. 380/01 e s.mm.ii
4. Variante parziale al PRG – Via Bruno Buozzi 141, Capoluogo ( D.C.C. N° 69 del 11/04/2007). Modifica della destinazione d'uso di una porzione di edificio da industriale a commerciale. Le norme da applicare sono le seguenti: Nella predetta porzione di edificio potrà essere collocata esclusivamente la media struttura di vendita secondo le norme regionali sul commercio.
5. Variante parziale al PRG – Ampliamento opificio industriale di Marischio di proprietà della Ditta Tecnica Duebi snc (D.C.C. N° 68 del 17/04/2008). Modifica della destinazione urbanistica da Agricola a Zona Industriale “D” necessaria per l'ampliamento di un opificio esistente secondo le disposizioni dell'art. 21 delle N.T.A.
6. Ampliamento del fabbricato sito nel capoluogo di via P. Miliani 67 in variante al PRG – Ditta Ragni Moto di ragni Amedeo di Fabriano (D.C.C. N° 96 del 28/0/2009). Ampliamento del fabbricato consistente nella realizzazione di un nuovo piano da destinare a magazzino
7. AMPLIAMENTO DELL'OPIFICIO INDUSTRIALE SITO NEL CAPOLUOGO IN VIA L EFORNACI, 82I – DITTA OFFICINA MECCANIA DI PASCOLINI TIZIANA SNC DI PASCOLINI TIZIANA E C. DI FABRIANO – VARIANTE PARZIAL EAL PRG (D.C.C. N. 61 del 07/04/2010). Chiusura della tettoia variandone la sua destinazione a magazzino e l'attuale magazzino da inglobare nell'opificio industriale al fine di incrementare la superficie dell'ultimo.
8. VARIANTE AL PRG AI SENSI DELL'ART. 5 DEL DPR 440/2000 PER REALIZZAZIONE DI UN DEPOSITO DI ESPLOSIVI IN FRAZ. MELANO – DITTA NONEX SRL DI PASTUGLIA PAOLO (D.C.C. N. 204 DEL 14/12/2010). La proposta di variante consiste nella modifica della attuale destinazione urbanistica ZTO Ea agricola in zona D industriale di tipo speciale ZTO DS destinata esclusivamente alle attività pericolose con indice di edificabilità pari a 0,03 mq/mq.
9. AMPLIAMENTO OPIFICIO INDUSTRIALE IN VIA G. BRODOLINI 77A DEL CAPOLUOGO – IMPRESA RECNOLOGY ITALIA SRL – VARIANTE PARZIALE AL PRG (D.C.C. N. 41 del 24/02/2011). La proposta di variante consiste nella modifica della attuale destinazione urbanistica “paro urbano e territoriale” per mq 3.709, e “direzionale commerciale” per mq 34, in zona “D3 industriale” normata dall'art. 21.6 delle NTA del PRG vigente al fine di poter realizzare un nuovo corpo di fabbrica di tre piani in ampliamento all'opificio esistente pe runa superficie di circa 3.600 mq corrispondente ad una superficie coperta di circa 1.200 mq.