



COMUNE di MACERATA

P.R.G.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

VARIANTE PARZIALE AL PRG VIGENTE AI SENSI DELL'ART. 15, COMMA 5, L.R. 34/1992 E SS.MM.II. RELATIVA
ALL'AREA SCOLASTICA IN VIA GIULIOZZI GIA' SEDE DELLA SCUOLA MEDIA DANTE ALIGHIERI.
ADOZIONE DCC N. 29 DEL 26/04/2017 - ADOZIONE DEFINITIVA-Procedura L.R.34/1992, art. 15, 5°comma
APPROVAZIONE DCC N. 76 DEL 12/09/2017 (BUR N. 113 DEL 26/10/2017)

)

VARIANTE GENERALE AL P.R.G. IN ADEGUAMENTO AL PPAR

ADOZIONE dal Consiglio Comunale con Delibere nn. 93 del 4.5.6.12/settembre 1989
APPROVAZIONE con Delibera della Giunta Regionale n. 766 del 13 marzo 1995

VARIANTE PARZIALE RELATIVA ALLA GRANDE VIABILITA'

ADOZIONE il 5-6.6.97 con Delibera Consiglio Comunale n. 37
APPROVAZIONE il 6.10.98 con Delibera Giunta Prov.le n. 334 (BUR Marche 96 - 19.11.98)

VARIANTI PARZIALI AL P.R.G. RIFERITE AD INCONGRUENZE O CARENZE NONCHE' A SITUAZIONI DETERMINATE DA DECISIONI GIURISDIZIONALI

ADOZIONE il 1.10.1997 con Delibera Consiglio Comunale n. 109
APPROVAZIONE il 21.9.99 con Delibera Giunta Prov.le n. 327 (BUR Marche 102 - 21.10.99)

VARIANTE PARZIALE RELATIVA ALLA INDIVIDUAZIONE AREA PER NUOVA CASERMA VV.FF.

ADOZIONE il 23.2.1999 con Delibera Commissariale n. 10
APPROVAZIONE il 10.04.2001 con Delibera Giunta Prov.le n. 101 (BUR Marche 57 - 17.5.2001)

VARIANTE PARZIALE RELATIVA ALLE AREE PRODUTTIVE

ADOZIONE il 1.10.97 con Delibera Consiglio Comunale n. 108
APPROVAZIONE il 04.12.2001 con Delibera Giunta Prov.le n. 395

VARIANTI CONSEGUENTI ALLA D.C.C. n.73 DEL 23-24.7.2001 "attuazione mediante accordo di programma, del complesso di iniziative di riqualificazione urbana proposta da soggetti privati nell'ambito della integrazione pubblico-privata, nonché promosse e da promuoversi direttamente dal Comune"

EX PL3 VIA PANFILO - MATTATOIO VIA PANFILO - PL 32 B.GO S.GIULIANO - PL 29 VIA PANFILO/VIA DUE FONTI - RICONVERSIONE MONASTERO NEL C.S E RICOSTRUZIONE IN LOC. VERGINI - REALIZZAZIONE STRUTTURA RICETTIVA VIABILITA'C.DA VALLEBONA - EX FORO BOARIO P.ZZA PIZZARELLO
RATIFICA ACCORDO DI PROGRAMMA 25/3/2002 DCC n 25

VARIANTE PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE DI VIA TRENTO

ADOZIONE 10/7/2000 DCC n 14; RATIFICA ACCORDO DI PROGRAMMA 12.2.2002 DCC n 66

VARIANTE AL PRG RELATIVA ALL'AREA EX FORO BOARIO DI PIAZZA PIZZARELLO IN ACCORDO DI PROGRAMMA

ADOZIONE 25/03/2002 DCC n 25; APPROVAZIONE 04/06/2007 DCC n 49

VARIANTE PARZIALE RELATIVA AL COLLEGAMENTO VIARIO MONTANELLO-VILLA POTENZA

ADOZIONE DCC 95 del 25/11/2002 APPROVAZIONE DCCn. 73 del 21/7/2003

VARIANTE PER LA LOCALIZZAZIONE NUOVO DEPOSITO AUTOMEZZI TRASPORTO PUBBLICO

ADOZIONE DCC 22 del 13/03/2003 APPROVAZIONE DCC n. 35 del 2004

VARIANTE PER AMPLIAMENTO ZONA PRODUTTIVA VALLEVERDE DI PIEDIRIPA

ADOZIONE DCC 79 e 99 del 2003 - ACCORDO DI PROGRAMMA STIPULATO CON LA PROVINCIA DI MACERATA N. 42785 DEL 10.06.2004 - APPROVAZIONE E RATIFICA ACCORDO DI PROGRAMMA DCC n. 61 del 05.07.2004 (BUR N. 65 DEL 01.07.2004)

VARIANTE PER RIQUALIFICAZIONE AREA VIA VALENTI. INTERVENTO IRCR

ADOZIONE DCC 89/2002 e 46/2003. APPROVAZIONE DCC n. 63 del 2004

VARIANTE PER RIQUALIFICAZIONE AREA VIA VALENTI. INTERVENTO ICOC

ADOZIONE DCC 108/2002 e 47/2003. APPROVAZIONE DCC n. 71 del 2004

VARIANTE EX ART.19 T.U.327/2001 PER PARCHEGGIO E AREA A VERDE IN VIA ZORLI

ADOZIONE DCC 10 del 2004 APPROVAZIONE DCC n. 106 del 2004

VARIANTE PER NUOVA SEDE ASSINDUSTRIA

ADOZIONE DCC 75 del 2003 APPROVAZIONE DCC n. 21 del 2005

VARIANTE EX ART.19 T.U.327/2001 PER INTERSEZIONE S.P.361 CON S.P.25

ADOZIONE DCC 73 del 2005 APPROVAZIONE DCC n. 2 del 2006

VARIANTE AL PRG RELATIVA ALLA PROBLEMATICA DELLA DECADENZA DEI VINCOLI

ADOZIONE DCC 50 del 17/5/2004 APPROVAZIONE DCC n. 30 del 26.03.2007 (BUR 35/2007)

VARIANTE AL PRG RELATIVA AL "PPG ZONA PALAZZO DI GIUSTIZIA"

ADOZIONE DCC 58 del 19/09/2005 APPROVAZIONE DCC n. 54 del 11/06/2007

VARIANTE AL PRG RELATIVA ALL'ATTUAZIONE DEL PIANO CASA E ALL'AREA A RIDOSSO DELLA BRETTELLA ANAS A VILLA POTENZA

ADOZIONE DCC 12 del 7-8/2/2005 - APPROVAZIONE AREA A RIDOSSO DELLA BRETTELLA ANAS A VILLA POTENZA DCC n. 37 del 16-17/04/2007 (BUR 55/2007) - APPROVAZIONE PIANO CASA DCC n. 66 del 23/07/2007 (BUR 69/2007)

VARIANTE AL PRG RELATIVA ALL'INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO IN VIA GHINO VALENTI, DENOMINATO *RS1 (PL35 nella variante)

ADOZIONE DCC 86 del 7/11/2006 - APPROVAZIONE DCC n.75 del 25/09/2007 (BUR 88/2007)

VARIANTE AL PRG DI CUI ALLA DELIBERA DI CONSIGLIO n. 20 DEL 10/03/2008: "RATIFICA ACCORDO DI PROGRAMMA CON LA PROVINCIA DI MACERATA RELATIVO ALLA VIABILITA' E ALLA RIQUALIFICAZIONE DELL'AMBITO A VOCAZIONE FIERISTICA DI VILLA POTENZA" IN VIGORE DALLA DATA DI PUBBLICAZIONE SUL BUR n. 33 DEL 03/04/2008 DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA APPROVATO CON DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DEL 26/02/2008.

VARIANTE AL PRG RELATIVA ALLA RIMODULAZIONE AMBITO DI TUTELA DI EDIFICIO RURALE IN RAPPORTO AD INTERVENTO DEL PIANO CASA

ADOZIONE DCC 1 del 21/01/2008 - APPROVAZIONE DCC n. 26 del 29/03/2008 (BUR 40/2008)

DETERMINA DEL DIRIGENTE DEL SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO N. 39/3 DEL 16/01/2009: "Individuazione delle destinazioni compatibili all'interno delle zone produttive di cui agli art. 21, 21bis, 22, 22bis, 23, 23bis delle NN.TT.AA del vigente PRG"

VARIANTE AL PRG AI SENSI DELL'ART. 5 DEL D.P.R. N. 447 DEL 20/10/1998 - SPORTELLINO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE, PER LA LOCALIZZAZIONE A CARATTERE TEMPORANEO DI "ESERCIZIO E COMMERCII AMBULANTE DI VOLATILI, ANIMALI ESOTICI, ANIMALI DI BASSA CORTE, MANGIMI, VOLIERE, GABBIE, ECC.", IN CONTRADA ACQUEVIVE
APPROVAZIONE DCC n.10 del 05/02/2009 (BUR 28 DEL 19/3/2009)

VARIANTE AL PRG AI SENSI DELL'ART. 5 DEL D.P.R. N. 447 DEL 20/10/1998 - SPORTELLINO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE, PER LA LOCALIZZAZIONE A CARATTERE TEMPORANEO DI "DEPOSITO DI MATERIALE INERTE NON APERTO AL PUBBLICO", IN SFORZACOSTA-CONTRADA CHIENZI
APPROVAZIONE DCC n.11 del 05/02/2009 (BUR 28 DEL 19/3/2009)

VARIANTE AL PRG AI SENSI DELL'ART. 208 DEL D.Lgs. N. 152/2006 - AUTORIZZAZIONE UNICA PER IMPIANTO DI RECUPERO RIFIUTI SPECILAI NON PERICOLOSI, IN CONTRADA VALLEBONA
APPROVAZIONE DGP n.113 del 24/03/2009

CORREZIONE INCONGRUENZE RELATIVE ALL'INTERVENTO URBANISTICO P.P.1 PRODUTTIVO-COMMERCIALE-DIREZIONALE, IN C.DA VALLEVERDE - DCC 33 del 21/4/2009

VARIANTE AL PRG AI SENSI DELL'ART. 5 DEL D.P.R. N. 447 DEL 20/10/1998 - SPORTELLINO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE, "FINALIZZATA ALL'INDIVIDUAZIONE DI UN'ATTIVITA' PRODUTTIVA, IN VIA DEI VELINI
APPROVAZIONE DCC N. 95 DEL 26/11/2009 (BUR 123 DEL 31/12/2009)

VARIANTE AL PRG RELATIVA ALL'AREA SITA TRA VIA ALFIERI, VIA DANTE E VIALE DON BOSCO (ZONA SALESIANI)
ADOZIONE DCC N. 64 DEL 21/07/2009 - APPROVAZIONE DCC N. 3 DEL 18/01/2009
(BUR N. 17 DEL 18/02/2010)

RETTIFICA DEGLI ELABORATI TECNICI DI P.R.G., AI FINI DELL'ELIMINAZIONE DELLA INCONGRUENZA DOVUTA A MERO ERRORE MATERIALE DI TRASCRIZIONE, DETERMINATESI IN SEDE DI TRASPOSIZIONE DELLE PRESCRIZIONI DETTATE DALLA PROVINCIA DI MACERATA IN SEDE DI ACCORDO DI PROGRAMMA PER L'AMPLIAMENTO DELLA ZONA PRODUTTIVA DI PIEDIRIPA RELATIVAMENTE ALLA PREVISIONE DI COLLEGAMENTO VIARIO FRA LA SUPERSTRADA E LA STRADA PROVINCIALE MACERATESE
APPROVAZIONE DCC N. 15 DEL 04/02/2010

VARIANTE AL PRG FINALIZZATA ALLA RIPERIMETRAZIONE ZONA DI RECUPERO Z1 SITA IN B.GO S.GIULIANO E ALLA INTRODUZIONE DI UNA NUOVA ZONA DI RECUPERO; VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO GENERALE E ADOZIONE PIANO DI RECUPERO PROPOSTO DAI SIGG.RI CRUCIANI-MOSCO PREVEDENTE REALIZZAZIONE DI VOLUMETRIA, CESSIONE AREA A VERDE PUBBLICO PREVIA REALIZZAZIONE DI OPERE FINALIZZATE ALLA FRUIBILITA' PUBBLICA
ADOZIONE DCC N. 06 DEL 19/01/2010

VARIANTE AL PRG ATTINENTE AL RIADDEGUAMENTO FUNZIONALE DELL'AREA DIREZIONALE E TERZIARIA IN PIEDIRIPA PLVII
ADOZIONE DCC N. 02 DEL 21/01/2008 - ADOTTATA DEFINITIVAMENTE DCC N. 30 DEL 21/04/2008

VARIANTE AL PRG CONSEGUENTE AL PIANO DELLE ALIENAZIONI IMMOBILIARI EX ART. 58 D.L. 112/2008
ADOZIONE DCC N. 20 DEL 06/03/2009 - APPROVAZIONE DCC N. 72 DEL 24/09/2009

VARIANTE AL PRG VOLTA A MODIFICHE PUNTUALI NONCHE' A PORRE RIMEDI AD INONGRUENZE ED ERRORI (cd. MINITEMATICA)
ADOZIONE DCC N. 34 DEL 27/04/2009 - ADOZIONE DEFINITIVA DCC N. 86 DEL 10/11/2009
APPROVAZIONE DCC N. 84 DEL 25/10/2010 (BUR N. 16 DEL 03/03/2011)

VARIANTE PARZIALE AL PRG PER IL MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA EX ART. 26 DELLA L.R. 34/1992. VENDITA IMMOBILI INSERTI NEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI DELL'ENTE.
ADOZIONE DCC N. 94 DEL 17/06/2011 - ADOZIONE DEFINITIVA DCC N. 144 DEL 13/09/2011
APPROVAZIONE DCC N. 164 DEL 24/10/2011 (BUR N. 99 DEL 24/11/2011)

DETERMINA DEL DIRIGENTE DEL SERVIZIO SERVIZI TECNICI N. 841/157 DEL 20/12/2012: "Ditta Nuova Omec srl. - Variante al PRG conseguente la procedura ex D.Lgs. 152/2006, art. 242, comma 7 e art. 251 comma 2" Introduzione nota N 72 all'interno dell'art. 22 delle NN.TT.AA. del vigente PRG"

DETERMINA DEL DIRIGENTE DEL SERVIZIO SERVIZI TECNICI N. 77/8 DEL 05/02/2013: "Ditta Papa Robertino (Ex Sedem Srl, già della Adriatica Petroli) - Variante alle Norme Tecniche del Piano Regolatore Generale conseguente alla procedura ex D.Lgs. 152/2006, art. 242, comma 7 e art. 251 comma 2" Introduzione nota N 73 all'interno dell'art. 28 delle NN.TT.AA del vigente PRG"

VARIANTE ALL'ART. 8 BIS DELLE NTA DEL PRG RELATIVAMENTE ALL'IDEC 22- COMPARTO A
ADOZIONE DCC N. 112 DEL 17/07/2012 - ADOZIONE DEFINITIVA DCC N. 148 DEL 05/11/2012
APPROVAZIONE DCC N. 22 DEL 09/04/2013 (BUR N. 36 DEL 16/05/2013)

VARIANTE AL PRG AI SENSI DELL'ART. 5 DEL D.P.R. N. 447 DEL 20/10/1998 - SPORTELLINO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE, RELATIVAMENTE AD INTERVENTO PROPOSTO DALLA DITTA EUROSPIN TIRRENICA S.P.A. SU AREA SITA IN VIA DEI VELINI, PER LA REALIZZAZIONE DI UN MANUFATTO PREFABBRICATO CON DESTINAZIONE COMMERCIALE.

APPROVAZIONE DCC n.39 del 27/05/2013 (BUR N. 114 DEL 11/12/2014)

VARIANTE AL PRG PER LA RIPERIMETRAZIONE DEL PL31 IN LOCALITA' SFORZACOSTA

ADOZIONE DGM N. 71 DEL 13/03/2013 - ADOZIONE DEFINITIVA-Procedura L.R.34/1992, art. 15, 5°comma

APPROVAZIONE DGM N. 243 DEL 24/07/2013 (BUR N. 69 DEL 29/08/2013)

VARIANTE AL PRG RELATIVA ALL'IDEC 24 IN CONTRADA MONTALBANO ED AREE LIMITROFE

ADOZIONE DCC N. 107 DEL 03/07/2012 - ADOZIONE DEFINITIVA DCC N. 169 DEL 18/12/2012

APPROVAZIONE DCC N. 68 DEL 10/09/2013 (BUR N. 77 DEL 03/10/2013)

VARIANTE AL PRG RELATIVA ALL'AREA INTERPOSTA TRA L'ABITATO DI VILLA POTENZA E LA BRETELLA ANAS

ADOZIONE DCC N. 167 DEL 18/12/2012 - ADOZIONE DEFINITIVA DCC N. 33 DEL 30/04/2013

APPROVAZIONE DCC N. 97 DEL 12/11/2013 (BUR N. 32 DEL 03/04/2014)

VARIANTE AL PRG NUOVA DEFINIZIONE COLLEGAMENTO VIARIO TRA VIA DEI VELINI, VIA DUE FONTI E VIA VALENTI

ADOZIONE DGC N. 413 DEL 04/12/2013 - ADOZIONE DEFINITIVA DGC N. 135 DEL 09/04/2013

APPROVAZIONE DGC N. 135 DEL 09/04/2013 (BUR N. 44 DEL 08/05/2014)

VARIANTE AL PRG AI SENSI DELL'EX ART. 8 DEL D.P.R. N. 160 DEL 07/09/2010 - SPORTELLINO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE, RELATIVAMENTE AD INTERVENTO PROPOSTO DALLA DITTA MESSI LIVIA. SU AREA SITA IN C.DA PIEVE, PER LA REALIZZAZIONE DI UN ACCESSORIO COLONICO CON ANNESSA ABITAZIONE.

APPROVAZIONE DCC n.19 del 08/05/2013 (BUR N. 114 DEL 11/12/2014)

VARIANTE AL PRG AI SENSI DELL'EX ART. 8 DEL D.P.R. N. 160 DEL 07/09/2010 - SPORTELLINO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE, RELATIVAMENTE AD INTERVENTO PROPOSTO DALLA DITTA TOMASSETTI LAMBERTO. SU AREA SITA IN VIA PANCALDUCCI, PER LA REALIZZAZIONE DI UN AMPLIAMENTO DI ATTIVITA' PRODUTTIVA MEDIANTE COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO COMMERCIALE.

APPROVAZIONE DCC n.64 del 29/07/2014 (BUR N. 114 DEL 11/12/2014)

VARIANTE AL PRG RELATIVA ALL'AREA INTERPOSTA TRA VIA ANCONA, VIA PESARO E VIA MATTEI.

ADOZIONE DGC N. 57 DEL 25/07/2013 - ADOZIONE DEFINITIVA DCC N. 34 DEL 09/05/2014

APPROVAZIONE DCC N. 23 DEL 24/03/2015 (BUR N. 35 DEL 23/04/2015)

VARIANTE AL PRG PER LA LOCALIZZAZIONE DI AREA DA DESTINARE A ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE COMUNE - TECNICHE E DISTRIBUTIVE DI CUI ALL'ART. 35 DELLA NN.TT.AA. IN LOCALITA' FONTECODELLA.

ADOZIONE DGC N. 249 DEL 07/08/2013 - ADOZIONE DEFINITIVA DGC N. 224 DEL 27/05/2015

APPROVAZIONE DGC N. 224 DEL 27/05/2015 (BUR N. 51 DEL 25/06/2015)

VARIANTE AL PRG RELATIVA ALLA DELIBERA DEL C.I.P.E. N. 13 DEL 27.05.2004 MAXI LOTTO 1(LAVORI DI COMPLETAMENTO DELLA DIRETTRICE SS 77 VAL DI CHIENTI CIVITANOVA MARCHE - FOLIGNO TRAMITE REALIZZAZIONE DEL TRATTO COLLESENTINO II FOLIGNO E INTERVENTI DI COMPLETAMENTO) SUBLOTTO 2.2. INTERVALLIVA DI MACERATA. ESPRESSIONE DELLA VOLONTÀ DELL'ENTE.

ADOZIONE DCC N. 22 DEL 24/03/2015 - ADOZIONE DEFINITIVA DCC N. 22 DEL 24/03/2015

APPROVAZIONE DCC N. 22 DEL 24/03/2015 (BUR N. 77 DEL 27/08/2015)

VARIANTE AL PRG VIGENTE IN LOCALITA' FONTECODELLA PER AMPLIAMENTO AREA DA DESTINARE A ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE COMUNE-TECNICHE E DISTRIBUTIVE D CUI ALL'ART. 35 DELLA NN.TT.AA. APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 30, L.R. 34/1992 E SS.MM.II.

ADOZIONE DGC N. 225 DEL 27/05/2015 - ADOZIONE DEFINITIVA-Procedura L.R.34/1992, art. 15, 5°comma

APPROVAZIONE DGC N. 278 DEL 26/08/2015 (BUR N. 80 DEL 10/09/2015)

VARIANTE ALL'ART. 52 DELLE NN.TT.AA. DEL PRG VIGENTE.APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 15, COMMA 5, L.R. 34/1992 E SS.MM.II.

ADOZIONE DGC N. 257 DEL 22/07/2015 - ADOZIONE DEFINITIVA-Procedura L.R.34/1992, art. 15, 5°comma

APPROVAZIONE DGC N. 371 DEL 11/11/2015 (BUR N. 119 DEL 30/12/2015)

VARIANTE AL PRG PER INDIVIDUAZIONE ZONA DI COMPLETAMENTO NEL PL 35, RIPERIMETRAZIONE E RIMODULAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO IN VIA G.VALENTI-VIA DEL PICCININO. APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 26,L.R. 34/1992 E SS.MM.II.

ADOZIONE DCC N. 10 DEL 23/02/2015 - ADOZIONE DEFINITIVA DCC N. 41 DEL 07/09/2015

APPROVAZIONE DCC N. 50 DEL 13/06/2016 (BUR N. 80 DEL 14/07/2016)

VARIANTE AL PRG PER L'EQUIPARAZIONE DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA DI EDIFICI DI PROPRIETA' STATALE CONFLUITI NEL FONDO IMMOBILI PUBBLICI CON LA NORMATIVA TECNICA DEL VIGENTE P.R.G. E PER LA PRESA D'ATTO DELLE RISULTANZE DELLA PROCEDURA EX ART. 81 DPR 616/1977 RELATIVA ALL'EDIFICIO STATALE IN V.LE INDIPENDENZA. APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 15, 5° COMMA DELLA L.R. 34/1992 E SS.MM.II.

ADOZIONE DCC N. 33 DEL 29/04/2016 - ADOZIONE DEFINITIVA-Procedura L.R.34/1992, art. 15, 5°comma

APPROVAZIONE DCC N. 84 DEL 10/10/2016 (BUR N. 122 DEL 10/11/2016)

VARIANTE ALL'ART. 35 DELLA NTA DEL PRG.

APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 15, 5° COMMA DELLA L.R. 34/1992 E SS.MM.II.
ADOZIONE DCC N. 16 DEL 22/02/2016 - ADOZIONE DEFINITIVA-Procedura L.R.34/1992, art. 15, 5°comma
APPROVAZIONE DCC N. 85 DEL 10/10/2016 (BUR N. 122 DEL 10/11/2016)

VARIANTE PARZIALE AL PRG PER INDIVIDUAZIONE ZONA ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE-
ATTREZZATURE PER ISTRUZIONE E SOCIALI-CULTURALI (ART.35 NTA) IN C.DA S.M. DELLE VERGINI E
CONTESTUALE VARIAZIONE ART.19 DELLE NTA. APPROVAZIONE EX ART. 26 L.R. 34/1992 E SS.MM.II.
VARIAZIONE DELLA CLASSIFICAZIONE ACUSTICA EX L.R. 28/2001
ADOZIONE DCC N. 12 DEL 23/02/2015 - ADOZIONE DEFINITIVA DCC N. 49 DEL 13/06/2016
APPROVAZIONE DCC N. 109 DEL 20/12/2016 (BUR N. 25 DEL 02/03/2017)

VARIANTE ALL'ART. 8 BIS DELLE NN.TT.AA. DEL PRG VIGENTE. APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 15, COMMA
5, L.R. 34/1992 E SS.MM.II.
ADOZIONE DGC N. 220 DEL 27/05/2015 - ADOZIONE DEFINITIVA-Procedura L.R.34/1992, art. 15, 5°comma
APPROVAZIONE DGC N. 129 DEL 20/04/2016 (BUR N. 36 DEL 23/03/2017)

VARIANTE PARZIALE AL PRG VIGENTE AI SENSI DELL'ART. 15, COMMA 5, L.R. 34/1992 E SS.MM.II. RELATIVA
ALL'AREA SCOLASTICA IN VIA GIULIOZZI GIA' SEDE DELLA SCUOLA MEDIA DANTE ALIGHIERI.
ADOZIONE DCC N. 29 DEL 26/04/2017 - ADOZIONE DEFINITIVA-Procedura L.R.34/1992, art. 15, 5°comma
APPROVAZIONE DCC N. 76 DEL 12/09/2017 (BUR N. 113 DEL 26/10/2017)

INDICE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI.....	8
Capo I – VALIDITA’ ED EFFICACIA DELLE NORME	8
ART. 1 - ELEMENTI COSTITUTIVI E AMBITO DI APPLICAZIONE DELLAVARIANTE GENERALE AL P.R.G.	8
Capo II – ATTUAZIONE DEL PIANO	10
ART. 2 - PROGRAMMI PLURIENNALI DI ATTUAZIONE.....	10
ART. 3 - MODI DI ATTUAZIONE DEL PIANO.....	11
ART. 4 - ZONE DI RECUPERO	12
ART. 5 - DISCIPLINA DELL'INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO	13
ART. 6 - PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA.....	14
ART. 7 - PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA.....	15
ART. 8 - DISCIPLINA DELL'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO	16
ART. 8 BIS - DISCIPLINA DELL'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO CONVENZIONATO (IDECE).....	17
Capo III – DEFINIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI	25
ART. 9 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI.....	25
ART. 10 - APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI.....	26
ART. 11 - DEFINIZIONE E APPLICAZIONE DEGLI INDICI EDILIZI	27
Stralciato con Delibera di Giunta Provinciale n. 327 del 21/09/1999	27
TITOLO II – ZONIZZAZIONE	28
Capo I – ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE	28
ART. 12 - DIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE	28
Capo II – ZONE RESIDENZIALI	29
ART. 13 - DEFINIZIONE DELLE ZONE	29
ART. 14 - ZONE DI INTERESSE STORICO ARTISTICO	31
ART. 15 - DEFINIZIONE DELLE ZONE DI COMPLETAMENTO	32
ART. 16 - ZONE DI RISANAMENTO E RISTRUTTURAZIONE.....	33
ART. 17 - ZONE DI RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO	35
ART. 18 - ZONE DI COMPLETAMENTO	36
ART. 19 - ZONE DI ESPANSIONE	44
Capo III – ZONE PRODUTTIVE	59
ART. 20 - DEFINIZIONE DELLE ZONE.....	59
ART. 20 BIS – (1).....	60
ART. 20 bis – (2)	61
ART. 20 bis – (3)	62
ART. 20 bis – (4)	63
ART. 20 ter – (1).....	65
ART. 21 - ZONE MISTE A RESIDENZA	66
ART. 21 (BIS) - ZONE MISTE A RESIDENZA	69
ART. 22 - ZONE INDUSTRIALI.....	71
ART. 22 (BIS) - ZONE PER ATTIVITÀ DI ROTTAMAZIONE	73
ART. 22 (TER) - ZONE INDUSTRIALI	74
ART. 23 - ZONE DISTRIBUTIVE E COMMERCIALI.....	79
ART. 23 (BIS) - ZONE DISTRIBUTIVE E COMMERCIALI	85
ART. 23 (TER) - ZONE FIERISTICHE E COMMERCIALI	87
ART. 24 - ZONE DIREZIONALI E TERZIARIE.....	91
ART. 24 (BIS) - ZONE DIREZIONALI E TERZIARIE.....	91
Capo IV – ZONE AGRICOLE.....	93
ART. 25 - DEFINIZIONE DELLE ZONE.....	93
ART. 26 - ZONE AGRICOLE NORMALI	94

ART. 27 - ZONE AGRICOLE DI INTERESSE PAESISTICO	99
ART. 28 - ZONE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA PAESISTICO - AMBIENTALE	100
ART. 29 - ZONE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA URBANISTICA.....	101
ART. 30 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO RURALE ESISTENTE.....	102
Capo V – ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE ...	104
ART. 31 - DEFINIZIONE DELLE ZONE	104
ART. 32 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITA'	105
ART. 33 - ZONE A PARCHEGGI.....	108
ART. 34 - ZONE A VERDE PUBBLICO.....	110
ART. 35 - ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE	112
ART. 36 - ZONE DOTAZIONE STANDARDS (SP)	126
ART. 37 - ZONE PER ATTREZZATURE DI SERVIZIO ALLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE...	127
ART. 38 - ZONE ATTREZZATE PER LO SPORT, SPETTACOLO E TEMPO LIBERO A SCALA SOVRACOMUNALE	128
Capo VI – ZONE PER ATTREZZATURE D'USO E/O INTERESSE PUBBLICO	129
ART. 39 - DEFINIZIONE DELLE ZONE	129
ART. 40 - ZONE PER ATTREZZATURE RICETTIVE.....	133
ART. 41 - ZONE PER CAMPEGGI	134
ART. 42 - ZONE PER ATTREZZATURE RICREATIVE E/O DI RISTORO.....	135
ART. 43 - ZONE PER ATTREZZATURE COMMERCIALI E D'INTERESSE COMUNE.....	136
ART. 44 - ZONE PER ATTREZZATURE SPORTIVE E SPETTACOLARI.....	137
Capo VII – ZONE A VINCOLO E PRESCRIZIONI DI TUTELA PARTICOLARI	138
ART. 45 - DEFINIZIONE DELLE ZONE	138
ART. 46 - ZONE DI RISPETTO.....	139
ART. 47 - ZONE A PARCO FLUVIALE	140
ART. 48 - ZONE A PARCO ARCHEOLOGICO	141
ART. 49 - ZONE A VERDE PRIVATO	142
ART. 50 - VINCOLI VARI.....	143
ART. 51 - PRESCRIZIONI PER LA CONSERVAZIONE E RIPRISTINO DEL PATRIMONIO BOTANICO-VEGETAZIONALE.....	144
ART. 52 - PRESCRIZIONI PER LA TUTELA E CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI E MANUFATTI DI PARTICOLARE VALORE ARTISTICO E/O STORICO- DOCUMENTARIO	147
Capo I – DISPOSIZIONI TRANSITORIE.....	148
ART. 53 - VALIDITÀ DELLE CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI RILASCIATE PRIMA DELL'ADOZIONE DEL PIANO.....	148
ART. 54 - INTERVENTI IN ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE.....	149
ART. 55 - PIANI ATTUATIVI VIGENTI.....	150
ART. 56 - MISURE DI SALVAGUARDIA.....	151
Capo II – DISPOSIZIONI FINALI	152
ART. 57 - DESTINAZIONE D'USO	152
ART. 58 - INTERPRETAZIONE DEGLI ELABORATI GRAFICI	153
ART. 59 - DEROGHE.....	154
ART. 60 - VERIFICA DI CONFORMITÀ AL PTC	155
ART.61–PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE RELATIVE ALLE AREE INDIVIDUATE NELLE TAVV. 5.1 E 5.2 DEL PRG.....	156

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I – VALIDITA' ED EFFICACIA DELLE NORME

ART. 1 - ELEMENTI COSTITUTIVI E AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

La Variante Generale al P.R.G., che nel seguito viene richiamata come PIANO, disciplina - ai sensi della Legge Urbanistica N. 1150/42 e successivi aggiornamenti e modificazioni ed in conformità alla legislazione urbanistica regionale - ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia sull'intero territorio Comunale.

Il Piano è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione Illustrativa

- Elaborati di indagine:

0.1.1.1	- Carta delle acclività	scala 1:10.000
0.1.1.2	- Carta altimetrica	scala 1:10.000
0.1.2	- Patrimonio Botanico-Vegetazionale	scala 1:10.000
0.1.3	- Patrimonio Storico-Culturale	scala 1:10.000
0.2.1	- Vincoli sul territorio	scala 1:10.000
0.2.2	- Prescrizioni di base P.P.A.R.	scala 1:10.000
0.3	- Proprietà pubbliche	scala 1:10.000
0.4	- Uso del suolo	scala 1:10.000
0.5	- Struttura funzionale del territorio	scala 1:10.000
0.6.1	- Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico	scala 1: 4.000
0.6.2	- Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico	scala 1:10.000
0.7	- Gestione P.R.G. vigente	scala 1:10.000
0.8	- Quadro sovracomunale	scala 1:25.000

- Valutazioni Paesistico-Ambientali:

3.01/3.02/3.03 GM	- Elementi e ambiti della struttura geomorfologica	scala 1: 4.000
3.01/3.02/3.03 BV	- Elementi del Patrimonio Botanico-Vegetazionale	scala 1: 4.000
3.01/3.02/3.03 SC	- Elementi e ambiti del Patrimonio storico-culturale	scala 1: 4.000

- Elaborati di Progetto:

1	- Quadro sovracomunale	scala 1:25.000
2	- Viabilità	scala 1:10.000
3.1/3.2/3.3	- Assetto del territorio Comunale	scala 1: 4.000

- Norme Tecniche di Attuazione

Hanno valore prescrittivo gli elaborati 2; 3.1/3.2/3.3; 4.1/4.2/4.3/4.4/4.5/4.6; le presenti norme tecniche di attuazione formano parte integrante del PIANO e prevalgono - in caso di contrasto - sulle disposizioni del Regolamento Edilizio e di altri Regolamenti Comunali.

Il PIANO ha validità giuridica a tempo indeterminato e può essere soggetto a varianti nei modi e con le procedure di legge.

Resta ferma la vigenza del PPAR e dei suoi disposti (Indirizzi - Direttive - prescrizioni di base) per eventuali future varianti, parziali o generali, al PRG adeguato al PPAR.

Gli edifici esistenti in contrasto con il PIANO, in assenza di Piani urbanistici attuativi, sono suscettibili di interventi che eccedono la manutenzione ordinaria e straordinaria ed il restauro e risanamento conservativo esclusivamente per essere adeguati "in toto" al Piano.

Per le cave e le discariche prevalgono le normative nazionali e regionali vigenti.

Capo II – ATTUAZIONE DEL PIANO

ART. 2 - PROGRAMMI PLURIENNALI DI ATTUAZIONE

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

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

ART. 3 - MODI DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Il PIANO si attua attraverso intervento urbanistico preventivo, intervento edilizio diretto, intervento edilizio diretto convenzionato.

L'intervento urbanistico preventivo, al quale sono obbligatoriamente assoggettate le Zone contrassegnate con il corrispondente segno grafico nelle planimetrie di PIANO nonché quelle in cui l'Autorità Comunale intende avvalersi della facoltà di cui all'ultimo comma del successivo art. 5, condiziona il rilascio della concessione ad edificare alla preliminare approvazione dei seguenti Piani attuativi:

a) Piani attuativi di iniziativa pubblica

- Piani Particolareggiati di attuazione (P.P.) di cui all'art. 13 della Legge N. 1150/42
- Piani delle Zone destinate all'edilizia economica e popolare (P.Z.) di cui alla legge N. 167/62
- Piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi (P.I.P) di cui all'art. 27 della Legge N. 865/71
- Piani di Recupero (P.R.) di cui all'art. 28 della Legge N.457/78

b) Piani attuativi di iniziativa privata

- Piani di Lottizzazione Convenzionata (P.L.) di cui agli artt. 8 e 17 della Legge N. 765/67
- Piani di recupero (P.R.) di cui all'art. 30 della Legge N.457/78.

In tutte le zone del territorio comunale dove non è prescritto l'intervento urbanistico preventivo e fatte salve quelle in cui l'Autorità Comunale intende avvalersi della facoltà di cui all'ultimo comma dell'art. 5, il PIANO si attua per intervento edilizio diretto subordinato al rilascio di Concessione edilizia; nelle Zone dove è prescritto l'intervento urbanistico preventivo, successivamente all'approvazione di questo si applica l'intervento edilizio diretto

PP2 – La progettazione dovrà garantire la tutela ambientale e la valorizzazione dei manufatti esistenti attraverso la formazione di uno specifico “parco delle fonti”

PP4 – La progettazione dovrà garantire la tutela dell’ambiente e il recupero del manufatto esistente definito “incompiuta Longarini”

Considerata la delicatezza della localizzazione sotto gli aspetti paesistico-ambientali e geomorfologici, i Piani Particolareggiati PP1, PP2 e PP4 sono soggetti alle verifiche di cui all'art.5 del PTC, nonché alle relative autorizzazioni delle autorità competenti (vincolo paesistico e vincolo monumentale).

ART. 4 - ZONE DI RECUPERO

Il PIANO - ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/78 - individua con apposita simbologia le Zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Tali Zone di recupero (Z) sostituiscono, modificandole e/o integrandole, quelle individuate con delibera consiliare N. 32 dell'11/3/1980.

La perimetrazione dei Piani di Recupero vigenti si intende inclusiva della simbologia della relativa zona di recupero.

ART. 5 - DISCIPLINA DELL'INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

I Piani Attuativi delle zone soggette a intervento urbanistico preventivo sono redatti, adottati e approvati secondo le modalità e procedure stabilite dalla LR N. 34/92 e successive modificazioni e integrazioni.

Tali Piani debbono essere estesi, di norma, all'intera zona perimetrata nelle planimetrie di PIANO e realizzati eventualmente per stralci attuativi.

Le norme di Attuazione dei Piani Attuativi dovranno prevedere, anche attraverso permuta di aree o altri sistemi di compensazione, la ripartizione della volumetria realizzabile, al netto di quella eventualmente destinata alle attrezzature pubbliche, in proporzione alla proprietà; ciò indipendentemente dalle prescrizioni di PIANO relative all'ubicazione delle aree per zone pubbliche all'interno di tali Piani.

La localizzazione delle aree a diversa destinazione eventualmente previste dal Piano all'interno delle zone soggette a Piani attuativi nonché la rete stradale e i parcheggi hanno valore indicativo salvo diversa prescrizione di Piano per casi particolari.

Tali indicazioni possono essere modificate, purchè venga mantenuta l'impostazione generale, e rispettate le dotazioni minime di cui al D.M. 2/4/1968, N. 1444 o l'eventuale dotazione di spazi destinati a standards dal Piano.

Nei Piani Attuativi contenenti previsioni planovolumetriche è consentito prescindere dai limiti di distanza dai fabbricati stabiliti per le varie zone dalle presenti norme, con esclusione della zona omogenea A e fatte salve eventuali specifiche prescrizioni per altre zone.

Nelle zone soggette a Piani Attuativi non è ammessa alcuna nuova costruzione nè ampliamento delle esistenti, prima dell'approvazione dei relativi Piani; per le costruzioni esistenti, in attesa dell'elaborazione e dell'approvazione dei Piani, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo sempre che tali interventi non pregiudichino o rendano più onerosa l'attuazione dei Piani stessi.

È facoltà dell'Amministrazione Comunale, laddove ravvisi la necessità di una progettazione unitaria per il perseguimento dei fini del PIANO e per una corretta attuazione dello Stesso, procedere alla individuazione di Piani Attuativi in aggiunta a quelli previsti dal PIANO.

N 81- Quale presa d'atto dell'intesa Stato - Regione Marche ai sensi dell'art. 3 del DPR 383/1994 e D.L. n° 269/2003, art. 29, comma 1bis, convertito in legge n° 326 del 24.11.2003 - conferenza di servizi del 16 ottobre 2008 nell'immobile sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: direzionale ai sensi dell'art. 24 delle NTA e attività di servizi di cui agli artt.13 e 43 delle NTA

ART. 6 - PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA

I Piani Attuativi di iniziativa pubblica di cui alla lettera a) dell'art. 3 sono compilati a cura della Amministrazione Comunale e attuati dalla Stessa e/o dai privati.

I Piani di Recupero di cui agli artt. 27 e 28 della Legge N. 457/78 debbono essere estesi di norma almeno ad un intero isolato così come zonizzato dal PIANO all'interno delle Zone di Recupero.

I Piani di Zona di cui alla Legge N. 167/62 debbono avere una estensione tale da soddisfare almeno il 40% del fabbisogno complessivo di edilizia abitativa previsto per un decennio. Il Comune dovrà in ogni caso stabilire, preferibilmente in sede di approvazione del PPA, quali siano le aree da destinare ad edilizia economica e popolare (PEEP) nella percentuale prevista dalla normativa vigente.

ART. 7 - PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA

Nelle Zone in cui il PIANO prevede l'intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata la proprietà elabora Piani di Lottizzazione Convenzionata.

L'approvazione di tali piani è subordinata alla stipula di una Convenzione tra l'Amministrazione Comunale e la proprietà contenente tutti gli elementi, obblighi e garanzie di cui al Titolo IV° della L.R. n. 34/92.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in ordine alle quali la Convenzione stabilisce gli impegni e gli obblighi della proprietà, sono quelle indicate all'art. 4 della Legge N. 847/64 e precisate nelle tabelle A e B allegate al Reg. Regionale N. 6/77.

Nelle Zone delimitate dal PIANO come Zone di recupero la proprietà, con le procedure e modalità di cui all'art. 30 della Legge 457/78, può presentare proposte di Piani di Recupero.

Tali Piani, qualora limitati a singoli immobili o complessi edilizi, debbono contenere le previsioni di sistemazione, a seguito degli interventi proposti, degli edifici ed aree adiacenti per un intorno significativo.

ART. 8 - DISCIPLINA DELL'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

L'intervento edilizio diretto, che riguarda ogni attività di operatori pubblici e privati comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del Territorio Comunale, avviene mediante rilascio di Concessione o Autorizzazione nei modi e forme di legge ed è subordinato alla corresponsione del contributo di cui all'art. 3 della Legge 10/77, ove dovuto.

ART. 8 bis - DISCIPLINA DELL'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO CONVENZIONATO (IDEC)

L'intervento diretto edilizio convenzionato avviene mediante rilascio del permesso di costruire previa sottoscrizione di convenzione per l'attuazione delle previsioni urbanistico-edilizie e l'adempimento delle prescrizioni imposte in modo definito dal PIANO; esso è subordinato alla corresponsione del contributo di cui all'art. 3 della Legge 10/77, salvo diversa specifica indicazione di PIANO.

IDEC 01

L'edificabilità di fatto dell'area distributiva e commerciale resta subordinata all'impegno di consentire l'uso pubblico dei parcheggi di pertinenza delle attività commerciali e di realizzare e cedere gratuitamente al Comune un marciapiedi largo almeno ml 1,50 lungo le strade pubbliche.

La volumetria edificabile nell'IDEC è pari a mc 30'678; le nuove edificazioni dovranno avere una distanza minima dalle strade pubbliche di almeno ml. 30.

Dovranno essere resi di uso pubblico parcheggi privati di superficie, esterna al sedime dei fabbricati, almeno pari a quella prescritta complessivamente (verde pubblico + parcheggi) dal DM 1444/1968; le aree dovranno essere sempre fruibili.

IDEC 02

L'edificabilità di fatto dell'area industriale resta subordinata all'impegno di realizzare e cedere gratuitamente al Comune un marciapiedi largo almeno ml 1,50 lungo via Metauro; le nuove edificazioni dovranno avere una distanza minima da via Metauro di almeno ml. 30, l'area tra i nuovi fabbricati è via Metauro dovrà essere piantumata con alberi di alto fusto;

dovranno essere rispettati i seguenti indici:

Vft-	Volumetria fuori terra:	7'752 mc
H -	Altezza massima	9 ml
Df -	Distanza tra fabbricati	20 ml
Dm -	Distanza dai confini	10 ml.

Dovranno essere resi di uso pubblico parcheggi privati di superficie, esterna al sedime dei fabbricati, almeno pari a quella prescritta complessivamente (verde pubblico + parcheggi) dal DM 1444/1968; le aree dovranno essere sempre fruibili.

IDEC 04

L'edificabilità di fatto dell'area di completamento resta subordinata all'impegno di realizzare e cedere gratuitamente al Comune un marciapiedi largo almeno ml 1,50 lungo via Metauro.

La volumetria massima ammessa per l'area di completamento è pari a quella esistente aumentata del 20%; le nuove edificazioni dovranno mantenere inalterata l'altezza massima e l'allineamento sul fronte strada dell'edificio principale esistente.

IDEC 05

L'edificabilità della zona di completamento è limitata ad una volumetria massima di mc 2800 e rimane di fatto condizionata alla cessione a titolo gratuito al Comune delle due aree a parcheggio e di quella destinata alla viabilità pubblica, interne all'IDEC.

IDEC 06

L'edificabilità di fatto dell'area mista a residenza resta subordinata all'impegno a realizzare, a scomputo di tutti gli oneri concessori, la strada limitrofa interna all'IDEC e a cederne gratuitamente al Comune le aree di sedime.

IDEC 07

L'edificabilità di fatto delle singole proprietà interne all'IDEC resta subordinata alla cessione di una striscia di terreno sul fronte stradale di ml. 2,50 dall'attuale carreggiata stradale ed all'impegno di realizzare a titolo gratuito sull'area stessa un marciapiede largo almeno ml. 1,50.

Per l'intera area soggetta ad IDEC è consentito un unico nuovo accesso carrabile da via Cincinelli.

E' vietato l'abbattimento degli esemplari arborei protetti. In particolare nel caso di specie secolari in fase attuativa e/o in sede di permesso di costruire va prodotto un apposito studio che verifichi la necessità di prevedere adeguati ambiti di rispetto e salvaguardia degli stessi.

Dovranno essere rispettate le dotazioni minime di standards a parcheggio prescritte dal DM 1444/1968, relativamente alla nuova volumetria ammessa.

IDEC 08

L'edificabilità di fatto dell'area mista a residenza resta subordinata all'impegno di realizzare, a scomputo di tutti gli oneri concessori, la strada limitrofa interna all'IDEC e di cederne gratuitamente al Comune le aree di sedime.

L'IDEC può essere attuato per stralci solo se tali stralci comportino la realizzazione di una porzione di viabilità interna all'IDEC funzionale sia per le aree da edificare che per la fruibilità pubblica.

IDEC 09

Non sono ammesse nuove costruzioni, per il fabbricato esistente è ammessa la demolizione e la ricostruzione con un'altezza massima di ml. 4,70 ed un incremento volumetrico di mc. 550 rispetto all'esistente; interventi edilizi comportanti l'aumento volumetrico previsto restano subordinati alla cessione del frustolo di terreno di mq. 100 circa, necessario per la realizzazione del collegamento pedonale verso lo Stadio dei Pini.

IDEC 10

L'edificabilità di fatto dell'area di completamento resta subordinata alla cessione gratuita al Comune dell'area di mq 1380, foglio 45 part 35, a destinazione verde pubblico e strada situata, interna all'IDEC, a margine della vicina PL29.

La distanza delle costruzioni dal confine sud dell'area di completamento interna all'IDEC, su via Due Fonti, non potrà essere inferiore a ml 10,00.

E' ammessa la costruzione senza distacchi dal confine nord dell'area di completamento interna all'IDEC, con il PL1.

Le siepi arboree, in quanto di valore funzionale nell'ambito della rete ecologica comunale, vanno mantenute, potenziate e lasciate al di fuori della recinzione delle aree.

Dovranno essere rispettate le dotazioni minime di standards a parcheggio prescritte dal DM 1444/1968, relativamente alla nuova volumetria ammessa.

IDEC 12

L'edificabilità di fatto della zona di completamento è subordinata all'impegno di realizzare e cedere a titolo gratuito al Comune il parcheggio pubblico e il percorso pedonale previsti nell'IDEC.

IDEC 13

L'edificabilità di fatto dell'area residenziale resta subordinata all'impegno a costruire e cedere a titolo gratuito al Comune le opere pubbliche previste nell'IDEC, costituite dal parcheggio e dai collegamenti pedonali di larghezza non inferiore a ml. 3,00.

L'altezza massima dell'unico nuovo fabbricato ammesso dovrà essere tale da non oltrepassare, con la parte più sporgente della copertura, sia essa in piano che a falde inclinate, per più di m. 3,00 il piano del retro dei fabbricati lungo via Roma.

Dovrà essere garantito inoltre l'attuale accesso pedonale e carrabile da via Roma, di larghezza totale non inferiore a ml 6,50, per le aree private retrostanti via Roma.

IDEC 14

L'edificabilità di fatto dell'area residenziale di completamento interna all'IDEC resta subordinata alla cessione e realizzazione gratuita del verde pubblico interno all'IDEC e all'impegno a realizzare un unico accesso alla strada per tutte le nuove abitazioni.

Dovranno essere rispettate le dotazioni minime di standards a parcheggio prescritte dal DM 1444/1968, relativamente alla nuova volumetria ammessa.

IDEC 16

L'edificabilità di fatto dell'area residenziale di completamento interna all'IDEC resta subordinata alla cessione gratuita al Comune dell'area interna all'IDEC di circa 200 mq, destinata agli allargamenti stradali fino al limite della zona di completamento, ed all'impegno di realizzare a titolo gratuito i marciapiedi su via Spalato e via Gasparri.

Sul lato est della zona di completamento è ammessa la costruzione in allineamento con il filo interno del marciapiede.

L'indice di densità fondiaria Jf dell'area di completamento sottozona 4, interna all'IDEC, è aumentato a mc 5,00/mq.

IDEC 17

L'edificabilità dell'area di completamento interna all'IDEC ha le seguenti limitazioni ed eccezioni alle norme della propria sottozona 4:

- volumetria edificabile massima mc. 4'800;
- possibilità di costruire senza distacchi dai confini est e ovest;
- possibilità di costruire, rispetto al confine nord, con l'area a parcheggio da cedere al Comune, corpi di fabbrica sottostanti via Cosimo Morelli senza distacchi e corpi di fabbrica che si elevano sopra la quota della stessa via alla distanza minima di ml 3,00;
- il profilo delle costruzione non potrà superare di oltre ml. 7,00 il profilo attuale di via Cosimo Morelli, salvo volumi tecnici oltre la copertura;
- divieto di realizzare un'unica unità immobiliare commerciale e direzionale;
- possibilità di computare i parcheggi pubblici interni all'IDEC quale dotazione di aree destinate a parcheggio, prescritta dalla L.R. 26/99, per la realizzazione delle medie e grandi strutture di vendita.

L'edificabilità di fatto dell'area di completamento resta subordinata all'impegno di:

- cedere gratuitamente al Comune le aree a destinazione pubblica interne all'IDEC di cui mq 736 circa a parcheggio pubblico e mq 942 circa a verde pubblico;

– realizzare e cedere gratuitamente al Comune i due parcheggi pubblici interni all'IDEC su proprietà privata completi di regolari marciapiedi perimetrali;
realizzare a scomputo del contributo di costruzione il parcheggio pubblico interno all'IDEC su area già comunale completo di regolare marciapiede.

IDEC 18

L'edificabilità di fatto dell'area di completamento resta subordinata alla cessione al Comune delle aree interne all'IDEC destinate a parcheggio e verde pubblico, della superficie complessiva di mq 2.210 circa, e all'impegno di realizzare gratuitamente il parcheggio con marciapiede ed il verde pubblico interni all'IDEC.

E' vietato l'abbattimento degli esemplari arborei protetti. In particolare nel caso di specie secolari in fase attuativa e/o in sede di permesso di costruire va prodotto un apposito studio che verifichi la necessità di prevedere adeguati ambiti di rispetto e salvaguardia degli stessi.

IDEC19

L'edificabilità di fatto dell'area di completamento resta subordinata alla cessione gratuita al Comune delle aree private interne all'IDEC destinate a parcheggi e all'allargamento della sede stradale, della superficie complessiva di mq. 1.570 circa, e all'impegno di realizzare gratuitamente il parcheggio con marciapiede e l'ampliamento stradale, in parte su area già comunale, interni all'IDEC.”

IDEC20

La volumetria edificabile dell'area di completamento interna all'IDEC è limitata a mc 6300.

L'edificabilità di fatto dell'area stessa resta subordinata alla cessione gratuita al Comune delle aree interne all'IDEC destinate a viabilità, parcheggio pubblico e verde pubblico, della superficie complessiva di mq 2.680 circa, e all'impegno di realizzare gratuitamente il tratto di strada pubblica, il parcheggio pubblico ed il verde pubblico interni all'IDEC.

Le siepi arboree, in quanto di valore funzionale nell'ambito della rete ecologica comunale, vanno mantenute, potenziate e lasciate al di fuori della recinzione delle aree.

IDEC21

L'edificabilità di fatto dell'area residenziale di completamento interna all'IDEC resta subordinata alla cessione gratuita al Comune dell'area a verde pubblico, di circa 2230 mq, interna all'IDEC.

IDEC22

Nell'edificazione dell'area commerciale è consentito:

- fissare l'altezza dei riporti di terreno, di cui al punto m dell'art. 15 del REC, in riferimento al piano orizzontale a quota ml 233 s.l.m., quale terreno naturale convenzionale;
- una distanza di ml 5,00 dal confine nord-est verso la prevista strada di grande viabilità.

L'edificabilità di fatto dell'area residenziale di completamento e dell'area commerciale interne all'IDEC resta subordinata alla cessione gratuita al Comune delle aree a destinazione pubblica interne all'IDEC destinate a verde pubblico, viabilità, attrezzature scolastiche e parcheggio pubblico, ammontanti complessivamente a 22.553 mq circa, ed all'impegno di realizzare e cedere gratuitamente al Comune:

- i parcheggi pubblici interni all'IDEC della superficie complessiva di mq 4887 circa,
- il piccolo tratto di strada interno all'IDEC di accesso al parcheggio a nord, della superficie di mq 351 circa,
- la strada interna all'IDEC, a monte dell'area distributiva e commerciale, della superficie di mq 2.729 circa,

- un edificio scolastico al grezzo, di un piano fuori terra, della superficie coperta di mq 300, sull'area scolastica interna all'IDEC o altra opera attinente l'edilizia scolastica da localizzare con apposito atto.

IDEC23

Nella zona di completamento interna all'IDEC, la volumetria edificabile è limitata a mc 4.650 e l'altezza massima degli edifici è limitata a ml. 6,50 computata a valle.

L'edificabilità di fatto dell'area di completamento interna all'IDEC resta subordinata alla cessione gratuita al Comune delle aree a verde pubblico e parcheggio interne all'IDEC, della superficie complessiva di mq 24.930 circa, ed all'impegno di realizzare gratuitamente il parcheggio interno all'IDEC o altra opera pubblica di equivalente costo di realizzazione.

Dovranno essere previste fasce di margine con impianti vegetazionali.

Le siepi arboree, in quanto di valore funzionale nell'ambito della rete ecologica comunale, vanno mantenute, potenziate e lasciate al di fuori della recinzione delle aree.

E' vietato l'abbattimento degli esemplari arborei protetti. In particolare, nel caso di specie secolari, in fase attuativa e/o in sede di permesso di costruire, va prodotto un apposito studio che verifichi la necessità di prevedere adeguati ambiti di rispetto e salvaguardia degli stessi.

IDEC24

La volumetria edificabile delle due aree di completamento interne all'IDEC è limitata a mc 3.985 ciascuna, per mc 7.970 complessivi.

Nelle edificazioni dei fabbricati, per la formazione di rilevati, dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

- verso i confini privati la formazione dei rilevati non ha le limitazioni dell'art. 15 lett. m e p del REC solo previo accordo tra le parti;

- verso i confini, delle aree pubbliche di PRG potranno formarsi rilevati a confine e a ml 1,5 di distanza e l'altezza complessiva dei riporti, limitata come indicato nell'art. 15 lett. m del REC, può essere misurata dalla quota del terreno a confine riprofilato in riporto secondo progetto di sistemazione delle aree pubbliche approvato specificamente dalla Giunta, dietro parere dei Servizi Tecnici.

L'edificabilità di fatto dell'area residenziale di completamento interna all'IDEC resta subordinata alla cessione gratuita al Comune di tutte le aree interne all'IDEC, della superficie complessiva di mq 9.270 circa, non destinate a zona residenziale di completamento, all'impegno di realizzare gratuitamente opere di manutenzione di edifici comunali per l'importo di € 21'000, secondo prezzario regionale vigente, ed all'impegno di realizzare e cedere gratuitamente al Comune le seguenti opere rispondenti ai correnti standard comunali:

- il tratto stradale dall'accesso da via Lorenzoni, ad est, alla piazzola di inversione di marcia ad ovest, della superficie di mq 2.450, completo;

- il parcheggio interno all'IDEC, della superficie di mq 818 circa, completo;

- parcheggio di mq 1.500 circa interno all'area scolastica, completo.”

La realizzazione delle opere pubbliche e private dell'IDEC è subordinata al rispetto del parere della Provincia di Macerata, reso per le finalità dell'art.89 del DPR 380/01 e per le finalità della L.R. 22/2011, con D.D. n. 146 del 03/07/2013.

Tutte le obbligazioni ed impegni dovranno essere recepiti in apposita convenzione da stipularsi tra il Comune e gli aventi titolo all'edificazione prima del rilascio di qualsiasi titolo abilitativo all'intervento nell'area.

IDEC25

L'edificabilità di fatto dell'area residenziale di completamento interna all'IDEC resta subordinata:

- alla cessione gratuita al Comune delle aree a strada e attrezzature pubbliche interne all'IDEC, della superficie complessiva di mq 1.190 circa;
- alla realizzazione e cessione gratuita al Comune di un marciapiede largo almeno ml. 1,50 lungo via Galasso da Carpi.

L'edificabilità della zona residenziale di completamento interna all'IDEC è assoggetta alle seguenti prescrizioni:

- la volumetria edificabile è limitata a mc. 4.500;
- gli edifici non potranno superare di ml. 8,00 la quota della sede stradale di via Galasso da Carpi;
- distanza dal confine nord-est, verso la Chiesa, non inferiore a m 17,00;
- gli edifici non potranno superare verso la Chiesa la linea ortogonale al confine nord-ovest del lotto passante per lo spigolo nord del fabbricato esistente, più prossimo alla Chiesa,
- il limite di edificazione nella parte verso la chiesa non potrà superare l'attuale allineamento costituito dalla linea congiungente perpendicolarmente lo spigolo nord della casa esistente con il confine nord-ovest del lotto;
- lungo via Galasso da Carpi è consentita l'edificazione senza distacchi dal previsto marciapiedi;
- la parte di lotto compresa fra l'edificio e l'area a nord est che dovrà essere ceduta al Comune dovrà essere opportunamente piantumata con essenze autoctone di alto fusto in modo da costituire un adeguato schermo visivo fra la chiesa e l'edificio.

IDEC26

- In tale area il Piano si attua per intervento edilizio diretto. La volumetria complessiva fuori terra non deve superare mc. 15.000;
- Sono previsti parcheggi sotterranei a soddisfare la dotazione di 1 mq ogni 5 mc di costruzione;
- Gli edifici sono realizzati a gradoni, conformati quanto più possibile alla linea del terreno naturale con altezza non superiore al livello di via Ancona, per l'edificio a monte è ammessa la realizzazione di un piano ulteriore rispetto al frontistante con un massimo di m 17.50, pur rimanendo 5 il numero massimo dei piani ;
- la distanza reciproca dei fabbricati, è indicata in misura pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m 15;
- la distanza minima dai confini: limitatamente a quello verso il parcheggio, viene ammessa l'edificazione a confine;
- I fabbricati da edificare nell'area direzionale a monte dovranno mantenere un distacco non inferiore a ml 12, 00 dal verde pubblico ad est; per una profondità di 12 m. dovrà altresì essere mantenuta una fascia conservata a verde;
- La convenzione da sottoscrivere con il Comune prima del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi di cui al DPR 380/2001 e ss.mm.e ii. prevede i seguenti oneri a carico della parte attuatrice:
 - assunzione di formale impegno per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, verso il Comune di Macerata, ad eseguire direttamente a totale proprio carico, con espressa esclusione di ogni onere al Comune di Macerata, tutte le opere di urbanizzazione primaria progettualmente previste riferibili:
 - al terreno oggetto di intervento di riqualificazione in:
 - strade e marciapiedi;
 - spazi di sosta e parcheggio;
 - fognature;
 - rete distribuzione idrica;
 - rete distribuzione energia elettrica;
 - rete distribuzione del gas;
 - pubblica illuminazione;
 - rete telefonica;

- all'allargamento della sede stradale e realizzazione del marciapiede in v. Ancona C.T. fg.68 p.lle 361 e 2356, accettando che la supervisione tecnica venga in ogni caso eseguita dal Comune a mezzo del proprio personale;
- pagamento, prima del rilascio del permesso di costruire relativo all'area edificabile posta a monte del nuovo tracciato di Via Pesaro, della somma dovuta al Comune a titolo di monetizzazione per l'area ex verde pubblico accorpata al lotto direzionale e acquisizione dell'area interessata;
- presentazione di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, finalizzato al rilascio del permesso di costruire, con oneri a proprio carico comprensivi delle spese di frazionamento da garantire mediante consegna di garanzia fidejussoria, nel quale siano definite le modalità tecniche di realizzazione della nuova intersezione V. Pesaro - Via Mattei in luogo di quella esistente e dell'allargamento della sede stradale e realizzazione del marciapiede in v. Ancona;
- assunzione di impegno alla realizzazione della nuova intersezione V. Pesaro- Via Mattei in luogo di quella esistente, a proprio totale carico;
- impegno alla realizzazione delle opere di urbanizzazione relative all'allargamento della sede stradale e realizzazione del marciapiede in v. Ancona ed alla realizzazione della rotatoria sull'intersezione V. Pesaro - Via Mattei, entro 6 mesi a decorrere dalla data di stipula della convenzione;
- impegno alla presentazione di uno studio dei nuovi innesti carrabili da attuarsi in collaborazione con gli Uffici comunali per evitare interferenze tra il traffico indotto dalla variante e la attuale viabilità;
- cessione gratuita al Comune delle aree attinenti all'urbanizzazione previste nel progetto esecutivo;
- realizzazione delle opere di cantiere necessarie a rendere concretamente accessibili le aree oggetto dell'IDEC 27 entro 90 gg. dall'avvio dei lavori di urbanizzazione di propria competenza;
- impegno alla realizzazione a proprio totale carico del collegamento viario privato all'IDEC 27, secondo il tracciato indicato in sede di adozione della variante di PRG tenuto conto degli accordi sottoscritti dalle parti in fase propedeutica all'adozione della Variante al PRG;
- il termine di 6 mesi a decorrere dalla data di stipula della convenzione per la realizzazione di opere pubbliche.
- È prevista la possibilità di compensazione economica tra i valori delle aree di proprietà comunale necessarie per il soddisfacimento degli standard e quelle mancanti, con le opere di urbanizzazione indotte, tra cui la rotatoria da posizionarsi all'intersezione tra via Pesaro e via Mattei e/o altre sistemazioni varie.

In sede di definizione attuativa delle possibilità offerte dal piano (Progetto esecutivo delle opere e/o permessi di costruire per l'edificazione), per ogni trasformazione territoriale indotta dovrà essere prevista una soluzione atta a garantire l'invarianza idraulica dell'intervento secondo i criteri fissati dall' art. 10 della L.R 22/2011

IDEC27

- La volumetria complessiva fuori terra non deve superare 3.000 mc.;
- L'altezza massima del colmo dei tetti degli edifici non deve superare il livello di via Ancona;
- La convenzione da sottoscrivere con il Comune prima del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi riguardante l'edificazione dell'area in questione, prevede i seguenti oneri a carico del Comune:
 - cessione ai privati dell'area di sedime della strada privata di accesso all'area residenziale;
 - l'impegno a cedere gratuitamente al sig. Attilio Foresi una porzione di area di circa 500 mq. necessaria alla riedificazione della ex casa colonica entro 3 mesi dall'approvazione della variante;
 - la rinuncia nei confronti del sig. Attilio Foresi ed aventi causa a qualsiasi titolo all'acquisizione a titolo gratuito della porzione di circa mq. 650 dell'area posta a valle di v. Mattei utile alla valorizzazione della fonte Canepina, dando comunque atto che la stessa fonte permane di proprietà pubblica, dovendo il sig. Foresi per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, avuto riguardo all'interesse demotnoantropologico e storico culturale della stessa, consentire a semplice richiesta l'accesso alla fonte per qualsiasi motivo o ragione il Comune ne dovesse fare istanza.

In sede di definizione attuativa delle possibilità offerte dal piano (permessi di costruire per l'edificazione), per ogni trasformazione territoriale indotta dovrà essere prevista una soluzione atta garantire l'invarianza idraulica dell'intervento secondo i criteri fissati dall'art. 10 della L.R. 22/2011 che tenga conto di una maggiore superficie impermeabilizzata pari a mq 230 nel progetto relativo ai fabbricati residenziali da realizzare.

Capo III – DEFINIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

ART. 9 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

Stralciato con Delibera di Giunta Provinciale n. 327 del 21/09/1999

ART. 10 - APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

Gli indici di densità territoriale si applicano di norma nei Piani Attuativi delle Zone soggette a intervento urbanistico preventivo.

Gli indici di densità fondiaria si applicano di norma per l'edificazione nella Superficie Fondiaria, nel caso di attuazione del PIANO con intervento edilizio diretto.

Qualora le norme prevedano l'utilizzazione dell'indice di densità fondiaria in Zone assoggettate a intervento urbanistico preventivo, tale indice si applica sulla sola Superficie Fondiaria.

Gli indici operano per salvaguardia dalla data di adozione del PIANO fatto salvo quanto precisato al successivo Tit. III Capo I.

Le modificazioni alla proprietà o altre di carattere patrimoniale, intervenute successivamente alla data di adozione del PIANO non possono modificare il vincolo di pertinenza delle aree inedificate relative alle costruzioni ivi esistenti o autorizzate.

Pertanto, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, l'utilizzazione integrale degli indici su un'area esclude, salvo il caso di demolizione, ogni richiesta successiva di altre concessioni ad edificare sulla stessa.

ART. 11 - DEFINIZIONE E APPLICAZIONE DEGLI INDICI EDILIZI

Stralciato con Delibera di Giunta Provinciale n. 327 del 21/09/1999

TITOLO II – ZONIZZAZIONE

Capo I – ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

ART. 12 - DIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Il Territorio Comunale, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 17 della Legge 765/67, è suddiviso nelle seguenti Zone territoriali omogenee.

Capo II – ZONE RESIDENZIALI

ART. 13 - DEFINIZIONE DELLE ZONE

Le Zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza; in esse, oltre alla residenza vera e propria, sono consentite tutte quelle destinazioni complementari alla funzione residenziale e compatibili con la stessa che integrano e completano gli insediamenti abitativi.

A titolo esemplificativo tali destinazioni complementari ammissibili e compatibili sono:

- quelle a carattere commerciale (negozi e punti di vendita al dettaglio, ecc.) nel rispetto del piano di sviluppo e adeguamento della rete di vendita;
- quelle relative a pubblici esercizi (caffè, bar, pasticcerie, ristoranti ecc.) in conformità con le prescrizioni del relativo Piano Comunale;
- quelle a carattere artigianale di servizio (oreficerie, parrucchierie, lavanderie, officine riparazioni auto, ebanisterie, ecc.);
- quelle relative a uffici pubblici o d'interesse pubblico (uffici di quartiere, sedi locali di partiti e associazioni, ambulatori, uffici postali, agenzie bancarie e di assicurazione ecc.) nonché a uffici privati (studi professionali, laboratori di analisi, uffici e studi di tipo finanziario amministrativo ecc.).

Tali destinazioni complementari sono ammesse nell'ambito delle Zone a destinazione residenziale, senza che ciò comporti modificazione degli standards stabiliti:

- fino al massimo del 50% della volumetria ammissibile per la superficie fondiaria dei singoli lotti nelle Zone Omogenee di tipo B;
- fino ad un massimo del 25% della volumetria ammissibile per la superficie fondiaria dei singoli lotti nelle Zone Omogenee di tipo C soggette a intervento urbanistico preventivo vigente, ove non diversamente stabilito dal piano attuativo vigente;
- fino ad un massimo del 25% della volumetria ammessa per l'intero intervento urbanistico nelle Zone Omogenee di tipo C soggette a intervento urbanistico preventivo di progetto.

Gli interventi edilizi, in zone residenziali, sui fabbricati esistenti che già superino legittimamente le percentuali suddette, sono esentati dal rispetto dei predetti limiti riguardo ai soli volumi extraresidenziali esistenti, mentre ammissibili aumenti volumetrici degli stessi edifici non potranno comportare aumenti della volumetria a destinazioni complementari se non entro i predetti limiti, riferiti all'intero volume edificato.

Sono pure ammissibili e compatibili, sempre nel limite delle quantità sopra stabilite le seguenti destinazioni:

- locali per lo spettacolo, la ricreazione e lo svago (cinema, locali da ballo, sale di ritrovo, ecc.), attrezzature ricettive a carattere alberghiero (pensioni, case albergo, ecc.);
- attrezzature sanitarie (case di cura, centri di riabilitazione, ecc.);
- supermercati e magazzini sempre in conformità al citato Piano di sviluppo e adeguamento della rete di vendita.

L'ammissibilità delle destinazioni di cui sopra a forte concorso di pubblico è però condizionata alla dotazione di spazi per parcheggi pubblici, in aggiunta a quelli prescritti per la residenza, secondo le quantità stabilite alla tab. A art. 33.

Per destinazioni assimilabili a quelle esemplificate nel presente articolo l'Amministrazione Comunale opera per analogia in base a criteri relativi alla domanda di parcheggi ed alla compatibilità con la funzione residenziale.

Inoltre nelle zone normate dal presente titolo, sono ammesse residenze speciali per studenti e per anziani; tali interventi dovranno essere soggetti a piano urbanistico preventivo anche di iniziativa privata che definisca, i parametri edilizi in funzione della localizzazione sul territorio e

che vincolino gli interventi a tali destinazioni; l'ammissibilità dell'insediamento delle residenze speciali per studenti è condizionata alla dotazione di spazi per parcheggi pubblici, riferiti ai nuovi volumi, pari ad almeno 5 mq/100 mc.

ART. 14 - ZONE DI INTERESSE STORICO ARTISTICO

Sono le Zone Territoriali Omogenee A di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/68 N. 1444.

In tali Zone il PIANO si attua per intervento urbanistico preventivo attraverso P.P. unitario esteso alle intere Zone, e applicando gli indici urbanistici stabiliti nel citato D.M., fermo restando che eventuali nuovi edifici o sopraelevazioni o ampliamenti previsti, attentamente valutati, non superino l'altezza degli edifici contigui o limitrofi.

Qualora le Zone A rientrino nelle delimitazioni delle Zone di Recupero di cui alla Legge 457/78 (e successive modifiche ed integrazioni) è consentito, ai sensi della Legge citata, procedere alla formazione di singoli Piani di Recupero di iniziativa Pubblica e Privata limitati anche ad una sola parte della Zona A, da redigere entro e non oltre due anni dalla data di approvazione del P.R.G.

In tali zone, fino alla approvazione dei Piani Attuativi suddetti, possono essere autorizzati esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e risanamento conservativo con le limitazioni di cui all'art. 27 della Legge citata, come modificata e integrata dalla legge 17 febbraio 1992 n. 179.

Prescrizioni Particolari

- a) Nella zona di recupero "Z3" (Tav. 4.3) compresa in Borgo S. Croce, il " PR1" dovrà realizzare l'effettivo recupero delle unità edilizie secondo metodi e tecniche del restauro conservativo, proponendo anche utilizzi non esclusivamente residenziali dei volumi;
- b) Sono da ritenersi particolarmente meritevoli di salvaguardia tutte le case di terra presenti nel territorio comunale anche se non censite. Pertanto, eventuali progetti di recupero dovranno essere muniti del preventivo nulla-osta della Soprintendenza ai BB.AA. e AA.

ART. 15 - DEFINIZIONE DELLE ZONE DI COMPLETAMENTO

Sono le Zone territoriali omogenee B di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/68 N. 1444.

Il PIANO, al fine di diversificare le possibilità e modalità di intervento in relazione alle specifiche realtà urbane, individua le seguenti zone:

- Zone di risanamento e ristrutturazione
- Zone di ristrutturazione e completamento
- Zone di completamento

ART. 16 - ZONE DI RISANAMENTO E RISTRUTTURAZIONE

Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del Tessuto Urbano interessate da una edificazione avente particolari caratteristiche ambientali e/o da condizioni di degrado urbanistico ed edilizio.

Il PIANO individua tali Zone come Zone di Recupero.

L'attuazione del PIANO per intervento edilizio diretto consente per tutti gli immobili individuati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

Con esclusione degli edifici compresi nelle Zone di Recupero Z1 (Borgo San Giuliano), Z9 (Corso Cavour), Z13 (Palazzaccio) e Z14 (C.so Cairoli) l'intervento edilizio diretto ammette anche la ristrutturazione edilizia interna alla unità edilizia con conservazione dei prospetti fino alla approvazione dello strumento urbanistico preventivo nel rispetto e nei limiti degli indici urbanistici ed edilizi esistenti.

L'attuazione del PIANO per intervento urbanistico preventivo (Piani di Recupero di iniziativa pubblica e privata) consente il recupero ed il riutilizzo funzionale dell'esistente anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica nel rispetto della volumetria esistente.

I Piani di Recupero, qualora estesi ad un intero isolato così come zonizzato nelle planimetrie di PIANO, possono prevedere - al fine di riqualificare e migliorare sotto gli aspetti igienico e funzionale il patrimonio esistente - modifiche e trasformazioni dei fabbricati ed eventuali nuove costruzioni nel rispetto delle seguenti modalità ed indici:

- il Piano di Recupero, rilevata la densità fondiaria media dell'isolato, individua gli edifici la cui densità fondiaria risulta inferiore a quella media e che necessitano di adeguamenti dimensionali, nonché le eventuali aree libere nelle quali sono ammissibili nuove costruzioni

- negli edifici e nelle eventuali aree di cui sopra il Piano può prevedere interventi assumendo come Indice di Densità Fondiaria quello medio dell'isolato;

- a seguito di tali operazioni la Densità Fondiaria di progetto dell'intero isolato non deve comunque superare del 20% quella preesistente;

- l'altezza massima non può superare quella degli edifici preesistenti e circostanti, con esclusione di quelli la cui altezza costituisce episodio eccezionale nell'ambito della Zona;

- la dotazione degli standards, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire aree idonee, va garantita avvalendosi della facoltà di cui al punto 2 dell'art. 4 del D.M. N. 1444/68.

Negli isolati in cui la Densità Fondiaria media risulti inferiore a 5 mc/mq sono sempre consentiti, nei Piani di Recupero e per gli edifici e aree di cui sopra, adeguamenti dimensionali e nuove costruzioni fino a tale limite di densità.

I Piani di Recupero limitati a porzioni di isolato o a singole aree e immobili non possono prevedere densità fondiarie superiori a 5 mc/mq o al 70% della densità fondiaria preesistente.

I Piani di recupero limitati a singoli immobili sono ammessi solo per interventi di adeguamento igienico e funzionale, comprendendo in essi limitati aumenti volumetrici dovuti ad adeguamenti

delle altezze interne dei vani che, già adibiti ad abitazione al momento dell'approvazione delle presenti norme, abbiano un'altezza inferiore alle minime abitabili stabilite dal Regolamento Edilizio Comunale.

Per le aree regolamentate da Piani di Recupero vigenti valgono le disposizioni dell'art. 55 Titolo III delle presenti norme.

ART. 17 - ZONE DI RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO

Tale Zonizzazione riguarda i nuclei edilizi costituitisi in varie epoche ed in particolare quelli lungo gli assi viari e gli incroci tradizionali delle Frazioni di Sforzacosta, Piediripa e Villa Potenza.

Tali nuclei che si sono sviluppati attraverso aggiunte, ampliamenti e trasformazioni, comprendono sia aree edificate che aree parzialmente libere e si trovano in situazione di estrema irrazionalità e non rispondenti a civili livelli insediativi.

Il PIANO individua tali Zone come Zone di Recupero.

L'attuazione del PIANO per intervento edilizio diretto consente:

- Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia interna alla unità edilizia con conservazione dei prospetti sino alla approvazione dello strumento urbanistico preventivo.

L'attuazione del PIANO per intervento urbanistico preventivo (Piani di Recupero di iniziativa pubblica e privata) consente la trasformazione e/o sostituzione e rinnovo del Patrimonio esistente, (in ogni caso non potrà essere superata la volumetria complessiva esistente eccezion fatta per quanto stabilito all'ultimo comma del presente articolo) e la integrazione del tessuto edilizio con nuove costruzioni ed è regolata dai seguenti indici:

Jf	- Indice Densità Fondiaria: 5 mc/mq
H	- Altezza Massima: 12 ml
Df, Dm, Ds,	- Distacchi tra fabbricati, strade e dai confini in base alle previsioni del P.R.
Sp	- Dotazione Standards: fatta salva la facoltà di cui al punto 2 dell'art. 4 del D.M. 2/4/68 N. 1444 va comunque garantita la dotazione minima di 2,5 mq/100 mc per spazi a parcheggio pubblico.

I Piani di recupero limitati a singoli immobili sono ammessi solo per interventi di adeguamento igienico e funzionale, comprendendo in essi limitati aumenti volumetrici dovuti ad adeguamenti delle altezze interne dei vani che, già adibiti ad abitazione al momento dell'approvazione delle presenti norme, abbiano un'altezza inferiore alle minime abitabili stabilite dal Regolamento Edilizio Comunale.

ART. 18 - ZONE DI COMPLETAMENTO

Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del tessuto urbano interessate da una edificazione recente il cui stato edilizio non lascia prevedere a tempi brevi necessità di sostanziali trasformazioni e quelle aree rimaste inedificate all'interno del tessuto edilizio per le quali il PIANO - fatte salve particolari prescrizioni - prevede la edificabilità a completamento degli insediamenti oramai consolidati.

In tali Zone il PIANO si attua applicando indici urbanistici ed edilizi diversificati a seconda delle seguenti Sottozone individuate in relazione alle varie realtà e agli indici del P.R.G.

Sottozona 0

Jf - Indice di Densità Fondiaria:	1,00 mc/mq
H - Altezza Massima:	7,50 ml

Prescrizioni particolari:

Nmt08 - La volumetria ammissibile è limitata a quella esistente alla data di adozione del Piano maggiorata del 20%, oltre che dall'indice di edificabilità fondiario di zona.

Nmt23 – Sono consentiti esclusivamente interventi che non eccedano la volumetria esistente.

Nma08 - L'area dovrà essere piantumata lungo il perimetro del lotto con vegetazione riparia e retroriparia autoctona.

Sottozona 1

Jf - Indice di Densità Fondiaria:	1,5 mc/mq
H - Altezza Massima:	7,50 ml

Prescrizioni Particolari:

N 26- Si prescrive, stanti la particolare acclività del sito e le sue caratteristiche geologiche di prevedere, condizionatamente al rilascio della concessione edilizia, una fascia di verde alberato a valle del lotto.

N 35- Il parcheggio di previsione non potrà avere profondità inferiore a m. 6,00.

N 43- Potrà edificarsi esclusivamente un volume pari a quello da demolire nella particella 42, con obbligo di demolizione del vecchio fabbricato prima dell'inizio dei lavori del nuovo; il nuovo edificio dovrà avere caratteristiche attinenti al paesaggio rurale maceratese.

N 69- La volumetria massima edificabile resta limitata a quella esistente

N 71- In sede di definizione attuativa delle possibilità offerte dal piano (Progetto esecutivo delle opere e/o permessi di costruire per l'edificazione), per ogni trasformazione territoriale indotta dovrà essere prevista

una soluzione atta a garantire l'invarianza idraulica dell'intervento secondo i criteri fissati dalla L.R. 22/2011 art. 10

Nmt02 - Per le nuove edificazioni dovrà osservarsi una distanza dalla strada di ml. 15.

Nmt03 - L'intervento edilizio è subordinato alla definizione dell'accesso da via Valenti

Nmt09 - Sono ammessi, nel rispetto dell'indice di edificabilità fondiario della sottozona, ampliamenti fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente.

Nmt10 - Sono ammessi, nel rispetto dell'indice di edificabilità fondiario della sottozona, ampliamenti fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente.

Nmt11 - La volumetria edificabile è limitata a quella esistente alla data di adozione del Piano. E' vietato l'abbattimento degli esemplari arborei protetti. In particolare nel caso di specie secolari in fase attuativa e/o in sede di permesso di costruire va prodotto un apposito studio che verifichi la necessità di prevedere adeguati ambiti di rispetto e salvaguardia degli stessi.

Nmt15 - La volumetria edificabile fuori terra dell'intera zona di completamento, non potrà superare mc. 12'500, compresi i fabbricati esistenti; la nuova edificazione dovrà tener particolare conto delle alberature presenti, a tal fine dovranno essere prodotti specifici elaborati redatti da professionisti competenti in materia botanica e paesaggistica.

Le siepi arboree, in quanto di valore funzionale nell'ambito della rete ecologica comunale, vanno mantenute, potenziate e lasciate al di fuori della recinzione delle aree.

E' vietato l'abbattimento degli esemplari arborei protetti. In particolare nel caso di specie secolari in fase attuativa e/o in sede di permesso di costruire va prodotto un apposito studio che verifichi la necessità di prevedere adeguati ambiti di rispetto e salvaguardia degli stessi.

Nmt19 - La volumetria massima ammessa per l'area di completamento è pari a quella esistente, le nuove edificazioni dovranno mantenere inalterata l'altezza massima e l'allineamento sul fronte strada dell'edificio principale esistente.

E' vietato l'abbattimento degli esemplari arborei protetti. In particolare nel caso di specie secolari in fase attuativa e/o in sede di permesso di costruire va prodotto un apposito studio che verifichi la necessità di prevedere adeguati ambiti di rispetto e salvaguardia degli stessi.

Nmt20 - La volumetria edificabile è limitata a quella esistente, non sono ammesse nuove costruzioni, per il fabbricato esistente sono ammessi interventi non eccedenti il restauro e il risanamento conservativo.

Nmt21 - Sono consentiti esclusivamente interventi che, oltre a rispettare l'indice di edificabilità fondiario, non eccedano la volumetria esistente aumentata del 20%.

Area soggetta alle prescrizioni previste dall'art. 31 delle NTA del PPAR e ai contenuti di cui all'art. 25.3.3. delle NTA del PTC. Dovrà essere effettuato rilievo di dettaglio.

Nma03 - Sono prescritte piantumazioni in grado di favorire l'inserimento paesaggistico della presenza antropica.

Nma04 - Per la piantumazione delle aree a verde ci si dovrà rifare alla tipologia di verde presente nei giardini delle ville adiacenti.

Nma05 - Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere fornita idonea documentazione tecnica dimostrante la soluzione adottata circa la interferenza con i sottoservizi presenti nell'area.

Nma07 - E' vietato l'abbattimento degli esemplari arborei protetti. In particolare nel caso di specie secolari in fase attuativa e/o in sede di permesso di costruire va prodotto un apposito studio che verifichi la necessità di prevedere adeguati ambiti di rispetto e salvaguardia degli stessi.

Nma10 - Area soggetta alle prescrizioni previste dall'art. 31 delle NTA del PPAR e ai contenuti di cui all'art. 25.3.3. delle NTA del PTC. Dovrà essere effettuato rilievo di dettaglio.

Sottozona 2

Jf - Indice di Densità Fondiaria:	2,5 mc/mq
H - Altezza Massima:	9 ml

Prescrizioni Particolari:

N 19- Nell'ambito della zona residenziale di completamento di Via Federico II° in località Villa Potenza, sono consentiti esclusivamente ampliamenti che non superino il 20% della volumetria degli edifici esistenti.

N 27- Ricadendo la zona nell'ambito di tutela di un crinale, della Chiesa Delle Vergini (Manufatto storico extra-urbano) si prescrive che l'edificio non superi i ml 7.50 (misurati a valle) e che il prospetto principale sia allineato sul filo di quello dell'edificio esistente (lasciando a Verde tutta la parte antistante). La progettazione esecutiva dovrà essere effettuata rapportandosi alle caratteristiche tipologico-architettoniche dell'edificio esistente.

N 29- Si prescrive, in sede di rilascio delle concessioni edilizie, di piantumare intensamente il lato dei lotti esposto verso il paesaggio agrario, a schermo dei volumi edilizi.

~~**N 59** Area a valle di via Ancona~~

~~La volumetria complessiva fuori terra non dovrà superare mc. 3.000.~~

~~L'altezza massima del colmo dei tetti degli edifici non dovrà superare il livello di via Ancona.~~

~~L'accesso veicolare da via Mattei dovrà avvenire solo in entrata.~~

(N 59 stralciata con Delibera di Consiglio Comunale n° 23 del 24 Marzo 2015)

N 68- La volumetria edificabile è limitata a quella esistente, non sono ammesse nuove costruzioni” e l'altezza massima consentita è pari a 9 m.

N 69- La volumetria massima edificabile resta limitata a quella esistente

Nmt16 - Al fine di consentire adeguamenti volumetrico-funzionali, è ammesso un aumento della volumetria esistente alla data di adozione della variante che ha introdotto la presente prescrizione, fino ad un massimo del 20%, nel rispetto dei parametri edilizi di zona.

Nmt24 - Per l'intera zona di completamento è consentita una H - Altezza massima di 15 ml.

Sottozona 3

Jf - Indice di Densità Fondiaria: 4,5 mc/mq
H - Altezza Massima: 12 ml

Prescrizioni Particolari:

Nmt05

L'area, foglio 99 partt. Ap,15,16,70p,78,562, consente una volumetria edificabile massima pari a 3,00 mc/mq, all'interno di tale volumetria edificabile dovrà essere prevista una superficie utile netta di almeno mq. 200, destinata ad attrezzature religiose (annessi parrocchiali).

Sottozona 4

Jf - Indice di Densità Fondiaria: 4,5 mc/mq
H - Altezza Massima: 15 ml

Prescrizioni Particolari:

N 28- È consentito solamente l'ampliamento del fabbricato, tenuto conto dell'attività commerciale esistente, con obbligo di prevedere una fascia alberata, ampia almeno 5 ml, lungo il lato a valle del lotto.

N 34- I manufatti esistenti non potranno essere ampliati ed in ogni caso qualsiasi intervento, compresa l'eventuale demolizione e ricostruzione non potrà determinare aumento della volumetria esistente.

N 45- Nell'eventuale intervento di demolizione e ricostruzione non potrà edificarsi una volumetria superiore a quella esistente, oppure, mantenendo l'edificio già in sito, questo non potrà essere oggetto di ampliamento, ma solamente di intervento conservativo della volumetria esistente. In ogni caso, al fine di salvaguardare gli interventi di consolidamento geologico eseguiti nella zona, nell'edificazione dovrà essere rispettata la distanza minima di m. 15,00 dai confini Nord ed Est della zona di completamento.

N 52- E' ammessa una distanza dalle strade di ml. 3,00

Per tutte le Sottozone di cui sopra valgono i seguenti distacchi:

Df - Distanza tra fabbricati:	10 ml
Dm - Distanza dai confini:	5 ml
	è ammessa la costruzione in aderenza su preesistente parete o porzione di parete in base a presentazione di progetto unitario esteso agli edifici da realizzare in aderenza
Ds - Distanza dalle strade:	in relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.M. N. 1444/68 con un minimo di ml.5; è consentita la diminuzione di tale distanza fino al valore minimo di ml.3,00 per il mantenimento di allineamenti pre-esistenti.

N 64

L'edificazione terrà conto dei seguenti indici e parametri:

Sf	Superficie fondiaria	1.778	mq
Jf	Indice di Dens. Fondiaria	4,5	mc/mq
H	Altezza Massima	fronte Est- Fronte Ovest	18.00 m misurata alla quota di colmo 24.50 m misurata alla quota di colmo
Df	Distanza minima tra fabbricati	fronte Nord Fronte Sud	Ammessa la edificazione in aderenza 10 m
Dm	Distanza minima dai confini	Confini interni Fronte Sud	Come da progetto planivolumetrico 5 m
Ds	Distanza minima dalle strade		in relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.M. N. 1444/68 con un minimo di ml.5; è consentita, nei limiti del medesimo DM 1444/68, la edificazione a filo strada per il mantenimento di allineamenti con edifici esistenti.

N 65

Nell'intervento di ristrutturazione ai sensi dell'art.3 del DPR 380/2001, mediante demolizione e ricostruzione, nel rispetto dei parametri preesistenti (altezze massime delle fronti, distanza dai confini e tra fabbricati, volumetria massima) è ammessa la costruzione a filo strada ove ciò non contrasti con le norme di cui agli artt. 8 (limiti di altezza degli edifici) e 9 (limiti di distanza tra fabbricati) del DM 1444/1968. E' ammessa l'avanzamento di fronti interni fino all'allineamento con preesistenti fronti esterni, fino a m 1,50 dalla linea di confine.

La dotazione di parcheggio nella misura di 1mq/5mc può essere localizzata in area adiacente purché direttamente collegata con il fabbricato stesso attraverso percorsi dedicati.

In riferimento alle N 64 e N 65 si riportano le seguenti prescrizioni generali:

- Tutte le canalizzazioni fognarie e le opere ad esse collegate devono essere allacciate al pubblico collettore e realizzate a tenuta alla penetrazione di acqua dall'esterno e alla fuoriuscita di liquami dal loro interno nelle normali condizioni di esercizio; in particolare debbono essere sempre tenute debitamente distanti e al di sotto delle condotte di acqua potabile;
- Al fine del risparmio idrico si reputa opportuno adottare le misure necessarie alla eliminazione degli sprechi ed alla riduzione dei consumi e ad incrementare il riciclo e il riutilizzo dell'acqua, anche attraverso la realizzazione di condotte separate per il recupero, in idonee cisterne, delle acque meteoriche da utilizzare soprattutto per le aree a verde;
- Le macerie di demolizione provenienti dalla palazzina ex INAM potranno essere recuperate sul posto con regolare autorizzazione attraverso l'utilizzo di macchinari mobili o inviate a Ditte specializzate; durante le operazioni di demolizione dovranno essere adottate le migliori tecniche possibili atte a contenere al minimo lo sviluppo e la dispersione di polveri;
- Effettuare un corretto stoccaggio delle materie prime per la realizzazione delle nuove costruzioni con particolare attenzione ai prodotti pulverulenti;
- Effettuare una corretta valutazione dei rischi connessi alle attività lavorative per la tutela della salute e sicurezza dei lavoratori ai sensi di quanto disposto dal D. Lgs. 81/2008;
- La gestione delle terre di scavo dovrà essere effettuata nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 186 del D. Lgs. 152/2006 e successive modifiche ed integrazioni; in particolare il loro movimento non dovrà comportare emissioni garantendo un elevato livello di tutela ambientale e si dovrà accertare che non provengano da siti contaminati o sottoposti ad interventi di bonifica;
- Studiare una viabilità, in viale Don Bosco, in via D. Alighieri e via V. Alfieri e traverse, tale da diminuire l'impatto acustico dovuto all'inevitabile incremento del traffico autoveicolare determinato dal piano/programma proposto.
- Analogamente nella ristrutturazione dell'Oratorio e nel completamento della messa a norma degli edifici scolastici (scuola media, liceo, scuola di musica, ecc.), dovranno utilizzarsi materiali isolanti e fonoassorbenti tali da minimizzare l'impatto acustico dovuto al traffico autoveicolare. "
- Le successive fasi progettuali dovranno considerare, quale elemento significativo per la definizione della specifica soluzione prescelta, l'esigenza collettiva di salvaguardare e valorizzare la caratteristica di "belvedere sui Monti Sibillini" del tratto di edificio prospettante sulla Via Don Bosco.
- I rilevati e gli sbancamenti potranno essere realizzati solo dopo averne valutato la relativa stabilità;
- al fine di evitare erosioni o ruscellamenti superficiali dovrà essere assicurato il corretto scorrimento delle acque superficiali, sia in fase di cantiere che di esercizio, dovranno quindi essere eseguite tutte le opere necessarie al controllo e regimazione: delle acque meteoriche e antropiche;
- Al fine di evitare possibili cedimenti, per i riporti e sottofondi stradali dovranno essere utilizzati materiali di idonee caratteristiche geotecniche opportunamente costipati;
- tenuto conto che gli interventi in progetto prevedono sbancamenti significativi e sono pressoché in adiacenza a edifici e manufatti esistenti, in sede esecutiva dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti per evitare possibili danni a tali strutture anche attraverso opere di contenimento;

- le opere fondali, dovranno interessare terreni con adeguate caratteristiche geotecniche, capaci di assorbire i carichi indotti dalle costruzioni da realizzare;
- La progettazione degli interventi, dovrà essere corredata da studi geologici finalizzati a fornire al progettista i parametri geomeccanici necessari alla definizione della tipologia di fondazioni più idonee; le indagini dovranno inoltre valutare le condizioni di pericolosità sismica e i fattori di amplificazione locale.

Inoltre in riferimento alle N 64 e N 65 si dovrà tenere in conto delle seguenti prescrizioni specifiche:

1. per quanto riguarda la mitigazione degli impatti in termini paesaggistici, dovrà essere connessa al piano di recupero un'ideale progettazione architettonica tale da garantire un inserimento armonico nel paesaggio degli interventi previsti con particolare attenzione alle visuali di pregio. Dovrà essere predisposta inoltre una progettazione del verde per le finalità mitigative e compensative;
2. al progetto di piano, dovrà essere connessa la risoluzione di problemi legati alla produzione di rumore attraverso misure compensative o mitigative, considerata la presenza di ricettori sensibili posti nelle vicinanze;

Infine, in riferimento alle N 64 e N 65 :

Nelle norme del Piano di Recupero attuativo dell'intervento dovrà essere contenuta prescrizione specifica di adozione, in sede di rilascio dei permessi di costruire, di tecnologie volte a perseguire il risparmio energetico e l'abbattimento delle fonti di inquinamento.

N 77

L'edificazione è assoggettata al rispetto dei seguenti parametri:

V - volume massimo realizzabile mc 9.000

H - Altezza Massima: 15,50 ml

Df - Distanza tra Fabbricati: 10 ml

Dm - Distanza dai Confini: 5 ml

Ds - Distanza dalle Strade: 5 ml per strade con larghezza $l < 7$ ml

7,50 ml per strade con larghezza $7 \text{ ml} < l > 15$ ml

10 ml per strade con larghezza $l > 15$ ml

Destinazione d'uso del fabbricato: residenze ERP

Eventuali muri di sostegno dovranno essere rivestiti in muratura a faccia vista.

Nella progettazione si dovrà tener conto della presenza dell'ambito V di alta percettività visuale di cui all'art. 23 del PPAR

a) In sede di progettazione degli interventi dovranno essere effettuate le indagini geologico e geotecniche previste dal D.M. del 14/01/2008 (NTC). La caratterizzazione geotecnica dei terreni e la valutazione della risposta sismica locale andranno effettuate con specifiche indagini in sito e/o di laboratorio, si dovrà tener conto anche delle brusche variazioni litologiche.

b) Fronti di scavo e rilevati dovranno essere valutati nella stabilità e corredati da adeguate indagini geotecniche (D.M. 14/01/2008).

c) Dovranno essere progettate le opere di regimazione delle acque superficiali tenendo conto del principio d'invarianza idraulica (L.R. 22/2011 e DGR 53 del 27/01/2014).

d) La progettazione definitiva dovrà essere finalizzata anche al corretto dimensionamento delle opere di sostegno e quindi effettuate le verifiche di stabilità in condizioni post-opera, esse dovranno interessare un intorno significativo, compreso l'eventuale edificato esistente nelle zone limitrofe.

Nelle Sottozone 1 e 2 il PIANO si attua per intervento edilizio diretto.

Nelle Sottozone 3 e 4 gli interventi che eccedono la manutenzione, il restauro e il risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia, qualora la sottozona in questione avesse superficie coperta degli edifici esistenti inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della stessa e densità territoriale (It) inferiore a 1,5 mc/mq, gli interventi sono assoggettati a intervento urbanistico preventivo.

Prescrizioni particolari:

Le Sottozone nelle quali motivazioni di natura paesistico - ambientale e/o geomorfologiche escludono la possibilità di nuove costruzioni su eventuali aree libere, risultano contrassegnate da apposito simbolo (1, 2 con pallino in alto a destra).

In queste la zonizzazione di completamento costituisce essenzialmente una presa d'atto della edificazione esistente e sono pertanto escluse nuove costruzioni.

Sono consentiti esclusivamente ampliamenti degli edifici esistenti nei limiti degli indici corrispondenti alle relative Sottozone.

Per gli edifici inseriti nell'elenco riportato in legenda, individuati come emergenze all'interno delle zone di completamento, di cui al presente articolo, si prescrive la redazione di uno strumento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica, che ne tuteli le caratteristiche architettoniche ed anche solo storico-documentarie e che disciplini le categorie di intervento per ogni edificio, come prevede l'art. 52 per la generalità degli stessi edifici.

ART. 19 - ZONE DI ESPANSIONE

Sono le Zone Omogenee C di cui all'art. 2 del D.M. N. 1444/68.

In tali Zone il PIANO si attua attraverso intervento urbanistico preventivo (Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e Piani di Lottizzazione Convenzionati).

Negli strumenti urbanistici attuativi per le zone residenziali di nuova formazione devono essere previsti specifici spazi per il verde pubblico nella misura di almeno mq 3 per abitante da insediare. Detta dotazione è aggiuntiva rispetto alle dotazioni minime di cui alla lettera c) del secondo comma dell'articolo 3 del D.M. 1444/1968 ed in essa non vanno ricomprese le aree destinate ad attrezzature sportive.

In relazione alle diverse caratteristiche ambientali delle Zone individuate ed alle funzioni assegnate agli insediamenti previsti, il PIANO propone la seguente articolazione in Sottozone, prescrivendo per ciascuna Zona indici urbanistici ed edilizi differenziati.

Per tutte le Sottozone valgono le seguenti limitazioni sui distacchi:

Df - Distanza tra fabbricati:	pari all'altezza massima dei fabbricati prevista per ciascuna Sottozona con un minimo assoluto di ml.10
Dm - Distanza dai confini:	pari a metà della altezza massima prevista per ciascuna Sottozona con un minimo assoluto di ml. 5
Ds - Distanza dalle strade:	ml 5 per strade con larghezza $1 < 7$ ml ml 7,50 per strade con larghezza $7 \text{ ml} < 1 < 15$ ml ml 10 per strade con larghezza $1 > 15$ ml

Sottozona 1

Jt - Indice di Densità Territoriale:	0,4	mc/mq
H - Altezza Massima:	6	ml
Sm - Superficie Minima del Lotto:	2000	mq
Sp - Dotazione standards:	24	mq/100mc compreso il nucleo elementare di verde (4mq / 100mc) di cui alle opere di urbanizzazione primaria.

Prescrizioni Particolari:

PL11 (tavv. 3.1 e 4.2)

Il rilascio delle concessioni è subordinato alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata.

Sottozona 2

Jt - Indice di Densità Territoriale:	0,75	mc/mq
H - Altezza Massima:	9	ml
Sp - Dotazione Standards:	50%	della St compreso il nucleo elementare delle attrezzature sportive di verde (4mq/100mc) di cui esistenti alle opere di urbanizzazione primaria.

Prescrizioni particolari:

Piano di Lottizzazione PL 12:

La previsione di Piano relativa alla localizzazione della superficie dotazione standards (Sp) attestata alla strada di crinale ha valore vincolante, fatti salvi modesti aggiustamenti che si rendessero necessari in sede attuativa per un più razionale utilizzo; comunque la edificazione dei fabbricati residenziali deve rispettare il distacco minimo di ml 100 dalla strada di crinale e

qualsiasi costruzione il distacco minimo di ml 150 dal complesso monumentale della Chiesa delle Vergini. La suddetta prescrizione ai fini di una corretta salvaguardia dei valori paesistico - ambientali del crinale e del complesso monumentale citato.

Per la fase esecutiva della pianificazione si applicano le procedure di cui al PL11.

Piano di Lottizzazione PL 26 (tavv. 3.1 - 4.1)

Ricadendo in ambito di tutela di un crinale, si impone di concentrare i parcheggi lungo la strada e le superfici di dotazione standards per il verde a valle della zona.

Sottozona 3

Jt	-	Indice di Densità Territoriale:	1,2	mc/mq
H	-	Altezza Massima:	7,50	ml
Sp	-	Dotazione standards:	18	mq/100mc in aggiunta al nucleo elementare di verde (4mq/100mc) di cui alle opere di urbanizzazione primaria.

Prescrizioni particolari:

Piano di Lottizzazione PL 1 (tavv. 3.1 - 4.1)

Trattandosi di intervento già avviato in base alla normativa del P.R.G. (Piano di Lottizzazione redatto e approvato, ma non ancora convenzionato) l'indice H resta stabilito in ml 8,00 non derogabili.

Le aree verdi (sia pubbliche che private) dovranno essere distribuite lungo il lato Sud della Lottizzazione, a schermo della nuova edificazione.

Piano di Lottizzazione PL 4 (tavv. 3.1 - 4.1)

La previsione di Piano relativa alla dotazione standards all'interno del perimetro dell'intervento urbanistico preventivo, ha valore vincolante come quantità e come localizzazione previste, fatti salvi modesti aggiustamenti che dovessero rendersi necessari in fase attuativa per un più razionale utilizzo.

La suddetta prescrizione in quanto l'intervento in oggetto è finalizzato alla realizzazione del collegamento carrabile (da non computarsi nel calcolo della superficie di dotazione standards) tra Via Roma e Via Cioci e al potenziamento della dotazione parcheggi pubblici lungo Via Cioci.

PL 6 (tavv. 3.1 e 4.1)

Le dotazioni di aree standards dovranno essere distribuite lungo una fascia a confine con la zona prevista immediatamente a monte.

PL13 (tavv. 3.1 e 4.3)

La localizzazione della superficie dotazione standards è da considerarsi vincolante in sede di progettazione attuativa.

Sottozona 4

Jt	-	Indice di Densità territoriale:	1,5	mc/mq
H	-	Altezza Massima:	9	ml
Sp	-	Dotazione Standards:	18	mq/100mc in aggiunta al nucleo elementare di verde (4mq/100mc) di cui alle opere di urbanizzazione primaria.

Prescrizioni particolari:

PL5 (tavv. 3.1 e 4.1)

Altezza massima consentita ml 9,00.

Piano di Lottizzazione PL 15 (tavv. 3.2 - 4.4)

La previsione di Piano relativa alla localizzazione della dotazione standards all'interno del perimetro dell'intervento urbanistico preventivo ha valore vincolante, fatti salvi modesti aggiustamenti che si rendessero necessari in sede attuativa per un più razionale utilizzo; tale dotazione va riservata a verde pubblico e parcheggi; le costruzioni dovranno comunque rispettare il distacco minimo di ml 50 dal manufatto storico "Torre del Mulino" e l'altezza massima di ml 9,00.

Lo strumento urbanistico preventivo dovrà essere munito del nulla osta della Soprintendenza ai BB.AA. ed AA.

La suddetta prescrizione al fine della salvaguardia del manufatto storico citato.

PL31

La volumetria massima realizzabile nel PL è pari a mc. 18'000, derivante dall'indice di zona applicato alla sola superficie di mq 12'000 zonizzata di espansione.

All'interno del PL dovrà essere realizzato un tratto stradale che congiunga l'esistente via Liviabella alla prevista rotatoria limitrofa, la cui realizzazione rimane a carico dei Lottizzanti quale onere di urbanizzazione, con esclusione dell'acquisizione della aree per questo necessarie site oltre la strada ex SS78, che dovranno essere messe a disposizione dal Comune.

Sottozona 5

Jt	-	Indice di Densità Territoriale:	1,75	mc/mq
H	-	Altezza Massima:	12	ml
Sp	-	Dotazione Standards:	18	mq/100mc in aggiunta al nucleo elementare di verde (4mq/100mc) di cui alle opere di urbanizzazione primaria.

Prescrizioni Particolari:

PL2 (tavv. 3.1 e 4.1)

Le aree verdi (sia Pubbliche che private) dovranno essere distribuite lungo il lato Ovest della sottozona.

L'altezza massima consentita è pari a ml 9,00 fuori terra.

PL3 (tavv. 3.1 e 4.1)

L'altezza massima consentita è pari a ml 12,00.

Per quanto riguarda i manufatti edilizi ottocenteschi (ex Mattatoio comunale) dovrà essere redatto un progetto di iniziativa pubblica che stabilisca le parti dei predetti manufatti da recuperare mediante le tecniche del restauro conservativo destinandoli a previsioni connesse e compatibili con la residenza (art.40 8° comma, lettera "d" delle N.T.A. del P.P.A.R., inerente la identificazione degli edifici e manufatti orici di cui all'art.15, punto 3 compresi nelle aree urbane).

In sede di progettazione attuativa è fatto obbligo di rispettare l'ubicazione delle aree a standards prevista dal P.R.G.

Piano di Lottizzazione PL24 (tavv. 3.1 - 4-2)

Il progetto di lottizzazione dovrà comprendere il progetto preliminare dell'allargamento del sottopasso ferroviario di via Urbino.

E' consentita una H - Altezza massima di 15,50 ml.

La Sottozona relativa ad aree regolamentate da Piani Attuativi vigenti (pl) è individuata dal PIANO con la sola zonizzazione (retino) di Zone residenziali di espansione; valgono per essa le disposizioni dell'art. 55 titolo III delle presenti norme.

PL33

L'intervento si attua attraverso un piano urbanistico preventivo di iniziativa privata prevedente anche insediamenti di tipo commerciale-direzionale e residenze speciali per anziani e/o studenti. Gli edifici con destinazione esclusivamente residenziale dovranno essere collocati a monte di via Ghino Valenti mentre la zona a valle di detta via dovrà essere riservata agli edifici aventi destinazione di tipo commerciale-direzionale e di residenze speciali per anziani e/o studenti.

L'intervento si attua nel rispetto dei seguenti indici:

Superficie territoriale:	45'151 mq
Jt - Indice di Densità Territoriale:	1,983 mc/mq
H - Altezza Massima:	18,00 ml
Df - Distanza tra fabbricati:	ml. 10
Dm - Distanza dai confini:	ml. 5
Ds - Distanza dalle strade:	in relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.M. N. 1444/68 con un minimo di ml.5;
Sp - Dotazione standards	21 mq/100mc compreso 3mq/100mc di cui al nucleo elementare di verde oltre ai maggiori spazi per le dotazioni extraresidenziali.

Ove vengano realizzati edifici con destinazione a residenze speciali per studenti, dovrà reperirsi una ulteriore dotazione di spazi per parcheggi ad uso pubblico, in aggiunta a quelli prescritti per la residenza dall'art. 18 della Legge 765/67 e successive modificazioni, pari ad almeno 5 mq/100 mc.

PL 35

L'intervento si attua attraverso un piano urbanistico preventivo di iniziativa privata per residenze, di edilizia convenzionata /social housing.

Per gli interventi previsti dovranno essere effettuate approfondite indagini ai sensi del DM 11/3/88 e della circolare Ministero Lavori Pubblici del 24/9/88 – Norme Tecniche per lo studio delle Terre e delle Rocce;

In fase di progettazione esecutiva, al fine di un corretto dimensionamento di tutte le opere indicate dovrà essere eseguita una approfondita indagine geologica estesa oltre che all'area d'intervento anche all'area adiacente con particolare riferimento a quella a monte interessata da edificazione esistente.

L'intervento si attua nel rispetto dei seguenti indici:

V - Volume massimo realizzabile:	mc. 15.000
H - Altezza Massima:	15,50 ml
Df - Distanza tra Fabbricati:	10 ml
Dm - Distanza dai Confini:	5 ml
Ds - Distanza dalle Strade:	5 ml per strade con larghezza $l < 7$ ml 7,50 ml per strade con larghezza $7 \text{ ml} < l < 15$ ml

10 ml per strade con larghezza $l > 15$ ml

Dotazione minima standards: 18+3 mq/ab. così modulata:

- Parcheggi Pubblici: 350 mq.

- Verde pubblico: 3.200 mq.

La superficie a parcheggio va piantumata con essenze autoctone d'alto fusto nella quantità minima di un albero ogni due posti auto.

Eventuali muri di sostegno dovranno essere rivestiti in muratura a faccia vista.

Nella progettazione del piano attuativo si dovrà tener conto della presenza dell'ambito V di alta percettività visuale di cui all'art. 23 del PPAR

a) In sede di progettazione degli interventi dovranno essere effettuate le indagini geologico e geotecniche previste dal D.M. del 14/01/2008 (NTC). La caratterizzazione geotecnica dei terreni e la valutazione della risposta sismica locale andranno effettuate con specifiche indagini in sito e/o di laboratorio, si dovrà tener conto anche delle brusche variazioni litologiche.

b) Fronti di scavo e rilevati dovranno essere valutati nella stabilità e corredati da adeguate indagini geotecniche (D.M. 14/01/2008).

c) Dovranno essere progettate le opere di regimazione delle acque superficiali tenendo conto del principio d'invarianza idraulica (L.R. 22/2011 e DGR 53 del 27/01/2014).

d) La progettazione definitiva dovrà essere finalizzata anche al corretto dimensionamento delle opere di sostegno e quindi effettuate le verifiche di stabilità in condizioni post-opera, esse dovranno interessare un intorno significativo, compreso l'eventuale edificato esistente nelle zone limitrofe.

Ogni variazione alla configurazione della lottizzazione che anche in sede attuativa modifichi le condizioni di esclusione di cui all'allegato 1 alla DGR53/2014 determinerà l'obbligo all'acquisizione delle valutazioni dell'autorità idraulica competente ai sensi del paragrafo 2.3 della medesima DGR

***PCL 1 (Corneto ovest)**

L'intervento si attua attraverso un piano urbanistico preventivo di iniziativa privata a valenza planovolumetrica, secondo le indicazioni contenute nella scheda progetto avente carattere non prescrittivo.

L'intervento si attua nel rispetto dei seguenti indici:

Superficie territoriale:	38.730 mq
Vft - Volumetria fuori terra:	20.365 mc di cui mc. 7.746 di pertinenza dell'area da cedere al Comune
H - Altezza Massima:	ml. 7,50
Ds - Distanza dalle strade:	in relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.M. N. 1444/68 con un minimo di ml.5;
Sp - Dotazione standards	
Pp – Parcheggi pubblici	1.955 mq
Vp – Verde pubblico	7.350mq

***PCL 2 (Collevario nord)**

L'intervento si attua attraverso un piano urbanistico preventivo di iniziativa privata a valenza planovolumetrica, secondo le indicazioni contenute nella scheda progetto avente carattere non prescrittivo

L'intervento si attua nel rispetto dei seguenti indici:

Superficie territoriale:	41.588 mq
Vft - Volumetria fuori terra:	49.906 mc di cui mc. 4.482 per insediamenti di tipo commerciale-direzionale

H - Altezza Massima:	10,60	ml per edifici a tre piani f.t. residenziali
	12,40	ml per l'edificio a tre piani curvo, zonizzato sulla scheda progetto come extraresidenziale, per il quale è prescritta tale destinazione al piano terra.
Ds - Distanza dalle strade:	in relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.M. N. 1444/68 con un minimo di ml.5;	
Sp – Dotazione standards		
Pp – Parcheggi pubblici	3.215	mq
Vp – Verde pubblico	10.761	mq

Le indagini geologiche di dettaglio da svolgersi in sede di piano attuativo ai sensi del D.M. 11/3/1988, dovranno essere finalizzate anche a determinare l'ampiezza della fascia inedificabile a monte della porzione classificata con pericolosità P3 nella tav. RI52 del PAI.

Si ritiene opportuno di prolungare il monitoraggio inclinometrico e piezometrico dell'area per almeno un anno solare.

***PCL 4 (Collevario ovest)**

L'intervento si attua attraverso un piano urbanistico preventivo di iniziativa privata a valenza planovolumetrica, secondo le indicazioni contenute nella scheda progetto avente carattere prescrittivo, esclusivamente per l'individuazione dell'area a pericolosità geologica medio-alta.

L'intervento si attua nel rispetto dei seguenti indici:

Superficie territoriale:	39.430	mq
Vft - Volumetria fuori terra:	47.316	mc
Hm - Altezza Massima:	7,50	ml per edifici a due piani f.t.
	10,60	ml per edifici a tre piani f.t.”

Ds - Distanza dalle strade:	in relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.M. N. 1444/68 con un minimo di ml.5;	
-----------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Sp – Dotazione standards		
Pp – Parcheggi pubblici	1.680	mq
Vp – Verde pubblico	10.800	mq

Dovrà essere eliminato il laghetto irriguo esistente, inoltre l'eventuale uso pubblico dell'area indicata a pericolosità elevata nelle tavole di analisi geologica è subordinata ad una bonifica del sito volta a ridurre la pericolosità geologica.

Le indagini geologiche di dettaglio da svolgersi in sede di piano attuativo ai sensi del D.M. 11/3/1988, dovranno essere finalizzate anche a determinare l'ampiezza della fascia inedificabile a monte della porzione classificata con pericolosità P3 nella tav. RI52 del PAI

Nell'area indicata nella scheda progetto come “a pericolosità geologica medio-alta” sono consentite esclusivamente le opere di urbanizzazione primaria e realizzazione verde pubblico.

Nella zona indicata a pericolosità geologica Medio –Alta si sconsiglia di realizzare qualsiasi edificio in quanto area di transizione tra la zona instabile e quella stabile. Potranno invece essere realizzate opere di urbanizzazione primaria e verde pubblico. Nella zone comprese dalla pericolosità geologica Alta e Medio Alta sono possibili interventi di consolidamento e di regimazione delle acque, interventi legati alla viabilità locale, al verde di lottizzazione, ad infrastrutture leggere, ecc.

L'eliminazione del laghetto (bacino di raccolta delle acque meteoriche) previsto nel progetto di lottizzazione dell'area comporterà certamente un miglioramento delle condizioni di stabilità

dell'intero versante dal momento che le acque accumulate creano una pressione interstiziale nei terreni superiore a quella derivante dalle condizioni drenate. Inoltre, la presenza di acque poste nella porzione alta di una frana ed in prossimità della corona di distacco crea le condizioni di autoinnesco del movimento garantendo sempre una consistente alimentazione idrica lungo le zone di slide. A nostro parere il laghetto non sarebbe mai dovuto essere realizzato. si ritiene opportuno di prolungare il monitoraggio inclinometrico e piezometrico dell'area per almeno un anno solare.

***PCL 5 (Corneto sud-est)**

L'intervento si attua attraverso un piano urbanistico preventivo di iniziativa privata a valenza planovolumetrica prevedente anche insediamenti di tipo commerciale-direzionale, secondo le indicazioni contenute nella scheda progetto avente carattere prescrittivi esclusivamente per la destinazione della porzione dell'area posta sul confine Nord, a valle dell'edificato di via Cincinelli, la quale dovrà essere assoggettata alle prescrizioni ed ai divieti contenuti nell'art.31 delle NTA del PPAR e nell'art. 25.3.3 delle NTA del PTC inoltre essa non potrà essere destinata a verde pubblico se non come dotazione aggiuntiva rispetto alla quantità minima, da reperirsi ai sensi del DM 1444/1968 e NTA del PRG.

L'intervento si attua nel rispetto dei seguenti indici:

Superficie territoriale:	100.625	mq
Vft - Volumetria fuori terra:	80.500	mc di cui mc. 2.245 per insediamenti di tipo commerciale-direzionale
H - Altezza Massima:	7,50	ml per edifici a due piani f.t. residenziali
	10,60	ml per edifici a tre piani f.t. residenziali
	8,00	ml per edifici commerciali-direzionali
Ds - Distanza dalle strade:	in relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.M. N. 1444/68 con un minimo di ml.5;	
Sp - Dotazione standards		
Pp - Parcheggi pubblici	2.546	mq
Vp - Verde pubblico	18.000	mq

L'attuazione del piano è subordinata all'inserimento nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche dei due tronchi esterni alla lottizzazione della viabilità principale collegante via Pancalducci con la Strada Provinciale Corneto.

Tutti gli sbancamenti ed i riporti necessari per l'edificazione o altre opere, dovranno essere preceduti da uno studio geologico-geotecnico che ne accerti la fattibilità nonché le condizioni di stabilità e le relative eventuali opere di protezione. Andranno eseguite a livello percauzionale, delle opere drenanti atte ad eliminare fenomeni di saturazione del terreno.

***PCL 6 (Le Vergini sud)**

L'intervento si attua attraverso un piano urbanistico preventivo di iniziativa privata a valenza planovolumetrica, secondo le indicazioni contenute nella scheda progetto avente carattere non prescrittivi.

L'intervento si attua nel rispetto dei seguenti indici:

Superficie territoriale:	6.500	mq
Vft - Volumetria fuori terra:	5.000	mc
H - Altezza Massima:	10,60	ml
Ds - Distanza dalle strade:	in relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.M. N. 1444/68 con un minimo di ml.5;	

Sp – Dotazione standards		
Pp – Parcheggi pubblici	272	mq
Vp – Verde pubblico	1.000	mq

***PCL 7 (Villa Potenza sud-ovest)**

L'intervento si attua attraverso un piano urbanistico preventivo di iniziativa privata a valenza planovolumetrica, secondo le indicazioni contenute nella scheda progetto avente carattere non prescrittivi.

L'intervento si attua nel rispetto dei seguenti indici:

Superficie territoriale:	39.008	mq
Vft - Volumetria fuori terra:	46.809	mc
H - Altezza Massima:	10,60	ml per edifici a tre piani f.t.
	13,70	ml per edifici a quattro piani f.t.
Ds - Distanza dalle strade:	in relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.M. N. 1444/68 con un minimo di ml.5;	
Sp – Dotazione standards		
Pp – Parcheggi pubblici	1.328	mq
Vp – Verde pubblico	12.713	mq

In sede di redazione del piano attuativo dovranno essere esclusi gli interventi e le modalità di utilizzazione in contrasto con le prescrizioni di base permanenti dell'art. 29 delle N.T.A del P.P.A.R. nella porzione di area interessata dall'ambito di tutela del corso d'acqua.

La zona di influenza della lottizzazione in oggetto ricade pressoché interamente nella classe "Pericolosità bassa o nulla".

Solo una ridottissima fascia all'estremità orientale del perimetro proposto, di larghezza inferiore ad una decina di metri, e destinata peraltro a verde pubblico è stata in questa fase classificata come area a "Pericolosità alta" (tratto finale del Fosso Due Fonti, in prossimità della confluenza con il Canale Vallato) ove vi può essere il rischio di tracimazione delle acque in occasione di piogge particolarmente intense e/o prolungate. Gli interventi più idonei per la riduzione della pericolosità geologica possono essere rappresentati dalla realizzazione di un argine in terra in sinistra idrografica del Fosso due Fonti nel tratto compreso tra la "Lunga di Villa Potenza" ed il punto di confluenza con il Canale Vallato, per un'altezza variabile da 0.5 m (zona più prossima alla S.P.) a circa 1.5 m (zona morfologicamente più depressa).

Per quanto riguarda il rischio di tracimazione delle acque dai fossetti di regimazione idraulica presenti nella zona sub-pianeggiante a SO, tra la S.P. N.165 ed il Canale Vallato (di cui uno attraversa una porzione della perimetrazione in esame per un tratto a cielo aperto e per la restante lunghezza intubato) in occasione di precipitazioni particolarmente prolungate e/o intense nell'ipotesi di mancanza di adeguata e periodica manutenzione e ripulitura, sono state ipotizzate le seguenti opere di mitigazione: adeguata ripulitura e periodica manutenzione; verifica idraulica del tratto intubato che attraversa la lottizzazione in esame; eventuali opere di aumento della sezione utile di deflusso nell'ipotesi che dalla verifica idraulica risulti una insufficiente portata di scarica.

***PCL 9 (via Valenti)**

L'intervento si attua attraverso un piano urbanistico preventivo di iniziativa privata a valenza planovolumetrica, secondo le indicazioni contenute nella scheda progetto avente carattere non prescrittivi.

L'intervento si attua nel rispetto dei seguenti indici:

Superficie territoriale:	26.533 mq
Vft - Volumetria fuori terra:	38.400 mc
H - Altezza Massima:	16,80 ml per edifici a cinque piani f.t.
Ds - Distanza dalle strade:	in relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.M. N. 1444/68 con un minimo di ml.5;
Sp – Dotazione standards	
Pp – Parcheggi pubblici	1.370 mq
Vp – Verde pubblico	6.700 mq

La porzione d'area coincidente con la testata del fosso è inedificabile, la sua possibile utilizzazione come verde pubblico è condizionata alle risultanze delle indagini geologiche da effettuare in sede di piano attuativo sulle quali ottenere il parere di conformità ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001

In sede esecutiva le analisi geologiche e le relazioni conseguenti dovranno tener conto della "sensibilità" idro-geomorfologica della zona di intervento (compresenza di coltri copertura con notevole spessore ed elevata pendenza media del versante) comportante la necessità di attuare compensazione dei carichi relativi all'edificato.

L'edificazione di quest'area risulterà quindi agevole con la prescrizione di realizzare dei drenaggi poco profondi in modo d'intercettare le acque disperse lungo il versante e posta alla profondità di m. 2-3 dal piano campagna.

Nella zona sarà necessario contenere le scarpate antropiche esistenti in quanto prive di qualsiasi protezione.

***PCL 10 (La Pace 1)**

L'intervento si attua attraverso un piano urbanistico preventivo di iniziativa privata a valenza planovolumetrica, secondo le indicazioni contenute nella scheda progetto avente carattere non prescrittivo.

L'intervento si attua nel rispetto dei seguenti indici:

Superficie territoriale:	25.854 mq
Vft - Volumetria fuori terra:	31.000 mc di cui mc. 2.250 per insediamenti di tipo commerciale-direzionale
H - Altezza Massima:	7,50 ml per edifici a due piani f.t. 10,60 ml per edifici a tre piani f.t. 13,70 ml per edifici a quattro piani f.t.
Ds - Distanza dalle strade:	in relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.M. N. 1444/68 con un minimo di ml.5;
Distanza dalla Strada Provinciale Potentina: ml.10,00;	
Sp – Dotazione standards	
Pp – Parcheggi pubblici	965 mq
Vp – Verde pubblico	5.900 mq

Panoramamente la visione percettiva globale dell'area si ha da valle, lungo via Pace, e si è quindi ritenuto urbanistica, di collocare gli edifici di minore altezza lungo la strada, allo scopo di mitigare l'immediato impatto con il costruito; nella parte centrale quindi opportuno, a livello di composizione volumetrica gli edifici a tre piani ed infine gli edifici più alti a quattro piani, a ridosso delle edificazioni esistenti a monte.

***PCL 11 (Piediripa est)**

L'intervento si attua attraverso un piano urbanistico preventivo di iniziativa privata a valenza planovolumetrica, secondo le indicazioni contenute nella scheda progetto avente carattere non prescrittivi.

L'intervento si attua nel rispetto dei seguenti indici:

Superficie territoriale:	114.813	mq
Vft - Volumetria fuori terra:	114.825	mc
H - Altezza Massima:	7,50	ml per edifici a due piani f.t.
	10,60	ml per edifici a tre piani f.t.
	13,70	ml per edifici a quattro piani f.t.
Ds - Distanza dalle strade:	in relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.M. N. 1444/68 con un minimo di ml.5;	
Sp - Dotazione standards		
Pp - Parcheggi pubblici	4.056	mq
Vp - Verde pubblico	21.456	mq

Dovrà essere prevista una pista ciclabile collegante le varie zone con l'area ad attrezzature sportive.

***PCL 12-16 (La Pace nord)**

L'intervento si attua attraverso un piano urbanistico preventivo di iniziativa privata a valenza planovolumetrica, secondo le indicazioni contenute nella scheda progetto avente carattere non prescrittivi.

L'intervento si attua nel rispetto dei seguenti indici:

Superficie territoriale:	41.870	mq
Vft - Volumetria fuori terra:	31.400	mc
H - Altezza Massima:	7,50	ml
Ds - Distanza dalle strade:	in relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.M. N. 1444/68 con un minimo di ml.5;	
	distanza dalla Strada Provinciale Potentina: ml.10,00;	
Sp - Dotazione standards		
Pp - Parcheggi pubblici	1.757	mq
Vp - Verde pubblico	6.819	mq

In sede di piano attuativo dovrà essere definitivamente appurata la presenza di fascia a penalità geologica elevata introducendo eventualmente una fascia di inedificabilità in corrispondenza della stessa.

***PCL 14 (Fonte Maggiore)**

L'intervento si attua attraverso un piano urbanistico preventivo di iniziativa privata a valenza planovolumetrica, secondo le indicazioni contenute nella scheda progetto avente carattere non prescrittivi.

L'intervento si attua nel rispetto dei seguenti indici:

Superficie territoriale:	12.133	mq
Vft - Volumetria fuori terra:	14.000	mc
H - Altezza Massima:	10,60	ml per edifici a tre piani f.t.
Ds - Distanza dalle strade:	in relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.M. N. 1444/68 con un minimo di ml.5;	
Sp – Dotazione standards		
Pp – Parcheggi pubblici	460	mq
Vp – Verde pubblico	2.983	mq

La previsione di Piano relativa alla localizzazione della superficie dotazione standards (Sp), attestata in prossimità di via Fonte Maggiore ha valore vincolante, fatti salvi modesti aggiustamenti che si rendessero necessari in sede attuativa per un più razionale utilizzo.

La pericolosità media é stata assegnata in considerazione della copertura colluviale che può superare i 6.00m di profondità ed in relazione all'acclività del terreno abbastanza accentuata; tali fattori potrebbero risultare determinanti per il ricorso sistematico a fondazioni profonde ed eventualmente per la predisposizione di sistemi preventivi di stabilizzazione del terreno. La pericolosità alta é stata assegnata in via previsionale alla zona del fossato esterna all'area per indicare la potenziale necessità di dover eseguire opere di stabilizzazione delle sponde nel caso in cui si riavviasse l'erosione delle stesse; in ogni caso, se nelle loro vicinanze si dovessero eseguire opere di urbanizzazione, sarà opportuno predisporre interventi di consolidamento delle sponde medesime e di regimazione delle acque del fossato.

Ad ogni modo si consiglia di continuare le letture inclinometriche fino al mese di febbraio 2007 in modo da completare l'anno di monitoraggio.

***PCL 15 (Piediripa ovest)**

L'intervento si attua attraverso un piano urbanistico preventivo di iniziativa privata a valenza planovolumetrica, secondo le indicazioni contenute nella scheda progetto avente carattere non prescrittivi.

L'intervento si attua nel rispetto dei seguenti indici:

Superficie territoriale:	87.130	mq
Vft - Volumetria fuori terra:	105.000	mc
H - Altezza Massima:	7,50	ml per edifici a due piani f.t.
	10,60	ml per edifici a tre piani f.t.
	23,00	ml per edifici a sette piani f.t.
Ds - Distanza dalle strade:	in relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.M. N. 1444/68 con un minimo di ml.5;	
Sp – Dotazione standards		
Pp – Parcheggi pubblici	9.435	mq
Vp – Verde pubblico	24.400	mq

Dovrà essere prevista una pista ciclabile collegante le varie zone con l'area ad attrezzature sportive.

In sede di redazione del piano attuativo dovrà essere acquisito il necessario parere dell'Ente Ferrovie dello Stato per le costruzioni a distanza inferiore di ml. 30 dalla più vicina rotaia della linea ferroviaria Civitanova – Albacina.

***PCL 17 (Sforzacosta nord-ovest)**

L'intervento si attua attraverso un piano urbanistico preventivo di iniziativa privata a valenza planovolumetrica, secondo le indicazioni contenute nella scheda progetto avente carattere non prescrittivi.

L'intervento si attua nel rispetto dei seguenti indici:

Superficie territoriale:	10.708	mq
Vft - Volumetria fuori terra:	12.500	mc di cui mc. 2.365 per insediamenti di tipo commerciale-direzionale
H - Altezza Massima:	17,50	ml per un massimo di cinque piani f.t.
Ds - Distanza dalle strade:	in relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.M. N. 1444/68 con un minimo di ml.5;	
Sp – Dotazione standards		
Pp – Parcheggi pubblici	1.075	mq
Vp – Verde pubblico	2.361	mq

In sede di redazione del piano attuativo dovranno essere esclusi gli interventi e le modalità di utilizzazione in contrasto con le prescrizioni di base permanenti dell'art. 29 delle N.T.A del P.P.A.R. nella porzione di area interessata dall'ambito di tutela del corso d'acqua.

***PCL 20 (Le Vergini est)**

L'intervento si attua attraverso un piano urbanistico preventivo di iniziativa privata a valenza planovolumetrica, secondo le indicazioni contenute nella scheda progetto avente carattere non prescrittivi.

L'intervento si attua nel rispetto dei seguenti indici:

Superficie territoriale:	29.622	mq
Vft - Volumetria fuori terra:	22.300	mc
H - Altezza Massima:	7,50	ml per edifici a due piani f.t.
	10,60	ml per edifici a tre piani f.t.
Ds - Distanza dalle strade:	in relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.M. N. 1444/68 con un minimo di ml.5;	
Sp – Dotazione standards		
Pp – Parcheggi pubblici	952	mq
Vp – Verde pubblico/aree per attrezzature di interesse comune e scolastiche	4.961	mq

La previsione di Piano relativa alla localizzazione della superficie dotazione standards (Sp) e di Verde Privato, attestata alla strada di crinale ha valore vincolante, fatti salvi modesti aggiustamenti che si rendessero necessari in sede attuativa per un più razionale utilizzo.

La zona per attrezzature di interesse comune è soggetta alle prescrizioni N78 nell'art. 35.

***PCL 21 (La Pace 2)**

L'intervento si attua attraverso un piano urbanistico preventivo di iniziativa privata a valenza planovolumetrica, secondo le indicazioni contenute nella scheda progetto avente carattere non prescrittivi.

L'intervento si attua nel rispetto dei seguenti indici:

Superficie territoriale:	16.542	mq
Vft - Volumetria fuori terra:	20.483	mc di cui mc. 2.391 di pertinenza dell'area da cedere al Comune

H - Altezza Massima: 7,50 ml per edifici a due piani f.t.

10,60 ml per edifici a tre piani f.t.

Ds - Distanza dalle strade: in relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.M. N. 1444/68 con un minimo di ml.5;

Sp - Dotazione standards

Pp - Parcheggi pubblici 1.128 mq

Vp - Verde pubblico 3.106 mq

In sede di piano attuativo dovrà essere definitivamente appurata la presenza di fascia a penality geologica elevata introducendo eventualmente una fascia di inedificabilità in corrispondenza della stessa.

Nella zona a penality geologica media sarà necessario contenere le scarpate antropiche e/o fare in modo che le struttura eventualmente presenti sulla porzione superiore dello scavo risultino sempre ancorate in profondità.

***PCL 22 (Villa Potenza est)**

L'intervento si attua attraverso un piano urbanistico preventivo di iniziativa privata a valenza planovolumetrica nel rispetto dei seguenti indici:

Superficie territoriale:	25.290	mq
--------------------------	--------	----

Vft - Volumetria fuori terra:	25.000	mc residenziale
-------------------------------	--------	-----------------

	5.000	mc commerciale
--	-------	----------------

H - Altezza Massima:	7,50	ml per edifici a due piani f.t.
----------------------	------	---------------------------------

	10,60	ml per edifici a tre piani f.t.
--	-------	---------------------------------

Ds - Distanza dalle strade: in relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.M. N. 1444/68 con un minimo di ml.5;

Sp - Dotazione standards: 18 mq/100mc in aggiunta al nucleo elementare di verde (4mq/100mc) di cui alle opere di urbanizzazione primaria.

L'attuazione dell'intervento è subordinata alla cessione gratuita al Comune delle aree di mq 41.800 circa, della stessa ditta proprietaria dell'intero intervento alla data del 21.04.2005, incluse nel PP10 a verde attrezzato per lo sport, per mq. 39.300 circa, ed esterne ma adiacenti allo stesso PP10, per mq. 2.500 circa.

E' ammessa la realizzazione presso l'area posta tra il limitrofo PP10 e l'abitato di Villa Potenza, confinante a Sud con l'area destinata ad attrezzature pubbliche e di interesse generale - attrezzature di interesse comune, dell'intera volumetria commerciale, pari a circa 10.500 mc

rimanendo la residua volumetria residenziale, pari a circa 19.500 mc, collocata nella restante area del PCL 22; la localizzazione dell'area a parcheggi, indicata dal piano ha valore prescrittivo, dovrà garantirsi la libera fruibilità e la continuità anche carrabile, con le aree limitrofe.

La realizzazione di superfici commerciali disciplinate dalla L.R. n. 26/1999 e s.m.i. dovrà garantire il reperimento dei parcheggi ivi previsti.

La prevista nuova intersezione sulla bretella esterna al centro abitato di Villa potenza denominata SP 181 dovrà essere realizzata in conformità alle prescrizioni del DM 19/04/2006. Il ramo di immissione dovrà in ogni caso raggiungere la quota della strada prima del punto di contatto con la stessa per un tratto sufficientemente lungo a garantire una adeguata visibilità.

N 71- In sede di definizione attuativa delle possibilità offerte dal piano (Progetto esecutivo delle opere e/o permessi di costruire per l'edificazione), per ogni trasformazione territoriale indotta dovrà essere prevista una soluzione atta a garantire l'invarianza idraulica dell'intervento secondo i criteri fissati dalla L.R 22/2011 art. 10.

Per le aree indicate con la sigla PCL

- I progettisti dovranno presentare in sede di piano attuativo, uno studio del bacino visuale e dei punti di vista sensibili per tipo di fruizione in modo da adeguare i progetti e prevedere adeguate mitigazioni (soluzioni architettoniche, colorazioni, arredo esterno, tipologia e conformazione del verde) in grado di favorire l'inserimento ambientale e paesaggistico delle volumetrie da realizzare.
- Le indagini geologiche e geotecniche di dettaglio da svolgersi in sede di piano attuativo ai sensi del DM 11/3/1988 (norme tecniche per lo studio delle terre e delle rocce) dovranno essere corredate dagli studi e dalle carte indicati nel parere rilasciato ai sensi dell'art.89 del DPR 380/2001 dalla Provincia di Macerata (Det.Dir. n. 343 del 20/12/2005) inoltre le stesse dovranno rispettare tutte le prescrizioni riportate nelle specifiche relazioni geologiche redatte per l'ottenimento del parere di cui alla DGP 691/2006.
- Per le aree ricadenti in ambito di "piana alluvionale non soggetta con maggior frequenza ad esondazione" di cui all'art. 27 NTA del PTC, ai fini della tutela delle acque sotterranee dall'inquinamento, è prescritta la chiusura e la messa in sicurezza dei pozzi per l'approvvigionamento idrico non più utilizzati salvo che siano attrezzati in modo da escludere comunque il suddetto inquinamento.
- Per le aree ricadenti in ambito di "aree coltivate di valle" di cui all'art. 31 NTA del PTC, ogni intervento di trasformazione dovrà prevedere opere di minimizzazione e compensazione degli impatti"
- Nei progetti delle opere di urbanizzazione, equiparate ad opere pubbliche, e in quelli di opere edilizie, debbono essere indicati gli alberi da abbattere attestando l'inesistenza di soluzioni alternative all'abbattimento degli stessi"
- L'autorizzazione all'abbattimento di alberi ad alto fusto secolari è concessa soltanto nei casi previsti alle lettere a), h) ed i) del comma 2 dell'art. 21 previa verifica sul posto dell'ente competente al rilascio dell'autorizzazione, tenendo conto che le opere di urbanizzazione sono equiparate ad opere pubbliche
- In sede esecutiva dovranno essere attuati tutti gli interventi di mitigazione previsti negli elaborati presentati all'esame dell'organo tecnico comunale, comprese le compensazioni ivi previste
- Per le aree indicate con la sigla PCL, la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione dovrà comprendere anche il funzionale collegamento infrastrutturale tra le strade interne all'intervento privato e la viabilità esistente extraquartiere. Qualora tali

indispensabili e funzionali collegamenti alla viabilità esistente extraquartiere configurino un obiettivo di interesse urbanistico conseguibile soltanto con un congiunto intervento pubblico, tale obiettivo andrà valutato quanto alla dimensione, al relativo costo e alla modalità di realizzazione, in modo che ne risulti verificata la finanziabilità di competenza pubblica e l'eventuale possibilità di inclusione nella programmazione delle Opere Pubbliche ove se ne preveda l'esecuzione direttamente ad opera del Comune, nonché la compatibilità temporale rispetto agli atti abilitativi alla edificazione il cui rilascio potrà avvenire solo dopo l'accertata finanziabilità dell'opera, assicurata dalla inclusione nel bilancio di previsione dell'Amministrazione, perseguendo in ogni caso il fine di raccordare i tempi di popolamento con la realizzazione del collegamento viario extraquartiere

- Per le aree indicate con la sigla PCL, la distanza dai confini deve essere pari alla metà dell'altezza massima consentita e comunque non inferiore a ml. 5. E' consentita la costruzione sul confine interno dei lotti, ove prevista dallo strumento urbanistico attuativo, mediante presentazione di progetto unitario, sottoscritto da tutti i proprietari, con esclusione degli edifici da realizzare in aderenza
- Per le aree indicate con la sigla PCL, la distanza tra fabbricati, Df, è stabilita nella misura minima assoluta di 10,00 ml. Nel caso di pareti finestrate di edifici antistanti ovvero nel caso di edifici per i quali una sola parete sia finestrata ma che si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12,00, tale distanza dovrà comunque essere pari all'altezza del fabbricato più alto; sono ammesse distanze inferiori nel caso in cui la lottizzazione contempli previsioni planivolumetriche.
- Nel caso di presenza di elettrodotti nell'ambito dell'area di intervento il piano attuativo dovrà prevederne lo spostamento ovvero prevedere una idonea fascia di rispetto inedificabile di larghezza commisurata alla potenziale pericolosità dell'elettrodotto che dovrà dedursi da apposito studio da sottoporre a verifica da parte dell'ARPAM.
- In sede esecutiva dovranno essere attuati tutti gli interventi di mitigazione previsti nella "RELAZIONE DI ANALISI DEL SISTEMA AMBIENTALE PER LA VERIFICA DI CONFORMITA' AL PTC", comprese le compensazioni ivi previste.

Prescrizioni Particolari per aree senza sottozona:

Nmt14

L'edificazione dell'area può avvenire soltanto dopo inserimento della stessa nella lottizzazione PL33, con lo stesso indice di edificabilità territoriale di 1,98 mc/mq, e gli stessi indici edilizi, ridisegnando un margine di edificazione verso nord uniforme a quello già presente lungo via Valenti.

Capo III – ZONE PRODUTTIVE

ART. 20 - DEFINIZIONE DELLE ZONE

Sono le Zone territoriali D di cui all'art. 2 del D.M. del 2/4/68 N. 1444.

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

Al fine di diversificare le possibilità e modalità di intervento in relazione alla specificità dei vari settori produttivi, il PIANO individua le seguenti Zone.

Sono da considerare compatibili, all'interno delle zone produttive di cui agli articoli 21, 21bis, 22, 22ter, 23, 23bis, nel limite massimo del 30% dell'indice quantitativo di zona, le destinazioni ricettive, ricreative e di ristoro, commerciali di interesse comune, turistiche e alberghiere, a condizione che vengano rispettate le dotazioni standards di parcheggio prescritte per tali destinazioni dall'art. 33 delle presenti norme, in aggiunta a quelle previste dall'art. 41-sexies della L. 17/8/1942 n. 1150, con aree pubbliche di piano attuativo o con apposite aree private vincolate a tale destinazione per il periodo di esercizio delle attività.

ART. 20 bis – (1)

ZONA PRODUTTIVA SUAP

SFORZACOSTA - C.DA CHIEN TI

Fig. 113

Particelle nn. 76 porz.-79 porz.

Ditta richiedente		Santinelli Elvia	
norma	<p>Tale zona è individuata attraverso la procedura ex art. 5 DPR 20/10/1998 n°447; stante la particolarità della modalità di individuazione dell'area sono introdotte le seguenti specificazioni: L'area è destinata alla localizzazione A CARATTERE TEMPORANEO di DEPOSITO DI MATERIALE INERTE NON APERTO AL PUBBLICO La ditta titolare dell'autorizzazione è tenuta a consegnare al Comune, trascorsi 2 anni dalla pubblicazione sul BUR della delibera di approvazione definitiva della variante al PRG una perizia giurata redatta da tecnico abilitato che attesti che l'occupazione derivante dall'attività non riduca la capacità di portata dell'alveo di piena e non arrechi danno o pregiudizio per la pubblica incolumità. Qualora non sussistano le condizioni per tale attestazione dovrà essere presentata in Comune una proposta di mitigazione del rischio contenente gli interventi e le opere necessarie ed i tempi per la loro realizzazione. Su tale proposta si dovrà ottenere il parere favorevole della Amministrazione Provinciale; la realizzazione dei lavori nei termini previsti, attestata da tecnico competente individuato in accordo con il Comune al momento della presentazione della proposta di mitigazione, da titolo al rinnovo dell'autorizzazione. L'autorizzazione ha durata biennale; il rinnovo è sottoposto alla stessa suesposta procedura di rilascio. Trascorso inutilmente il termine di 180 giorni dalla scadenza dell'autorizzazione questa non potrà essere rinnovata e dovrà darsi seguito agli obblighi assunti con l'atto d'obbligo i cui contenuti sono di seguito specificati</p>		
destinazione - categoria	INDUSTRIALE		
destinazione specifica	DEPOSITO DI MATERIALE INERTE NON APERTO AL PUBBLICO A CARATTERE TEMPORANEO		
parametri tecnici	Superficie territoriale	mq	9.300 circa
	Altezza massima dei cumuli	m	5.00 dal piano di campagna
trattamenti delle aree libere	sarà evitato qualsiasi trattamento superficiale di impermeabilizzazione		
qualità e quantità delle aree a standards	Essendo area ad uso esclusivamente privato, non saranno richieste dotazioni standards mediante cessione di aree. Gli standards necessari pari a mq 930 saranno monetizzati con riferimento alla DGC 191 del 22/05/2002 debitamente aggiornati secondo l'indice ISTAT di variazione dei prezzi al consumo		
prescrizioni a carattere generale		1) I materiali vergini provenienti da attività di scavo, sbancamento, livellamento ecc non dovranno contenere materiale da demolizione 2) Le acque da dilavamento provenienti dai cumuli non dovranno determinare intorbidamento per eccessivo trasporto solido delle acque del sottostante fiume Chienti.	
Prescrizioni propedeutiche al rilascio del permesso di costruire		1) Accensione di polizza fidejussoria di durata triennale dell'importo pari ad € 30/mq da rinnovare alla scadenza con importo aggiornato secondo l'indice ISTAT di variazione dei prezzi al consumo 2) Redazione di Relazione Previsionale di Impatto Acustico su cui ottenere il parere favorevole del Servizio Ambiente Comunale 3) Atto d'obbligo al ripristino dell'area secondo i seguenti criteri: a) livellamento del terreno limitatamente all'area oggetto del deposito, con trasporto in altro luogo autorizzato del materiale presente; b) piantumazione con essenze arboree ed arbustive tipiche della fascia perfluviale	

ART. 20 bis – (2)

ZONA PRODUTTIVA SUAP
C.DA ACQUEVIVE
Fg. 105
Particelle nn. 26-29-119-179-180
Fg. 106
Particelle nn. 15-129

Ditta richiedente	Ditta HOBBY ZOO			
norma	<p>Tale zona è individuata attraverso la procedura ex art. 5 DPR 20/10/1998 n°447; stante la particolarità della modalità di individuazione dell'area sono introdotte le seguenti specificazioni: L'area è destinata alla localizzazione a CARATTERE TEMPORANEO di ESERCIZIO E COMMERCIO AMBULANTE DI VOLATILI, ANIMALI ESOTICI, ANIMALI DI BASSA CORTE, MANGIMI, VOLIERE, GABBIE, ECC DECADENZA DELLA INDIVIDUAZIONE la individuazione urbanistica dell'area decade automaticamente nei seguenti casi: decadenza del permesso di costruire per mancato inizio dei lavori entro il termine di legge (1 anno dal rilascio) mancato completamento dell'opera entro i termini del permesso di costruire INSEDIAMENTO NUOVA ATTIVITÀ RISPETTO ALLA ORIGINARIA Ogni insediamento di altra attività rispetto a quella originaria è soggetto ad autorizzazione comunale; può avvenire con le seguenti modalità: INSEDIAMENTO COMPATIBILE: si intende la possibilità di insediare attività facenti parte della medesima categoria urbanistica (artigianale, industriale, commerciale ecc) attestata con certificato della CCIAA; sono individuate due possibilità : <i>INSEDIAMENTO COMPATIBILE DIRETTO</i> - ammesso senza alcuna verifica ambientale ed urbanistica riferita alla nuova attività da insediare quando l'istruttoria tecnica operata dal servizio comunale competente accerti la assoluta fungibilità tra la attività cedente e quella da insediare in termini di carico urbanistico (Il carico urbanistico rappresenta l'impegno complessivamente indotto sul sistema delle infrastrutture della mobilità e dei servizi da parte delle attività da insediare. Dal punto di vista parametrico il Cu viene identificato: 1. dalla quantità di superfici a parcheggi, pubblici e privati richiesta dalla normativa. 2. dalla superficie utile anche con trasformazione di superficie accessoria (Sa) e/o superficie non residenziale (Snr) in Su 3. dalla variazione della destinazione d'uso con o senza trasformazioni edilizie, dell'uso dei locali interni 4. della variazione merceologica dei beni commercializzati in relazione alla valutazione circa l'impatto sul carico di traffico indotto 5. dall'aumento in quantità superiore ad una delle unità immobiliari) <i>INSEDIAMENTO COMPATIBILE INDIRETTO</i> – ammesso solamente ad avvenuta positiva verifica ambientale ed urbanistica relativa al carico urbanistico come sopra definito, effettuate da parte del titolare della nuova attività in seguito alle richieste da parte del servizio comunale competente al fine di verificare l'impatto nel territorio della attività da insediare NUOVO INSEDIAMENTO: si intende per Nuovo insediamento quello riferito ad attività NON facenti parte della medesima categoria urbanistica (artigianale, industriale, commerciale ecc) attestata con certificato della CCIAA, dell'attività originaria oppure riferito ad attività che in termini di carico urbanistico non possa definirsi <i>INSEDIAMENTO COMPATIBILE</i>. Ogni nuovo insediamento è assoggettato alla medesima procedura di individuazione alla quale è stata sottoposta l'attività originaria; è perciò da intendersi come nuovo SUAP</p>			
destinazione - categoria	COMMERCIALE			
destinazione specifica	ESERCIZIO E COMMERCIO AMBULANTE DI VOLATILI, ANIMALI ESOTICI, ANIMALI DI BASSA CORTE, MANGIMI, VOLIERE, GABBIE, ECC			
parametri tecnici	Superficie territoriale	mq	26.572,00	
	indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq	0.47	
	Cubatura massima edificio 18	mc	800.00	
	Superficie utile massima residenziale	mq	95.00	
	altezza massima	m	7.50	
	Rapporto di copertura sup. coperta/sup. terr.		14/100	
	Distanze dalla strada	Canile e fabbr. annessi	m	20.00
		portico	m	18.00
	Distanze dai confini	canile	m	10.00
		Edificio 18	m	5.00
Distanza dalla strada	Edificio 18	m	12.00	
trattamenti delle aree libere	Intensa piantumazione secondo le indicazioni fornite nella relazione agronomica a firma della Dott.ssa Baiocco			
qualità e quantità delle aree a standards	Cessione dell'area a parcheggio lungo la strada comunale della Pieve prima del rilascio del certificato di agibilità.			
Ulteriori prescrizioni	Atto unilaterale d'obbligo al mantenimento della destinazione ad uffici dei locali relativi al fabbricato 18 Accesso pedonale all'area dal parcheggio pubblico			

ART. 20 bis – (3)

ZONA PRODUTTIVA SUAP

VIA DEI VELINI

Fig. 41

Particelle nn. 354p – 312 – 521 – 523 – 55p – 522p – 512p – 518p

Ditta richiedente	Valeri Valerio - Valenti Adriano																																												
norma	<p>Tale zona è individuata attraverso la procedura ex art. 5 DPR 20/10/1998 n°447; stante la particolarità della modalità di individuazione dell'area sono introdotte le seguenti specificazioni: L'area è destinata alla localizzazione tre manufatti distinti con le lettere A, B, C negli elaborati progettuali originanti la variante al PRG destinati rispettivamente: fabbricato A – OFFICINA PER IMPIANTI TERMOIDRAULICI fabbricato B – OFFICINA PER IMPIANTI TERMOIDRAULICI fabbricato C – AUTOFFICINA</p> <p>DECADENZA DELLA INDIVIDUAZIONE la individuazione urbanistica dell'area decade automaticamente nei seguenti casi: decadenza del permesso di costruire per mancato inizio dei lavori entro il termine di legge (1 anno dal rilascio) mancato completamento dell'opera entro i termini del permesso di costruire</p> <p>INSEDIAMENTO NUOVA ATTIVITÀ RISPETTO ALLA ORIGINARIA Ogni insediamento di altra attività rispetto a quella originaria è soggetto ad autorizzazione comunale; può avvenire con le seguenti modalità: INSEDIAMENTO COMPATIBILE: si intende la possibilità di insediare attività facenti parte della medesima categoria urbanistica (artigianale, industriale, commerciale ecc) attestata con certificato della cciaa; sono individuate due possibilità : <i>INSEDIAMENTO COMPATIBILE DIRETTO</i> - ammesso senza alcuna verifica ambientale ed urbanistica riferita alla nuova attività da insediare quando l'istruttoria tecnica operata dal servizio comunale competente accerti la assoluta fungibilità tra la attività cedente e quella da insediare in termini di carico urbanistico (Il carico urbanistico rappresenta l'impegno complessivamente indotto sul sistema delle infrastrutture della mobilità e dei servizi da parte delle attività da insediare. Dal punto di vista parametrico il Cu viene identificato: 1. dalla quantità di superfici a parcheggi, pubblici e privati richiesta dalla normativa. 2. dalla superficie utile anche con trasformazione di superficie accessoria (Sa) e/o superficie non residenziale (Snr) in Su 3. dalla variazione della destinazione d'uso con o senza trasformazioni edilizie, dell'uso dei locali interni 4. della variazione merceologica dei beni commercializzati in relazione alla valutazione circa l'impatto sul carico di traffico indotto 5. dall'aumento in quantità superiore ad una delle unità immobiliari). <i>INSEDIAMENTO COMPATIBILE INDIRETTO</i> – ammesso solamente ad avvenuta positiva verifica ambientale ed urbanistica relativa al carico urbanistico come sopra definito, effettuate da parte del titolare della nuova attività in seguito alle richieste da parte del servizio comunale competente al fine di verificare l'impatto nel territorio della attività da insediare NUOVO INSEDIAMENTO: si intende per Nuovo insediamento quello riferito ad attività NON facenti parte della medesima categoria urbanistica (artigianale, industriale, commerciale ecc) attestata con certificato della CCIAA, dell'attività originaria oppure riferito ad attività che in termini di carico urbanistico non possa definirsi <i>INSEDIAMENTO COMPATIBILE</i>. Ogni nuovo insediamento è assoggettato alla medesima procedura di individuazione alla quale è stata sottoposta l'attività originaria; è perciò da intendersi come nuovo SUAP</p>																																												
destinazione - categoria	ARTIGIANALE + COMMERCIALE																																												
destinazione specifica	<p>fabbricato A – OFFICINA PER IMPIANTI TERMOIDRAULICI fabbricato B – OFFICINA PER IMPIANTI TERMOIDRAULICI fabbricato C – AUTOFFICINA E' ammessa esclusivamente la commercializzazione di PRODOTTI NON ALIMENTARI con le limitazioni della norma generale suesposta; le massime superfici commerciali (sup. di vendita + magazzini e sup. accessorie) sono le seguenti:</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="padding-left: 40px;">fabbricato A</td> <td style="padding-left: 20px;">mq</td> <td style="padding-left: 20px;">260</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">fabbricato B</td> <td style="padding-left: 20px;">mq</td> <td style="padding-left: 20px;">130</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">fabbricato C</td> <td style="padding-left: 20px;">mq</td> <td style="padding-left: 20px;">45</td> <td></td> </tr> </table>			fabbricato A	mq	260		fabbricato B	mq	130		fabbricato C	mq	45																															
fabbricato A	mq	260																																											
fabbricato B	mq	130																																											
fabbricato C	mq	45																																											
parametri tecnici	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="padding-left: 40px;">Sup. fondiaria e vol. mass. edificabile</td> <td style="padding-left: 20px;">Fabbricato A</td> <td style="padding-left: 20px;">mq</td> <td style="padding-left: 20px;">4.380</td> <td style="padding-left: 20px;">mc</td> <td style="padding-left: 20px;">9.300</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="padding-left: 20px;">Fabbricato B</td> <td style="padding-left: 20px;">mq</td> <td style="padding-left: 20px;">1.380</td> <td style="padding-left: 20px;">mc</td> <td style="padding-left: 20px;">3.650</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="padding-left: 20px;">Fabbricato C</td> <td style="padding-left: 20px;">mq</td> <td style="padding-left: 20px;">1.674</td> <td style="padding-left: 20px;">mc</td> <td style="padding-left: 20px;">4.200</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">Superficie minima per biomassa</td> <td colspan="2" style="padding-left: 20px;">Fascia boscata - corridoio ecologico</td> <td style="padding-left: 20px;">mq</td> <td style="padding-left: 20px;">924</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2" style="padding-left: 20px;">Siepi arboree</td> <td style="padding-left: 20px;">mq</td> <td style="padding-left: 20px;">638</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">Distanza minima dai confini esterni</td> <td style="padding-left: 20px;">m</td> <td colspan="4" style="padding-left: 20px;">10.00</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">Altezza massima dei fabbricati</td> <td colspan="5" style="padding-left: 20px;">m 9.00 dal terreno sistemato</td> </tr> </table>			Sup. fondiaria e vol. mass. edificabile	Fabbricato A	mq	4.380	mc	9.300		Fabbricato B	mq	1.380	mc	3.650		Fabbricato C	mq	1.674	mc	4.200	Superficie minima per biomassa	Fascia boscata - corridoio ecologico		mq	924			Siepi arboree		mq	638		Distanza minima dai confini esterni	m	10.00				Altezza massima dei fabbricati	m 9.00 dal terreno sistemato				
Sup. fondiaria e vol. mass. edificabile	Fabbricato A	mq	4.380	mc	9.300																																								
	Fabbricato B	mq	1.380	mc	3.650																																								
	Fabbricato C	mq	1.674	mc	4.200																																								
Superficie minima per biomassa	Fascia boscata - corridoio ecologico		mq	924																																									
	Siepi arboree		mq	638																																									
Distanza minima dai confini esterni	m	10.00																																											
Altezza massima dei fabbricati	m 9.00 dal terreno sistemato																																												
Prescrizioni di carattere architettonico	<ul style="list-style-type: none"> - introduzione di sistemi atti a ridurre la continuità materica e quindi l'impatto visuale; - uso di tetti verdi e verde pensile (pareti rinverdite); 																																												

Qualità e quantità delle aree a standards	<ul style="list-style-type: none"> - Cessione area a parcheggio per circa mq 640 - Monetizzazione area standards di verde pubblico per mq 570 circa Seguendo i parametri di riferimento della DGC 191 del 22/05/2002 debitamente aggiornati secondo l'indice ISTAT di variazione del costo di costruzione edifici residenziali
Prescrizioni generali	<ol style="list-style-type: none"> 1) Obbligo conservazione della fascia boscata con funzione di corridoio ecologico 2) Atto d'obbligo da parte della proprietà confinante verso il lato Sud-Ovest al mantenimento della piantumazione a confine
Prescrizioni propedeutiche al rilascio dei permessi di costruire	<ol style="list-style-type: none"> 1) stipula convenzione per <ol style="list-style-type: none"> a) impegno alla realizzazione e cessione opere pubbliche previste nel progetto (strada e parcheggio) previa presentazione del progetto esecutivo b) fornitura copertura fidejussoria relativa alle opere pubbliche da realizzare 2) versamento della somma relativa alla monetizzazione delle aree a verde pubblico 3) Subordinazione rilascio agibilità edifici alla realizzazione delle opere pubbliche

ART. 20 bis – (4)

ZONA PRODUTTIVA SUAP

VIA PANCALDUCCI

Fig. 69

Particella n. 1270-1271 – (ex 957 sub. 4)

Ditta richiedente		Ditta FIORI E PIANTE TOMASSETTI L.	
norma	<p>Tale zona è individuata attraverso la procedura ex art. 5 DPR 20/10/1998 n°447, definita attraverso le specifiche seguenti: L'area è destinata alla localizzazione a CARATTERE PERMANENTE DI ESERCIZIO E COMMERCIO DI PIANTE E FIORI DECADENZA DELLA INDIVIDUAZIONE la individuazione urbanistica dell'area decade automaticamente nei seguenti casi: decadenza del permesso di costruire per mancato inizio dei lavori entro il termine di legge (1 anno dal rilascio) mancato completamento dell'opera entro i termini del permesso di costruire INSEDIAMENTO NUOVA ATTIVITÀ RISPETTO ALLA ORIGINARIA Ogni insediamento di altra attività rispetto a quella originaria è soggetto ad autorizzazione comunale; può avvenire con le seguenti modalità: INSEDIAMENTO COMPATIBILE: si intende la possibilità di insediare attività facenti parte della medesima categoria urbanistica (commerciale) attestata con certificato della CCIAA; sono individuate due possibilità : INSEDIAMENTO COMPATIBILE DIRETTO - ammesso senza alcuna verifica ambientale ed urbanistica riferita alla nuova attività da insediare quando l'istruttoria tecnica operata dal servizio comunale competente accerti la assoluta fungibilità tra la attività cedente e quella da insediare in termini di carico urbanistico. (Il carico urbanistico rappresenta l'impegno complessivamente indotto sul sistema delle infrastrutture della mobilità e dei servizi da parte delle attività da insediare. Dal punto di vista parametrico il Cu viene identificato: 1. dalla quantità di superfici a parcheggi, pubblici e privati richiesta dalla normativa. È richiesto, per le nuove costruzioni, il 10% della cubatura totale (art.2 L.122/1989), ovvero almeno 155,8 mq; 2. dalla superficie utile anche con trasformazione di superficie accessoria (Sa) e/o superficie non residenziale (Snr) in Su; 3. dalla variazione della destinazione d'uso con o senza trasformazioni edilizie, dell'uso dei locali interni; 4. dalla variazione merceologica dei beni commercializzati in relazione alla valutazione circa l'impatto sul carico di traffico indotto; 5. dall'aumento in quantità superiore ad una delle unità immobiliari) INSEDIAMENTO COMPATIBILE INDIRETTO – ammesso solamente ad avvenuta positiva verifica ambientale ed urbanistica relativa al carico urbanistico come sopra definito, effettuate da parte del titolare della nuova attività in seguito alle richieste da parte del servizio comunale competente al fine di verificare l'impatto nel territorio della attività da insediare NUOVO INSEDIAMENTO: si intende per Nuovo insediamento quello riferito ad attività NON facenti parte della medesima categoria urbanistica (commerciale) attestata con certificato della CCIAA, dell'attività originaria oppure riferito ad attività che in termini di carico urbanistico non possa definirsi INSEDIAMENTO COMPATIBILE. Ogni nuovo insediamento è assoggettato alla medesima procedura di individuazione alla quale è stata sottoposta l'attività originaria; è perciò da intendersi come nuovo SUAP</p>		
destinazione - categoria	COMMERCIALE		
destinazione specifica	ESERCIZIO E COMMERCIO DI PIANTE E FIORI		
	Superficie territoriale	mq	3.800,0
	Indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq	0,43
	Cubatura massima edificio	mc	1.634,00
	Superficie utile massima residenziale	mq	95,00
	Altezza massima	ml	13,0
	Rapporto di copertura sup. coperta/sup. terr.		5/100
	Superficie parcheggi totale pubblici	mq	170,0
	Fascia arborea e arbustiva (trasposizione passiva dei vincoli definiti da PPAR art.38 e per la coerenza con l'art.46 del PRG)	Fascia boscata – corridoio ecologico	mq 320,0
		Siepi arboree	mq 400,0
	Distanze dalla strada	Edificio	ml 25,0
	Distanza dal confine	Edificio	ml 5,0
trattamenti delle aree libere	Piantumazione		
qualità e quantità delle aree a standards	nessuna		
Prescrizioni generali	1) Obbligo di conservazione della fascia boscata con funzione di corridoio ecologico 2) Obbligo di conservazione delle siepi arboree per la coerenza PPAR art.38 e PRG art.46		
Prescrizioni di carattere architettonico	nessuna		
Prescrizioni propedeutiche al rilascio dei permessi per costruire	nessuna		

ART. 20 ter – (1)

ZONA DEPOSITO E TRATTAMENTO RIFIUTI C.DA VALLEBONA

Fg. 69

Particelle nn. 74p – 131 – 766p – 769 – 797p - 798

Ditta richiedente		Lattanzi Sandro		
norma	<p>Tale zona è individuata attraverso la procedura ex art. 208 D.Lgs. 3.4.2006 n.152; stante la particolarità della modalità di individuazione dell'area sono introdotte le seguenti specificazioni:</p> <p>L'area è destinata alla localizzazione a carattere temporaneo di ATTIVITÀ DI MESSA IN RISERVA TRATTAMENTO RIFIUTI, DEPOSITO MATERIE PRIME SECONDARIE E DEPOSITO MATERIALI INERTI PER IL LORO EVENTUALE ARRICCHIMENTO (INERTI DI CAVA, CEMENTO, ECC.).</p> <p>La presente destinazione di zona decade automaticamente col decadere dell'autorizzazione provinciale all'esercizio dell'attività; in tal caso l'area ritorna alla destinazione urbanistica precedente, sarà a carico della ditta proprietaria la messa in pristino dell'area con eliminazione di ogni elemento tecnico posto in essere al fine di attrezzare il sito coerentemente con le necessità indotte dall'autorizzazione stessa (impermeabilizzazione del sito, sistema fognante ecc) e il trasporto in altro sito del materiale di lavorazione eventualmente ancora presente.</p> <p>L'autorizzazione provinciale, avente valore sostitutivo del permesso di costruire, contiene la condizione dell'atto unilaterale d'obbligo di cui alle prescrizioni contenute nella presente norma; il mancato assolvimento all'obbligo avrà l'effetto di considerare realizzati in totale difformità al permesso di costruire i fabbricati progettati.</p>			
destinazione - categoria	ARTIGIANALE			
destinazione specifica	IMPIANTO DI RECUPERO RIFIUTI INERTI			
parametri tecnici	Superficie territoriale		mq	26.400
	superficie utile massima	p.seminterrato	mq	800
		p.terra	mq	100
	Superficie coperta massima	p.seminterrato	mq	1.000
		p.terra	mq	120
	altezza massima fuori terra	p.seminterrato	m	6.50
		p.terra	m	4.00
	Volumetria complessiva fuori terra		mc	2.640
	indice di fabbricabilità territoriale		mc/mq	0.1
	Distanze minime dalla strada	edifici	m	20.00
Accessori (tettoie ecc)		m	10.00	
Distanze dai confini	edifici	m	20.00	
	Accessori (tettoie ecc)	m	10.00	
trattamenti delle aree libere	<p>Sistemazione floristica relativa sia all'aspetto meramente logistico, sia a quello ambientale.</p> <p>Aspetto logistico: la sistemazione a verde funzionale alla delimitazione degli spazi di lavoro a scopi puramente tecnici quali ad esempio la schermatura per la deriva di polveri.</p> <p>Aspetto ambientale: sistemazione a verde utile per ricreare una condizione naturaliforme del sito, operando secondo criteri ecologici che tendono a riempire tutte le nicchie aumentando così la complessità del sistema che nel lungo periodo dovrebbe tendere ad una condizione di equilibrio e stabilità.</p>			
prescrizioni	<p>Dovrà sottoscrivere atto unilaterale d'obbligo contenente</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) l'impegno alla presentazione, entro tre mesi dalla cessazione dell'attività, di richiesta di permesso di costruire, corredata di adeguato progetto agronomico e di rimodellamento orografico, per le seguenti opere: <ol style="list-style-type: none"> a) eliminazione dell'impermeabilizzazione, dell'impianto fognario, della vasca di raccolta delle acque di prima pioggia e di ogni altra attrezzatura tecnica posta in essere per l'ottenimento dell'autorizzazione all'esercizio della cessata attività; b) rinaturalizzazione del sito. 2) l'impegno alla esecuzione di tutte le opere entro i termini di validità del permesso di costruire 			

ART. 21 - ZONE MISTE A RESIDENZA

Sono le Zone a carattere prevalentemente artigianale, destinate cioè all'artigianato produttivo o all'artigianato comunque non insediabile nelle Zone residenziali; in esse l'attività produttiva risulta integrata dalla presenza di una quota residenziale funzionale alla stessa.

In tali Zone, oltre agli spazi produttivi veri e propri, sono ammessi alloggi per il titolare e/o il personale di custodia (in misura di un alloggio della superficie massima di 95 mq netti), uffici, depositi, spazi per mostra e commercializzazione dei prodotti e quant'altro funzionale all'attività produttiva insediata in quantità non superiore al 25% del volume della unità insediativa.

In relazione alle caratteristiche e allo stato di utilizzazione delle aree e degli insediamenti, il PIANO individua le seguenti Sottozone:

- Sottozona 1

È relativa ad insediamenti produttivi esistenti e consolidati, per i quali sono ammessi adeguamenti e/o ampliamenti, nonché ad eventuali aree libere da edificare; in esse il PIANO si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

Jf - Indice di Densità Fondiaria:	2 mc/mq
H - Altezza Massima:	8 ml
Df - Distanza tra fabbricati:	15 ml
Dm - Distanza dai confini:	7,5 ml
Ds - Distanza dalle strade :	in relazione alla larghezza delle strade di cui al D.M. 30.04.92 n. 285 e Regol. 16.12.92 N. 495.

Prescrizioni particolari:

N 5- Considerati i valori paesistico-ambientali della localizzazione, l'intervento è soggetto a verifica di compatibilità ambientale e limitato al recupero (e ad un eventuale ampliamento fino al 50% della volumetria) dell'edificio esistente, escludendo quindi qualsiasi nuova costruzione, oltre al possibile inserimento di elementi di arredo urbano all'interno di una accurata progettazione a verde della zona.

N 12- Considerato che l'insediamento esistente risulta praticamente addossato alle sponde del fiume Chienti, la zonizzazione di Piano costituisce essenzialmente una presa d'atto dei fabbricati esistenti; sono pertanto consentiti esclusivamente ampliamenti che comunque non debbano comportare per ogni fabbricato un avanzamento planimetrico nei confronti della sponda del fiume Chienti.

N 16- È ammesso esclusivamente l'ampliamento contiguo all'edificio esistente. Stante inoltre la peculiare valenza paesaggistica del sito si prescrive, in sede di rilascio della concessione edilizia, l'obbligo di riservare una fascia perimetrale intensamente piantumata (di ampiezza non inferiore a ml 2.50) che consente una migliore schermatura dei volumi edilizi.

N 18- L'ampliamento dovrà essere realizzato sull'allineamento del filo fisso costituito dal prospetto dell'edificio esistente (parallelo alla Provinciale).

N 21- Si prescrive l'obbligo di prevedere una fascia di Verde Alberato lungo il lato del lotto esposto verso il fiume.

N 23- N 24 - È consentito esclusivamente l'ampliamento dei volumi esistenti con l'obbligo di non superare l'altezza degli stessi. In sede di rilascio della concessione edilizia dovrà imporsi una consistente schermatura, con intensa piantumazione, sia a monte sia a valle.

N 66- Le particelle 207-208-212-239-241 sono gravate dal vincolo derivante dalla tutela permanente del PPAR e dai divieti di cui all'art. 23.10 bis delle NTA del PTC ;

La reale possibilità edificatoria nel comparto è quindi limitata a quella derivante dall'applicazione dell'indice sulla sola superficie delle particelle 305 e 307.

Al di fuori della fascia di tutela permanente del corso d'acqua (35 ml.) in cui sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui all'art. 29 lett. b) delle NTA del PPAR e con esclusione della superficie di pertinenza della cubatura realizzabile nelle particelle 305 e 307, sono ammesse esclusivamente opere di sistemazione che nel rispetto delle quote originarie del terreno, non ne determinino la impermeabilizzazione; è vietata qualsiasi pavimentazione.

L'attuazione di superfici con destinazione commerciale disciplinate dalla L.R. n. 26/1999 e ss.mm. dovrà garantire il reperimento degli standards ivi previsti.

Lungo tutto il limite della tutela permanente del corso d'acqua (35 ml.) dovranno essere messe a dimora essenze arboree ed arbustive di tipo autoctono al fine di rispettare le finalità del PTC e del PPAR

Nma07 - E' vietato l'abbattimento degli esemplari arborei protetti. In particolare nel caso di specie secolari in fase attuativa e/o in sede di permesso di costruire va prodotto un apposito studio che verifichi la necessità di prevedere adeguati ambiti di rispetto e salvaguardia degli stessi.

Nma09 - Relativamente alla nuova volumetria prevista, dovrà essere garantito il rispetto delle dotazioni minime di standards previste dalla normativa nazionale vigente, le aree a parcheggio pubblico devono essere reperite nelle quantità minime previste dell'art. 66 del REC"

Sottozona 2

È relativa ad aree per lo più libere e destinate alla realizzazione di complessi a carattere produttivo misto a residenza; in esse il PIANO si attua per intervento urbanistico preventivo nel rispetto dei seguenti indici:

Jt	- Indice di Densità Territoriale:	1,5 mc/mq
H	- Altezza massima :	8 ml
Df	- Distanza tra fabbricati :	15 ml
Dm	- Distanza dai confini :	7,50 ml
Ds	- Distanza dalle strade :	20 ml
Sp	- Dotazione standards:	10% della superficie territoriale oltre a 18 mq/100 mc. di volumetria residenziale.

Prescrizioni particolari:

Piano di Lottizzazione PL 21 (tavv. 3.3 - 4.6)

Ai fini della tutela del corso d'acqua situato sul confine ovest dell'area, la prescrizione di Piano relativa alla localizzazione della dotazione standards in aderenza al citato corso d'acqua ha valore vincolante.

Si prescrive inoltre che, almeno una fascia pari a ml 20 dalla sponda debba essere lasciata a verde e piantumata intensamente.

È inoltre prescritto che i laboratori, uffici, mostre ed altri locali connessi alla attività produttiva debbano essere localizzati al piano terreno e che gli alloggi debbano essere previsti solo ai piani superiori.

Piano PIP 1

Ds - Distanza dalle strade 10 ml

La Sottozona relativa ad aree regolamentate da Piani Attuativi vigenti è individuata dal PIANO con la sola zonizzazione (retino) corrispondente alla destinazione di Zona; valgono per essa le disposizioni dell'art. 55 Titolo III delle presenti norme.

Nel caso di varianti dei Piani Attuativi di cui sopra, che incidano sul dimensionamento globale degli stessi e sulla dotazione degli standards, valgono gli indici e le prescrizioni della Sottozona 2.

Si prescrive, come norma generale, in sede di rilascio delle concessioni edilizie, l'obbligo di piantumare integralmente il perimetro di ogni lotto, a schermo dei volumi edilizi.

ART. 21 (BIS) - ZONE MISTE A RESIDENZA

Sono le zone a carattere prevalentemente artigianale, destinate cioè all'artigianato produttivo o all'artigianato comunque non insediabile nelle zone residenziali. In queste zone sono consentiti cioè tutti i tipi di attività artigianali purché non inquinanti ai sensi di legge, per la produzione di beni che risultano, sotto ogni profilo, compatibili con l'ambiente urbano.

Sono compresi anche gli spazi non direttamente legati all'attività di produzione in senso stretto (progettazione, lavorazione, ingegnerizzazione e gestione della produzione, movimentazione, deposito e magazzinaggio) purché legati alle attività artigianali e riferiti a:

1. attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto (amministrative, commerciali, di gestione del personale, dei materiali, etc.), attività di vendita diretta al pubblico;
2. attività volte a produrre e/o formare l'informazione (ricerca e sviluppo, studi di mercato, marketing, pubblicità, formazione professionale, informatica, servizi di software, etc.).

In tali zone l'attività produttiva dovrà essere integrata dalla presenza di una quota residenziale funzionale alla stessa; in particolare la residenza dovrà costituire una quota pari ad un minimo del 15% e ad un massimo del 30% del volume massimo realizzabile nel lotto; il lotto minimo per queste zone dovrà essere pari a 1700 mq.

In ogni caso le volumetrie di nuovo impianto destinate all'attività produttiva e quelle residenziali non potranno essere concesse e realizzate separatamente.

In ambedue le aree oggetto di questo articolo le previsioni di PRG si attuano tramite intervento urbanistico preventivo - nel caso specifico trattasi di Piano di Lottizzazione di iniziativa privata - nel rispetto dei seguenti indici:

Piediripa Est - P.L. II

St	- Superficie territoriale:	19.077 mq.
Jt	- Indice di Densità Territoriale:	1 mc/mq.
H	- Altezza massima:	9 ml.
Df	- Distanza tra fabbricati:	15 ml.
Dm	- Distanza dai confini:	5 ml.
Ds	- Distanza dalle strade:	20 ml.
	Parcheggi pubblici:	600 mq.
	Verde pubblico:	2.300 mq

La dotazione minima di aree standard per ambedue le aree oggetto di questo articolo è pari al 10% della Superficie Territoriale oltre a 21 mq /120 m c di volumetria residenziale.

Dovranno essere soddisfatte inoltre le dotazioni minime a parcheggio previste dall'art. 66 del REC. Tutte le superfici destinate a parcheggio pubblico o di uso pubblico dovranno essere adeguatamente alberate con specie arboree aventi le seguenti caratteristiche specifiche:

- specie caducifoglie con elevata capacità di ombreggiamento durante il periodo estivo e possibilità di soleggiamento del suolo durante il periodo invernale;
- specie con apparato radicale contenuto e profondo;
- specie caratterizzate dall'assenza di fruttificazione e essudati.

Per ogni lotto compreso nelle aree oggetto di questo articolo dovranno prevedersi due accessi carrabili; tali accessi dovranno essere disposti agli estremi laterali di ogni lotto, anche a confine di proprietà.

Nelle apposite schede allegate, relative alle aree di questo articolo, sono riportate graficamente zone a standards e destinazioni di zona; la collocazione e la dimensione delle aree a standards e le destinazioni delle varie zone sono prescrittive esclusivamente per il PL I; in tali schede sono specificati tutti gli elementi (viabilità, standards, destinazioni, percorsi, accessi, etc.) .

ART. 22 - ZONE INDUSTRIALI

Sono le Zone destinate prevalentemente a insediamenti produttivi a carattere industriale e artigianale con esclusione delle industrie insalubri di prima classe di cui al DM Sanità del 19/11/81.

Oltre agli spazi produttivi veri e propri sono ammessi magazzini, depositi, uffici, spazi per mostre e commercializzazione dei prodotti e quant'altro funzionale all'attività produttiva insediata.

Al fine della integrazione della funzione produttiva delle Zone e tenuto conto della reale utilizzazione di quelle esistenti, in tali Zone è consentito l'insediamento di attività commerciali.

Per ogni insediamento è ammessa l'abitazione per il personale di custodia e/o gestione in misura di un alloggio della superficie massima di 95 mq netti.

In relazione alle caratteristiche e allo stato di utilizzazione delle aree e degli insediamenti, il PIANO individua le seguenti Sottozone:

- Sottozona 1

È relativa ad insediamenti produttivi esistenti e consolidati per i quali sono ammessi ampliamenti e/o adeguamenti, nonché ad eventuali aree libere da edificare interne a lotti già parzialmente edificati, aventi appunto caratteristiche di completamento di un tessuto già consolidato; in essa il PIANO si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

Jf	- Indice di densità Fondiaria:	3 mc/mq
H	- Altezza Massima:	9 mt
Df	- Distanza tra fabbricati:	20 mt
Dm	- Distanza dai confini:	10 mt
Ds	- Distanza dalle strade:	10 mt

Limitatamente agli ampliamenti di fabbricati esistenti e per particolari esigenze connesse alla organizzazione produttiva, è consentita la riduzione dei distacchi sopra prescritti purchè non inferiori a ml 10 tra fabbricati (Df) e a ml 5 dai confini (Dm) e dalle strade (Ds).

Prescrizioni Particolari:

N 17- Gli interventi edilizi dovranno comunque essere ammessi nel rispetto dell'ambito permanente di tutela del corso d'acqua di 3° classe interessante il fosso. (mt. 35.00). Per l'area, l'attuazione dell'intervento edilizio diretto è subordinata alla verifica, estesa alle aree libere limitrofe, delle caratteristiche di zona di completamento; in mancanza di ciò gli interventi previsti dovranno essere attuati attraverso un preventivo piano attuativo.

N 37- Nell'area perimetrata, per particolari e dimostrate esigenze, si potrà derogare dal parametro dell'altezza fino a raggiungere un massimo di m. 12.

N 72- L'area perimetrata è assoggettata all'inedificabilità con mantenimento della potenzialità edificatoria esprimibile in altra localizzazione compatibilmente con gli strumenti urbanistici e le norme in vigore

Sottozona 2

È relativa ad aree per lo più libere e destinate alla realizzazione di complessi produttivi, nonché - all'interno delle Zone dotazione standards - di attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti e degli utenti delle zone; in esse il PIANO si attua per intervento urbanistico preventivo nel rispetto dei seguenti indici:

Jt	- Indice di densità Territoriale: 3 mc/mq
H, Df, Dm, Ds	- come alle Zone attuabili per intervento diretto
Sp	- Dotazione Standards: 10% della superficie territoriale.

Nelle Zone di cui al presente articolo il rilascio della Concessione è subordinato all'impegno per la esecuzione dei necessari impianti di depurazione in relazione al tipo di attività e in conformità alle disposizioni di legge in materia.

La Sottozona relativa ad aree regolamentate da Piani Attuativi vigenti è individuata dal PIANO con la sola zonizzazione (retino) corrispondente alla destinazione di Zona; valgono per essa le disposizioni dell'art. 55 Titolo III delle presenti norme.

Nel caso di varianti dei Piani Attuativi di cui sopra, che incidano sul dimensionamento globale degli stessi e sulla dotazione degli standards, valgono gli indici e prescrizioni della Sottozona 2.

In sede di redazione della strumentazione attuativa si dovranno prevedere ed imporre fasce intensamente piantumate, onde meglio schermare gli interventi edilizi, oltre alla adozione di soluzioni unitarie, (trattamenti superficiali, recinzioni, pavimentazioni esterne ecc.) tali da garantire una certa decorosità a zone spesso prive di qualsiasi regola architettonica e di arredo.

Prescrizioni Particolari per aree senza sottozona:

Nmt12 - Per il lotto è ammessa, verso il confine nord, la distanza tra fabbricati "Df" di 15 ml.

ART. 22 (BIS) - ZONE PER ATTIVITÀ DI ROTTAMAZIONE

Sono le Zone destinate al deposito a cielo libero e alla rottamazione di autoveicoli, regolarmente autorizzate dalla Giunta Regionale ai sensi della L.R. 31/90, previa verifica di compatibilità paesistico-ambientale ai sensi delle NTA del PPAR vigente.

In tali Zone il Piano si attua per intervento diretto.

Lo spazio per il deposito deve essere circondato da una fascia alberata di almeno mt 20 di ampiezza costituita da essenze d'alto fusto tipiche del luogo piantumate in triplice filare alternato e distanziate non più di mt. 6.

Il deposito dei rottami deve essere proporzionato all'effettivo ciclo di demolizione e/o rimozione, in modo che il cumulo degli stessi non risulti mai inferiore a ml. 4,5.

È ammessa la realizzazione di fabbricati per l'attività di demolizione e relativi servizi nel rispetto dei seguenti indici:

Jf	= Indice di densità fondiaria	0,10	mc/mq
H	= Altezza massima	8,5	ml
Dm	= Distanza dai confini	20	ml
Ds	= Distanza dalle strade	20	ml

In tali zone il rilascio della concessione è subordinata all'impegno per la esecuzione dei necessari impianti di depurazione in relazione al tipo di attività e in conformità alle disposizioni di Legge in materia secondo la procedura individuata al comma primo del presente articolo.

Per gli edifici presenti all'interno dell'area possono essere autorizzati esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione. Restano esclusi tutti gli interventi che comportano aumenti planimetrici o volumetrici. Gli stessi edifici possono essere destinati per l'abitazione del personale di custodia e/o gestione purchè si trovino ad almeno mt. 200 da civili abitazioni

Le variazioni di zona apportate conseguentemente all'attivazione della procedura di cui all'art. 208 del D.Lgs. 3/4/2006 n. 152 (ex artt. 27 e 28 del D.Lgs. 5/2/1997 n. 22) terminano la loro vigenza al momento della cessazione dell'attività. Le aree tornano ad avere la destinazione previgente al provvedimento e dovranno essere assoggettate a verifica ed eventuale bonifica del sito.

ART. 22 (TER) - ZONE INDUSTRIALI

Sono le aree per lo più libere destinate prevalentemente ad insediamenti produttivi a carattere industriale, con esclusione delle industrie insalubri di prima classe di cui al D M Sanità del 19/11/1981.

Sono compresi anche gli spazi non direttamente legati all'attività di produzione in senso stretto (progettazione, lavorazione, ingegnerizzazione e gestione della produzione, movimentazione, deposito e magazzinaggio, commercializzazione dei prodotti ecc..) ma riferiti a:

1. attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto (amministrative, commerciali, di gestione del personale, dei materiali, etc.);
2. attività volte a produrre e/o formare l'informazione (ricerca e sviluppo, studi di mercato, marketing, pubblicità, formazione professionale, informatica, servizi di software etc.);
3. soddisfacimento delle esigenze del personale (preparazione e consumo del cibo, attività sociali, igienico sanitarie, assistenza medica);
4. attività connesse alla commercializzazione dei prodotti quali spacci aziendali ecc..

La quota di volumetria destinata alle attività di cui ai punti 1 e 2 non potrà essere superiore al 35% del volume esistente o di progetto.

Tutte le attività dei punti 1, 2 e 3 in ogni caso dovranno essere esclusivamente riferite alle attività produttive delle aziende insediate all'interno di ciascuna delle aree oggetto del presente articolo.

Per ogni insediamento è ammessa la presenza di una abitazione destinata esclusivamente al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori in misura di un alloggio della superficie massima di 95 mq netti. Tale abitazione non potrà essere prevista al di sopra delle superfici produttive vere e proprie e in particolare a quelle destinate alla lavorazione dei prodotti, ai depositi e magazzini.

Nelle aree di cui al presente articolo il rilascio della Concessione è subordinato all'impegno per la esecuzione dei necessari impianti di depurazione in relazione al tipo di attività e in conformità alle disposizioni di legge in materia.

In sede di redazione della strumentazione attuativa si dovranno prevedere e prescrivere fasce intensamente piantumate, onde meglio schermare gli interventi edilizi, oltre alla adozione di soluzioni unitarie (trattamenti superficiali, recinzioni, pavimentazioni esterne, etc.), tali da garantire una certa decorosità a zone spesso prive di qualsiasi regola architettonica e di arredo.

Sforzacosta - P.L. III

Le previsioni di Prg per questa area si attuano tramite Piano di Lottizzazione di iniziativa privata nel rispetto dei seguenti indici:

St	- Superficie territoriale:	75.600 mq
Jt	- Indice di Densità Territoriale:	2 mc/mq.
H	- Altezza massima:	9 ml.
Df	- Distanza tra fabbricati:	20 ml.
Dm	- Distanza dai confini:	10 ml.
Ds	- Distanza dalle strade:	10 ml.

Parcheeggi pubblici:	3.780 mq.
Verde pubblico:	3.880 mq.

L'attuazione dell'intervento è subordinata alla verifica di conformità di cui al punto 5.4 delle NTA del PTC.

N 47- L'area dovrà essere esclusivamente utilizzata per l'ampliamento dell'attività esistente e più in generale l'edificio complessivamente risultante dall'ampliamento non potrà essere frazionato per ospitare differenti attività; dovranno essere rispettati i seguenti indici:

St -	Superficie fondiaria	26.707 mq
Jt -	Indice di densità fondiaria	1.5 mc/mq
H -	Altezza massima	9 ml
Df -	Distanza tra fabbricati	20 ml
Dm -	Distanza tra dai confini	10 ml
Ds -	Distanza tra dalle strade	20 ml

Piediripa Est – P.P. 1 Ampliamento zone produttive commerciali e direzionali

Le previsioni di Prg per questa area si attuano tramite Piano Particolareggiato, secondo le indicazioni contenute nella scheda grafica di progetto allegata, nel rispetto dei seguenti indici:

Jf	-	Indice di Densità Fondiaria:	3,00 mc/mq
H	-	Altezza massima:	9 ml
Df	-	Distanza tra fabbricati:	20 ml
Dm	-	Distanza dai confini:	10 ml
Ds	-	Distanza dalle strade:	10 ml

Dotazione standards: - per le aree produttive dovrà essere pari al 10% dell'intera superficie (art. 5 D.M.1444/'68)
 - per le zone commerciali dovrà essere pari a 80mq/100mq di S.U.L. (superficie utile lorda)(art. 5 D.M 1444/'68)
 -dovrà essere verificate e rispettate le richieste di cui alla L.R. 26/'99 e successivi aggiornamenti ed integrazioni. Tali richieste dovranno essere reperite all'interno dei lotti in base all'attività svolta.

Qualora in fase di progettazione esecutiva venissero realizzate S.U.L. con percentuali superiori a quelle minime preventivate nella planimetria Tav U.5 - Variante Giugno 2004 -, per ogni singolo lotto andranno ricalcolati gli standards e reperiti quelli aggiuntivi. Gli stessi standards devono essere effettivamente utilizzabili e fruibili.

All'interno del P.P.1 per insediamenti produttivi in oggetto sono consentite deroghe al rispetto dell'altezza massima sopra indicata, esclusivamente per motivi e documentati casi di esigenze tecniche legate al ciclo produttivo dell'azienda le quali comportino la previsione di manufatti con altezze maggiori di 9 ml.

Nell'apposita scheda allegata, relativa alle aree di questo articolo, sono riportate graficamente le zone a standards e le destinazioni di zona. La viabilità, la collocazione e la dimensione delle aree a standards e le destinazioni delle varie zone sono prescrittive. Pertanto il Piano Particolareggiato attuativo dovrà ad essa uniformarsi.

Il Piano Particolareggiato per insediamenti Produttivi P.P.1 è suddiviso nelle seguenti zone:

Zona 1

Le aree ricadenti nella zona 1 individuano le zone più propriamente produttive dove le attività complementari alla produzione non potranno superare il 35% della superficie totale dell'intervento.

Zona 2

Le aree ricadenti nella zona 2 individuano le zone più propriamente commerciali per la vendita e la distribuzione dei prodotti nonché le attività quali attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico (uffici, agenzie e sportelli bancari, ecc..)

Zona 3

Le aree ricadenti nella zona 3 individuano le zone destinate ad attrezzature di interesse collettivo quali: sociali, ricreative, di ristoro, alberghiere, uffici pubblici e privati ecc...Le strutture in tali zone potranno essere pubbliche, di uso pubblico e/o private.

L'attuazione di tali zone dovrà avvenire con gli stessi indici del P.P.1 con la possibilità di incrementare le altezze sino a 15 ml.

Zona 4 (Zone ES edifici esistenti)

Le aree ricadenti nella zona 4 individuano le zone già edificate con presenza di residenze ed annessi agricoli che a seguito di ampliamenti delle zone produttive si trovano prive di fondo agricolo e circondate da attività industriali, commerciali e simili.

Per permettere la riconversione dei fabbricati destinati all'agricoltura è ammessa la destinazione degli stessi a fini industriali, artigianali e commerciali anche con ricomposizione e spostamento delle volumetrie nel rispetto dell'altezza massima di 9 ml e delle distanze dai fabbricati e confini di cui alla sottozona 1 dell'art 22.

Per le residenze è ammesso, per fini igienico sanitari e per realizzazione di garages e simili, un incremento volumetrico per dotarle degli spazi di servizio sottratti dagli annessi pari al 25% della volumetria esistente con un limite massimo sino a 700 mc.

Qualora risulti attuabile la riconversione totale delle volumetrie esistenti nelle aree individuate con la presente zona 4 (Zone ES edifici esistenti) per trasformarle in commerciali e/o artigianali o per servizi all'industria gli indici e parametri saranno quelli per intervento diretto di cui alla sottozona 1 dell'art 22.

In tali zone è fatto obbligo la messa a dimora di specie arboree in doppia fila da localizzarsi sui confini delle aree.

Qualora riconvertiti nei lotti ES vanno reperite tutte le dotazione standards previste per legge, in funzione delle loro dimensione. Il Comune potrà optare per la monetizzazione degli spazi di verde pubblico.

Prescrizioni generali per il P.P.1

In tutte le zone del P.P.1. di cui sopra dovranno essere reperite e soddisfatte le dotazioni richieste di parcheggi inerenti le singole attività di cui all'art. 66 del R.E.C.

Tutte le superfici destinate a parcheggio pubblico o di uso pubblico dovranno essere adeguatamente alberate con specie arboree aventi le seguenti caratteristiche specifiche:

- specie caducifoglie con elevata capacità di ombreggiamento durante il periodo estivo e possibilità di soleggiamento del suolo durante il periodo invernale;
- specie con apparato radicale contenuto e profondo;
- specie caratterizzate dall'assenza di fruttificazione e essudati.

Gli accessi carrabili ai lotti non dovranno intralciare la viabilità principale.

Data la vulnerabilità della falda e la sua posizione nella realizzazione di eventuali piani seminterrati e interrati vanno evitate interferenze con la stessa falda al fine di garantirne la protezione (minimo 2,00 mi di franco dalla quota di massima escursione).

Si dovranno adottare tutte le cautele possibili per evitare l'infiltrazione di agenti inquinanti nel sottosuolo.

Lo spessore del materasso alluvionale attualmente esistente non dovrà essere asportato. Inoltre, visto l'art.2 della L.R. 71 del 01/12/97 "Norme per la disciplina delle attività estrattive", il materiale lapideo estratto dal fondo dovrà essere riutilizzato in loco.

Le aree libere di pertinenza dei lotti si dovranno sistemare assicurando un indice di permeabilità del suolo non inferiore al 40% della superficie non edificata.

Si dovrà assicurare una accurata regimazione delle acque meteoriche, ivi comprese quelle di gronda e quelle derivanti da strade e piazzali anche se destinati allo stoccaggio di materiali.

All'interno dell'ambito di tutela permanente del corso d'acqua posto a nord dell'intervento, definito nella tavola 2 bis del PRG, è vietato ogni tipo di trasformazione fatti salvi gli interventi di cui al comma 9 lettera b) dell'articolo 29 e art.60 delle nta del PPAR.

Le superfici verdi-biomasse del perimetro esterno del P.P.1 siano piantumate con essenze che garantiscano la tutela ed il potenziamento delle specie autoctone presenti quali la roverella le altre essenze ad essa collegate dal punto di vista ecologico e dinamico, che sono elementi caratterizzanti il paesaggio dei territori Q agricoli di fondovalle. Le linee di margine di tali superfici, che devono costituire dei veri e propri boschi o macchie, siano realizzate con transizione graduale delle specie con mantello di cespugli e piante erbacee salvo verifica di tecnico abilitato esperto.

La presenza delle superfici verdi/biomassa all'interno dei singoli lotti va assicurata attraverso l'impianto di latifoglie d'alto fusto da attuarsi non oltre il completamento dell'edificazione. Nella convenzione che il Comune stipulerà con il consorzio v'è indicato che in caso d'inadempienza il Comune si sostituirà al privato applicando idonea sanzione.

Ogni intervento di trasformazione dovrà prevedere opere di minimizzazione e compensazione degli impatti.

Il piano P.P.1 dovrà rispettare tutte le prescrizioni impartite dai vari Enti nei relativi pareri di competenza.

N.B. 1

Considerato che l'attuazione del P.P.1 comporta la ristrutturazione dell'incrocio tra via Moretti e via Annibali con la creazione di una rotatoria il P.R.G. prescrive un nuovo assetto con prolungamento delle aiuole, creazione di cordoli per incanalamento del traffico e nuova conformazione dei parcheggi pubblici con allontanamento degli ingressi dall'incrocio.

ART. 23 - ZONE DISTRIBUTIVE E COMMERCIALI

Sono le Zone destinate all'insediamento di edifici e attrezzature per il commercio e la distribuzione; in esse, oltre alle superfici di vendita e deposito, sono ammesse tutte quelle strutture di servizio e supporto all'attività commerciale quali mostre ed esposizioni, agenzie e sportelli bancari, uffici e centri studi per la promozione del commercio e quant'altro funzionale all'esercizio delle attività insediate.

Nelle Zone dotazione standards, per la quota destinata alle attività collettive e a verde pubblico, sono ammesse attrezzature di natura ricreativa, sociale e di ristoro al servizio degli utenti e degli addetti.

In tali Zone è consentita la realizzazione di un solo alloggio per ogni unità produttiva, di superficie netta non superiore a 95 mq e destinato alla residenza del personale di custodia e/o di gestione.

In relazione alle caratteristiche e allo stato di utilizzazione delle aree e degli insediamenti, il PIANO individua le seguenti Sottozone:

Sottozona 1

È relativa ad insediamenti commerciali esistenti e consolidati per i quali sono ammessi ampliamenti e/o adeguamenti, nonché ad eventuali aree libere da edificare; in esse il PIANO si attua per intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti indici:

Jf	- Indice di Densità Fondiario:	2	mc/mq
H	- Altezza Massima:	9	mt
Df	- Distanza tra fabbricati:	20	mt
Dm	- Distanza dai Confini:	10	mt
Ds	- Distanza dalle strade:	10	mt

Prescrizioni particolari:

N 9- Considerato che la edificazione esistente risulta in parte compresa nella zona a vincolo archeologico (LG 1089/39), la zonizzazione di Piano costituisce essenzialmente una presa d'atto dell'esistente, e sono pertanto escluse nuove costruzioni.

Eventuali ampliamenti nei limiti degli indici della relativa Sottozona, sono soggetti - anche se non compresi nella perimetrazione della zona a vincolo - alle autorizzazioni della competente soprintendenza.

Negli ampliamenti di fabbricati esistenti e, per esigenze di allineamento e/o di funzionalità, sono consentiti distacchi minori di quelli sopra prescritti purchè non inferiori a ml 10 tra fabbricati (Df) e a ml 5 dai confini (Dm) e dalle strade (Ds).

N 67- Sull'area non sono consentite costruzioni; potranno essere ristrutturati i gazebo esistenti per la realizzazione di un manufatto, senza alcuna traslazione orizzontale, destinato ad ufficio e servizio igienico avente SUL pari a mq . 45 e altezza massima non superiore a ml 3,50.

Tutte le acque sia meteoriche che di scarico dovranno essere raccolte e accuratamente convogliate e allontanate dall'area.

Nel caso di apertura di pozzo per l'approvvigionamento idrico dovranno essere utilizzati tutti gli accorgimenti atti ad escludere l'inquinamento delle acque sotterranee.

Dovranno essere mantenute la zona a verde presente e le attuali condizioni di permeabilità dell'intera area.

N 75- l'edificabilità dell'area è assoggettata ai seguenti indici e parametri:

indice fondiario 2,20 mc/mq

distacco dai confini 5 m

distacco dai fabbricati 15 m

distacco dalle strade 10 m

altezza massima 9 m;

le destinazioni a parcheggio e strada indicate nell'area sono vincolanti e su tali aree non è applicabile l'I.f.f. al fine del calcolo della volumetria edificabile;"

Nmt17 - Sull'area non sono consentite costruzioni, su di essa, previo parere della Provincia quale ente proprietario delle strade che proiettano su essa le loro fasce di rispetto, si potrà posizionare esclusivamente un manufatto prefabbricato, senza caratteristiche di permanenza, di superficie utile massima non superiore a mq. 30 e di altezza massima non superiore a ml 3,50."

Nma04 - Per la piantumazione delle aree a verde ci si dovrà rifare alla tipologia di verde presente nei giardini delle ville adiacenti.

Nma09 - Relativamente alla nuova volumetria prevista, dovrà essere garantito il rispetto delle dotazioni minime di standards previste dalla normativa nazionale vigente, le aree a parcheggio pubblico devono essere reperite nelle quantità minime previste dell'art. 66 del REC"

Sottozona 2

È relativa ad aree per lo più libere e destinate alla realizzazione di complessi commerciali nonché - all'interno delle Zone dotazione standards - di attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti e degli utenti delle zone; in esse il PIANO si attua attraverso intervento urbanistico preventivo nel rispetto dei seguenti indici:

Jt - Indice di Densità Territoriale: 1,5 mc/mq

H - Altezza Massima: 9 mt

Df, Dm, Ds - come alle zone attuabili per intervento diretto.

Sp - dotazione standards:80mq/100mq di superficie lorda di pavimento di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

La Sottozona relativa ad aree regolamentate da Piani Attuativi vigenti è individuata dal PIANO con la sola zonizzazione (retino) corrispondente alla destinazione di Zona; valgono per essa le

disposizioni dell'art. 55 Titolo III delle presenti norme.

Nel caso di varianti dei Piani Attuativi di cui sopra, che incidano sul dimensionamento globale degli stessi e sulla dotazione degli standards, valgono gli indici e prescrizioni della Sottozona 2.

Prescrizioni particolari:

Piano di Lottizzazione PL 16 (tavv. 3.2 - 4.4)

La previsione di Piano è finalizzata essenzialmente al recupero a destinazione più compatibile con l'adiacente zona residenziale del complesso produttivo esistente.

Pertanto, nei limiti degli indici di cui alla relativa Sottozona, eventuali trasformazioni dei fabbricati esistenti attraverso demolizioni e ricostruzioni sono consentite solo se finalizzate ad interventi di bonifica, recupero e valorizzazione dell'area parafluviale.

Qualsiasi volume edilizio (compresi anche eventuali volumi tecnici) non potrà essere costruito a distanza inferiore ad almeno mt 100 a partire dalla sponda (o dal piede esterno dell'argine); lungo il lato dell'area, parallelo al corso d'acqua, dovrà essere prevista una fascia alberata di ampiezza pari ad almeno 20 ml; l'altezza massima degli edifici non potrà superare i ml 7,50 stante la ubicazione in area particolarmente delicata sotto il profilo paesaggistico; i corpi di fabbrica non potranno inoltre avere lunghezza superiore a ml 12.00, onde consentire varchi visuali verso il fiume.

PL17 (tavv. 3.3 e 4.5)

Si prescrive il restauro conservativo dell'arco di ingresso e degli edifici ad esso connessi, nonchè la previsione di una fascia di verde alberato (ampiezza almeno mt 10) lungo il lato esposto verso la zona non urbanizzata.

PL23 (tavv. 3.1 - 4.3)

In sede di redazione dello strumento attuativo, si prescrive di prevedere una fascia di Verde Alberato, intensamente piantumata, lungo il lato parallelo alla Ferrovia.

P.L. VII

In tale area il Prg si attua attraverso un Piano di Lottizzazione di iniziativa privata nel rispetto dei seguenti indici:

Jf - Indice di Densità Territoriale:	2	mc/mq
H - Altezza Massima:	13,50	mt
Df - Distanza tra fabbricati:	20	mt
Dm - Distanza dai Confini:	10	mt
Ds - Distanza dalle strade:	10	mt

La dotazione minima di aree standard è pari a 80 mq/100 mq di Superficie Utile Lorda di pavimento di cui almeno la metà destinata a parcheggio.

Dovranno essere inoltre reperite all'interno dei singoli lotti le dotazioni minime a parcheggio necessarie ai sensi della L.R. 19/2002, per le quali dovrà essere garantito l'uso pubblico, e quelle previste dall'art. 66 del R.E.C..

Oltre alle destinazioni proprie della zona il piano potrà prevedere, fino ad un massimo del 35% della volumetria, complessi direzionali, sedi distaccate di uffici pubblici, attività terziarie di servizio, uffici e studi professionali, pubblici esercizi compresi ristoranti, trattorie e bar, centri congressuali polivalenti, attrezzature alberghiere.

Il piano dovrà prevedere una fascia di almeno 35 ml lungo la strada provinciale "Maceratese" priva di accessi carrabili e con pavimentazione permeabile, sistemata a verde per almeno metà della sua larghezza e piantumata con alberature di medio fusto che non potrà essere utilizzata come deposito di materiali a cielo libero; inoltre dovrà essere previsto l'allargamento di almeno 10 ml, comprensivo dei marciapiedi, di via Moretti e la creazione, lungo la stessa via di un parcheggio pubblico di almeno mq. 1.500 in aggiunta a quello necessario per il soddisfacimento degli standards propri delle attività da insediare dei quali peraltro dovrà essere garantito l'uso pubblico.

La edificazione dovrà curare particolarmente la qualità architettonica tenendo presente il ruolo di "grande porta extraurbana" di accesso alla città dell'area in questione.

PL VIII

Nello sviluppo della lottizzazione l'area a ridosso di Villa Giorgini, per la profondità di 20 metri dovrà essere non edificata e piantumata con essenze autoctone; inoltre l'area di filtro tra la fascia a parcheggio e la strada lungo il perimetro di lottizzazione sarà mantenuta a verde. La dotazione di aree a standards sarà composta esclusivamente da parcheggi pubblici evitando la formazione di aree a verde pubblico.

L'accesso alla lottizzazione avverrà dalla strada di collegamento tra la SS 77 e la SS 361 fino alla attuazione dell'assetto viabilistico definitivo riguardante l'intera area estesa all'adiacente PPI, al PLV, al PLVI, fino all'incrocio che prima del fiume Potenza, collega la SS Settempedana e la SS 77 verso la città

N 62

L'edificazione terrà conto dei seguenti indici e parametri:

Sf	Superficie fondiaria	3.610	Mq
Jf	Indice di Dens. Fondiaria	4,5	mc/mq
H	Altezza Massima	9.00	M
Df	Distanza minima tra fabbricati	Perimetro interno Perimetro esterno	Come da progetto planivolumetrico 10 M
Dm	Distanza minima dai confini	Confini interni Confini esterni	Come da progetto planivolumetrico Ammessa costruzione a confine
Ds	Distanza minima dalle strade	in relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.M. N. 1444/68 con un minimo di ml.5; è consentita, nei limiti del medesimo DM 1444/68, la edificazione a filo strada per il mantenimento di allineamenti preesistenti.	

In riferimento alla N62 si riportano le seguenti prescrizioni generali:

- Tutte le canalizzazioni fognarie e le opere ad esse collegate devono essere allacciate al pubblico collettore e realizzate a tenuta alla penetrazione di acqua dall'esterno e alla fuoriuscita di liquami dal loro interno nelle normali condizioni di esercizio; in particolare debbono essere sempre tenute debitamente distanti e al di sotto delle condotte di acqua potabile;
- Al fine del risparmio idrico si reputa opportuno adottare le misure necessarie alla eliminazione degli sprechi ed alla riduzione dei consumi e ad incrementare il riciclo e il riutilizzo dell'acqua, anche attraverso la realizzazione di condotte separate per il recupero, in idonee cisterne, delle acque meteoriche da utilizzare soprattutto per le aree a verde;
- Le macerie di demolizione provenienti dalla palazzina ex INAM potranno essere recuperate sul posto con regolare autorizzazione attraverso l'utilizzo di macchinari mobili o inviate a Ditte specializzate; durante le operazioni di demolizione dovranno essere adottate le migliori tecniche possibili atte a contenere al minimo lo sviluppo e la dispersione di polveri;
- Effettuare un corretto stoccaggio delle materie prime per la realizzazione delle nuove costruzioni con particolare attenzione ai prodotti pulverulenti;
- Effettuare una corretta valutazione dei rischi connessi alle attività lavorative per la tutela della salute e sicurezza dei lavoratori ai sensi di quanto disposto dal D. Lgs. 81/2008;
- La gestione delle terre di scavo dovrà essere effettuata nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 186 del D. Lgs. 152/2006 e successive modifiche ed integrazioni; in particolare il loro movimento non dovrà comportare emissioni garantendo un elevato livello di tutela ambientale e si dovrà accertare che non provengano da siti contaminati o sottoposti ad interventi di bonifica;
- Studiare una viabilità, in viale Don Bosco, in via D. Alighieri e via V. Alfieri e traverse, tale
- da diminuire l'impatto acustico dovuto all'inevitabile incremento del traffico autoveicolare determinato dal piano/programma proposto.
- Analogamente nella ristrutturazione dell'Oratorio e nel completamento della messa a norma degli edifici scolastici (scuola media, liceo, scuola di musica, ecc.), dovranno utilizzarsi materiali isolanti e fonoassorbenti tali da minimizzare l'impatto acustico dovuto al traffico autoveicolare. "
- Le successive fasi progettuali dovranno considerare, quale elemento significativo per la definizione della specifica soluzione prescelta, l'esigenza collettiva di salvaguardare e valorizzare la caratteristica di "belvedere sui Monti Sibillini" del tratto di edificio prospettante sulla Via Don Bosco.
- I rilevati e gli sbancamenti potranno essere realizzati solo dopo averne valutato la relativa stabilità;
- al fine di evitare erosioni o ruscellamenti superficiali dovrà essere assicurato il corretto scorrimento delle acque superficiali, sia in fase di cantiere che di esercizio, dovranno quindi essere eseguite tutte le opere necessarie al controllo e regimazione: delle acque meteoriche e antropiche;
- Al fine di evitare possibili cedimenti, per i riporti e sottofondi stradali dovranno essere utilizzati materiali di idonee caratteristiche geotecniche opportunamente costipati;
- tenuto conto che gli interventi in progetto prevedono sbancamenti significativi e sono pressoché in adiacenza a edifici e manufatti esistenti, in sede esecutiva dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti per evitare possibili danni a tali strutture anche attraverso opere di contenimento;

- le opere fondali, dovranno interessare terreni con adeguate caratteristiche geotecniche, capaci di assorbire i carichi indotti dalle costruzioni da realizzare;
- La progettazione degli interventi, dovrà essere corredata da studi geologici finalizzati a fornire al progettista i parametri geomeccanici necessari alla definizione della tipologia di fondazioni più idonee; le indagini dovranno inoltre valutare le condizioni di pericolosità sismica e i fattori di amplificazione locale.

Inoltre si dovrà tenere in conto delle seguenti prescrizioni specifiche:

1. per quanto riguarda la mitigazione degli impatti in termini paesaggistici, dovrà essere connessa al piano di recupero un'ideale progettazione architettonica tale da garantire un inserimento armonico nel paesaggio degli interventi previsti con particolare attenzione alle visuali di pregio. Dovrà essere predisposta inoltre una progettazione del verde per le finalità mitigative e compensative;
2. al progetto di piano, dovrà essere connessa la risoluzione di problemi legati alla produzione di rumore attraverso misure compensative o mitigative, considerata la presenza di ricettori sensibili posti nelle vicinanze;

Infine:

Nelle norme del Piano di Recupero attuativo dell'intervento dovrà essere contenuta prescrizione specifica di adozione, in sede di rilascio dei permessi di costruire, di tecnologie volte a perseguire il risparmio energetico e l'abbattimento delle fonti di inquinamento.

Nma06 - Le siepi arboree, in quanto di valore funzionale nell'ambito della rete ecologica comunale, vanno mantenute, potenziate e lasciate al di fuori della recinzione delle aree.

Nma09 - Relativamente alla nuova volumetria prevista, dovrà essere garantito il rispetto delle dotazioni minime di standards previste dalla normativa nazionale vigente, le aree a parcheggio pubblico devono essere reperite nelle quantità minime previste dell'art. 66 del REC"

ART. 23 (BIS) - ZONE DISTRIBUTIVE E COMMERCIALI

Sono aree per lo più libere destinate all'insediamento di edifici ed attrezzature per il commercio e la distribuzione; in esse, oltre alle superfici di vendita e deposito, sono ammesse tutte quelle strutture di servizio e supporto all'attività commerciale quali mostre ed esposizioni, agenzie e sportelli bancari, uffici e centri studi per la promozione del commercio e quant'altro funzionale all'esercizio delle attività insediate.

Potranno inoltre essere insediate in queste zone le seguenti specifiche attività:

- Attività commerciali "complementari"; esse comprendono attività come quelle per la vendita, la rappresentanza ed i servizi per l'auto, la vendita e le mostre di prodotti per la casa, di elettrodomestici, di macchine utensili, etc.

- Magazzini; per magazzini si intendono depositi, stoccaggi, centri merci. Tali usi possono essere finalizzati alla raccolta, conservazione, smistamento, manipolazione e movimentazione delle merci.

Essi comprendono oltre agli spazi destinati all'attività specifica, gli spazi di supporto e di servizio, le mense, i locali accessori, di archivio e gli spazi tecnici.

Limitatamente all'area di Villa Potenza Est - P.L. VI potranno inoltre prevedersi:

- Centri commerciali; essi comprendono, oltre ai centri commerciali veri e propri, i supermercati, gli ipermercati e i grandi magazzini, nel settore alimentare ed extralimentare, nei prodotti di largo consumo compreso il settore automobilistico (con esclusione delle attività commerciali all'ingrosso), costituenti un'unità integrata.

Sono costituiti dalle superfici di vendita, dagli spazi di servizio, di supporto e di magazzino, dalle mense e altri servizi e dagli spazi tecnici.

Rientrano in questa categoria gli esercizi commerciali con superficie utile complessiva superiore a 400 mq.

La dotazione aggiuntiva di parcheggi, rispetto alle dotazioni previste dalla L. n. 122/89, è rapportata, in caso di interventi di nuova costruzione, alla superficie di vendita (SV) come definita dalla normativa regionale vigente.

- Commercio all'ingrosso; sono compresi magazzini e depositi, nei settori alimentari e extralimentari, con i relativi spazi di servizio e di supporto, uffici mense ed altri servizi, nonché spazi destinati a processi produttivi strettamente complementari.

Nelle zone dotazione standards, per la quota destinata alle attività collettive e a verde pubblico, sono ammesse attrezzature di natura ricreativa, sociale e di ristoro (ristoranti, trattorie e bar; inclusi sia gli spazi destinati al pubblico, sia gli spazi di servizio, di supporto e di magazzino e gli spazi tecnici) al servizio degli utenti e degli addetti.

In tali zone è consentita la realizzazione di un solo alloggio per ogni unità produttiva, di superficie netta non superiore ai 95 mq destinato alla residenza del personale di custodia e / di gestione.

In ambedue le aree oggetto di questo articolo le previsioni di Prg si attuano tramite intervento urbanistico preventivo - nel caso specifico trattasi di Piano di Lottizzazione di iniziativa privata - nel rispetto dei seguenti indici:

Villa Potenza Ovest - P.L. V

St	- Superficie territoriale:	41.820 mq
Jt	- Indice di Densità Territoriale:	1,2 mc/mq
H	- Altezza massima:	9 ml
Df	- Distanza tra fabbricati:	20 ml
Dm	- Distanza dai confini:	10 ml
Ds	- Distanza dalle strade:	15 ml
Parcheggi pubblici:		4.900 mq
Verde pubblico:		14.000 mq

L'attuazione dell'intervento è subordinata alla verifica di conformità di cui al punto 5.4 della NTA del PTC.

E' vietata la realizzazione di manufatti nelle aree verdi, dovranno essere messi a dimora impianti arborei con funzione di filtro fluviale; la realizzazione di parcheggi dovrà avvenire senza movimenti di terra che alterino in modo sostanziale il profilo del terreno.

Villa Potenza Est. - P.L. VI

St	- Superficie territoriale:	73.440 mq
Jt	- Indice di Densità Territoriale:	1,4 mc/mq
H	- Altezza massima:	9 ml
Df	- Distanza tra fabbricati:	15 ml
Dm	- Distanza dai confini:	10 ml
Ds	- Distanza dalle strade:	15 ml
Parcheggi pubblici:		9.210 mq
Verde pubblico:		20.000 mq

La previsione edificatoria contenuta nel presente PL VI si intende inefficace fino alla approvazione di variante al PRG che cancelli il tracciato della viabilità di collegamento con Montanello; con l'approvazione definitiva della variante al PRG suddetta entrerà in vigore la normativa relativa alla realizzabilità della Lottizzazione PL VI compreso lo schema planimetrico prescrittivo.

La dotazione minima di aree standard per ambedue le aree oggetto di questo articolo è pari a 80 mq / 100 mq di Superficie Utile Lorda di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

Dovranno essere soddisfatte inoltre le dotazioni minime a parcheggio previste dall'art. 66 del R.E.C.

Tutte le superfici destinate a parcheggio pubblico o di uso pubblico dovranno essere adeguatamente alberate con specie arboree aventi le seguenti caratteristiche specifiche:

- specie caducifolie con elevata capacità di ombreggiamento durante il periodo estivo e possibilità di soleggiamento del suolo durante il periodo invernale;
- specie con apparato radicale contenuto e profondo;
- specie caratterizzate dall'assenza di fruttificazione e essudati.

Nelle apposite schede allegate, relative alle aree di questo articolo, sono riportate graficamente zone a standards e destinazioni di zona: la collocazione e la dimensione delle aree a standards e le destinazioni delle varie zone sono prescrittive; in tali schede sono specificati tutti gli elementi prescrittivi (viabilità, standards, destinazioni, percorsi, accessi, etc.) .

ART. 23 (TER) - ZONE FIERISTICHE E COMMERCIALI

Sono aree per lo più libere destinate all'insediamento ed allo sviluppo di un polo fieristico commerciale di eccellenza avente funzione di riqualificazione, potenziamento e sviluppo dell'ex foro boario e centro fiere di Villa Potenza; in esse, oltre alle strutture fieristiche e commerciali, sono ammesse tutte quelle attrezzature di servizio e supporto quali attività ricettive, centri congressi, pubblici servizi, mostre ed esposizioni, agenzie e sportelli bancari, uffici e centri studi e quant'altro funzionale all'esercizio delle attività insediate.

E' consentita la realizzazione di un solo alloggio per ogni complesso edilizio, di superficie netta non superiore ai 95 mq destinato alla residenza del personale di custodia e/o di gestione.

Nelle aree oggetto di questo articolo le previsioni di Prg si attuano tramite intervento urbanistico preventivo – Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o Piano di Lottizzazione di iniziativa privata - nel rispetto dei seguenti indici:

Jf	- Indice di Densità Territoriale	1,40 mc/mq.
H	- Altezza massima	18 ml.
Ds	- Distanza dalle strade (escluse quelle interne di distribuzione)	15 ml.
Dsf	- Distanza dalla sponda del fiume	100 ml.
Sc	- Superficie coperta max	50%

La dotazione minima di aree a parcheggi è quella prevista dall'art. 33 delle presenti N.T.A. nel rispetto delle ulteriori dotazioni previste dalla normativa regionale di settore

Dovranno essere soddisfatte inoltre le dotazioni minime a parcheggio previste dall'art. 66 del R.E.C.

Tutte le superfici destinate a parcheggio pubblico o di uso pubblico dovranno essere adeguatamente alberate con specie arboree aventi le seguenti caratteristiche specifiche:

- specie caducifoglie con elevata capacità di ombreggiamento durante il periodo estivo e possibilità di soleggiamento del suolo durante il periodo invernale;
- specie con apparato radicale contenuto e profondo;
- specie caratterizzate dall'assenza di fruttificazione e essudati.

Prescrizioni particolari:

P.P. I – Villa Potenza

In tale area il PRG si attua attraverso un piano particolareggiato, regolato dalla scheda progetto avente carattere prescrittivo, di iniziativa pubblica al cui interno potranno essere previste le seguenti funzioni:

Funzione ricettiva:

- Attrezzature alberghiere; comprendono alberghi, pensioni, foresterie. Oltre alle parti ricettive vere e proprie sono inclusi anche gli spazi di servizio, di soggiorno e di ritrovo (cucine, lavanderie, spazi tecnici, autorimesse, ristoranti, bar, sale di riunione e di ritrovo, etc.);

Funzione direzionale:

- Complessi direzionali e attività terziarie di servizio; essi comprendono gli uffici di grandi dimensioni con esclusione di quelli pubblici, le attività direzionali, amministrative, finanziarie, assicurative, di rappresentanza. Sono comprese le agenzie, gli sportelli bancari ed assicurativi, nonché le agenzie di viaggi, etc., includendovi sia i relativi spazi di servizio, di supporto che gli spazi tecnici.

- Attrezzature per l'istruzione di tipo speciale; si intendono scuole di specializzazione anche legate alla produzione e alle attività economiche, scuole e corsi di tipo parauniversitario, istituti per la formazione lavoro, ecc;

- Uffici e studi professionali; essi comprendono oltre agli uffici, agli studi professionali ed agli ambulatori medici, le attività di servizio alle imprese di piccole e medie dimensioni. Si intendono compresi gli spazi di servizio e di supporto;

Funzione fieristica-espositiva:

- Attività fieristiche; si intendono comprese esposizioni, mostre, fiere, includendovi spazi per il pubblico, uffici, agenzie e altri usi complementari all'attività fieristica;

Funzione commerciale multifunzionale:

- Centri commerciali.

- Strutture di grande distribuzione nel settore alimentare ed extralimentare, nei prodotti di largo consumo compreso il settore automobilistico (con esclusione delle attività commerciali all'ingrosso), costituenti un'unità integrata. Rientrano in questa categoria gli esercizi commerciali con superficie di vendita superiore a 250 mq.

- Centri congressuali polivalenti; oltre agli spazi destinati al pubblico sono compresi gli spazi di servizio e di supporto, uffici complementari e spazi tecnici;

- Attrezzature sociali, culturali;

- Attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero;

- Pubblici esercizi; comprende ristoranti, trattorie e bar; sono inclusi sia gli spazi destinati al pubblico, sia gli spazi di servizio, di supporto e di magazzino e gli spazi tecnici;

Funzione commerciale all'ingrosso:

- Commercio all'ingrosso; sono compresi magazzini e depositi, nei settori alimentari e extralimentari, con i relativi spazi di servizio e di supporto, uffici mense ed altri servizi, nonché spazi destinati a processi produttivi strettamente complementari;

Per l'area oggetto del Piano Particolareggiato vengono forniti i seguenti specifici indici:

St	- Superficie territoriale	229.170 mq
H	- Altezza massima	18 ml.
Df	- Distanza tra fabbricati	10 ml.
Dm	- Distanza dai confini	10 ml.
Dsf	- Distanza dalla sponda del fiume	100 ml.
Ds	- Distanza dall'Asse Autostradale Val Potenza	27 ml. (misurata dalla carreggiata)

Ai fini del calcolo dell'indice di fabbricabilità sarà considerata l'intera area perimetrata, ivi compresa l'area individuata come inedificabile all'interno della scheda progetto.

Il Piano Particolareggiato, ferma restando la volumetria massima realizzabile derivante dall'applicazione dell'indice di zona, dovrà prevedere per ogni funzione sopraindicata una volumetria compresa fra i valori minimi e massimi indicati nella sottostante tabella nonché le relative superfici a parcheggio.

FUNZIONI	VOLUMETRIA MINIMA PREVISTA mc	VOLUMETRIA MASSIMA PREVISTA mc	QUOTA DI STANDARDS A PARCHEGGI: DOTAZIONE MINIMA PREVISTA (ART. 33 NN.TT.A. PRG VIGENTE) (1)	
ricettiva	15.000	30.000	20 mq/100mc	
direzionale	10.000	25.000	40 mq/100 mq sup. lorda pavimento	
fieristica-espositiva	25.000	50.000	20 mq/100mc	
commerciale multifunzionale	200.000	270.000	commerciale	40 mq/100 mq sup. lorda pavimento (2)
			Centri congressuali	20 mq/100mc
			Attr. Sociali e culturali	20 mq/100mc
			Spettacolo	20 mq/100mc
			Pubblici esercizi	20 mq/100mc
commerciale all'ingrosso	0	20.000	0.10 mq/mq Sup.fondiarria(3)	
(1) da aggiungere alla quota stabilita ai sensi del comma 1, art. 66 del R.E.C.				
(2) dovranno essere garantite in ogni caso le quantità di cui alla tab.D art.7 comma 1 L.R.4/10/1999 n. 26 relative alla sola Superficie di Vendita				
(3)Per Superficie fondiaria si intende quella scaturente dal rapporto tra la volumetria complessiva di progetto del complesso commerciale all'ingrosso e l'indice di fabbricabilità preso a riferimento pari a 2 mc/mq				

La dotazione di standards relativa alle aree a parcheggio e a verde pubblico, sarà assolta, relativamente alla quota a parcheggi prevista nella presente norma, obbligatoriamente all'interno del perimetro di pertinenza, mentre la quota relativa al verde pubblico, potrà considerarsi assolta facendo riferimento alla limitrofa fascia di verde pubblico individuata lungo il Fiume Potenza; la scelta di usufruire di tale possibilità dovrà essere attestata negli atti determinanti l'attuazione del Piano Particolareggiato (atti deliberativi e di convenzione) garantendo adeguatamente la contemporaneità di attuazione dei lavori attinenti la realizzazione del verde pubblico con l'avanzamento delle opere riguardanti l'area del PPI.

L'edificabilità degli eventuali parcheggi, individuati ai sensi del D.M. 2aprile 1968 n. 1444 e realizzati su più livelli, purché su strutture completamente aperte su tutti i lati (non tamponate), è aggiuntiva rispetto agli indici di zona previsti dalle presenti norme.

Il piano attuativo dovrà prevedere una fascia di almeno 75 ml. dalla ex S.S. 77 destinata alla viabilità interna di distribuzione ed ai parcheggi pubblici o di uso pubblico.

All'interno del "limite di edificabilità stradale" di cui agli artt. 32 e 50 delle N.T.A. del P.R.G.,relativamente all' Asse Autostradale Val Potenza, non è ammessa la realizzazione dei parcheggi di cui al D.M. 1444/68.

L'edificazione dovrà mantenere una distanza di almeno 100 ml. dalla sponda del fiume Potenza; inoltre nella fascia per come indicata nella scheda progetto,sono ammessi esclusivamente gli interventi consentiti dalle prescrizioni di base permanenti del P.P.A.R. di cui all'art. 29 lett. b), compatibili con la destinazione di zona.

L'accesso viabile all'area oggetto del Piano Particolareggiato dovrà avvenire esclusivamente da un unico punto lungo la ex S.S. 77; la viabilità interna di distribuzione dovrà prevedere un asse parallelo alla ex S.S. 77 che si raccordi con la viabilità dell'area esterna al P.P. normata dall'art. 35 delle N.T.A. del P.R.G. e tale da non precludere un eventuale futuro collegamento con l'area limitrofa posta a sud-ovest.

Sull'area posta al margine Est del Piano Particolareggiato, meglio individuata nella scheda progetto, valgono le norme di cui agli artt. 7-9 del P.A.I.

I ridimensionamenti delle aree rese oggi inedificabili in ottemperanza a normative ambientali sovraordinate avranno immediata, automatica e conseguente applicazione nella scheda progetto senza che ciò comporti variante allo strumento urbanistico previa acquisizione del parere ex art. 89 DPR 380/2001.

Potranno essere apportate modifiche al Piano Particolareggiato nel rispetto degli indici, delle destinazioni sopraelencate e degli ambiti di tutela permanente degli strumenti urbanistici sovraordinati, senza che ciò configuri variante al P.R.G..

Gli interventi di trasformazione del suolo, debbono essere volti al miglioramento, al mantenimento e al recupero della stabilità idrogeologica del territorio prevedendo l'impiego delle tecniche dell'ingegneria naturalistica; dovranno essere adottati criteri di realizzazione volti a ridurre al minimo indispensabile le superfici impermeabili, favorendo l'infiltrazione delle acque meteoriche nel terreno; gli interventi di impianto vegetazionale debbono essere strutturati (tipologia delle specie e caratteristiche d'impianto) in modo da consentire una corretta regimazione delle acque superficiali, favorendo l'infiltrazione nel terreno e comunque la ritenzione temporanea delle acque meteoriche utilizzando specie arboree tipiche (autoctone) dell'area d'intervento; gli interventi di impianto artificiale devono essere progettati in modo da minimizzare l'effetto dell'impermeabilizzazione mediante l'impiego di materiali che permettano la percolazione delle acque o, quantomeno, la ritenzione temporanea delle stesse.

Ogni intervento di trasformazione dovrà prevedere opere di minimizzazione e compensazione degli impatti.

E' prescritta la chiusura e la messa in sicurezza dei pozzi per l'approvvigionamento idrico non più utilizzati salvo che siano attrezzati in modo da escludere comunque l'inquinamento delle acque sotterranee.

ART. 24 - ZONE DIREZIONALI E TERZIARIE

Sono Zone a destinazione integrata, riservate cioè all'insediamento di uffici a forte concorso di pubblico (uffici pubblici e privati di tipo amministrativo, finanziario, assicurativo e di rappresentanza ecc.) e delle relative attrezzature complementari di supporto e servizio, integrati con la destinazione residenziale.

La quota di volumetria riservata alle attività direzionali e terziarie deve rappresentare almeno il 60% dell'intera volumetria realizzabile.

In tale Zona il PIANO si attua per intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica nel rispetto dei seguenti indici:

Jf - Indice di Densità Fondiario:	5 mc/mq
H - Altezza Massima:	12 mt

Distacchi dai fabbricati, confini e strade secondo le previsioni del P.P.

Sp - Dotazione Standards: 80 mq/100mq di superficie lorda di pavimento per la destinazione direzionale e terziaria cui almeno la metà riservata a parcheggi.
18mq/100mq per la destinazione residenziale.

Prescrizioni Particolari:

Per il rispetto della dotazione minima di parcheggi di cui sopra relativi alle superfici direzionali e terziarie previste nel PRCD1 può essere consentito considerare anche le aree a parcheggio previste nell'adiacente PRCD2.

La Caserma Corridoni (soggetta a vincolo 1089) e gli edifici compresi tra via della Nana e via Moje andranno zonizzate come "zone di risanamento e ristrutturazione" di cui all'art. 16, si prescrive inoltre di assoggettare esclusivamente a restauro conservativo l'unità edilizia di connessione tra l'isolato di via Moje e il complesso della caserma, per il suo peculiare valore architettonico.

" Vigono le prescrizioni permanenti di cui all'art. 39, comma decimo, delle NTA del PPAR".

~~N 58 - Area a valle di via Ancona~~

~~In tale area il Piano si attua per intervento edilizio diretto. La volumetria complessiva fuori terra non dovrà superare mc 15.000.~~

~~I Parcheggi dovranno essere sotterranei e dovranno soddisfare la dotazione di 1 mq ogni 5 mc di costruzione e di 40 mq ogni 100 mq di superficie utile lorda.~~

~~Gli edifici dovranno essere realizzati a gradoni conformati quanto più possibile alla linea del terreno naturale. In ogni caso l'altezza degli edifici non dovrà superare il livello di via Ancona.~~

~~(N 58 stralciata con Delibera di .Consiglio Comunale n° 23 del 24 Marzo 2015)~~

ART. 24 (BIS) - ZONE DIREZIONALI E TERZIARIE

Sono zone destinate all'insediamento di uffici a forte concorso di pubblico e delle relative attrezzature complementari di supporto e servizio con esclusione delle destinazioni previste dal successivo art.35.

Capo IV – ZONE AGRICOLE

ART. 25 - DEFINIZIONE DELLE ZONE

Sono le Zone Omogenee E di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/68 N. 1444.

Il PIANO, in relazione alla specificità delle situazioni dal punto di vista paesistico-ambientale ed alla diversa funzione assegnata alle parti del territorio classificato come agricolo, individua le seguenti zone:

Zone agricole normali
Zone agricole di interesse paesistico
Zone agricole di salvaguardia paesistico-ambientale

Per gli interventi consentiti in entrambe le sottozone agricole di cui ai successivi articoli 26 e 27 si richiama il disposto di cui all'art. 4, comma quinto della L.R. 8 marzo 1990, n. 13 che, per tutto quanto eventualmente difforme o non perfettamente coincidente, prevale in ogni caso sulla normativa comunale (tranne il caso in cui questa sia più restrittiva).

Per gli insediamenti produttivi esistenti alla data del 31.03.2003 e comunque legittimati sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento fino ad un massimo del 50 % della superficie di sedime dell'immobile, tale ampliamento, comunque, non potrà superare i 200 mq, finalizzati al mantenimento ed allo sviluppo dell'attività in atto, previo vincolo decennale di destinazione e di pertinenza all'attività principale. Tutti gli interventi previsti dal presente comma dovranno essere subordinati ad uno studio geologico di dettaglio che analizzi il dissesto presente e la compatibilità delle opere da analizzare.

L'ampliamento non dovrà interessare ambiti di tutela di piani sovraordinati che comportino l'inedificabilità quali il PPAR ed il PTC e conseguentemente contrastare con le disposizioni degli stessi strumenti.

Nma1 - Tutti gli interventi previsti dovranno essere subordinati ad uno studio geologico di dettaglio che analizzi il dissesto presente e la compatibilità delle opere da analizzare.

ART. 26 - ZONE AGRICOLE NORMALI

Tali Zone sono destinate esclusivamente all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle attività connesse, ivi compreso l'agriturismo; lo sfruttamento delle risorse del sottosuolo in tali Zone è condizionato e subordinato alle previste e necessarie autorizzazioni di legge in merito.

Nelle zone agricole sono ammesse soltanto le nuove costruzioni che risultino necessarie per l'esercizio delle attività di cui al comma 2 dell'art. 1 della L.R. 13/90 ed in particolare:

- a) abitazioni necessarie per l'esercizio dell'attività agricola;
- b) ampliamento o ricostruzioni di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo;
- c) attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi e antiparassitari, ricoveri per bestiame;
- d) edifici per allevamenti zootecnici, di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica;
- e) serre;
- f) costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
- g) edifici per industrie forestali;
- h) opere di pubblica utilità che debbono sorgere necessariamente in zone agricole.

Nessun'altra costruzione nuova può insediarsi nelle zone agricole fatta eccezione per quelle espressamente consentite dalla legislazione vigente ed in particolare per gli impianti relativi ad opere di pubblica utilità che dovessero necessariamente essere localizzati in tali zone (cabine elettriche e telefoniche, reti ed impianti per il trasporto energetico, reti e impianti idrici, fognanti e di gas metano) e per gli impianti tecnologici necessari alle attività estrattive e comunque dirette allo sfruttamento delle risorse del sottosuolo ove ammesse o autorizzate.

Per gli insediamenti di industrie nocive e per gli allevamenti industriali i comuni individuano apposite zone attraverso varianti agli strumenti urbanistici generali. Sono fatti salvi gli ampliamenti degli allevamenti comunque esistenti.

Per le costruzioni di cui ai punti a) (Abitazioni) e c) (Accessori) si applicano i seguenti indici:

Jf - Indice di Densità Fondiaria: 0,06 mc/mq, di cui fino ad un massimo di:

- 0,03 mc/mq per la residenza, ivi comprese le costruzioni accessorie di cui al punto c) costituenti corpo unico con il fabbricato ad uso abitazione o realizzate a distanza inferiore a ml 10 da questo, con esclusione delle costruzioni realizzate prima dell'adozione del Piano;
- 0,03 mc/mq per gli accessori.

Fermo restando il rispetto dell'indice di densità fondiaria di cui sopra, il fabbricato residenziale non potrà comunque superare il volume di 1000 mc e le costruzioni accessorie la superficie di 200 mq;

eventuali maggiori esigenze nell'ambito delle quantità consentite dall'indice di densità fondiaria dovranno essere documentate dal Piano Aziendale di cui all'art. 12 della L.R. n. 13/90

Le limitazioni dimensionali di cui al precedente comma non si applicano nel caso di recupero e ampliamento dei fabbricati esistenti.

H - Altezza Massima:	7,50 ml	per la residenza
	4,50 ml	per le costruzioni accessorie che devono svilupparsi su un solo piano.

L'altezza massima va misurata a valle per i terreni in declivio.

Nell'ambito della volumetria ammessa il fabbricato residenziale può essere suddiviso in più alloggi in relazione al numero dei componenti della famiglia coltivatrice.

Le costruzioni accessorie possono avere finestrate solo al di sopra di ml 1,80 dal piano di calpestio interno.

Ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo.

Per ogni impresa agricola già provvista di casa colonica, sono consentiti interventi di recupero della stessa che comportino anche l'ampliamento o, in caso di fatiscenza, la ricostruzione, previa demolizione, dell'edificio preesistente, nei limiti di cui all'art. 4 della L.R. n. 13/90. Per gli interventi di ampliamento non si osservano le distanze minime previste dalla lettera b) del comma 4 dell'art. 4 della L.R. 13/90.

Nell'ipotesi di cui al punto precedente è ammessa altresì la costruzione di una nuova abitazione con le caratteristiche di cui ai commi 3 e 4 dell'art. 4 della L.R. n. 13/90, senza demolizione dell'edificio preesistente, a condizione che quest'ultimo venga destinato, tramite vincolo da trasciversi nei registri della proprietà immobiliare a cura del comune e a spese dell'interessato, ad annesso agricolo a servizio dell'azienda.

Quando gli interventi di cui ai due ultimi punti riguardano edifici di valore storico e architettonico, si applicano le disposizioni di cui all'art. 15 della L.R. n. 13/90.

La realizzazione di nuove abitazioni o l'ampliamento delle esistenti può avvenire anche attraverso la trasformazione di annessi agricoli riconosciuti non più necessari alla conduzione del fondo nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 4 della L.R. n. 13/90 e della presente normativa.

Recupero del patrimonio edilizio esistente

1. Negli edifici rurali esistenti in zone agricole sono comunque consentiti, al solo scopo di introdurre miglioramenti igienici funzionali e distributivi, nonché al fine di salvaguardare il patrimonio edilizio esistente, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, senza alcun aumento di volumetria.
2. Gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 13/90 possono essere oggetto degli interventi di cui al punto precedente anche se di dimensioni superiori a quelle derivanti dall'applicazione dell'art. 4 della predetta L.R. e purchè la eventuale ristrutturazione avvenga senza previa demolizione.
3. La variazione delle destinazioni d'uso sono ammesse, fermo restando quanto previsto dall'ultimo comma dell'art. 10 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10, a condizione che gli edifici stessi non siano più utilizzati per la conduzione del fondo e che tali variazioni non siano contrastanti con le specifiche normative degli strumenti urbanistici comunali vigenti.

4. Negli edifici utilizzati per attività agrituristiche secondo quanto previsto dalla legge 5 dicembre 1985, n. 730 e dalla L.R. 6 giugno 1987, n.25, sono ammessi esclusivamente gli interventi di recupero di cui alla presente normativa.
5. Le abitazioni rurali esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. n. 13/90, trattenute dai soggetti che abbiano posto a disposizione le proprie terre per gli scopi di ristrutturazione di cui all'art. 37 della legge 9 maggio 1975, n. 153 per la riforma dell'agricoltura, possono essere sottoposte agli interventi di cui al punto 1 con un aumento di volumetria non superiore al 20%.
6. Gli interventi tendenti al recupero del patrimonio edilizio esistente sono considerati inclusi nel Programma Pluriennale di Attuazione.

Le nuove costruzioni di cui ai precedenti punti 1 e 2, gli ampliamenti e le ristrutturazioni delle stesse dovranno essere eseguite con tipologie e materiali tali da non alterare il paesaggio rurale tradizionale.

A tal fine il PIANO sarà integrato da apposita normativa da predisporre a cura dell'Amministrazione Comunale contestualmente al completamento del censimento dei fabbricati rurali di particolare valore di cui al successivo art. 30.

-Serre

1. Sono considerate serre, agli effetti della presente normativa, gli impianti stabilmente infissi al suolo, di tipo prefabbricato o eseguiti in opera, e destinati esclusivamente a colture specializzate.
2. Le serre si distinguono in:
 - a) serre destinate a colture protette con condizioni climatiche artificiali limitate ad una sola parte dell'anno e, pertanto, con copertura solo stagionale;
 - b) serre destinate a colture protette normalmente con condizioni climatiche artificiali e pertanto con coperture stabili.
3. La realizzazione delle serre di cui alla precedente lettera a), può avvenire in qualunque area compresa nelle zone agricole ed è subordinata a DIA.
4. Le serre di cui alla precedente lettera b), possono essere realizzate in qualsiasi area compresa nelle zone agricole in base a permesso di costruire ai sensi della legislazione vigente e dietro impegno del richiedente a non modificare la destinazione del manufatto.
5. Le serre con copertura stabile devono altresì rispettare un indice massimo di utilizzazione fondiaria di 0,5 mc/mq.
6. Entrambi i tipi di serre di cui al punto 2 devono avere le seguenti caratteristiche:
 - a) distanze minime non inferiori a ml 5 dalle abitazioni esistenti nello stesso fondo e a ml 10 da tutte le altre abitazioni;
 - b) distanze minime non inferiori a ml 5 dal confine di proprietà;
 - c) altezza massima 4,50 ml al colmo, fatte comunque salve le diverse maggiori altezze che rispondono a particolari esigenze tecniche.”

- Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo industriale e lagoni di accumulo

1. Le nuove costruzioni di cui alla lettera d) 1° comma art. 3 della L.R. 13/90, sono ammesse purchè coerenti con gli obiettivi di sviluppo del piano zonale agricolo di cui alla L.R. 6 febbraio 1978, n. 6 e successive modificazioni ed integrazioni e a condizione che sia garantito il regolare smaltimento dei rifiuti, previa depurazione, ai sensi della legge 10 maggio 1976, n. 319 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Le costruzioni per allevamenti devono avere le seguenti caratteristiche:
 - a) essere protette da una zona circostante, con recinzioni ed opportune alberature, di superficie pari a quella degli edifici da realizzare, moltiplicata per 10;
 - b) rispettare le seguenti distanze minime: dai confini di ml 40; dal perimetro dei centri abitati di almeno 1000 mt e di almeno 200 mt dal più vicino edificio residenziale non rientrante nel complesso aziendale, salvo maggiori distanze prescritte dalle autorità sanitarie.
 - c) svilupparsi su un solo piano e rispettare l'altezza massima di ml 4,50 misurata a valle per i terreni in declivio; sono fatte comunque salve le diverse altezze che rispondono a particolari esigenze tecniche;
 - d) avere un volume massimo non superiore all'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,5 mc/mq. Nel calcolo della volumetria realizzabile in base all'indice di densità fondiaria stabilita, rientra la volumetria relativa alle costruzioni preesistenti sul fondo agricolo così come risultante alla data di introduzione di tale prescrizione nel P.R.G. (7 aprile 1975); tale volumetria preesistente va computata in base agli indici stabiliti dal Piano per le varie costruzioni.
- 3) I lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica devono essere posti a ml 100 dalle abitazioni e dai confini e devono essere realizzati all'interno della zona di protezione di cui alla lettera a) del punto 2.
- 4) Sono considerati allevamenti zootecnici di tipo industriale quelli la cui consistenza supera il rapporto peso-superficie stabilito dalla legge 319/76.

- Canili

Le costruzioni dovranno uniformarsi alle norme dettate dalla L.R. 20/1/1997 n. 10 e dal R.R. 20/12/2002 n. 5, così come modificati ed integrati, nel rispetto dei seguenti parametri:

Jf - Indice di Densità Fondiaria non cumulabile con nessun altro indice di edificabilità: 0,12 mc/mq
Distanza dai confini : ml 40
Distanza minima da abitazioni: ml 200
Altezza massima dei manufatti: m.4,50.

Dovranno essere verificati i requisiti di carattere acustico.

Le aree libere dalle costruzioni dovranno essere piantumate con rapporto minimo di un albero di alto fusto ogni 35 mq.

Il permesso di costruire è subordinato alla presentazione di Relazione previsionale di impatto acustico; entro il secondo anno dall'inizio dell'attività dovrà essere prodotta Relazione di valutazione di impatto acustico; in mancanza della richiesta Relazione di valutazione di impatto acustico o nel caso che la stessa non dimostri la soddisfazione dei limiti acustici prescritti, il certificato di agibilità degli immobili verrà revocato.

Nel calcolo della volumetria realizzabile in base all'indice di densità fondiaria stabilita, rientra la volumetria relativa alle costruzioni preesistenti sul fondo agricolo così come risultante alla data di introduzione di tale prescrizione nel P.R.G. (7 aprile 1975); tale volumetria preesistente va computata in base agli indici stabiliti dal PIANO per le varie costruzioni.

Il rilascio della concessione edilizia per le costruzioni di cui alle lettere a),c),d),f), 1° comma della L.R. n. 13/90 è subordinato alla costituzione dei vincoli di cui all'art. 14 della Legge Regionale n. 13/90.

L'Amministrazione Comunale dovrà dotarsi di un registro fondiario con annessa planimetria sulla quale riportare i dati catastali dei terreni vincolati ai sensi del precedente comma.

I vincoli di cui sopra sono trascritti, a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario, presso la Conservatoria dei Registri della proprietà immobiliare.

È consentito il mutamento di destinazione d'uso:

- a) - nei casi di morte o invalidità del concessionario;
- b) - nei casi di abbandono, imposto da espropriazione per pubblica utilità o da altre cause di forza maggiore, dell'attività agricola da parte di chi ha sottoscritto l'atto di impegno;
- c) - nei casi in cui il concessionario versi nell'ipotesi di cui agli artt. 33 e segg. della LR 28 ottobre 1977, N. 42.

Non comporta, in ogni caso, mutamento di destinazione ed obbligo di richiedere la concessione onerosa, la prosecuzione dell'utilizzazione degli edifici da parte dei familiari del concessionario nell'ipotesi di cui alla lettera a), e da parte del concessionario e suoi familiari nella ipotesi di cui alle lettere b) e c).

ART. 27 - ZONE AGRICOLE DI INTERESSE PAESISTICO

Tali zone riguardano quelle parti del territorio agricolo dotate di requisiti paesistico-ambientali e/o storico-documentari di particolare valore in relazione e alla posizione emergente delle stesse (situazioni di crinale con relative visuali panoramiche) e alla presenza di un paesaggio agrario con caratteristiche tradizionali integre sotto gli aspetti sia colturali che insediativi.

In tali zone, ferma restando ogni prescrizione di cui alle Zone Agricole Normali (art. 26), sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento, ristrutturazione e ampliamento delle costruzioni esistenti di cui alle lettere a), c), e) dell'art. 3 della L.R. n. 13/90, agli artt. 30 e 52 soggetti a specifica normativa di tutela.

Tuttavia, su fondi di estensione non inferiore ad Ha 3,00 di proprietà di unica ditta, non dotati di abitazione colonica alla data di adozione del PIANO o dotati di abitazione non più idonea sotto il profilo statico, igienico e funzionale, possono essere consentite, in alternativa alla ristrutturazione e/o ampliamento del fabbricato preesistente, nuove costruzioni di cui ai punti a)-abitazioni e c)-attrezzature e infrastrutture ecc. del precedente articolo 26 purchè la validità tecnico-economica dell'azienda sia attestata da un piano aziendale approvato dai competenti organi regionali, fermi restando i dispositivi di cui all'art. 5 della L.R. n. 13/90 e fatti comunque salvi gli edifici tutelati dal P.R.G. di cui agli artt. 30 e 52 delle presenti N.T.A.

Le costruzioni di cui al punto a) del precedente art. 26 (abitazioni) non potranno superare l'altezza massima di ml 6,00.

Le nuove costruzioni ammesse, considerato il valore paesistico-ambientale della zona, debbono essere realizzate con particolare attenzione alle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'edilizia rurale tradizionale.

ART. 28 - ZONE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA PAESISTICO - AMBIENTALE

Tali zone riguardano quelle parti del territorio agricolo nelle quali, per la presenza di elementi naturali da tutelare (corsi d'acqua), di elementi del patrimonio storico-culturale da salvaguardare (centro storico, edifici e manufatti, aree archeologiche), di condizioni di instabilità in atto o potenziali (aree soggette a dissesti e aree con pendenza superiore al 25%), il Piano pone particolari limitazioni agli interventi edificatori e a quelli di sostanziale modificazione delle caratteristiche ambientali.

In tali Zone non è consentita alcuna nuova costruzione, ma, al fine di garantire le attività agricole in atto, è ammesso, oltre quanto previsto dal successivo art.30, l'ampliamento delle costruzioni esistenti di cui al punto a) e c) del precedente articolo 26 nel rispetto di tutti gli indici e prescrizioni di cui a tale articolo e fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente; per i fabbricati rurali di particolare valore censiti dal Piano prevalgono le norme di cui al successivo art. 30.

In ogni caso vige il rispetto delle prescrizioni permanenti definite dal PPAR relative alle categorie (costitutive del paesaggio) di cui al primo comma.

Tutto quanto sopra sempre nel rispetto degli indici e di tutte le prescrizioni stabilite per tali costruzioni all'art. 26.

Eventuali opere di pubblica utilità a livello infrastrutturale previste dal Piano in tali zone o che dovessero necessariamente essere localizzate nelle stesse, sono soggette a verifica di compatibilità ambientale in base alla normativa vigente all'atto della progettazione delle opere.

N 73- Ogni intervento dovrà tenere conto che l'area risulta sito contaminato con valori limite non inferiori a quelli fissati dal D.M. 471/99 per siti ad uso commerciale e industriale, giusta determina del dirigente del Servizio Ambiente Prevenzione e Protezione del Comune di Macerata rep. 1220 del 27/08/2007 n° 566/16

ART. 29 - ZONE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA URBANISTICA

Con Delibera n. 3309 del 12.9.1994 la Giunta Regionale ne ha prescritto lo stralcio modificando anche la zonizzazione in "Zone di salvaguardia paesistico-ambientale" ed assoggettandole quindi alle norme di cui all'art. 28.

ART. 30 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO RURALE ESISTENTE

Fermo restando quanto appresso prescritto in modo specifico per il patrimonio edilizio rurale di particolare valore censito dal Piano, in tutte le zone agricole, ai fini del recupero del patrimonio edilizio esistente, sulle costruzioni preesistenti all'adozione del PIANO sono sempre consentiti - indipendentemente dai requisiti del richiedente - interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia senza aumento di volumetria, in conformità all'art. 6 della Legge Regionale n. 13 /90.

Ogni richiesta di intervento che comporti modificazioni (ampliamenti, ristrutturazioni, demolizioni anche parziali) del patrimonio edilizio rurale esistente deve essere corredata da adeguata documentazione fotografica; inoltre gli interventi sul patrimonio edilizio rurale di particolare valore censito dal Piano di cui appresso debbono essere sottoposti alla Commissione Edilizia comunale integrata ai sensi dell'art. 61 della LR 5 agosto 1992, n. 34.

Il Piano, in conformità agli indirizzi e direttive della pianificazione paesistico-ambientale regionale, è corredato da un censimento del patrimonio edilizio rurale di particolare valore architettonico e/o storico- documentario.

I fabbricati rurali esistenti ritenuti di particolare valore sulla base sia di valutazioni di natura morfologica, tipologica e costruttiva che dello stato di conservazione, risultano individuati alle tav. 3.01/3.02/3.03 SC, e riportati nelle tavole di progetto 3.1,3.2,3.3 con la seguente classificazione:

Classe A: - Fabbricati rurali di rilevante valore.

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

Classe B: - Fabbricati rurali di valore ambientale.

Comprende i fabbricati che, pur non presentando rilevanti caratteristiche sotto il profilo architettonico e/o tipologico, costituiscono testimonianza dell'edilizia rurale tradizionale da salvaguardare sia per la integrità del manufatto (assenza di sostanziali manomissioni tipologiche e/o costruttive) sia per lo stato di conservazione dell'ambito circostante (assenza di rilevanti alterazioni dello ambiente con nuove costruzioni non conformi).

Il Piano, in relazione alla suddetta classificazione, stabilisce le seguenti modalità di intervento nel rispetto di tutte le altre prescrizioni e disposizioni relative alla specifica zona agricola in cui il bene individuato risulta localizzato.

Per gli edifici della Classe A sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo così come definiti all'art. 31 della Legge 457/78; la stessa disciplina va estesa a quegli accessori costituenti - anche se distaccati - insieme unitario con il fabbricato residenziale sotto gli aspetti tipologici e costruttivi.

Il Piano inoltre, al fine di evitare la compromissione ambientale e visiva di tali fabbricati, individua un ambito di tutela zonizzato come "zona agricola di salvaguardia paesistico-ambientale" all'interno del quale (vedi art. 28) non sono consentite nuove costruzioni;

Per gli edifici della Classe B, in aggiunta a quanto sopra, è ammessa anche la ristrutturazione edilizia purchè senza demolizione del fabbricato (essa potrà essere limitata alle strutture interne ed eventualmente alle aperture) nel rispetto degli elementi tipologici e formali tradizionali e caratteristici dell'edificio,

Qualora l'intorno del bene individuato non risulti assoggettato a normativa di tutela mediante la zonizzazione di cui all'art. 28 delle presenti norme, eventuali fabbricati residenziali ammessi (costruzioni di cui al punto a) dell'art. 26) non possono essere realizzati a meno di 150 mt dal fabbricato censito.

Nuove costruzioni accessorie di cui ai punti c) ed e) dell'art. 26 citato, ammesse esclusivamente in vicinanza degli edifici di classe B, debbono essere realizzate a non meno di 50 mt dal fabbricato residenziale individuato e comunque in posizione il più possibile defilata rispetto allo stesso.

L'Amministrazione Comunale, entro un anno dalla entrata in vigore del Piano provvederà all'eventuale integrazione e/o aggiornamento del censimento di cui al presente articolo, fermo restando che è in facoltà della stessa assoggettare alla normativa di cui sopra fabbricati rurali che, ancorchè non censiti, vengano ritenuti meritevoli di conservazione in sede di più specifica e dettagliata valutazione.

**Capo V – ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE
GENERALE
ART. 31 - DEFINIZIONE DELLE ZONE**

Sono le Zone destinate alla viabilità (strade e relativi nodi, ferrovie e relative aree di servizio e pertinenze), quelle destinate agli spazi e attrezzature pubbliche urbane di cui all'art. 3 del D.M. 2/4/68 N. 1444 (aree per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, aree a verde attrezzato a parco e/o per il gioco o lo sport, aree a parcheggio) nonché quelle per attrezzature pubbliche di interesse generale (Zone Omogenee F di cui all'art. 4 del D.M. citato).

ART. 32 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITA'

Le zone destinate alla viabilità comprendono le strade ed i relativi nodi stradali, la rete e le aree ferroviarie.

Il sistema infrastrutturale viario è esplicitamente classificato ai sensi del Nuovo Codice della Strada (D.L. 30/4/92 n° 285) in base ai caratteri dimensionali ed al ruolo specifico di ogni tracciato. Tale classificazione è riportata nella tavola di progetto n° 2 in scala 1: 10.000.

L'indicazione grafica di PIANO relativa alle infrastrutture viarie di cui sopra ha valore indicativo per la redazione dei progetti di massima delle opere, che devono comunque ottenere il rilascio della Dichiarazione di Compatibilità Ambientale ai sensi dell'art. 63 ter delle N.T.A. del P.P.A.R. in quanto opere di rilevante trasformazione del territorio, nonché l'Autorizzazione Paesistica, di cui all'art. 63 delle N.T.A. del P.P.A.R., nel caso in cui le opere ricadano in zone sottoposte a tutela dalla L. 1497/39 e dalla L. 431/85.

Fino alla redazione di tali progetti, la previsione di PIANO è vincolante nei confronti degli interventi edilizi.

Le strade, ai fini delle prescrizioni di PIANO e con riferimento alla planimetria di progetto citata, sono classificate nelle seguenti categorie:

Strade territoriali di fondovalle

Dovranno avere le caratteristiche delle strade di tipo B di cui all'art. 2 del D.L.n° 285/92. Per tali strade sono fissate fasce di rispetto inedificabili di 40 m. dal confine stradale.

Strade del sistema della "grande viabilità comunale"

Dovranno avere le caratteristiche delle strade extraurbane di tipo C e B e delle strade urbane di tipo D ai sensi dell'art. 2 del D.L. n° 285/92. Per tali strade, in considerazione delle previsioni di ampliamenti da unica carreggiata a una corsia per senso di marcia, a due carreggiate indipendenti ciascuna con almeno due corsie per senso di marcia, sono fissate le seguenti fasce di rispetto inedificabili dal confine stradale in relazione alle caratteristiche costruttive:

fuori dal centro abitato

strade ad unica carreggiata con due sensi di marcia, ad una corsia per senso di marcia (tipo C), mt. 45
strade a carreggiate indipendenti ciascuna con almeno due corsie di marcia (dovuta all'ampliamento delle precedenti) (tipo B), ml. 40;

dentro il centro abitato

strade ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia (tipo E), ml. 35;
strade a carreggiate indipendenti ciascuna con almeno due corsie di marcia (tipo D), ml.20;

Strade di collegamento territoriale

Fuori dal centro abitato

dovranno avere le caratteristiche delle strade di tipo C di cui all'art.2 del D.L.n° 285/92. Per tali strade sono fissate fasce di rispetto inedificabili di 30 m. dal confine stradale.

Dentro il centro abitato

sono assimilabili alle strade di tipo E di cui all'art.2 del D.L.n° 285/92.

Per tali strade valgono i limiti stabiliti dall'art.9 del D.I.n° 1444/68, con un minimo di mt. 5, fatti salvi i casi in cui il PIANO stabilisce limiti diversi in relazione alle caratteristiche del tessuto edilizio esistente.

Strade di distribuzione extraurbana

Dovranno avere le caratteristiche delle strade di tipo F di cui all'art. 2 del D.L. n° 285/92.

Per tali strade sono fissate fasce di rispetto inedificabili dal confine stradale di 20 ml.

Strade vicinali e consortili.

Per tali strade di tipo F sono fissate fasce di rispetto inedificabili dal confine stradale di 10 m.

Strade di distribuzione urbana

Hanno le caratteristiche delle strade di tipo E ed F di cui all'art.2 del D.L. n° 285/92.

Per tali strade valgono i limiti stabiliti dall'art. 9 del D.M. n° 1444/68, con un minimo di m. 5, fatti salvi i casi in cui il PIANO stabilisce limiti diversi in relazione alle caratteristiche del tessuto edilizio esistente.

La sezione minima della sede stradale da considerare nella realizzazione delle strade appartenenti al sistema della "grande viabilità comunale" e per quelle di collegamento territoriale è di m. 10,50, con carreggiata di almeno m. 7,5.

La sezione minima della sede stradale da considerare per la realizzazione delle strade di distribuzione urbana è la seguente:

nelle zone prevalentemente residenziali m.. 10 con carreggiata di m.. 7.

nelle zone produttive-industriali ed in quelle distributivo-commerciali m. 12 con carreggiata di m. 9.

La sezione minima delle nuove strade di servizio all'attività agricola è di ml.4,5 e banchine di m. 1,00.

Particolari eccezioni a quanto sopra possono essere consentite, con opportuni accorgimenti, per la salvaguardia di alberature ai sensi della L.R.n.7/85 e L.R.n.8/87.

L'indicazione del PIANO relativa ai percorsi pedonali esclude la libera circolazione dei veicoli ed ha valore prescrittivo per quanto riguarda l'uso pubblico degli stessi. In corrispondenza a tali percorsi è pertanto vietata la realizzazione di recinzioni, cancelli od altri manufatti che ne limitino l'uso pubblico.

Le aree individuate all'interno del "**limite edificabilità rispetto stradale**", come qui definito, individuate negli elaborati grafici di Piano, rappresentano le parti del territorio necessarie alla realizzazione di nuove infrastrutture viarie e all'ampliamento di quelle preesistenti, intendendosi che, nell'ambito delle stesse, i tracciati stradali schematicamente ipotizzati nelle planimetrie di P.R.G., potranno essere diversamente posizionati qualora ciò si renda opportuno e/o indispensabile a seguito di puntuali verifiche tecnico-geologiche, effettuate in sede di progettazione esecutiva, senza l'obbligo di ricorrere all'adozione di nuove Varianti allo Strumento Urbanistico. Con ciò la delimitazione prevista dal piano è da intendersi come ambito di variazione planimetrica del potenziale ingombro della viabilità definitiva comprensiva delle fasce di rispetto indicate nella misura minima per ciascun tipo di tracciato dal D.L. 30.4.92 n. 285, definendo con ciò il "**limite edificabilità rispetto stradale**".

Nelle aree individuate all'interno del "**limite edificabilità rispetto stradale**", come sopra definito e come indicato negli elaborati grafici di Piano, è istituito il vincolo di inedificabilità assoluta, fatto salvo quanto previsto dall'art. 50, fino all'approvazione definitiva dei singoli progetti esecutivi delle infrastrutture viarie definiti i quali si avrà una rideterminazione dello stesso fino alla misura minima prevista per ciascun tipo di tracciato dalle presenti norme; qui potranno essere inoltre individuati e realizzati, parcheggi pubblici, distributori di carburanti, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde nonché quanto previsto dalla normativa vigente. In deroga alle specifiche normative, all'interno del centro abitato non necessitano, per qualsiasi tipo di strada, le corsie di accesso ed uscita dai distributori di carburanti.

La mancata approvazione delle predette progettazioni esecutive entro anni 5 a partire dalla data di approvazione delle presenti norme (30.12.1998) farà sì che l'estensione del "**limite edificabilità rispetto stradale**" in relazione alla viabilità presente negli elaborati grafici del

PIANO, cesserà di avere efficacia e sarà quindi limitato esclusivamente a quello prescritto per le fasce di rispetto stradale dal presente articolo; le aree residue dalla contrazione della perimetrazione potranno essere utilizzate in base alla destinazione urbanistica propria delle stesse, indicata nella cartografia.

Nella realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili è di norma non ammesso l'uso di conglomerati bituminosi o asfaltici privilegiando tutte le pavimentazioni filtranti in pietra, cemento e acciottolati di varia natura.

Le piantumazioni dovranno essere effettuate con specie autoctone secondo le modalità e prescrizioni dettate dal Servizio Ambiente e sotto la sorveglianza dello stesso.

Le aree ferroviarie sono destinate ad impianti e costruzioni funzionali all'esercizio del trasporto ferroviario; in esse il PIANO si attua per intervento diretto secondo gli indici stabiliti per le attrezzature tecniche e distributive. La fascia di rispetto inedificabile dalle linee ferroviarie è stabilita in ml.30, ai sensi del D.P.R.n.753/80 e della L. n° 17/81.

N 61

ASSE AUTOSTRADALE VAL DI CHIENZI – TRATTO DI COLLEGAMENTO TRA LA EX SS 77 E LA EX SS 361: Qualsiasi nuova costruzione dovrà mantenere la distanza di 27 ml. (misurata dalla carreggiata).

ART. 33 - ZONE A PARCHEGGI

Sono sia le Zone destinate al soddisfacimento elementare della sosta all'interno del tessuto edilizio residenziale e produttivo secondo le quantità prescritte dalle norme per le diverse Zonizzazioni sia le Zone destinate alla sosta dell'utenza delle attrezzature urbane e di interesse generale esistenti e previste dal PIANO, nonché gli spazi previsti per la sosta dei mezzi del trasporto extraurbano.

Il PIANO, in relazione alle caratteristiche e funzioni di tali Zone, individua parcheggi a cielo libero, *le cui aree sono sottoposte a vincolo di carattere espropriativo*, parcheggi in contenitori interrati e parcheggi per autocorriere.

Le indicazioni grafiche del PIANO in merito a tali Zone hanno valore indicativo per la redazione dei progetti esecutivi delle relative opere che, nel caso interessino zone agricole di salvaguardia paesistico-ambientale come definite all'art.28, devono essere redatti con le modalità stabilite per la verifica di compatibilità ambientale.

Fino alla redazione di tali progetti la previsione di PIANO è vincolante nei confronti degli interventi edilizi.

In sede di progettazione della rete stradale relativa alla viabilità primaria e secondaria possono essere previsti nelle fasce di rispetto stradali nuovi parcheggi ad integrazione di quelli di PIANO.

Per i parcheggi in contenitori e per quelli per autocorriere, classificati e rientranti tra le opere di urbanizzazione secondaria, valgono gli indici previsti per le attrezzature urbane tecniche e distributive.

Gli spazi di sosta a cielo libero in zone residenziali, produttive e destinate ad attrezzature pubbliche e d'uso e/o interesse pubblico vanno previsti per ciascuna zona secondo la destinazione d'uso degli edifici, nella quantità specificata nella seguente tabella A come opere di urbanizzazione primaria e dovranno essere ubicati marginalmente alla sede viaria o agli edifici e di norma calcolati percentualmente sulla cubatura teorica costruibile, ad eccezione di casi particolari in cui la percentuale va riferita alla superficie fondiaria (Sf) o alla superficie lorda di pavimento.

Le aree a parcheggio relative agli insediamenti esistenti e previsti sono indicate graficamente nelle tavole, fermo restando che qualsiasi trasformazione nella destinazione d'uso implica l'adeguamento alla seguente tabella, fatto salvo quanto previsto all'art. 13 per le destinazioni ammesse nelle Zone residenziali.

TAB. A

PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

(in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della Legge 765/67 e successive modificazioni).

DESTINAZIONI D'USO	SPAZI DI SOSTA		
	mq/100mc	mq/mq Sf	mq/mq di sup. lorda di pavimento
Edifici di abitazione in zone residenziali di espansione	2.5	-	-
Cinema, teatri, impianti sportivi, da spettacolo, coperti e simili	20	-	-
Ospedali, case di cura, poliambulatori, edifici per attrezzature d'uso e/o interesse pubblico (ricettive, ricreative e di ristoro, commerciali di interesse comune).	20	-	-
Centri commerciali e direzionali, supermercati e grandi magazzini.	-	-	40/100
Impianti sportivi da spettacolo scoperti	-	1,0	
Altri impianti per lo sport e tempo libero scoperti.	-	0,20	
Edifici per le attrezzature di servizio alle Zone produttive.	-	0,10	

Prescrizioni particolari:

N 32- Le eventuali opere di sistemazione dell'area lungo Via Resse dovranno comunque assicurare il mantenimento della quercia esistente.

N 35- il parcheggio di previsione non potrà avere profondità inferiore a m. 6,00.

N 42- Il parcheggio dovrà essere adeguatamente piantumato.

N 46- C.da Fontezucca – In ogni eventuale edificazione dovranno essere rispettati i distacchi stradali con un minimo di ml.10,00 all'interno dei quali ricavare l'ingresso alla nuova area a parcheggio.

Nmt13 - L'edificazione di fatto dell'area rimane subordinata al parere favorevole del Servizio Lavori Pubblici Comunale sull'edificio parcheggio da realizzare, relativamente all'incidenza dello stesso sulla strada di PRG, specialmente per le connessioni viarie.

In sede di progettazione degli interventi si dovrà tener conto della presenza delle opere di bonifica effettuate.

ART. 34 - ZONE A VERDE PUBBLICO

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

- a) Zone a verde pubblico a giardini e parco
- b) Zone a verde pubblico attrezzate per lo sport.

In esse il PIANO, salvo diversa indicazione, si attua per intervento edilizio diretto inquadrato, nel caso di aree di notevole estensione e/o destinate ad usi integrati, in un progetto di massima unitario in scala non inferiore a 1:200 esteso all'intera zona.

- a) Le Zone a verde pubblico sono destinate alla conservazione e alla creazione di parchi naturali e di giardini urbani e di quartiere, *tali aree sono sottoposte a vincolo di carattere espropriativo.*

In tali Zone sono ammesse esclusivamente attrezzature di arredo per il gioco e il tempo libero, nonchè eventuali necessari spazi per la sosta pedonale.

È consentita la sola istallazione a carattere precario di chioschi di ristoro e ricovero attrezzi e arredi per il verde, aventi altezza massima di ml 3,50.

La realizzazione di campi da gioco a cielo libero è ammessa purchè a livello di esercizio del tempo libero con esclusione degli impianti sportivi a carattere competitivo in ragione di una attrezzatura per ogni area, ad esclusione della zona sottostante V.le Leopardi e Via Trento in cui non sono consentiti impianti sportivi di sorta, ma solo sistemazioni a verde, stante la presenza della Fonte Maggiore (XIV sec.) e del centro storico soprastante.

- b. Le Zone attrezzate per lo sport sono destinate agli impianti sportivi a cielo libero e coperti; l'area occupata da tali impianti non potrà superare il 30% della superficie totale della Zona.

Le costruzioni di servizio agli impianti scoperti (depositi, spogliatoi ecc.) dovranno rispettare i seguenti indici:

Jf - Indice di Densità Fondiaria:	0,05 mc/mq
H - Altezza Massima:	4,50 ml

Gli impianti sportivi al coperto (palazzetti dello sport, palestre, piscine coperte ecc.) saranno realizzati nel rispetto degli indici previsti al successivo articolo per le attrezzature pubbliche.

Fatto salvo il rispetto della destinazione a verde pubblico per le aree di cui al presente articolo, l'Amministrazione Comunale può, nell'ambito delle sottoclassi a) e b) operare con utilizzazioni integrate tra Zone a parco e Zone attrezzate per lo sport, compatibilmente con le funzioni e caratteristiche delle aree e con la consistenza degli impianti sportivi ferme restando le esclusioni di cui al comma 5.

Prescrizioni particolari:

N 1- Considerato la delicatezza dell'area sotto gli aspetti paesistico-ambientali, geologico e idrogeologico e tenuto conto del fatto che nella stessa sono già stati avviati interventi di bonifica e regimazione delle acque, il Piano recepisce la destinazione dell'area così come stabilita dalla precedente pianificazione urbanistica con le seguenti prescrizioni:

Si prescrive un uso limitato esclusivamente ad attrezzature che non prevedano costruzioni edilizie.

- La tipologia degli impianti sportivi a cielo libero ammessi è condizionata alle caratteristiche del terreno; sono pertanto esclusi impianti di rilevanti dimensioni che comportino una sostanziale alterazione del profilo del terreno e delle condizioni di equilibrio naturale dello stesso.

- La realizzazione degli interventi è subordinata alla redazione di un progetto generale di sistemazione, consolidamento e regimazione delle acque finalizzato alla bonifica dell'intera zona anche attraverso un piano di rimboschimento.

N 15- Il Piano recepisce l'impianto sportivo all'aperto di fatto esistente.

Considerato il valore paesistico-ambientale della localizzazione, è esclusa la realizzazione di impianti al coperto, fatta salva la sola struttura a servizio dell'attrezzatura sportiva esistente (spogliatoi e depositi) che dovrà essere realizzata con particolare attenzione ai citati valori paesistico-ambientali della zona.

N 22- Le attrezzature sportive dovranno essere ubicate limitatamente alla parte pianeggiante dell'area.

***PP10 (Villa Potenza)**

L'intervento si attua attraverso un piano urbanistico preventivo di iniziativa pubblica a valenza planovolumetrica relativo a zona a verde pubblico attrezzata per lo sport.

Al fine di potenziare il corridoio ecologico rappresentato dal fosso esistente si prescrive la ricostituzione della vegetazione ripariale .

In sede di definizione esecutiva del piano dovrà porsi attenzione all'individuazione ed applicazione di interventi di attenuazione degli effetti creati dal rilevato stradale della bretella ANAS ai fini del corretto deflusso delle acque.

La prevista nuova intersezione sulla bretella esterna al centro abitato di Villa Potenza denominata SP 181 dovrà essere realizzata in conformità alle prescrizioni del DM 19/04/2006. Il ramo di immissione dovrà in ogni caso raggiungere la quota della strada prima del punto di contatto con la stessa per un tratto sufficientemente lungo a garantire una adeguata visibilità

Nelle porzioni interessate dell'ambito definitivo di tutela del corso d'acqua (f.so Enel), dovranno essere esclusi gli interventi e le modalità di utilizzazione in contrasto con le prescrizioni di base permanenti dell'art. 29 delle N.T.A. del P.P.A.R.

N 71- In sede di definizione attuativa delle possibilità offerte dal piano (Progetto esecutivo delle opere e/o permessi di costruire per l'edificazione), per ogni trasformazione territoriale indotta dovrà essere prevista una soluzione atta a garantire l'invarianza idraulica dell'intervento secondo i criteri fissati dalla L.R. 22/2011 art. 10.

ART. 35 - ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

Sono le Zone destinate alla conservazione e alla realizzazione a livello comunale di attrezzature e servizi pubblici o riservati ad attività collettive e di attrezzature pubbliche a livello sovracomunale.

In relazione alla commistione di fatto esistente e prevista tra le attrezzature pubbliche a scala comunale e quelle di interesse generale a scala sovracomunale, il PIANO, salvo specifiche indicazioni, non opera alcuna differenziazione tra le stesse.

Tali Zone, con riferimento all'art. 3 del D.M. 2/4/68 N. 1444 e in relazione alle destinazioni esistenti e previste in funzione sia della rispondenza alle dotazioni prescritte dal D.M. citato che di una organica riqualificazione del sistema dei servizi, risultano articolate nelle seguenti categorie:

- a) attrezzature per l'istruzione: scuole di ogni ordine e grado e attrezzature di gioco, sportive e ricreative connesse.
- b) Attrezzature d'interesse comune:
 - b1 - attrezzature sanitarie e assistenziali: ospedali, case di cura, poliambulatori, case di riposo per anziani, centri sociali, asili nido e simili.
 - b2 - attrezzature sociali culturali: centri sociali con relative strutture per lo sport e tempo libero, centri culturali, biblioteche, musei, pinacoteche, teatri, sedi per mostre, sale d'ascolto e simili.
 - b3 - attrezzature religiose: chiese e annessi parrocchiali, santuari, conventi e simili.
 - b4 - attrezzature amministrative e pubblici servizi: uffici pubblici, uffici decentrati dello Stato, uffici finanziari, giudiziari e di rappresentanza istituzionale e simili.
 - b5 - attrezzature tecniche e distributive: impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti tecnologiche, impianti di depurazione e per il trattamento dei rifiuti, depositi mezzi comunali, mercati comunali, macelli, cimiteri.

Per usi non specificatamente previsti nelle esemplificazioni di cui sopra, l'Amministrazione Comunale opera per analogia assimilando i suddetti usi a quelli sopra previsti in base a criteri basati sulle infrastrutture, sulla domanda di servizi e sugli effetti sul territorio.

Alle Zone di cui al presente articolo corrisponde graficamente una Zonizzazione (retino) unificata, all'interno della quale il PIANO con apposita simbologia individua le varie categorie di attrezzature sopra esplicitate; per le attrezzature amministrative e pubblici servizi e per quelle tecniche e distributive inoltre il PIANO specifica il tipo delle stesse.

Tale individuazione, con esclusione di quella relativa alle attrezzature scolastiche, ha valore indicativo e si riferisce per lo più alla utilizzazione di fatto prevalente delle attrezzature esistenti; pertanto la simbologia di PIANO, con le esclusioni di cui sopra non costituisce vincolo specifico alle tipologie delle destinazioni proposte.

In mancanza di alcuna simbologia nelle Zone di nuova previsione SONO AMMESSE le destinazioni elencate ai punti **a)** e **b)**.

In tali Zone, salvo diversa specifica prescrizione, il Piano si attua per intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici:

Jf - Indice di Densità Fondiaria:	3 mc/mq
Sc - Superficie coperta:	non superiore al 50% della Sf.

L'altezza massima viene fissata in ragione di **ml 12.00** fuori terra misurati a valle salvo quella relativa ad impianti tecnici o a specifiche destinazioni d'uso che, documentatamente non è possibile contenere nel limite suddetto. Resta fermo l'obbligo del rispetto dei distacchi dai fabbricati, dai confini e dalle strade secondo la normativa vigente.

Qualora nelle aree zonizzate per attrezzature pubbliche e di interesse generale ricadano fabbricati di interesse storico-artistico individuati dal P.P.A.R. e/o dal Piano per essi vigono le specifiche norme di cui agli artt. 30 e 52 e articolo specifico.

I progetti relativi ad interventi sugli stessi debbono essere sottoposti all'esame della Commissione Edilizia Comunale integrata ai sensi dell'art. 61 della L.R. 5 agosto 1992 n. 34, nonchè al parere della Soprintendenza ai BB.AA. e AA., qualora gli edifici siano vincolati(o vincolabili) ai sensi della L. 1089/39.

È consentita all'interno del complesso destinato ad attrezzature la realizzazione di un solo alloggio ad esclusivo servizio del personale di custodia e/o di gestione della superficie massima di 95 mq netti.

Prescrizioni particolari:

Piano Particolareggiato P.P.3

Considerata la delicatezza dell'area sotto l'aspetto geologico, gli interventi edificatori sono subordinati alla redazione di un progetto generale di sistemazione e consolidamento finalizzato alla bonifica della zona.

Tali interventi in ogni caso non dovranno alterare sensibilmente le condizioni di equilibrio naturale del versante.

Piano Particolareggiato P.P.6

Considerata la delicatezza dell'area sotto l'aspetto geologico, gli interventi edificatori dovranno essere realizzati nella zona a monte dotata di requisiti di maggiore stabilità; in tal senso ha valore prescrittivo la previsione di Piano all'interno del perimetro di intervento urbanistico preventivo relativa alla localizzazione dell'area per attrezzature amministrative e di quelle per verde pubblico e parcheggi.

Per la realizzazione di tali parcheggi vanno ricercate soluzioni che, nel rispetto dell'andamento orografico del versante, evitino sostanziali alterazioni delle condizioni di equilibrio naturale dello stesso.

Infine gli interventi ammessi sono subordinati alla preliminare redazione di un progetto di bonifica e consolidamento della zona.

“PP G” ZONA PALAZZO DI GIUSTIZIA

In tale area il PRG si attua attraverso un Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica.

La zona del Palazzo di Giustizia, in cui sono previste Attrezzature Pubbliche e di Interesse Pubblico (Zone Amministrative e di pubblici servizi e Verde Pubblico), viene assoggettata a Piano Particolareggiato per garantire, attraverso una definizione dettagliata della sua configurazione finale (distributiva- funzionale- architettonica), le esigenze di spazio per la sede giudiziaria.

In particolare, oltre alle destinazioni attualmente prescritte nell’area, potranno essere previsti i seguenti usi:

- Piazza e Verde Pubblico;
- Parcheggio interrato a supporto diretto del Tribunale esistente e dell’ampliamento previsto.
- Attrezzatura Direzionale e Terziaria a supporto Indiretto della Sede Giudiziaria, relativa all’insediamento:
 - a) di uffici a forte concorso di pubblico (uffici pubblici e privati di tipo amministrativo, legale, finanziario, assicurativo, di rappresentanza, etc...)
 - b) di pubblici esercizi e negozi (bar, ristorante, tabacchi, cartoleria, copisteria, edicola, telefonia, etc...).

L’area oggetto del presente P.P. è suddivisa internamente in due comparti per i quali vengono forniti i seguenti indici specifici:

COMPARTO A- Palazzo di Giustizia- Direzionale

- Sf Superficie fondiaria=11.222 mq
- V Volumetria complessiva del comparto = mc 50.900 (compresa quella relativa all’edificio esistente) con il limite di mc 9.500 per attività direzionali e terziarie;
- H altezza massima ammessa nel rispetto del comma 2, art. 8 “Limiti di altezza degli edifici “ del D.M. 1444/68 e nel rispetto di quanto prescritto nell’allegato al D.M del 16/01/1996- Costruzioni in zona sismica;
- D distacchi dai fabbricati, confini, strade secondo le previsioni del P.P. nel rispetto della normativa vigente.
- Sc Superficie Coperta Massima: 50% Sf- Superficie fondiaria
- Superficie dei parcheggi

per la porzione di attrezzatura d’uso e/o interesse pubblico	20 mq/100 mc (art. 33 NTA)
per la porzione di attività direzionali e terziarie	40 mq/100 mq di SUL (art.5 comma 2 del D.M. 1444/68 equivalente al c.4, art.66 REC)
per la volumetria presente	Non dovuta
per la volumetria prevista	1 mq/5 mc (c.1 art.66 REC)

COMPARTO B- Verde Pubblico

Il comparto comprende un’area destinata a verde pubblico

Il P.P. dovrà, quindi, porre particolari cure al verde pubblico con piantumazioni ed opportuni interventi di organizzazione del terreno.

NORME A CARATTERE GENERALE

La posizione e la destinazione delle aree indicate con la sigla P hanno valore prescrittivo, la loro superficie contribuisce al computo della superficie fondiaria.

“sulle aree di versante, caratterizzate da una pendenza superiore al 30%, sono vietati gli interventi edilizi, nonché qualsiasi impedimento al deflusso delle acque, i riporti ed i movimenti di terreno che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo le opere relative ai progetti di recupero ambientale”

L'intervento di cui all'oggetto dovrà ottemperare in fase esecutiva alle seguenti prescrizioni:

- per ogni intervento si dovranno eseguire puntuali e dettagliate indagini geologiche e geotecniche, come previsto dal D.M. marzo 1988 (Norme Tecniche per lo Studio delle Terre e delle Rocce), in particolare si dovrà evitare qualsiasi costruzione in corrispondenza dell'eventuale area di influenza della linea di faglia, la cui posizione dovrà essere puntualmente accertata in sede esecutiva;
- dovrà essere assicurato il corretto scorrimento delle acque superficiali, sia in fase di cantiere che di esercizio, rispettando le linee naturali di deflusso, mediante opere che garantiscano la regimazione ed il convogliamento delle acque meteoriche, in modo da evitare erosioni o ruscellamenti superficiali;
- si ricorda che ai sensi del vigente P.P.A.R., sulle aree di versante, caratterizzate da una pendenza superiore al 30%, sono vietati gli interventi edilizi, nonché qualsiasi impedimento al deflusso delle acque, i riporti e i movimenti di terreno che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo le opere relative ai progetti di recupero ambientale
- tutti gli eventuali fronti di scavo dovranno essere valutati nella loro stabilità con la previsione di adeguate protezioni degli stessi. durante le fasi di cantiere; si dovrà, altresì, evitare di creare, in seguito a sterri o riporti, scarpate subverticali o , fortemente acclivi non protette, e comunque queste dovranno essere precedute da uno studio geologico-geotecnico che ne accerti la fattibilità nonché le condizioni di stabilità;
- le opere di, fondazione. dovranno. essere adeguatamente intestate in terreni caratterizzati da parametri geotecnici idonei;
- in sede esecutiva dovranno essere previste tutte le cautele e gli accorgimenti tecnici volti ad evitare qualsivoglia influenza dannosa nei riguardi delle opere già presenti nell' area circostante a quella di intervento, tale influenza potenzialmente verificabile a seguito di variazioni della circolazione idrica profonda legate all'intervento di previsione;
- si dovranno seguire le "indicazioni per la progettazione" contenute nel cap. 7.0 della “indagine geologico-tecnica per il progetto definitivo” allegata alle Delibere Consiliari n.6 del 24/01/2005 e n.58 del 19/09/2005.

N 4- La struttura sia a destinazione vincolata; gli elementi emergenti del progetto (torre, chiesa) dovranno ispirarsi alle forme consuete del paesaggio maceratese; le superfici dei volumi edilizi siano trattate con paramenti omogenei di materiali, forme e colori anch'essi ispirati ai volumi edilizi della campagna maceratese;

Ai fini di una corretta tutela dei valori paesistico ambientali presenti (crinale di 2' classe e pianoro con elevato grado di panoramicità) si prescrive che le costruzioni da realizzare siano, quanto più possibile, aderenti alla morfologia del sito.

In particolare si ritiene di dover vietare l'edificazione della sommità del pianoro eccezion fatta per la Chiesa ed il campanile ad essa annesso. Questi ultimi visti come elementi simbolici rappresentativi di un'architettura remota ma al tempo stesso ben presente in tutto il territorio non solo marchigiano.

Si prescrive pertanto l'edificazione sul versante Nord-Nord/Est avendo cura di evitare sbancamenti o tagli al terreno maggiori di ml. 2,00. Gli edifici, da disporsi lungo le linee a quota costante, dovranno preferibilmente essere organizzati su gradoni.

L'altezza massima delle costruzioni, esclusa la chiesa ed il campanile, non potrà superare i mt. 4,50 misurati a valle.

La pendenza delle falde di copertura dei tetti non dovrà mai superare il 35%.

Si dovranno evitare aggregazioni volumetriche concentrate, privilegiando una composizione estensiva, facendo ricorso all'individuazione di spazi verdi intensamente piantumati da interporre tra le varie costruzioni.

Queste ultime saranno schermate da vegetazione autoctona, anche verso valle.

Eventuali attrezzature ricreative e/o sportive dovranno essere collocate preferibilmente nella zona Est dell'area e protette visivamente anch'esse con intense piantumazioni autoctone.

In caso di previsione planovolumetrica, estesa all'intera superficie territoriale, è consentito prescindere dai limiti di altezza e di aggregazione suindicati, purchè la stessa sia accompagnata da un progetto di massima finalizzato anche ad evidenziare il futuro rapporto tra le volumetrie da insediare e tra queste e l'ambiente circostante. Le altezze così individuate non potranno comunque mai superare i mt. 7,50 misurati a valle.

La tipologia, i materiali, le sistemazioni esterne dovranno comunque essere eseguite in armonia con gli insediamenti tradizionali del paesaggio rurale. A tal fine si prescrive l'uso del laterizio a vista tipo fatto a mano per gli involucri o, in alternativa l'intonaco grezzo tinteggiato con colori e tonalità da concordarsi con l'Ufficio Tecnico.

Gli infissi dovranno essere in legno naturale trattati con vernici trasparenti.

E' consentita la costruzione di un piano completamente interrato le cui rampe di accesso veicolari o pedonali, non saranno computate ai fini della volumetria max edificabile e non incideranno sull'altezza massima consentita, purché gli accessi stessi, realizzati in trincea rispetto alla linea di terra, non siano di larghezza superiore a ml. 3.00.

Tutti i muretti di contenimento e quelli relativi alle sistemazioni esterne saranno rivestiti in laterizio o intonacati come prescritto per le altre costruzioni.

Si prescrive di prevedere un'adeguata superficie a parcheggio, da individuarsi anche nel sottosuolo, in corrispondenza del piano interrato, in misura non inferiore a 20 mq/100 mc. in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della L. n. 765167 e art. 9 della L. n. 112 del 22.3.89.

L'attuazione dell'intervento dovrà essere infine prevista nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- | | |
|----------------------------------|-------------------------|
| - indice di densità territoriale | = 0,7 mc/mq |
| - superficie max coperta | = 15% sup. territoriale |
| - distanze minime dai confini | = ml. 20,00 |
| - distanze minime dalla strada | = ml 20,00 |

N 7- La zonizzazione di Piano relativa all'area di insediamento dell'attuale Istituto Tecnico Agrario costituisce essenzialmente una presa d'atto delle attrezzature scolastiche esistenti.

Considerata la delicatezza della zona sotto gli aspetti geologici e idrogeologici, eventuali ampliamenti e/o interventi che comunque alterino le condizioni di equilibrio naturale sono subordinati alla redazione di un progetto preliminare finalizzato alla sistemazione, bonifica e consolidamento della zona.

Dovrà inoltre essere verificato la compatibilità ambientale delle opere in relazione alla tutela del bacino di percezione visiva del Capoluogo.

N 8- Considerato che l'attrezzatura scolastica esistente risulta compresa nella perimetrazione del vincolo archeologico ai sensi della LG 1089/39, la zonizzazione di Piano costituisce essenzialmente una presa d'atto dell'esistente e sono pertanto escluse nuove costruzioni.

Eventuali ampliamenti, nei limiti degli indici stabiliti dalle presenti norme per la zona non possono superare del 100% la consistenza del fabbricato esistente.

N 10- Considerata la delicatezza della localizzazione sotto l'aspetto panoramico, il Piano limita le possibilità edificatorie al solo ampliamento dei fabbricati esistenti con esclusione di nuove costruzioni.

Tali ampliamenti, da effettuare nel rispetto degli indici stabiliti dalle presenti norme, non potranno comunque superare del 50% la consistenza dei fabbricati esistenti e la relativa altezza massima non potrà risultare superiore a quella dei fabbricati preesistenti.

N 14- Considerati i valori paesistico-ambientali della localizzazione la zonizzazione di Piano ha essenzialmente la funzione di presa d'atto dei fabbricati esistenti; sono pertanto escluse nuove costruzioni.

I fabbricati esistenti possono essere ampliati, nel rispetto degli indici della zona, fino ad un massimo del 50% della volumetria degli stessi e l'altezza massima di tali ampliamenti non può superare quella dei fabbricati esistenti.

- P.P. Zona ex Campo Boario di Piazza Pizzarello

La zona di Piazza Pizzarello, viene assoggettata a piano di inquadramento architettonico e urbanistico per la riqualificazione dell'area ex Foro Boario prevedente destinazione a parcheggi e rimessaggio, ad attrezzature pubbliche integrate con la residenza, per garantire la definizione dettagliata della sua configurazione finale, distributivo-funzionale-architettonica in rapporto anche con la utilizzazione di parte dell'area a stazione per le autocorriere. N.B. Il piano di inquadramento architettonico e urbanistico è stato approvato con delibera di ratifica di Accordo di Programma n. 25/2002 ed assume valore di piano norma.

N 20- Stante la ricadenza all'interno dell'ambito di tutela del Complesso "Della Pieve", si prescrive di consentire una cubatura non superiore a 5000 mc ed un'altezza massima non superiore a ml 6.00. Si prescrive inoltre di piantumare almeno 1/3 della superficie fondiaria.

N 25- Si prescrive di conservare la vegetazione presente sull'area.

N 30- È consentito il cambio di destinazione d'uso in "Residenza per Collegio Universitario e mensa per studenti".

N 51- L'attuazione dell'intervento, finalizzato alla realizzazione di una attrezzatura religiosa di tipo conventuale, sarà di tipo diretto e dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- indice di densità fondiario = 1,2 mc/mq
- altezza massima fabbricati = 9,50 ml
- altezza massima campanile = 15,00 ml
- superficie max coperta = 50% sup. fondiaria
- distanze minime dai confini = 20 ml
- distanze minime dalla strada = 20 ml

La struttura conventuale dovrà essere posizionata verso il confine Sud-Est dell'area. L'attuazione dell'intervento è subordinata alla formazione di specifico vincolo di destinazione

N 53- Per quanto riguarda i manufatti edilizi costituenti l'ex Mattatoio Comunale dovrà essere redatto un progetto che stabilisca le parti da recuperare mediante le tecniche del restauro conservativo e quelle da assoggettare a ristrutturazione edilizia, anche mediante parziale demolizione, vincolando la destinazione ad attrezzature sociali e culturali di cui al punto d2) del presente articolo.

N 34- Via dei Velini / Stadio

L'area è destinata esclusivamente a funzioni di casermaggio per le strutture operative dello Stato (Guardia di Finanza, Polizia di Stato, etc.).

Il progetto dovrà valutare attentamente l'inserimento nel paesaggio degli interventi da realizzare: a tal fine dovranno essere prodotti specifici elaborati redatti da professionisti competenti in materia botanica e paesaggistica.

Non sono ammessi accessi carrabili da via dei Velini.

L'intervento dovrà prevedere la realizzazione di un marciapiede pubblico di larghezza minima di 1.20 ml. lungo la viabilità esistente.

N 35- Ex Vigili del Fuoco

Nell'area possono essere ubicate le strutture operative dello Stato e/o legate alla Protezione Civile (Guardia Forestale, Vigili del Fuoco, Polizia di Stato, Carabinieri, etc.) compresi i relativi casermaggi.

Sono ammessi gli uffici aperti al pubblico solo se strettamente connessi con le funzioni indicate.

Il progetto dovrà valutare attentamente l'inserimento nel paesaggio degli interventi da realizzare con particolare riguardo alla continuità del sistema vegetazionale esistente di Sasso d'Italia e Villa Lauri: a tal fine dovranno essere prodotti specifici elaborati redatti da professionisti competenti in materia botanica e paesaggistica.

N 36- Ampliamento ex Manicomio

L'area è destinata alla realizzazione di centri per la formazione professionale di tipo pubblico (Scuole Ufficiali, corsi di formazione o specializzazione professionale, etc.) comprese le relative strutture di servizio (residense, mense, spazi collettivi, etc.). Considerata la delicatezza dell'area sotto gli aspetti geologici ed idrogeologici l'iter per l'ottenimento della Concessione Edilizia dovrà essere preceduto dall'approvazione di un progetto preliminare (redatto in scala non inferiore a 1/500) da parte dell'Amministrazione Comunale su parere della Commissione Edilizia Comunale.

Il progetto preliminare dovrà contemplare:

- uno studio sulla sistemazione, bonifica e consolidamento dell'area redatto sulla base di approfondite indagini sulle condizioni di stabilità dell'area stessa;
- un progetto planivolumetrico che evidenzii l'impianto formale e funzionale dell'intervento specie in considerazione delle caratteristiche orografiche e geomorfologiche del sito;
- uno studio di tipo botanico - forestale e paesaggistico che documenti gli interventi necessari a garantire la continuità nell'area tra il parco dell'ex Manicomio e la vegetazione ripariale del fosso Collatone;
- l'individuazione di uno spazio aperto finalizzato a funzioni di tipo aggregativo (piazza, piazza d'armi, prato, etc.) da collocare nella parte a valle dell'area con particolare attenzione alle modalità di drenaggio e smaltimento delle acque superficiali.

Ex SARAM . P. P. II

E' ammessa la permanenza delle attività attualmente insediate nell'area (scuola allievi, depositi, uffici, etc.).

L'eventuale trasformazione delle attività attualmente insediate comporterà la redazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica riferito a tutta l'area.

Esso potrà prevedere la collocazione nell'area di uffici amministrativi a grande concorso di pubblico, anche a scala territoriale, sia pubblici che privati, di uffici di tipo finanziario, assicurativo e di rappresentanza, etc. .

E' ammessa anche quota parte di attività commerciali pari ad un massimo del 15% del volume realizzabile.

In sede di redazione del P.P. dovrà prevedersi obbligatoriamente una bretella stradale che colleghi, con almeno uguale sezione, via E. Mattei e la strada di previsione di Prg proveniente da via Indipendenza / zona di Sasso d'Italia. In particolare essa dovrà connettere le due strade attraverso due rotatorie: una già prevista dal Prg ad ovest dell'attuale sito della SARAM e un'altra in progetto, da ubicare nell'attuale incrocio tra via Roma e via Mattei.

N 37- Collevario

Nell'area possono essere ubicate le strutture operative dello Stato e/o legate alla Protezione Civile (Carabinieri, Guardia Forestale, Vigili del Fuoco, Polizia di Stato, etc.) compresi i relativi casermaggi.

Sono ammessi gli uffici aperti al pubblico solo se strettamente connessi con le funzioni indicate.

Il progetto dovrà valutare attentamente l'inserimento nel paesaggio degli interventi da realizzare con particolare riguardo alla continuità del sistema vegetazionale esistente di Villa Ciccolini Giusso: a tal fine dovranno essere prodotti specifici elaborati redatti da professionisti competenti in materia botanica e paesaggistica.

Via Mattei . P.P. III

L'attuazione delle previsioni di Prg per l'area è soggetta a Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.

L'area è destinata alla collocazione di uffici amministrativi a grande concorso di pubblico, anche di scala territoriale, sia pubblici che privati, di uffici di tipo finanziario, assicurativo e di rappresentanza, ecc.

Sono ammesse attività commerciali esclusivamente di servizio del quartiere e perciò costituite da esercizi con superfici di vendita inferiori ai 200 mq e da pubblici esercizi.

Almeno il 40% dell'area dovrà essere destinato a verde pubblico con rimboschimento del versante sottostante la chiesa "Madre di Dio" ed i parcheggi di via Capuzi e di via Brigata Macerata.

L'intervento dovrà prevedere il collegamento pedonale con la soprastante chiesa, con il tribunale e con l'area di Fontescodella.

E' possibile collocare una stazione di servizio con impianto di distribuzione carburanti lungo via Mattei: l'attuazione di tale intervento potrà avvenire con intervento edilizio diretto anche precedentemente e autonomamente alla redazione del previsto Piano Particolareggiato.

N 56- Il progetto dovrà valutare attualmente l'inserimento nel paesaggio degli interventi da realizzare ed a tal fine dovranno essere prodotti specifici elaborati.

Dovrà essere presentato apposito studio per la sistemazione e riqualificazione del versante ovest.

Per l'accesso all'area da Via Pancalducci dovrà essere studiato apposito svincolo che regolamenti la viabilità anche in relazione all'incrocio esistente a monte con Via Braccialarghe.

L'esistente manufatto dell'ex fornace Torresi potrà essere demolito eccezion fatta per la ciminiera che dovrà essere mantenuta e recuperata.

La notazione che segue si riferisce esclusivamente all'area sita all'interno della lottizzazione conclusa PL22 lato Nord-Est:

N 57- L'edificazione della struttura di interesse provinciale potrà avvenire fino al confine delle aree pubbliche, mantenendo la distanza di ml. 10 dalle proprietà private.

N 60- L'edificazione dovrà mantenere una distanza di almeno 100 ml. dalla sponda del fiume Potenza; l'eventuale edificazione ricadente su aree di fabbricati esistenti potrà mantenerne l'allineamento; inoltre nella fascia per come indicata nella scheda progetto, sono ammessi esclusivamente gli interventi consentiti dalle prescrizioni di base permanenti del P.P.A.R. di cui all'art. 29 lett. b), compatibili con la destinazione di zona.

Dovrà essere prevista una fascia di almeno 75 ml. dalla ex S.S. 77 destinata alla viabilità interna di distribuzione ed ai parcheggi pubblici.

La viabilità interna di distribuzione dovrà prevedere un asse parallelo alla ex S.S. 77 che si raccordi con la viabilità dell'area circostante assoggettata a Piano Particolareggiato denominato P.P. I, normata dall'art. 23bis delle N.T.A. del P.R.G.

Tutte le superfici destinate a parcheggio pubblico dovranno essere adeguatamente alberate con specie arboree aventi le seguenti caratteristiche specifiche:

- specie caducifolie con elevata capacità di ombreggiamento durante il periodo estivo e possibilità di soleggiamento del suolo durante il periodo invernale;
- specie con apparato radicale contenuto e profondo;
- specie caratterizzate dall'assenza di fruttificazione e essudati.

E' ammesso l'insediamento di strutture per ospitare manifestazioni sportive, di spettacolo ed espositive. In tal caso dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:

H	- Altezza massima	30 ml.
Dm	- Distanza dai confini	come da Codice Civile
Dsf	- Distanza dalla sponda del fiume	100 ml.
Df	- Distanza dai fabbricati	10 ml.
	- Parcheggi pubblici (in aggiunta alla dotazione prevista dall'art. 66 del R.E.C.)	20 mq/100 mc

Gli interventi di trasformazione del suolo, debbono essere volti al miglioramento, al mantenimento e al recupero della stabilità idrogeologica del territorio prevedendo l'impiego delle tecniche dell'ingegneria naturalistica; dovranno essere adottati criteri di realizzazione volti a ridurre al minimo indispensabile le superfici impermeabili, favorendo l'infiltrazione delle acque meteoriche nel terreno; gli interventi di impianto vegetazionale debbono essere strutturati (tipologia delle specie e caratteristiche d'impianto) in modo da consentire una corretta regimazione delle acque superficiali, favorendo l'infiltrazione nel terreno e comunque la ritenzione temporanea delle acque meteoriche utilizzando specie arboree tipiche (autoctone)

dell'area d'intervento; gli interventi di impianto artificiale devono essere progettati in modo da minimizzare l'effetto dell'impermeabilizzazione mediante l'impiego di materiali che permettano la percolazione delle acque o, quantomeno, la ritenzione temporanea delle stesse. Ogni intervento di trasformazione dovrà prevedere opere di minimizzazione e compensazione degli impatti.

E' prescritta la chiusura e la messa in sicurezza dei pozzi per l'approvvigionamento idrico non più utilizzati salvo che siano attrezzati in modo da escludere comunque le acque sotterranee dall'inquinamento.

N 63

L'edificazione terrà conto dei seguenti indici e parametri:

Sf	Superficie fondiaria	18.192	mq
Jf	Indice di Dens. Fondiaria	4,0	mc/mq
H	Altezza Massima	9.00	m
Df	Distanza minima tra fabbricati	Perimetro interno Perimetro esterno	Come da progetto planivolumetrico 10 m
Dm	Distanza minima dai confini	Confini interni Confini esterni	Come da progetto planivolumetrico Ammessa costruzione a confine in conservazione delle quote altimetriche e degli allineamenti di manufatti esistenti
Ds	Distanza minima dalle strade	in relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.M. N. 1444/68 con un minimo di ml.5; è consentita la edificazione a filo strada in conservazione delle quote altimetriche e degli allineamenti di manufatti esistenti.	

In riferimento alla N 63 si riportano le seguenti prescrizioni generali:

- Tutte le canalizzazioni fognarie e le opere ad esse collegate devono essere allacciate al pubblico collettore e realizzate a tenuta alla penetrazione di acqua dall'esterno e alla fuoriuscita di liquami dal loro interno nelle normali condizioni di esercizio; in particolare debbono essere sempre tenute debitamente distanti e al di sotto delle condotte di acqua potabile;
- Al fine del risparmio idrico si reputa opportuno adottare le misure necessarie alla eliminazione degli sprechi ed alla riduzione dei consumi e ad incrementare il riciclo e il riutilizzo dell'acqua, anche attraverso la realizzazione di condotte separate per il recupero, in idonee cisterne, delle acque meteoriche da utilizzare soprattutto per le aree a verde;
- Le macerie di demolizione provenienti dalla palazzina ex INAM potranno essere recuperate sul posto con regolare autorizzazione attraverso l'utilizzo di macchinari mobili o inviate a Ditte specializzate; durante le operazioni di demolizione dovranno essere adottate le migliori tecniche possibili atte a contenere al minimo lo sviluppo e la dispersione di polveri;
- Effettuare un corretto stoccaggio delle materie prime per la realizzazione delle nuove costruzioni con particolare attenzione ai prodotti pulverulenti;
- Effettuare una corretta valutazione dei rischi connessi alle attività lavorative per la tutela della salute e sicurezza dei lavoratori ai sensi di quanto disposto dal D. Lgs. 81/2008;

- La gestione delle terre di scavo dovrà essere effettuata nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 186 del D. Lgs. 152/2006 e successive modifiche ed integrazioni; in particolare il loro movimento non dovrà comportare emissioni garantendo un elevato livello di tutela ambientale e si dovrà accertare che non provengano da siti contaminati o sottoposti ad interventi di bonifica;
- Studiare una viabilità, in viale Don Bosco, in via D. Alighieri e via V. Alfieri e traverse, tale da diminuire l'impatto acustico dovuto all'inevitabile incremento del traffico autoveicolare determinato dal piano/programma proposto.
- Analogamente nella ristrutturazione dell'Oratorio e nel completamento della messa a norma degli edifici scolastici (scuola media, liceo, scuola di musica, ecc.), dovranno utilizzarsi materiali isolanti e fonoassorbenti tali da minimizzare l'impatto acustico dovuto al traffico autoveicolare. "
- Le successive fasi progettuali dovranno considerare, quale elemento significativo per la definizione della specifica soluzione prescelta, l'esigenza collettiva di salvaguardare e valorizzare la caratteristica di "belvedere sui Monti Sibillini" del tratto di edificio prospettante sulla Via Don Bosco.
- I rilevati e gli sbancamenti potranno essere realizzati solo dopo averne valutato la relativa stabilità;
- al fine di evitare erosioni o ruscellamenti superficiali dovrà essere assicurato il corretto scorrimento delle acque superficiali, sia in fase di cantiere che di esercizio, dovranno quindi essere eseguite tutte le opere necessarie al controllo e regimazione: delle acque meteoriche e antropiche;
- Al fine di evitare possibili cedimenti, per i riporti e sottofondi stradali dovranno essere utilizzati materiali di idonee caratteristiche geotecniche opportunamente costipati;
- tenuto conto che gli interventi in progetto prevedono sbancamenti significativi e sono pressoché in adiacenza a edifici e manufatti esistenti, in sede esecutiva dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti per evitare possibili danni a tali strutture anche attraverso opere di contenimento;
- le opere fondali, dovranno interessare terreni con adeguate caratteristiche geotecniche, capaci di assorbire i carichi indotti dalle costruzioni da realizzare;
- La progettazione degli interventi, dovrà essere corredata da studi geologici finalizzati a fornire al progettista i parametri geomeccanici necessari alla definizione della tipologia di fondazioni più idonee; le indagini dovranno inoltre valutare le condizioni di pericolosità sismica e i fattori di amplificazione locale.

Inoltre in riferimento alla N 63, si dovrà tenere in conto delle seguenti prescrizioni specifiche:

1. per quanto riguarda la mitigazione degli impatti in termini paesaggistici, dovrà essere connessa al piano di recupero un'ideale progettazione architettonica tale da garantire un inserimento armonico nel paesaggio degli interventi previsti con particolare attenzione alle visuali di pregio. Dovrà essere predisposta inoltre una progettazione del verde per le finalità mitigative e compensative;
2. al progetto di piano, dovrà essere connessa la risoluzione di problemi legati alla produzione di rumore attraverso misure compensative o mitigative, considerata la presenza di ricettori sensibili posti nelle vicinanze;

Infine in riferimento alla N 63:

Nelle norme del Piano di Recupero attuativo dell'intervento dovrà essere contenuta prescrizione specifica di adozione, in sede di rilascio dei permessi di costruire, di tecnologie volte a perseguire il risparmio energetico e l'abbattimento delle fonti di inquinamento.

Nmt04

L'area può essere utilizzata solo in funzione dell'attività insediata restando esclusa la possibilità di frazionamento. La volumetria massima realizzabile è limitata a mc. 10.000, unitamente all'area adiacente, avente stessa destinazione.

Nmt06

Per utilizzo diverso da quello di centrale tecnologica, l'area dovrà essere assoggettata a Piano Particolareggiato con mantenimento della destinazione ad "attrezzature tecniche e distributive. E' vietato l'abbattimento degli esemplari arborei protetti. In particolare nel caso di specie secolari in fase attuativa e/o in sede di permesso di costruire va prodotto un apposito studio che verifichi la necessità di prevedere adeguati ambiti di rispetto e salvaguardia degli stessi.

Nma02

La porzione d'area a monte della limitazione interna al lotto non verrà utilizzata ai fini edificatori.

Area soggetta alle prescrizioni previste dall'art. 31 delle NTA del PPAR e ai contenuti di cui all'art. 25.3.3. delle NTA del PTC. Dovrà essere effettuato rilievo di dettaglio.

N 70- l'area non potrà essere occupata da costruzioni, in essa dovrà essere localizzata la dotazione di parcheggio di cui all'art 32 delle NTA di piano; dovrà garantirsi libera fruibilità e la continuità anche carrabile, con le aree limitrofe.

N 74- l'edificabilità dell'area è limitata ad una volumetria non superiore a quella ammissibile su area avente estensione di 5.000 mq secondo i criteri, indici e parametri di cui all'art. 34 verde pubblico attrezzato per lo sport; ogni intervento sull'area dovrà prevedere misure volte al perseguimento degli obiettivi di cui ai commi 1,2 e 3, art.10 LR 22/2011 secondo le modalità nella stessa LR previste; ogni intervento sull'area dovrà prevedere compensazione, in termini di emissioni di CO₂, relativa al cotico erboso naturalizzato caratterizzante la maggior parte della superficie, oggetto dell'intervento”.

N 78

Il volume massimo edificabile è limitato a mc. 20.000

- il recapito dei reflui dovrà essere individuato nella rete fognaria esistente e dovranno realizzarsi reti separate a norma del vigente Regolamento del s.i.i. (delibera AC n. 7 del 9 ottobre 2008), e delle N.T.A. del Piano di Tutela delle Acque (delibera DACR n.145 del 26/01/2010) art. 41;
- dovrà essere richiesto al gestore del s.i.i. APM di Macerata, prima del rilascio delle autorizzazioni definitive, il parere sullo schema fognario, tramite il quale il gestore fornirà le prescrizioni del caso anche per l'adeguamento alle suddette N.T.A. del Piano di Tutela delle Acque;
- le acque meteoriche dovranno essere smaltite prioritariamente, ove possibile, in corpi idrici superficiali recettori e dovrà essere previsto un sistema di gestione delle stesse, con riutilizzo per l'irrigazione del verde e gli usi esterni non potabili, ai sensi degli artt. 7 bis e 7 ter del vigente Regolamento del s.i.i. ed in conformità all'art. 68 delle N.T.A. del Piano di Tutela delle Acque;
- andranno verificate con il gestore anche eventuali interferenze con i sottoservizi (reti e impianti idrici, fognari e depurativi) riconducibili alla gestione del s.i.i.;
- dovranno essere rispettate, in generale, tutte le disposizioni di cui al citato Regolamento del s.i.i. nonché le prescrizioni fornite dal gestore relativamente a tutte le opere connesse con i servizi idrici.”

- l'edificazione non potrà interessare una fascia di 20 metri dalla strada di crinale sulla quale dovrà essere realizzata una duna piantumata con un verde diversificato, con struttura biplana o multiplana ed elementi a filare di prima grandezza al centro della fascia che mirano a rafforzare il riconoscimento del crinale;
- dovrà essere piantumato un filare di roverella, rafforzando i tratti di filare esistenti sul lato opposto della strada di crinale;
- dovranno essere piantumate siepi arboree perimetrali ed alberi diffusi all'interno dell'area per attrezzature di interesse comune;
- l'altezza massima delle edificazioni dal piano di campagna lato fascia boscata in fregio alla strada di crinale non potrà superare ml. 7,50.
- in sede di progettazione degli interventi dovranno essere effettuate le indagini geologico e geotecniche previste dal D.M. del 14/01/2008 (NTC). La definizione della locale stratigrafia, la caratterizzazione geotecnica dei terreni e la valutazione della risposta sismica locale, andranno effettuate con specifiche indagini in sito e/o di laboratorio.
- fronti di scavo e rilevati dovranno essere valutati nella stabilità e corredati da adeguate indagini geotecniche (D.M. 14/01/2008);
- dovranno essere progettate le opere di regimazione delle acque superficiali tenendo conto del principio d'invarianza idraulica (L.R. 22/2011 e DGR 53 del 27/01/2014).
- è stabilita, per le finalità di cui al D.P.C.M. 08/07/2003, una fascia provvisoria di rispetto dell'elettrodotto attraversante l'area, di m. 10 dall'asse; l'effettiva ampiezza sarà determinata in sede di attuazione edilizia delle possibilità edificatorie
- ai fini di una maggiore tutela dell'interesse archeologico dovrà essere fatta comunicazione, con almeno 15 giorni di anticipo dall'inizio di tutte le operazioni di movimentazione del terreno, alla Soprintendenza per i Beni Archeologici delle Marche
- vanno rispettate le disposizioni del Decreto del Ministero dell'Ambiente 29/5/2008, acquisendo inoltre gli eventuali relativi pareri ARPAM e ASUR per la protezione dai campi magnetici generati dagli elettrodotti

N 79- l'edificabilità dell'area è limitata ad una volumetria non superiore a quella esistente; è ammessa la realizzazione delle seguente attrezzature: depositi mezzi comunali ed impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti tecnologiche o ad essi assimilabili con esclusione impianti di depurazione e per il trattamento dei rifiuti, mercati comunali, macelli, cimiteri; ogni intervento sull'area dovrà prevedere misure volte al perseguimento degli obiettivi di cui ai commi 1, 2 e 3, art. 10 L. R. n° 22/2011, secondo le modalità nella stessa L.R. previste; ogni intervento sull'area dovrà prevedere compensazione, in termini di emissioni si CO₂, relativa al cotico erboso naturalizzato caratterizzante la maggior parte della superficie, oggetto dell'intervento.

N 80 - Quale presa d'atto dell'intesa Stato - Regione Marche ai sensi dell'art. 3 del DPR 383/1994 e D.L. n° 269/2003, art. 29, comma 1bis, convertito in legge n° 326 del 24.11.2003 - conferenza di servizi del 16 settembre 2010 nell'immobile sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: direzionale ai sensi dell'art. 24 delle NTA e attività di servizi di cui agli artt.13 e 43 delle NTA

N 83 - Quale presa d'atto dell'intesa Stato - Regione Marche ai sensi dell'art. 3 del DPR 383/1994 e D.L. n° 269/2003, art. 29, comma 1bis, convertito in legge n° 326 del 24.11.2003 - conferenza di servizi del 16 ottobre 2008 nell'immobile sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: direzionale ai sensi dell'art. 24 delle NTA e attività di servizi di cui agli artt.13 e 43 delle NTA.

N 84 - Quale presa d'atto dell'intesa Stato - Regione Marche ai sensi dell'art. 3 del DPR 383/1994, l'edificazione è conforme alle risultanze della conferenza di servizi in data 12.10.2010

ART. 36 - ZONE DOTAZIONE STANDARDS (Sp)

Sono le Zone all'interno dei Piani Attuativi destinate a garantire una adeguata dotazione di aree pubbliche, per verde pubblico, parcheggi e attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico.

Nelle Zone residenziali tale dotazione minima è stabilita in 18 mq. ogni 100 mc., fatte salve maggiori quantità espressamente previste dal Piano o dalla Legge Regionale 34/92.

Tali attrezzature vanno realizzate nel rispetto degli indici stabiliti per le stesse dalle presenti norme.

Nelle Zone produttive la dotazione di cui al presente articolo deve rispettare i minimi stabiliti dall'art. 5 del D.M. N. 1444/68; tale dotazione nelle Zone produttive miste a residenza e in quelle direzionali e terziarie va incrementata con quella relativa alla destinazione residenziale di cui al comma 2 del presente articolo, per la quota di residenza realizzabile.

Eventuali attrezzature di servizio alle Zone produttive nelle aree dotazione standards vanno realizzate nel rispetto degli indici di cui al successivo articolo, con esclusione di quelle relative alle Zone direzionali e terziarie per le quali valgono gli indici di tali Zone.

ART. 37 - ZONE PER ATTREZZATURE DI SERVIZIO ALLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Sono le Zone destinate ad attrezzature di interesse collettivo, di servizio e supporto alle attività produttive, quali quelle sociali, ricreative e di ristoro (mense, ritrovi aziendali, campi di gioco)

In tali Zone il PIANO si attua per intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici:

Jf	- Indice di Densità Fondiaria:	2 mc/mq
H	- Altezza Massima:	9 mt
Df	- Distanza tra Fabbricati:	10 ml
Dm	- Distanza dai confini:	5 ml
Ds	- Distanza dalle strade:	in relazione alla larghezza della strada in base all'art.9 del D.M. 2.4.68 N.144 con un minimo assoluto di ml. 5.

È ammesso l'alloggio del personale di custodia e/o gestione per una superficie massima di 95 mq netti.

ART. 38 - ZONE ATTREZZATE PER LO SPORT, SPETTACOLO E TEMPO LIBERO A SCALA SOVRACOMUNALE

Tali Zone rientrano nella Zona Omogenea F di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/68 N. 1444.

Sono costituite da aree di notevole estensione individuate dal PIANO con funzione di parchi territoriali attrezzati e destinati ad impianti per lo sport, spettacolo e tempo libero a livello sovracomunale.

Il PIANO, pur rimandando alla fase attuativa ed ai necessari contatti e accordi a livello sovracomunale la specifica articolazione del sistema di attrezzature, individua due sottozone in relazione alla funzione prevalente assegnata alle stesse nel quadro delle destinazioni ammesse:

a) Zone a parco attrezzate per lo sport e tempo libero destinate principalmente alla creazione di un parco territoriale, all'interno del quale possono essere realizzati impianti sportivi a scala comunale e sovracomunale e attrezzature per l'esercizio del tempo libero (galoppatoi, piste ciclabili ecc.) con le relative strutture di supporto e servizio.

b) Zone per attrezzature ricreative di ristoro e spettacolari destinate principalmente alla realizzazione di impianti per lo spettacolo, la ricreazione e lo svago a notevole concorso di pubblico (teatri tenda, impianti per manifestazioni spettacolari all'aperto e al coperto, discoteche, locali da ballo e ritrovo e simili ecc.)

In tali Zone il PIANO si attua per intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica nel rispetto dei seguenti indici:

Jt - Indice di Densità Territoriale:	0,06 mc/mq	
H - Altezza Massima:	9 ml	(misurata a valle in caso di edifici ricadenti in zone non pianeggianti) fatte salve maggiori altezze per particolari attrezzature
Dm - Distanza dai confini:	20 ml	dai confini di zona
Df - Distanza tra fabbricati:	40 ml	da fabbricati esterni ai confini di zona
Ds - Distanza dalle strade:	20 ml	da strade esterne ai confini di zona

Prescrizioni Particolari

P.P.9. (tav. 3.3)

Si prescrive, tuttavia, un'attenta ridefinizione dei confini più aderente alla morfologia del terreno ed un Piano Attuativo che esclude interventi costruttivi di forte impatto.

Capo VI – ZONE PER ATTREZZATURE D'USO E/O INTERESSE PUBBLICO

ART. 39 - DEFINIZIONE DELLE ZONE

Sono le Zone destinate a quelle strutture e servizi, che pur d'uso e/o interesse pubblico e necessari ad integrare il sistema delle attrezzature pubbliche di cui al precedente Capo, non concorrono - nè sono state considerate dal PIANO in tal senso - alla dotazione degli standards urbani e territoriali.

Rientrano in tale Zonizzazione le Zone ricettive e quelle per i campeggi, quelle ricreative e/o di ristoro, quelle commerciali e d'interesse collettivo e quelle sportive e spettacolari a destinazione particolare e/o riservate a clubs sportivi.

Tali Zone sono individuate graficamente da una Zonizzazione (retino) unificata, all'interno della quale il PIANO con apposita simbologia individua le varie categorie di attrezzature sopra elencate.

In mancanza di simbologia e fatte salve eventuali prescrizioni particolari, sono ammesse sia le attrezzature ricreative e/o di ristoro che quelle commerciali e/o d'interesse comune nonché quelle d'altro tipo non esplicitamente previste ma assimilabili per analogia a tali attrezzature.

La simbologia relativa alle attrezzature ricettive, a quelle sportive e spettacolari e ai campeggi ha valore vincolante per la destinazione delle relative zone.

In tali Zone di norma il PIANO si attua per intervento edilizio diretto e viene quindi stabilito l'indice di densità fondiaria.

Dove è prescritto l'intervento urbanistico preventivo l'indice di densità fondiaria stabilito assume il significato di indice di densità territoriale, mantenendo lo stesso valore.

In tali Zone è ammessa la residenza stabile per il solo personale di custodia e/o gestione nella misura di un alloggio della superficie massima di 95 mq netti per ogni attrezzatura insediata.

Prescrizioni particolari:

N 2- La previsione di Piano, finalizzata al potenziamento della funzione di punto di aggregazione della Chiesa di S. Stefano, consente una destinazione integrata dell'immobile esistente (destinazioni di cui all'art. 42 e 43 delle presenti norme).

Tenuto conto della particolarità della localizzazione in relazione alla presenza dell'adiacente Chiesa di S.Stefano censita tra i manufatti di particolare valore artistico e storico-documentario, sono consentiti esclusivamente interventi di restauro e risanamento conservativo e modifiche di destinazione d'uso dell'immobile esistente.

Gli interventi ammessi devono essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e costruttive del fabbricato esistente e non possono superare l'altezza massima di tale fabbricato.

Si prescrive inoltre che, data appunto la particolare valenza paesistico-architettonica del sito, le eventuali attrezzature dovranno avere carattere di precarietà e di facile amovibilità (strutture smontabili stagionali).

N 11- La previsione di Piano si attua attraverso un intervento edilizio diretto finalizzato al recupero e riutilizzo funzionale del complesso dell'ex Molino Ciccolini; pertanto le destinazioni ammesse (ricettive, ricreative e/o di ristoro, commerciali e di interesse comune) devono risultare compatibili con la struttura del fabbricato esistente che va mantenuta e recuperata alle nuove funzioni.

L'intera zona dovrà essere oggetto di progettazione unitaria volta a valorizzare gli elementi di pregio presenti. E' ammessa la ricomposizione dei volumi esistenti non tutelati ed un incremento pari al 20% del totale della volumetria esistente.

Gli eventuali nuovi corpi di fabbrica dovranno essere ubicati in posizione tale da non impedire la libera vista dell'edificio tutelato dalla strada principale e comunque non possono essere realizzati in aderenza a detto edificio.

La progettazione dovrà tener conto dei seguenti indici:

distanza dai confini: ml. 5,00
altezza dei nuovi corpi di fabbrica isolati ml. 5,00 (nel caso di corpi di fabbrica aderenti a fabbricati esistenti l'altezza dei primi potrà essere uguale a quella dei secondi).

I parcheggi a soddisfacimento di quanto richiesto dalle normative in funzione delle attività che verranno insediate dovranno essere reperiti all'interno dell'area e rimarranno privati.

Il progetto di recupero e riutilizzo funzionale del complesso dovrà essere munito del preventivo nulla-osta della Soprintendenza ai BB.AA. e AA.

N 13- La previsione di Piano è finalizzata al potenziamento della funzione di punto di aggregazione del complesso religioso della Chiesa di Consalvi (S.Gabriele dell'Addolorata).

Considerata la particolarità della struttura religiosa esistente, le costruzioni ammesse con le destinazioni di cui ai successivi artt. 42 e 43 devono essere realizzate con caratteristiche tipologiche e costruttive compatibili con quelle della stessa e non possono superare l'altezza massima di ml 4,50.

N 44- Si esclude la possibilità di insediamenti a carattere ricettivo.

***PCL 19 (Sforzacosta est)**

L'intervento si attua attraverso un piano urbanistico preventivo di iniziativa privata a valenza planovolumetrica prevedente insediamenti di tipo commerciale, direzionale, ricettivo, espositivo, ricreativo, sportivo, secondo le indicazioni contenute nella scheda progetto avente carattere prescrittivo esclusivamente per l'individuazione della porzione dell'area di esondabilità del fosso.

L'intervento si attua nel rispetto dei seguenti indici:

Superficie territoriale:	58.450 mq
Vft - Volumetria fuori terra:	89.891 mc
H - Altezza Massima:	20,00 ml
Ds - Distanza dalle strade:	in relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.M. N. 1444/68 con un minimo di ml.5;
Sp - Dotazione standards	
Pp - Parcheggi pubblici	10.900 mq
Vp - Verde pubblico	11.384 mq

In sede di redazione del piano attuativo dovranno essere esclusi gli interventi e le modalità di utilizzazione in contrasto con le prescrizioni di base permanenti dell'art. 29 delle N.T.A del P.P.A.R. nella porzione di area interessata dall'ambito di tutela del corso d'acqua; dovrà inoltre

prevedersi, laddove possibile, l'espansione della vegetazione ripariale del fosso posto sul confine ovest favorendo la formazione di una rete ecologica

E' vietata l'edificazione nell'area di esondabilità del fosso così come indicata nella scheda progetto.

In sede di redazione del piano attuativo la soluzione viabilistica dovrà essere preventivamente sottoposta ad approvazione della Provincia, in quanto le previsioni del Piano di Lottizzazione interferiscono direttamente con la viabilità provinciale

- I progettisti dovranno presentare in sede di piano attuativo, uno studio del bacino visuale e dei punti di vista sensibili per tipo di fruizione in modo da adeguare i progetti e prevedere adeguate mitigazioni (soluzioni architettoniche, colorazioni, arredo esterno, tipologia e conformazione del verde) in grado di favorire l'inserimento ambientale e paesaggistico delle volumetrie da realizzare.
- Le indagini geologiche e geotecniche di dettaglio da svolgersi in sede di piano attuativo ai sensi del DM 11/3/1988 (norme tecniche per lo studio delle terre e delle rocce) dovranno essere corredate dagli studi e dalle carte indicati nel parere rilasciato ai sensi dell'art.89 del DPR 380/2001 dalla Provincia di Macerata (Det.Dir. n. 343 del 20/12/2005) inoltre le stesse dovranno rispettare tutte le prescrizioni riportate nelle specifiche relazioni geologiche redatte per l'ottenimento del parere di cui alla DGP 691/2006.
- Per le aree ricadenti in ambito di "piana alluvionale non soggetta con maggior frequenza ad esondazione" di cui all'art. 27 NTA del PTC, ai fini della tutela delle acque sotterranee dall'inquinamento, è prescritta la chiusura e la messa in sicurezza dei pozzi per l'approvvigionamento idrico non più utilizzati salvo che siano attrezzati in modo da escludere comunque il suddetto inquinamento.
- Per le aree ricadenti in ambito di "aree coltivate di valle" di cui all'art. 31 NTA del PTC, ogni intervento di trasformazione dovrà prevedere opere di minimizzazione e compensazione degli impatti"
- Nei progetti delle opere di urbanizzazione, equiparate ad opere pubbliche, e in quelli di opere edilizie, debbono essere indicati gli alberi da abbattere attestando l'inesistenza di soluzioni alternative all'abbattimento degli stessi"
- L'autorizzazione all'abbattimento di alberi ad alto fusto secolari è concessa soltanto nei casi previsti alle lettere a), h) ed i) del comma 2 dell'art. 21 previa verifica sul posto dell'ente competente al rilascio dell'autorizzazione, tenendo conto che le opere di urbanizzazione sono equiparate ad opere pubbliche
- In sede esecutiva dovranno essere attuati tutti gli interventi di mitigazione previsti negli elaborati presentati all'esame dell'organo tecnico comunale, comprese le compensazioni ivi previste
- La progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione dovrà comprendere anche il funzionale collegamento infrastrutturale tra le strade interne all'intervento privato e la viabilità esistente extraquartiere. Qualora tali indispensabili e funzionali collegamenti alla viabilità esistente extraquartiere configurino un obiettivo di interesse urbanistico conseguibile soltanto con un congiunto intervento pubblico, tale obiettivo andrà valutato quanto alla dimensione, al relativo costo e alla modalità di realizzazione, in modo che ne risulti verificata la finanziabilità di competenza pubblica e l'eventuale possibilità di inclusione nella programmazione delle Opere Pubbliche ove se ne preveda l'esecuzione direttamente ad opera del Comune, nonché la compatibilità temporale rispetto agli atti abilitativi alla edificazione il cui rilascio potrà avvenire solo dopo l'accertata finanziabilità

dell'opera, assicurata dalla inclusione nel bilancio di previsione dell'Amministrazione, perseguendo in ogni caso il fine di raccordare i tempi di popolamento con la realizzazione del collegamento viario extraquartiere

- La distanza dai confini deve essere pari alla metà dell'altezza massima consentita e comunque non inferiore a ml. 5. E' consentita la costruzione sul confine interno dei lotti, ove prevista dallo strumento urbanistico attuativo, mediante presentazione di progetto unitario, sottoscritto da tutti i proprietari, con esclusione degli edifici da realizzare in aderenza
- La distanza tra fabbricati, D_f , è stabilita nella misura minima assoluta di 10,00 ml. Nel caso di pareti finestrate di edifici antistanti ovvero nel caso di edifici per i quali una sola parete sia finestrata ma che si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12,00, tale distanza dovrà comunque essere pari all'altezza del fabbricato più alto; sono ammesse distanze inferiori nel caso in cui la lottizzazione contemplici previsioni planivolumetriche.
- Nel caso di presenza di elettrodotti nell'ambito dell'area di intervento il piano attuativo dovrà prevederne lo spostamento ovvero prevedere una idonea fascia di rispetto inedificabile di larghezza commisurata alla potenziale pericolosità dell'elettrodotto che dovrà dedursi da apposito studio da sottoporre a verifica da parte dell'ARPAM.

In sede esecutiva dovranno essere attuati tutti gli interventi di mitigazione previsti nella "RELAZIONE DI ANALISI DEL SISTEMA AMBIENTALE PER LA VERIFICA DI CONFORMITA' AL PTC", comprese le compensazioni ivi previste e riportate di seguito:

"La presenza del fosso che delimita ad ovest i terreni, considerato ad alta pericolosità per il rischio di esondazione, impone l'esclusione dell'urbanizzazione nella porzione ovest dell'area oggetto di variante, nella fascia graficamente evidenziata nella "Carta della vocazionalità edificatoria dell'area" (Tav. 8 già presentata). Il progetto prevede comunque gli interventi edificatori ad una distanza minima di circa 20 metri dal limite della fascia di rispetto come ulteriore mitigazione del rischio.

In tutta l'area il livello piezometrico della falda idrica risulta piuttosto profondo (circa 16.00-17.00 m. dal p.c.); i piani interrati verranno realizzati nella porzione dell'area più distante dal fosso e dotati di gruppi ausiliari di motopompe; il margine delle zone verdi lato fosso verrà inoltre rialzato per un'ulteriore mitigazione del rischio di esondazione.

In fase esecutiva, verranno eseguiti calcoli idrogeologici del bacino idrografico del fosso per valutare più in dettaglio altri interventi che si rendessero necessari e proposto l'eventuale innalzamento della quota d'imposta degli edifici (di circa 0.50-1.00 m.) quale ulteriore intervento di mitigazione del rischio.

Andrà necessariamente operata un'accurata manutenzione, pulizia e controllo dell'alveo del fosso, al fine di evitare pericolosi ostacoli al libero deflusso delle acque. I movimenti terra, impegnando terreni prevalentemente argillosi, dovranno essere eseguiti in maniera tale da creare condizioni idrologiche e geotecniche di stabilità per i terreni di fondazione.

Lo smaltimento delle acque superficiali, infine, dovrà avvenire in condizioni di massima sicurezza, onde evitare che perdite di acqua vadano ad imbibire gli spessori superficiali limo-argillosi, peggiorandone le caratteristiche geomeccaniche."

ART. 40 - ZONE PER ATTREZZATURE RICETTIVE

Sono le Zone espressamente destinate ad alberghi, pensioni, residences ed altre forme di residenza e/o abitazione collettiva a rotazione.

Oltre gli spazi ricettivi veri e propri (stanze, minialloggi, ecc.) sono ammesse tutte quelle strutture complementari alla funzione ricettiva quali spazi di servizio (cucine, depositi, lavanderie, ecc.) e di soggiorno e ristoro (ristoranti, bar, sale riunioni e congressi ecc.).

In tali Zone il PIANO si attua per intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici:

Jf - Indice di Densità Fondiaria:	2,5 mc/mq
h - Altezza Massima:	9 ml (misurata a valle qualora l'edificio sorga in terreno non pianeggiante)
Df - Distanza tra fabbricati:	20 ml
Dm - Distanza dai confini:	10 ml
Ds - Distanza dalle strade:	10 ml

La dotazione di aree a parcheggio deve rispettare i minimi di cui alla tab. A dell'art. 33.

N 38- L'aumento volumetrico rispetto l'esistente potrà avvenire per ulteriori e complessivi mc. 3.000 di cui 500 destinati a servizi accessori alle attività sportive; gli ampliamenti volumetrici consentiti dovranno essere oggetto di piano urbanistico preventivo che, oltre ad individuare una razionale localizzazione degli stessi nell'ambito dell'area considerata, prescriva tipologie edilizie ed uso dei materiali consoni a quelli degli edifici esistenti; inoltre sugli edifici di nuova previsione dovrà imporsi un vincolo che fissi la loro esclusiva funzionalità, unicamente ai fabbricati esistenti, alla specifica attività turistico-ricettiva in atto.

N 49- (LOCALITA' VALLEBONA) - Fermi restando gli indici sopra indicati, la volumetria realizzabile non potrà essere superiore a mc 26.728. La strada di accesso all'area dovrà essere ricavata all'interno della zona con terminale a rotatoria. L'edificazione dovrà avvenire all'interno dell'area delimitata con tratteggio nella tavola di piano.

N 50- (LOCALITA' VALLEBONA) - L'intervento edilizio dovrà essere unitario ed esteso a tutta l'area.

N 55- La dotazione di parcheggi indicata nelle tavole di piano, può essere diversamente localizzata all'interno dell'area, garantendone la quantità e l'uso pubblico con apposita convenzione.

N 82 - Quale presa d'atto dell'intesa Stato - Regione Marche ai sensi dell'art. 3 del DPR 383/1994 e D.L. n° 269/2003, art. 29, comma 1bis, convertito in legge n° 326 del 24.11.2003 - conferenza di servizi del 27 giugno 2011 nell'immobile sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: direzionale ai sensi dell'art. 24 delle NTA e attività di servizi di cui agli artt.13 e 43 delle NTA.

ART. 41 - ZONE PER CAMPEGGI

Tali Zone sono destinate esclusivamente alla attività di campeggio.

Sono consentite a carattere stabile le sole costruzioni a servizio dell'attività di campeggio quali i servizi igienici, ufficio di ricezione, alloggio Custode, spacci, servizi di ristoro, ritrovo e simili.

Il PIANO salvo diversa prescrizione si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

Jf - Indice di Densità Fondiaria:	0,06 mc/mq
H - Altezza Massima:	4,50 ml
Dm - Distanza dai confini:	20 ml

La progettazione e attuazione dei campeggi dovrà risultare conforme alla LR N. 29 del 31/10/74 e relativo regolamento e alla LR N. 40/84.

È esclusa la installazione di bungalow, anche aventi caratteristiche di strutture prefabbricate in pannelli di cemento o di legno o di altri materiali similari.

ART. 42 - ZONE PER ATTREZZATURE RICREATIVE E/O DI RISTORO

Sono le Zone destinate alla conservazione e realizzazione di attrezzature ricreative (sportive e di altro tipo) e/o di ristoro (ristoranti, bar e simili) di proprietà e gestione privata ma d'uso e di interesse pubblico).

In tali Zone il PIANO, salvo diverse indicazioni, si attua per intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti indici:

Jf - Indice di Densità Fondiaria:	1 mc/mq
H - Altezza Massima:	9 ml
Df - Distanza tra fabbricati:	10 ml
Dm - Distanza dai confini:	5 ml
Ds -Distanza dalle strade:	in relazione alla larghezza della strada in base allo art. 9 del D.M.2/4/68 n.1444 con un minimo assoluto di ml. 5

La dotazione di aree a parcheggi deve rispettare i minimi di cui alla tab. A dell'art. 33.

Prescrizioni particolari:

N 5- Considerati i valori paesistico-ambientali della localizzazione, l'intervento è soggetto a verifica di compatibilità ambientale e limitato al recupero (e ad un eventuale ampliamento fino al 50% della volumetria) dell'edificio esistente, escludendo quindi qualsiasi nuova costruzione, oltre al possibile inserimento di elementi di arredo urbano all'interno di una accurata progettazione a verde della zona.

N 6- Considerati i valori paesistico-ambientali e panoramici della localizzazione, la zonizzazione di Piano costituisce essenzialmente una presa d'atto dei fabbricati esistenti; sono pertanto escluse nuove costruzioni.

I fabbricati esistenti possono essere ampliati, nel rispetto degli indici delle zone, fino ad un massimo del 50% della volumetria preesistente e con una altezza massima non superiore a quella degli stessi.

ART. 43 - ZONE PER ATTREZZATURE COMMERCIALI E D'INTERESSE COMUNE

Sono le Zone destinate ad attività commerciali al dettaglio a scala di quartiere e a servizi d'interesse comune (uffici postali, sportelli bancari, locali per attività di quartiere e simili).

In tali Zone il Piano salvo diversa indicazione, si attua per intervento diretto nel rispetto degli indici e delle prescrizioni di cui al precedente articolo.

ART. 44 - ZONE PER ATTREZZATURE SPORTIVE E SPETTACOLARI

Sono le Zone destinate a attrezzature sportivo-spettacolari di tipo particolare e/o riservate all'attività di clubs sportivi.

Sono ammesse, oltre gli impianti veri e propri, le strutture a servizio e supporto degli stessi quali spogliatoi, servizi, ricoveri attrezzi, ecc..

In tali Zone il PIANO, salvo diversa prescrizione, si attua per intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti indici:

Jf	- Indice di Densità Fondiaria:	0,03 mc/mq
H	- Altezza Massima:	4,50 ml
Dm	- Distanza dai confini:	20 ml
Ds	- Distanza dalle strade:	20 ml

N 39- La presente individuazione permette la sola realizzazione di un lago di pesca sportiva.

Capo VII – ZONE A VINCOLO E PRESCRIZIONI DI TUTELA PARTICOLARI

ART. 45 - DEFINIZIONE DELLE ZONE

Sono le Zone del territorio comunale soggette a particolari limitazioni d'uso in relazione sia a disposizioni legislative che a specifici obiettivi di PIANO.

Le prescrizioni di tutela particolari riguardano la conservazione e ripristino del patrimonio botanico-vegetazionale e la tutela dei manufatti isolati di particolare valore non altrimenti salvaguardati dalla normativa di PIANO.

ART. 46 - ZONE DI RISPETTO

Sono Zone che riguardano aree in adiacenza ai nodi stradali, aree intercluse all'interno di fasce infrastrutturali, aree in adiacenza a fossi, canali e corsi d'acqua, aree cimiteriali e aree comunque classificate di rispetto dell'abitato.

In esse, salvo il vincolo restrittivo dettato da specifiche norme, al fine del recupero e mantenimento del patrimonio esistente sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia (ivi compresa la demolizione con ricostruzione) ed ampliamenti nei limiti del 20% della volumetria esistente all'atto della adozione del piani.

Gli ampliamenti non potranno comunque superare l'altezza massima dell'edificio esistente e dovranno rispettare la distanza di ml. 5,00 dai confini di zona e di proprietà e le eventuali maggiori distanze dai margini stradali. In ogni caso l'Indice di densità Fondiaria (If) non potrà essere superiore a 4,5 mc/mq. I mutamenti di destinazione dovranno essere compatibili con le zone limitrofe.

La possibilità di realizzare ampliamenti è esclusa nelle aree interne agli ambiti di tutela integrale attiva di cui alle tavole 3.03SC, 3.03BV e 3.03GM del PPAR

Nell'area individuata in applicazione del rispetto cimiteriale possono essere autorizzati a titolo precario chioschi o modeste costruzioni similari per la vendita dei fiori e oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

N 36- Qualora l'area sia destinata a parcheggio la pavimentazione dovrà essere realizzata con grigliato in cls o equivalente.

Nma03 - Sono prescritte piantumazioni in grado di favorire l'inserimento paesaggistico della presenza antropica.

Nma04 - Per la piantumazione delle aree a verde ci si dovrà rifare alla tipologia di verde presente nei giardini delle ville adiacenti.

Nma07 - E' vietato l'abbattimento degli esemplari arborei protetti. In particolare nel caso di specie secolari in fase attuativa e/o in sede di permesso di costruire va prodotto un apposito studio che verifichi la necessità di prevedere adeguati ambiti di rispetto e salvaguardia degli stessi.

Nma10 - Area soggetta alle prescrizioni previste dall'art. 31 delle NTA del PPAR e ai contenuti di cui all'art. 25.3.3. delle NTA del PTC. Dovrà essere effettuato rilievo di dettaglio.

ART. 47 - ZONE A PARCO FLUVIALE

Sono le Zone destinate alla salvaguardia dell'ambiente fluviale e finalizzate a garantirne la fruizione a livello ricreativo ed educativo.

In esse è vietata qualsiasi costruzione e modificazione dell'ambiente naturale, a meno di interventi necessari al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetale.

Non è ammesso alcun tipo di viabilità che non sia a carattere pedonale o ciclabile; l'accesso al parco dovrà essere garantito da parcheggi realizzati al limite esterno della Zona.

Fino alla adozione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica che ne regolamenti l'uso nell'ambito della funzione protezionistica, educativa e ricreativa del parco è ammessa la sola manutenzione ordinaria e straordinaria di eventuali manufatti esistenti e la utilizzazione agricola del suolo.

Tale Piano Particolareggiato potrà prevedere la installazione a carattere precario di modeste attrezzature per la sosta, il ristoro e il deposito dei materiali e attrezzi necessari alla manutenzione del parco purchè smontabili, realizzati quindi in materiali che li rendano facilmente amovibili e tali da inserirsi nel paesaggio fluviale senza alterazioni di sorta.

ART. 48 - ZONE A PARCO ARCHEOLOGICO

Sono le Zone destinate alla salvaguardia di aree archeologiche e finalizzate a consentirne la utilizzazione a scopi didattici-educativi.

Fino alla adozione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica che ne regolamenti l'uso con le finalità di cui sopra, in tali Zone è vietata qualsiasi costruzione e manomissione del suolo e dei reperti portati alla luce; ogni attività di modificazione, anche connessa all'uso agricolo del suolo che comporti scavi profondi, va preventivamente autorizzata dalla competente Soprintendenza.

Nelle Zone a parco archeologico è consentita esclusivamente la realizzazione di manufatti atti a proteggere e valorizzare i ritrovamenti nonché la installazione a carattere precario di modeste attrezzature necessarie alla gestione del parco purchè smontabili, realizzate quindi in materiali che le rendano amovibili e tali da inserirsi nel paesaggio senza alterazioni di sorta.

ART. 49 - ZONE A VERDE PRIVATO

Sono principalmente le Zone interessate da ville urbane e suburbane con parco; il PIANO applica tale zonizzazione anche a quei complessi o edifici urbani per i quali è ritenuto opportuno il mantenimento della tipologia ed a quelle aree nelle quali è previsto il mantenimento dello stato delle cose e dei luoghi.

Tali zone sono vincolate al mantenimento e potenziamento del verde esistente e alla conservazione dei manufatti edilizi.

I parchi di pertinenza delle ville urbane e suburbane debbono essere conservati integri ed è fatto obbligo di curare lo stato di salute delle alberature esistenti e di provvedere al reimpianto di essenze autoctone e/o compatibili con le tipologie del parco nel caso di riduzione del patrimonio arboreo per qualsiasi motivo (calamità naturali, malattie, ecc.).

Costituendo il parco nella sua unitarietà elemento di valore ambientale da salvaguardare, qualsiasi intervento sulla vegetazione arborea presente nello stesso, è soggetto alla specifica autorizzazione di cui alla LR N 7/85, anche nel caso in cui la specie oggetto dell'intervento non risulti compresa nella elencazione di cui all'art. 1 della LR 8/87.

Per gli edifici esistenti sono consentite opere di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione nei limiti della volumetria esistente e nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e ambientali degli stessi.

Inoltre per gli edifici vincolati dalle Leggi 1497/39 e 1089/39 nonché per quelli meritevoli di tutela dal Piano stesso e dal P.P.A.R., prevalgono le normative specifiche di salvaguardia di cui agli artt. 30 e 52 delle presenti norme.

Sono inoltre consentite, con destinazione di accessori alla residenza, costruzioni totalmente al di sotto del profilo del terreno naturale, fatto salvo il solo accesso carrabile per una larghezza massima di ml 3,00, a condizione che la superficie coperta complessiva, compresi eventuali accessori fuori terra, risulti inferiore al 10% dell'intera zona a verde privato; tali costruzioni sono soggette al parere preventivo del Servizio Foreste della Regione Marche, *o della Provincia qualora competente*, ai fini della tutela del patrimonio arboreo e debbono essere sottoposti alla Commissione Edilizia comunale integrata ai sensi dell'art. 61 della LR 5 agosto 1992, n. 34.

Nelle aree a verde privato di pertinenza di ville urbane e suburbane la realizzazione di campi da gioco all'aperto e di altre strutture similari di uso privato (piscine, campi tennis, ecc.) deve risultare compatibile con la struttura del parco e delle relative piantumazioni.

N 41- E' escluso qualsiasi tipo di costruzione; la realizzazione dei parcheggi deve avvenire esclusivamente a raso con soluzioni che garantiscano la permeabilità del suolo.

ART. 50 - VINCOLI VARI

Ancorchè non indicate dal PIANO, le aree sottoposte a vincolo idrogeologico, archeologico, monumentale e paesistico sono assoggettate alle relative normative di legge Nazionali e Regionali.

Le aree comprese nella perimetrazione conseguente all'applicazione delle distanze minime da osservare a protezione del nastro stradale ai sensi del D.M. 1/4/68 N. 1404 e a protezione del tracciato ferroviario ai sensi del DPR N. 753/80 e della Legge N. 17/81, sono assoggettate a vincolo di inedificabilità, fatte salve eventuali deroghe degli enti competenti e gli interventi ammessi ai sensi della LR N. 34/75, nonchè quelli elencati a titolo esemplificativo al punto 7 della Circolare Min. LL.PP. N. 5980 del 30/12/70.

Tale vincolo, nel territorio comunale esterno alla zonizzazione di Piano in scala 1:2000, opera ai sensi delle leggi citate ancorchè non indicato graficamente.

Inoltre nelle Zone interessate dal passaggio di elettrodotti, metanodotti e principali collettori fognanti valgono, per la edificazione, le norme stabilite dalle regolamentazioni di legge vigenti in merito.

Lungo i corsi d'acqua individuati alle tav. 3.01/3.02/3.03 GM all'interno del corpo idrico, delimitato dalle sponde o dal piede esterno dell'argine e per una fascia contigua di mt 10 per lato è vietata qualunque trasformazione, nonchè arature profonde, manomissioni di qualsiasi natura, immissione dei rifiuti non depurati; sono fatti salvi gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione delle eventuali opere di attraversamento.

ART. 51 - PRESCRIZIONI PER LA CONSERVAZIONE E RIPRISTINO DEL PATRIMONIO BOTANICO-VEGETAZIONALE

Il Piano, conformemente alle direttive della pianificazione paesistica regionale, stabilisce le prescrizioni per la conservazione e il ripristino degli elementi significativi del patrimonio botanico-vegetazionale diffusi nel paesaggio agrario, censiti alle tav. 3.01/3.02/3.03 BV e riportate nelle tavole di progetto 3.1/3.2/3.3.

Nei confronti degli elementi di cui sopra e ferme restando tutte le disposizioni e procedure di cui alla vigente legislazione in materia di salvaguardia della flora esistente sul territorio, valgono le prescrizioni seguenti:

Alberature isolate e/o a gruppi:

Considerato il particolare valore naturalistico e ambientale delle alberature censite, è vietato l'abbattimento delle stesse salvo il caso di inderogabili esigenze attinenti la realizzazione di opere pubbliche.

L'autorizzazione all'abbattimento è rilasciata dagli organi chiamati all'approvazione dei progetti, previa verifica dell'impossibilità di soluzioni tecnicamente valide diverse da quelle comportanti l'abbattimento.

L'Amministrazione Comunale provvederà, di concerto con l'Ufficio Foreste della Regione Marche competente per territorio ed avvalendosi della collaborazione della Commissione Comunale per la protezione della natura di cui all'art. 10 della LR 7/85 e successive modificazioni, a catalogare tali alberature mediante apposite schede contenenti la documentazione fotografica, i dati metrici, lo stato sanitario e di conservazione e quant'altro verrà ritenuto necessario per una corretta catalogazione.

Alberature stradali:

Le alberature stradali censite dal Piano costituite per lo più da formazioni monospecie, sono state individuate in base ai seguenti requisiti:

- regolarità di impianto
- estensione apprezzabile
- testimonianze di vecchi tracciati stradali
- localizzazione di crinali.

Pertanto, rappresentando le alberature stradali censite elemento unitario di valore paesistico ambientale al di là della presenza o meno all'interno delle stesse di specie comprese all'art. 1 della LR N. 8/87, il Piano ne stabilisce il divieto di abbattimento senza la specifica autorizzazione di cui alla LR N. 7/85 e successive modificazioni, autorizzazione che si intende estesa anche alle specie non comprese nella elencazione di cui all'art. 1 della LR 8/87 citata.

L'Amministrazione Comunale provvederà inoltre di concerto con l'Ufficio Foreste della Regione Marche competente per territorio e avvalendosi della collaborazione della Commissione Comunale per la protezione della natura di cui all'art. 10 della LR 7/85 e successive modificazioni, a formulare un programma di estensione delle piantumazioni stradali con alberature e siepi di specie autoctone.

Alberature poderali:

Le alberature poderali censite dal Piano, costituite generalmente da formazioni arboree monospecie, sono state individuate in base ai seguenti requisiti:

- età e dimensioni apprezzabili
- testimonianza delle maglie poderali
- elemento di diversificazione delle monoculture.

Costituendo le alberature poderali elemento caratterizzante del paesaggio agrario e considerato che le stesse risultano oramai ridotte a poche testimonianze, si ritiene di fondamentale importanza la conservazione di tali alberature.

Pertanto il Piano ne stabilisce il divieto di abbattimento, rientrando nella nozione di abbattimento ogni altra ipotesi di manomissione di cui all'art. 2 della LR 7/85.

È inoltre istituita una fascia di rispetto di mt 3 per lato dall'asse di tali alberature all'interno della quale non sono consentite lavorazioni agricole che possano pregiudicare la conservazione delle alberature, nè spargimento di antiparassitari, diserbanti, nè l'accensione di focolari.

Solo nel caso di inderogabili esigenze attinenti la realizzazione di opere pubbliche può essere consentito l'abbattimento con le procedure e modalità di cui alle più volte richiamate leggi regionali N. 7/85 e N. 8/87.

L'Amministrazione Comunale, con la collaborazione della Commissione Comunale per la protezione della natura, promuoverà la divulgazione di tali testimonianze del paesaggio agrario e l'inserimento delle stesse in itinerari agro-naturalistici.

Vegetazione stradale e poderale:

Gli elementi censiti dal Piano sono stati individuati in base ai seguenti requisiti:

- estensione apprezzabile
- compresenza di varie specie autoctone
- funzione di consolidamento del suolo
- incidenza sui valori panoramici

Dato il particolare valore paesistico e naturalistico di tale elemento, il Piano stabilisce le seguenti norme per la conservazione dello stesso.

È istituita una fascia di rispetto di mt 30 di terreno dal limite di tale vegetazione alla data di adozione del Piano all'interno della quale non sono consentite lavorazioni del suolo che possano pregiudicare lo stato di conservazione della vegetazione, spargimento di antiparassitari e diserbanti, accensione di fuochi.

Chiunque intenda utilizzare tale vegetazione, deve inoltrare al Sindaco comunicazione scritta contenente le generalità del richiedente, gli estremi catastali del luogo interessato nonché le modalità e finalità dell'utilizzo.

Le operazioni di utilizzo possono essere iniziate 15 giorni dopo l'avvenuta comunicazione.

È fatto assoluto divieto di incendiare tali elementi anche al fine di controllare eventuali infestanti; tale controllo potrà essere effettuato solo con attrezzi manuali.

Con specifico riferimento all'ultimo comma dell'art. 1 della LR 8/87, nelle operazioni di

manutenzione della vegetazione stradale è fatto divieto di utilizzare apparati meccanici di tipo rotativo che provochino lacerazioni di fusti e rami della specie costituenti la vegetazione stradale.

Vegetazione ripariale:

Considerato il rilevante significato naturalistico e paesistico-ambientale degli elementi individuati nonché la insostituibile funzione degli stessi nei confronti della stabilità degli argini dei ricettori e della regimazione delle acque superficiali, il Piano ne promuove la conservazione integrando la vigente normativa per la salvaguardia della flora con le prescrizioni già formulate per il precedente elemento (vegetazione stradale e poderale).

Macchie e boschi residui:

Gli elementi censiti dal Piano riguardano sia testimonianze residue della antica copertura forestale del territorio sia quegli insiemi vegetazionali impiantati/isi su terreni incolti per varie cause (difficoltà di lavorazione per pendenze eccessive, ristagni d'acqua, situazioni d'instabilità).

Considerato che tali elementi costituiscono oramai un insostituibile habitat per la sopravvivenza di specie vegetali e animali per lo più scomparse dall'ambiente agrario, che inoltre gli stessi risultano essenziali in molti casi per la stabilità e protezione del suolo e che infine potrebbero essere proficuamente utilizzati a scopi didattico-ricreativi, il Piano stabilisce le seguenti prescrizioni:

- nelle macchie è vietata qualsiasi operazione che modifichi la naturale evoluzione della vegetazione.

- Per i boschi, in aggiunta a quanto prescritto dall'art. 3 della LR N. 8/87, il Piano stabilisce una fascia di rispetto di ml 5.00 dal perimetro degli stessi all'interno della quale non sono consentite lavorazioni del suolo che possano pregiudicarne la conservazione, uso di antiparassitari e diserbanti, nonché l'accensione di fuochi.

L'Amministrazione Comunale inoltre, di concerto con l'Ufficio Foreste della Regione Marche competente per territorio e avvalendosi della collaborazione della Commissione Comunale per la protezione della natura di cui all'art. 10 della LR 7/85 e successive modificazioni, formulerà un programma di rimboschimento delle parti del territorio incolte e promuoverà la divulgazione del contenuto del Regolamento CEE N. 1766/87 che prevede incentivi ai coltivatori che lascino incolti parte dei terreni a favore della costituzione di boschi.

Per la conservazione delle macchie e boschi di pertinenza di strutture edilizie sparse (ville o altri complessi edilizi) non censiti alle tav. 3.01/3.02/3.03 BV, si rimanda alla specifica normativa della zonizzazione "verde privato" (art. 49).

L'Amministrazione Comunale, con la collaborazione degli organismi regionali e comunali preposti allo scopo, provvederà ad integrare e a tenere aggiornato il censimento degli elementi di cui al presente articolo operato dal Piano, fermo restando che in ogni caso il censimento di cui alle tav. 3.01/3.02/3.03 BV non esclude specifiche e più dettagliate valutazioni su elementi non censiti, i quali, previo giudizio di merito, possono essere sottoposti alla normativa di tutela di cui sopra.

ART. 52 - PRESCRIZIONI PER LA TUTELA E CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI E MANUFATTI DI PARTICOLARE VALORE ARTISTICO E/O STORICO-DOCUMENTARIO

I manufatti ed edifici di particolare valore artistico e/o storico-documentario, non altrimenti tutelati dal Piano con apposita norma e/o zonizzazione, sono segnalati ed individuati nelle tavole di progetto e soggetti alla seguente normativa di salvaguardia.

È vietato manomettere in qualsiasi modo e per qualsiasi motivo i manufatti e gli edifici segnalati dal Piano, nonchè adibirli ad utilizzazioni improprie che possano comprometterne la conservazione e/o il recupero.

Gli interventi ammessi sui manufatti ed edifici segnalati dal Piano sono esclusivamente quelli di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, finalizzati al mantenimento od al recupero delle originarie caratteristiche formali e tipologiche anche attraverso la eliminazione degli elementi estranei.

Per i manufatti segnalati esterni al perimetro dei centri abitati è imposto un ambito di tutela integrale definito dall'art. 27 del PPAR, di ml. 20 a partire dal perimetro degli stessi, dal quale sono esentate le zone edificabili del Piano diverse da quelle agricole.

Per gli edifici segnalati esterni al perimetro dei centri abitati è imposto un ambito di tutela integrale definito dall'art. 27 del PPAR, di ml. 150 a partire dal perimetro degli stessi, dal quale sono esentate le zone edificabili del Piano diverse da quelle agricole.

Nelle zone edificabili del Piano, diverse da quelle agricole, esentate dalla tutela integrale di cui ai commi 4 e 5, qualsiasi intervento di edificazione, modifica dell'aspetto esterno degli edifici e del territorio, quando non sottoposto ope legis al parere della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici, è subordinato al parere della Commissione Edilizia Specialistica Comunale, di cui all'art. 20 del REC.

Per i manufatti ed edifici segnalati interni al perimetro dei centri abitati è imposto un ambito di tutela di ml. 20 a partire dal perimetro degli stessi, entro il quale qualsiasi intervento di edificazione, modifica dell'aspetto esterno degli edifici e del territorio, è subordinato al parere della Commissione Edilizia Specialistica Comunale, di cui all'art. 20 del REC.

L'Amministrazione Comunale provvederà all'eventuale integrazione del censimento operato dal Piano, nonchè alla formulazione di uno specifico Piano di Recupero avente per oggetto tali manufatti.

Capo I – DISPOSIZIONI TRANSITORIE

**ART. 53 - VALIDITÀ DELLE CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI
RILASCIATE PRIMA DELL'ADOZIONE DEL PIANO**

Le Concessioni e le Autorizzazioni rilasciate prima dell'adozione del PIANO e non poste in essere, con l'inizio dei lavori, entro i termini di validità delle stesse, possono essere rinnovate solo se conformi al PIANO, fatto salvo quanto stabilito dal successivo art. 55.

Per inizio dei lavori si deve intendere la realizzazione dei primi elementi strutturali dell'edificio; i semplici movimenti di terra e le opere provvisorie non costituiscono inizio dei lavori.

ART. 54 - INTERVENTI IN ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

In tutte le Zone destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse generale, gli interventi ammessi sugli edifici esistenti non conformi alle destinazioni di PIANO sono subordinati ad un atto d'obbligo unilaterale in cui il concessionario si impegna a nulla pretendere in caso di esproprio per l'incremento di valore dal fabbricato a seguito delle opere autorizzate.

ART. 55 - PIANI ATTUATIVI VIGENTI

I Piani Attuativi del P.R.G. vigenti e/o regolarmente approvati e convenzionati prima della entrata in vigore del PIANO (prima del 10/2/92 qualora anche parzialmente ricadenti in ambiti di tutela provvisori e permanenti del P.P.A.R.), rimangono a tutti gli effetti in vigore, anche se non rispondenti al PIANO, per il tempo previsto della loro validità ed efficacia.

Scaduto tale termine le aree non edificate resteranno a verde privato (art. 49) salvo approvazione di nuovi strumenti attuativi conformi al Piano

Le aree regolamentate da Piani attuativi di cui al precedente articolo sono individuate dal PIANO con la sola zonizzazione (retino) corrispondente alla destinazione di Zona.

In caso di discordanza tra le indicazioni di PIANO all'interno dei piani attuativi di cui sopra e le previsioni degli stessi piani attuativi, una volta scaduta la loro efficacia, prevalgono le norme di P.R.G., fermo restando che le diverse indicazioni di PIANO, qualora non conseguenti a semplici discordanze grafiche, esprimono precisi indirizzi per eventuali nuovi strumenti urbanistici attuativi riguardanti le parti non realizzate.

Hanno invece valore vincolante le modifiche apportate dal PIANO alla perimetrazione dei Piani delle Zone destinati all'edilizia economica e popolare.

ART. 56 - MISURE DI SALVAGUARDIA

A partire dalla adozione del PIANO e sino alla approvazione dello stesso per qualsiasi intervento o attività in contrasto con il PIANO adottato si applicano le misure di salvaguardia di cui alle Leggi N. 1902/52 e 517/66 e successive modificazioni e integrazioni delle stesse.

Capo II – DISPOSIZIONI FINALI

ART. 57 - DESTINAZIONE D'USO

Nell'attuazione del PIANO, sia per intervento edilizio diretto che per intervento urbanistico preventivo, deve essere indicata la destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati in conformità alle previsioni e prescrizioni del titolo II delle presenti Norme.

Qualsiasi cambiamento alla destinazione d'uso è soggetto a concessione.

ART. 58 - INTERPRETAZIONE DEGLI ELABORATI GRAFICI

Ai fini della interpretazione degli elaborati grafici per l'attuazione del PIANO vale la legenda con relativa simbologia allegata a tali elaborati; la simbologia del rilievo aerofotogrammetrico di base non costituisce riferimento per le previsioni di PIANO.

Nella eventualità di differenze e/o discordanze di qualsiasi tipo tra le planimetrie di PIANO a diversa scala, fanno fede le Tavole a scala più dettagliata.

ART. 59 - DEROGHE

Nei casi e nei modi previsti dall'art. 41 quater della Legge Urbanistica N. 1150/42 e L.R. 5 agosto 1992, n. 34 e successive modificazioni ed integrazioni, sono ammesse deroghe alle prescrizioni di PIANO.

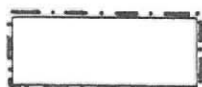
ART. 60 - VERIFICA DI CONFORMITA' AL PTC

Nei casi in cui le previsioni di PIANO sono interessate dagli ambiti di prescrizione del PTC, fino all'adeguamento a questo del PIANO stesso, l'attuazione degli interventi è subordinata alla preventiva verifica di conformità di cui al punto 5.4 dell'art. 5 delle NTA del PTC .

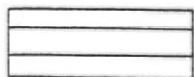
ART. 61 – PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE RELATIVE ALLE AREE INDIVIDUATE NELLE TAVV. 5.1 E 5.2 DEL PRG.

- 1.- Nelle variazioni interessanti aree interne alle aree coltivate di valle individuate nelle tavole 5.1 e 5.2, gli interventi di trasformazione dovranno prevedere opere di minimizzazione e compensazione degli impatti.
- 2.- Ai fini della tutela delle acque sotterranee dall'inquinamento, le variazioni interessanti aree interne alla piana alluvionale individuata nelle tavole 5.1 e 5.2, è prescritta la chiusura e la messa in sicurezza dei pozzi per l'approvvigionamento idrico non più utilizzati, salvo che siano attrezzati in modo da escludere comunque il suddetto inquinamento.
- 3.- Per gli interventi edificatori di qualunque tipologia e/o modificazioni ed alterazioni della originaria morfologia, previsti nelle aree di versante caratterizzate da dissesti, attivi e/o quiescenti, individuate nelle tavole 5.1 e 5.2, la progettazione territoriale dovrà essere supportata da accurate indagini di dettaglio, a scala adeguata, di natura geologico-geomorfologica e geotecnica, corredate, quando necessario, da azioni di monitoraggio strumentale, protratte per un congruo periodo temporale, atte a definire il modello cinematico del dissesto, la sua estensione, la profondità, la velocità e direzione del movimento e la sua evoluzione, al fine di stabilire correttamente gli eventuali interventi di bonifica, sistemazione e consolidamento o, in alternativa, rivedere le scelte progettuali e la programmazione urbanistica per quella data area.
- 4.- Nelle variazioni interessanti aree interne ai limiti di tutela integrale e orientata del centro storico individuati nelle tavole 5.1 e 5.2, le volumetrie da realizzare, dovranno rispondere a requisiti architettonici in linea con l'esistente e comunque tali da permettere un inserimento paesaggistico ed architettonico rispettoso degli elementi di interesse storico-culturali e paesaggistici esistenti;
- 5.- Le variazioni interessanti aree interne delle zone di rispetto delle sorgenti di mt 200 individuate nelle tavole 5.1 e 5.2 sono sottoposte alle disposizioni di cui all'art.94 del D.lgvo. 152/2006.

LEGENDA DEGLI SCHEMI PLANIMETRICI IN SCALA 1 : 2.000 (elementi prescrittivi)



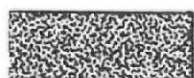
PERIMETRO DELLO STRUMENTO ATTUATIVO



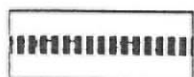
VIABILITA'



AREA EDIFICABILE



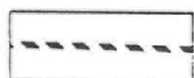
VERDE PUBBLICO



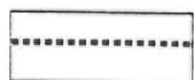
PARCHEGGIO PUBBLICO ALBERATO



ACCESSO CARRABILE



PERCORSO PEDONALE



LIMITE DELLA FASCIA DI RISPETTO STRADALE



LIMITE DELLA FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIA



LIMITE DELL'AMBITO DI TUTELA DEI CORSI D'ACQUA



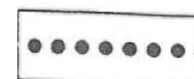
AREE ESENTI DAGLI AMBITI DI TUTELA DEL P.P.A.R.



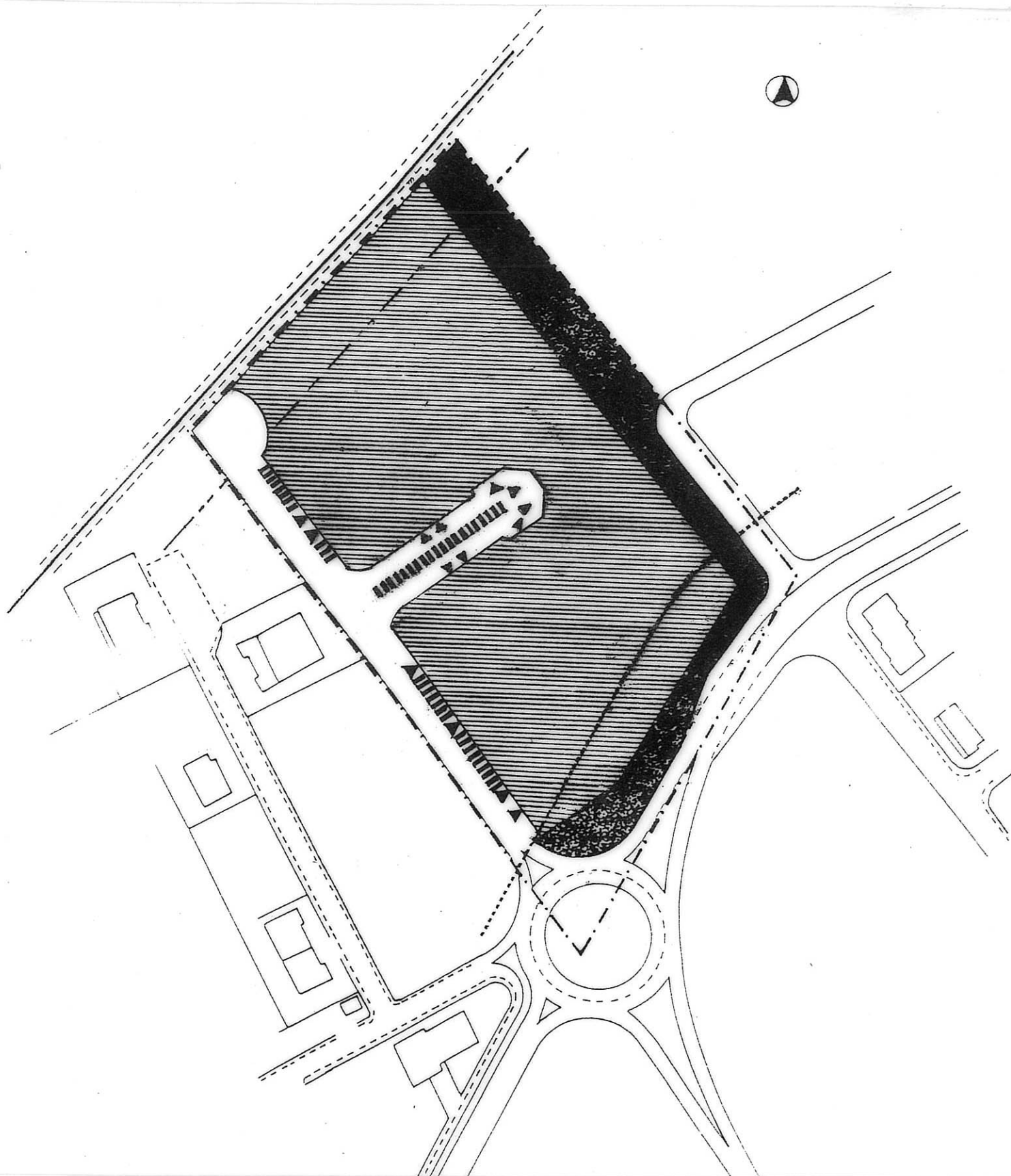
AREE PER STRUTTURE COMPLEMENTARI ALLE ATTIVITA' PRODUTTIVE

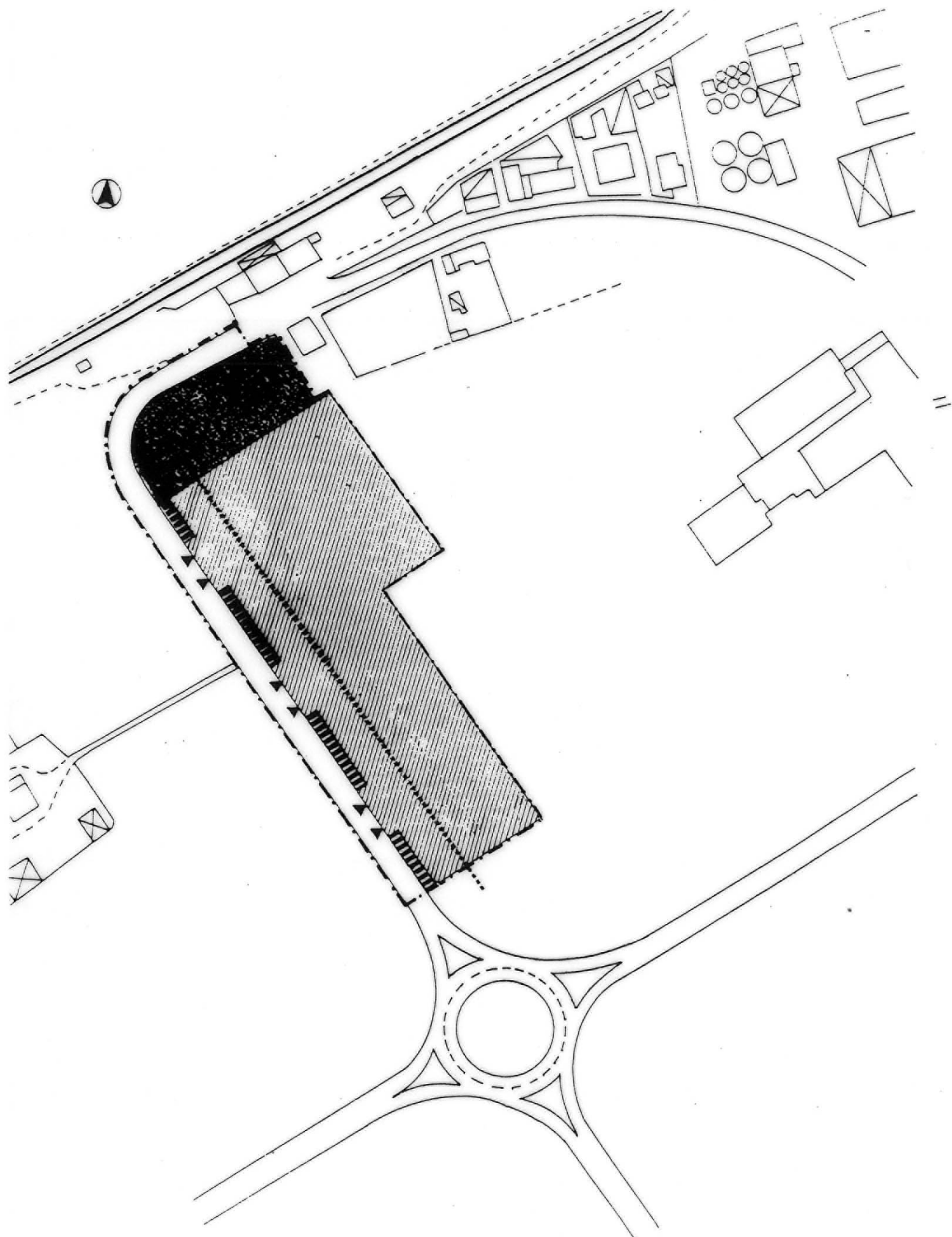


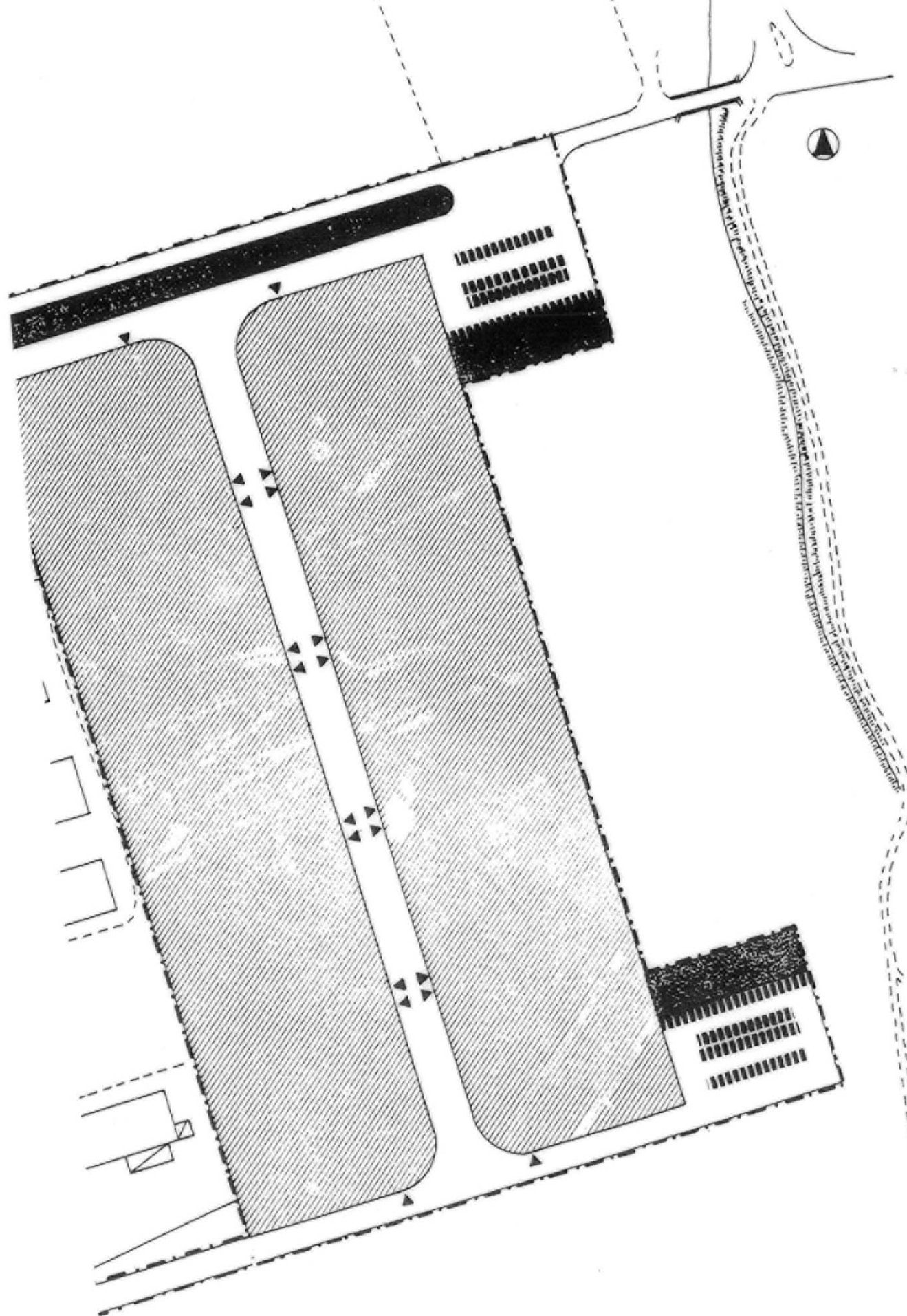
ATTREZZATURE DI SERVIZIO ALLE STRUTTURE RICETTIVE, TERZIARIE E DIREZIONALI



FILARI ALBERATI DI ALTO FUSTO

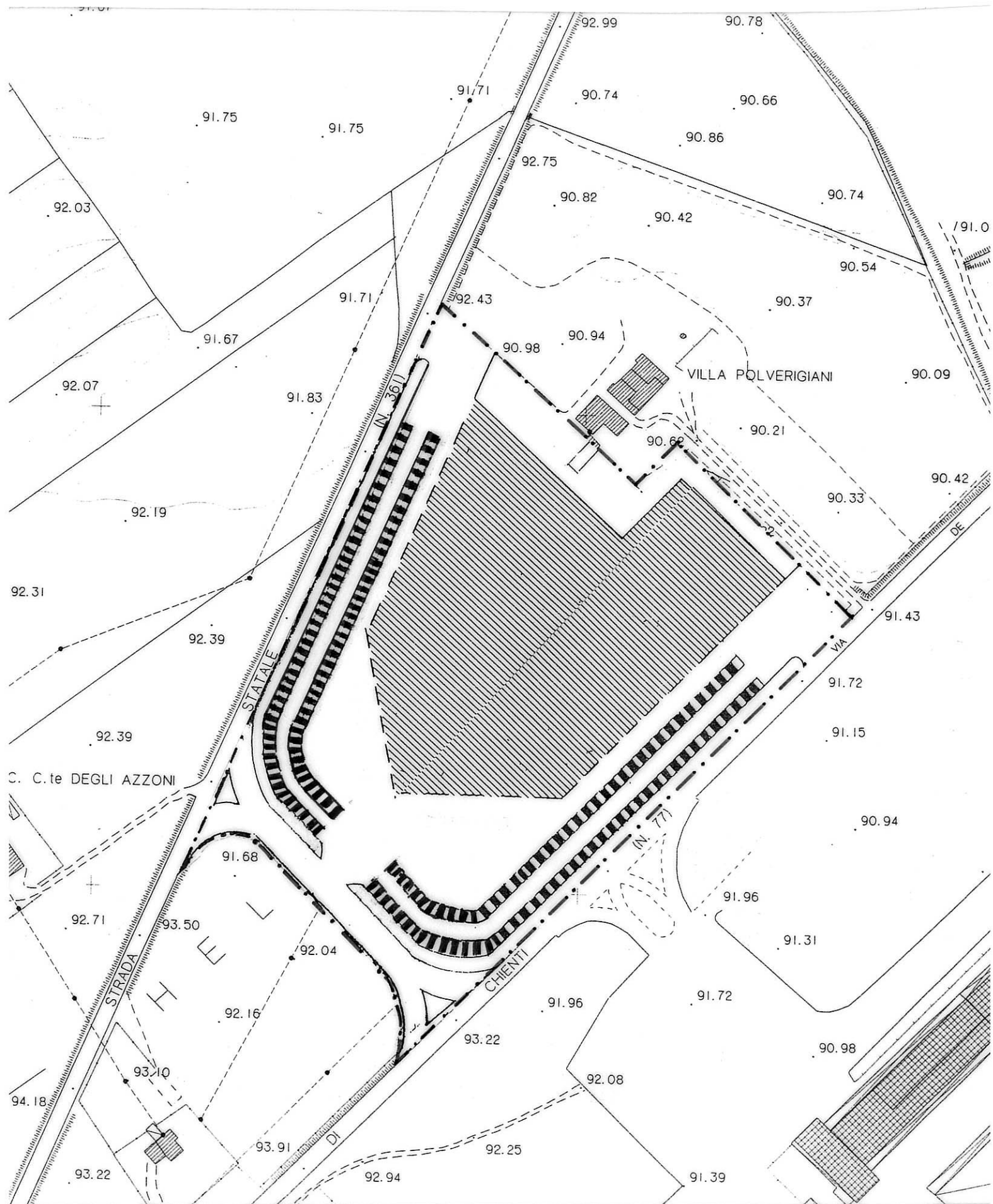






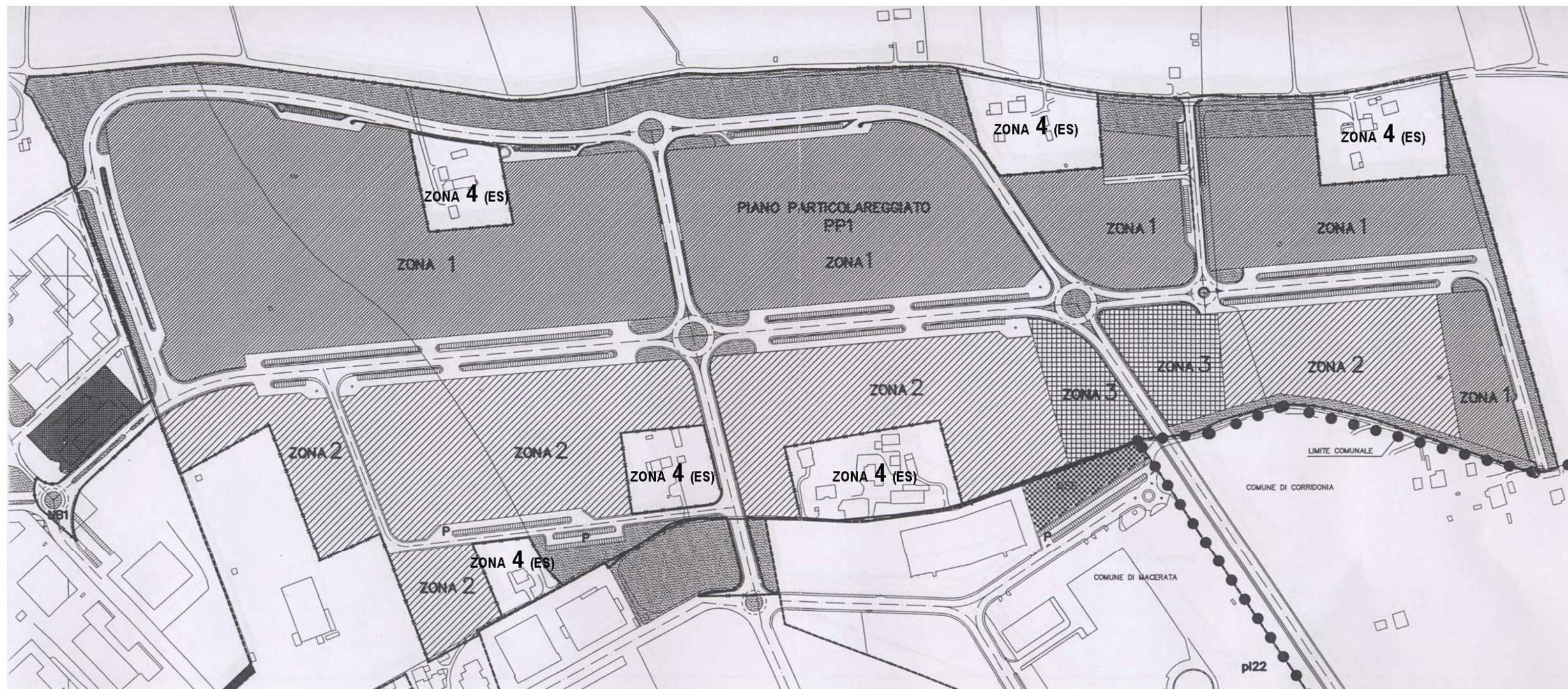
SCHEMA PLANIMETRICO - SCALA 1 : 2.000
(prescrittivo)

ART. 23 – ZONE DISTRIBUTIVE E COMMERCIALI Villa Potenza – P.L. VIII











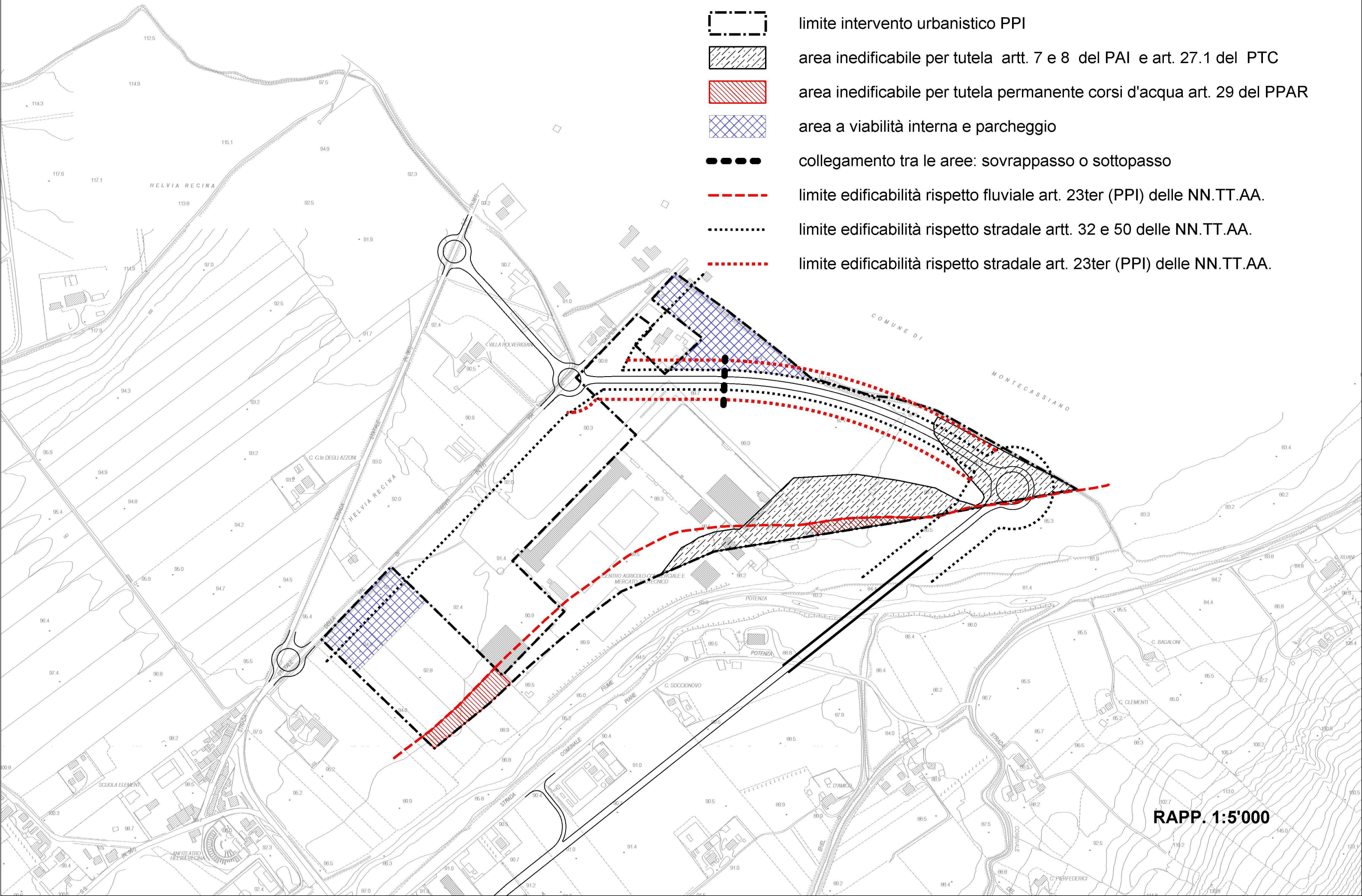
**SCHEMA PLANIMETRICO - SCALA 1:2000
(prescrittivo)**

ART. 22 (TER) - PIANO PARTICOLAREGGIATO P.P.1



ART. 23 TER - ZONE FIERISTICHE E COMMERCIALI Villa Potenza PPI

-  limite intervento urbanistico PPI
-  area inedificabile per tutela artt. 7 e 8 del PAI e art. 27.1 del PTC
-  area inedificabile per tutela permanente corsi d'acqua art. 29 del PPAR
-  area a viabilità interna e parcheggio
-  collegamento tra le aree: sovrappasso o sottopasso
-  limite edificabilità rispetto fluviale art. 23ter (PPI) delle NN.TT.AA.
-  limite edificabilità rispetto stradale artt. 32 e 50 delle NN.TT.AA.
-  limite edificabilità rispetto stradale art. 23ter (PPI) delle NN.TT.AA.



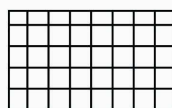
RAPP. 1:5'000

PCL - SCHEDE PROGETTO

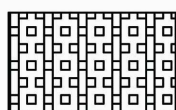
legenda



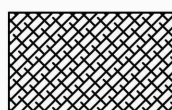
verde pubblico



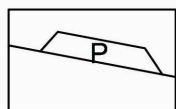
verde privato



percorsi pedonali



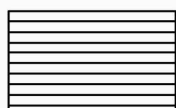
edificabile comunale



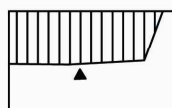
parcheggi pubblici



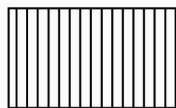
limite PL



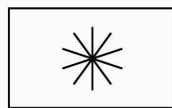
extraresidenziale



accessi ai lotti edificabili



residenziale privato

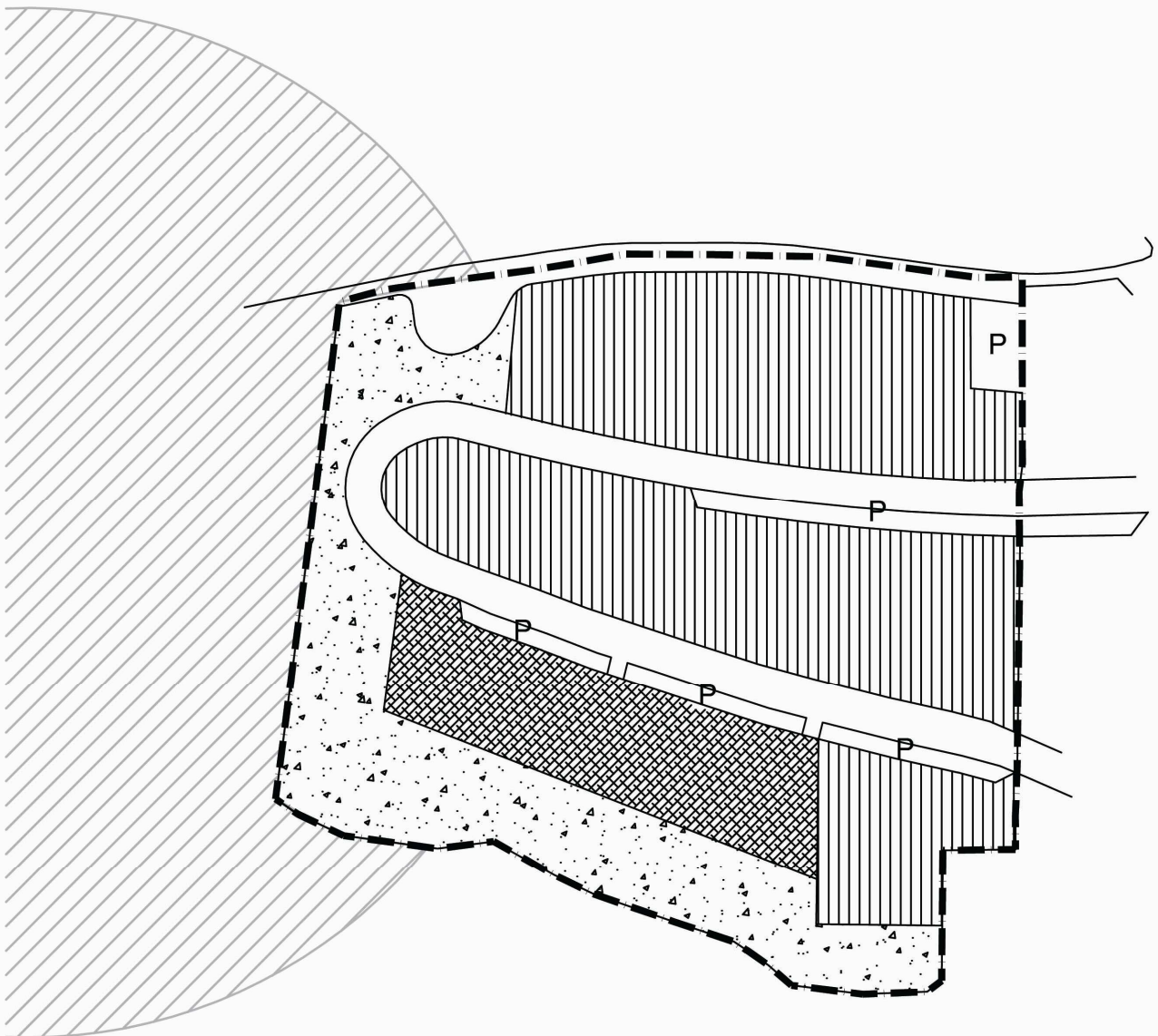


edifici comunali

PCL 01

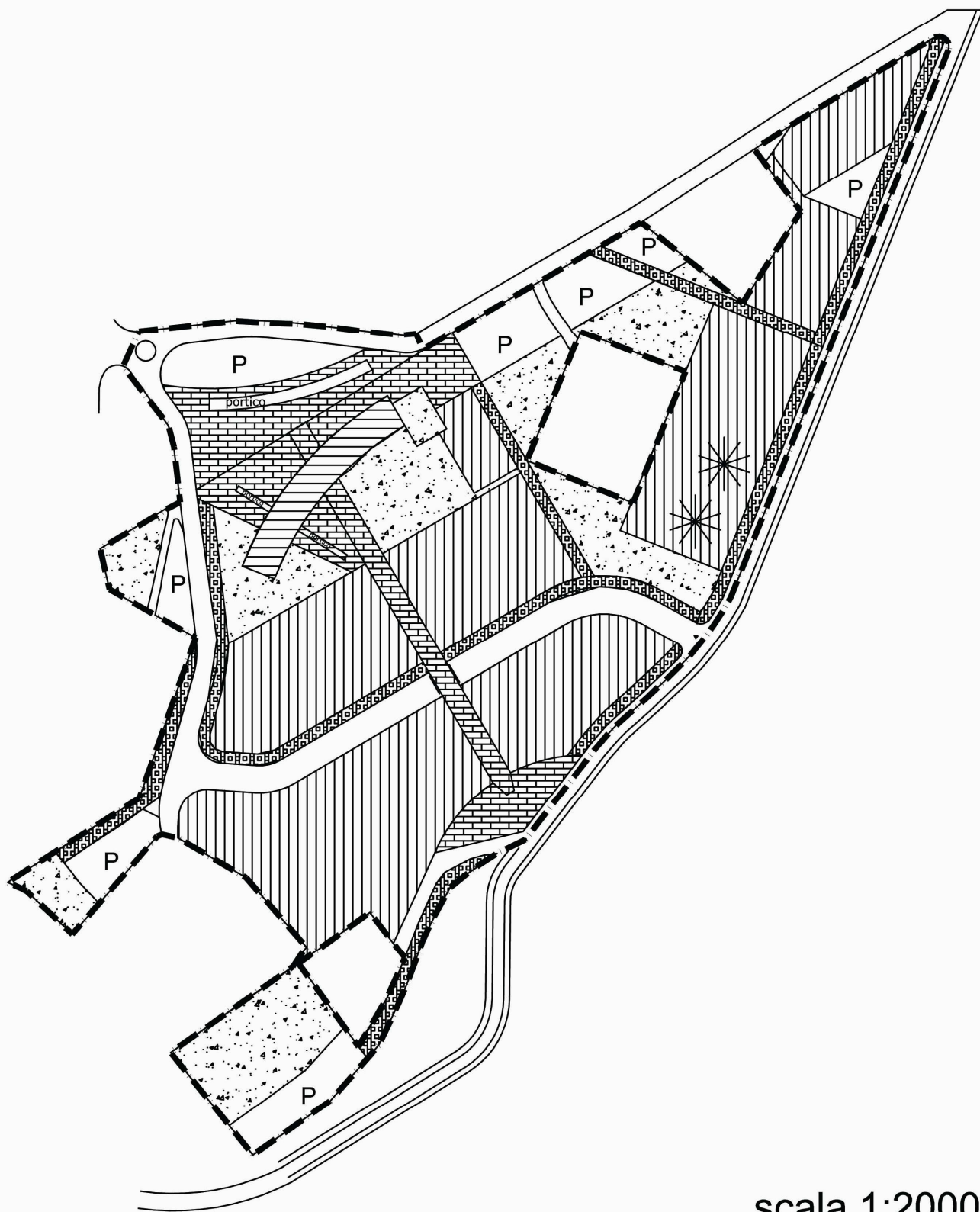


area sottoposta all'ambito di tutela del
fabbricato rurale di valore ambientale di
classe "B" art. 3 NTA del PRG



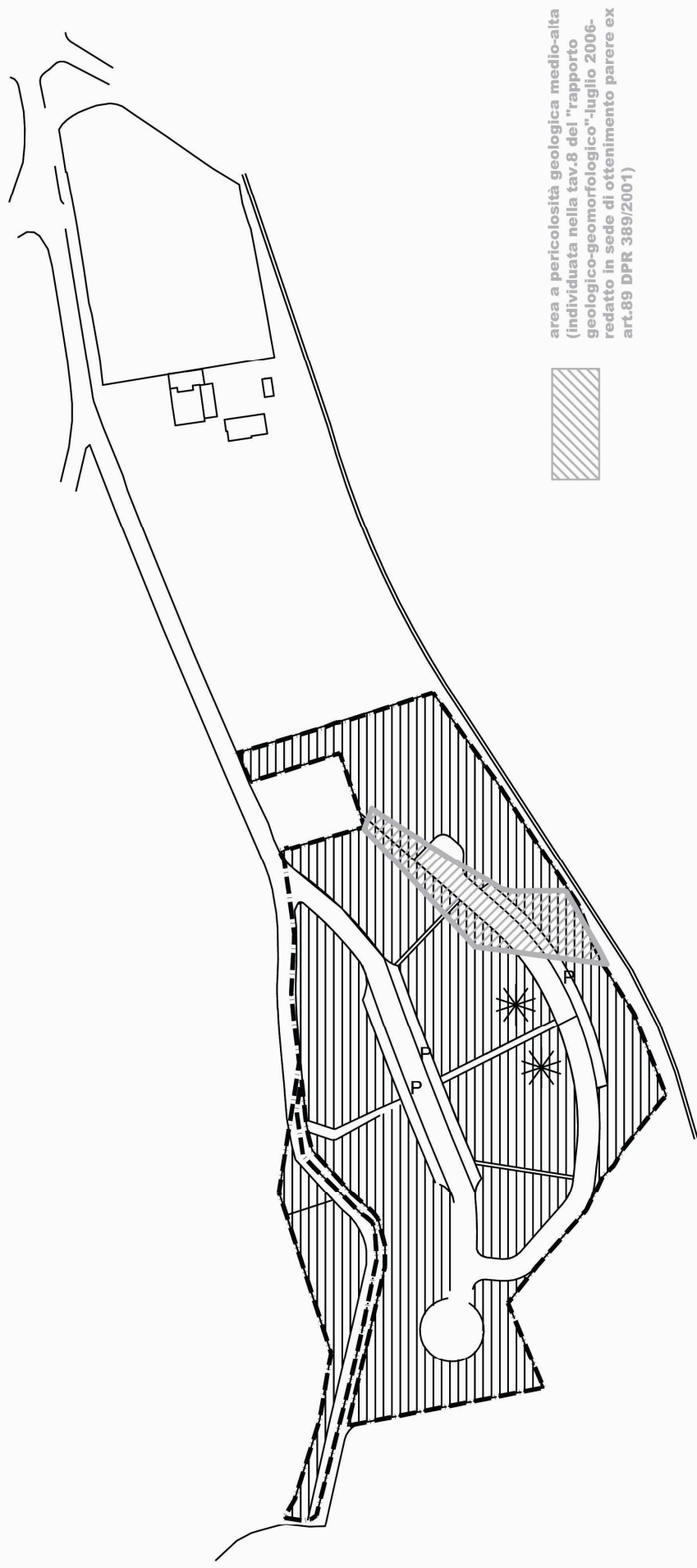
scala 1:2000

PCL 02



scala 1:2000

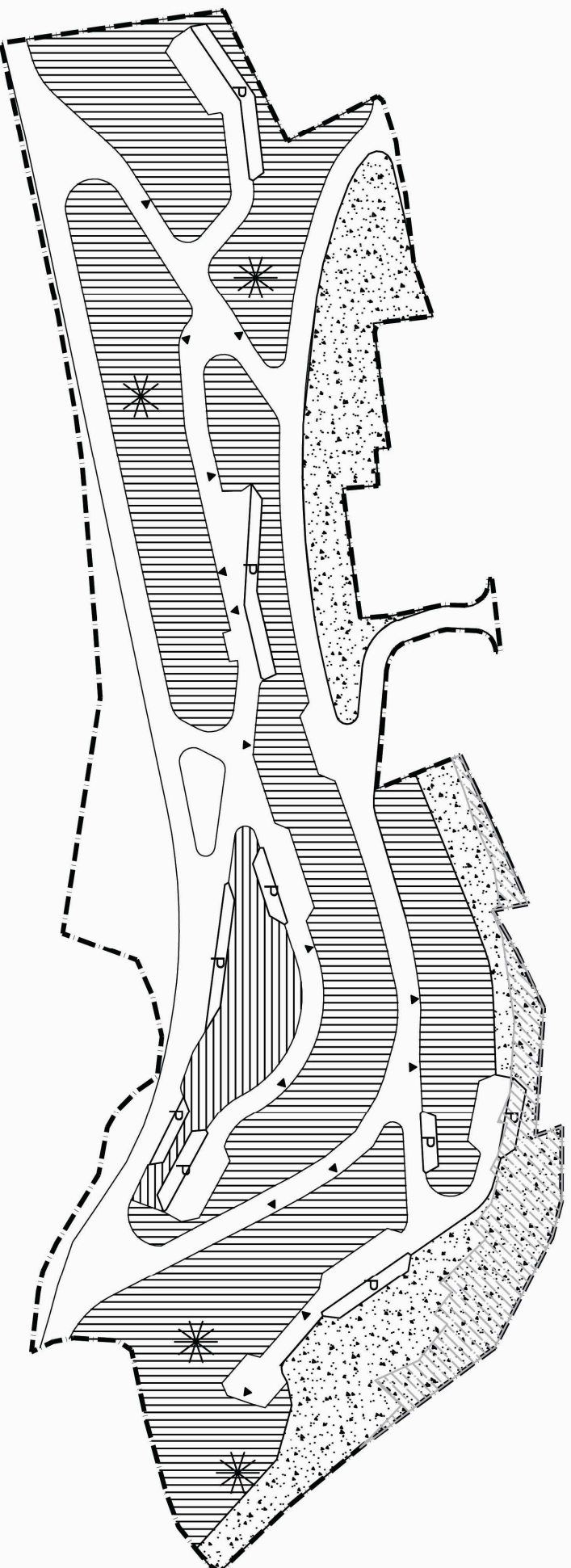
PCL 04



rappresentazione non in scala

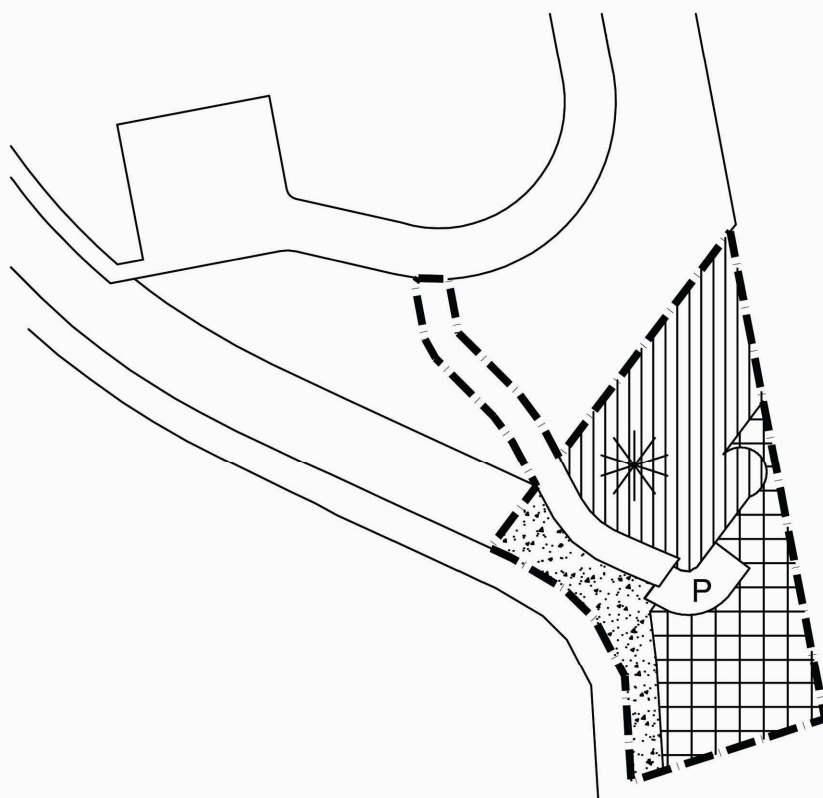


area da assoggettare alle prescrizioni ed ai divieti contenuti nell'art.31 delle NTA del PPAR e nell'art. 25.3.3 delle NTA del PTC inoltre essa non potrà essere destinata a verde pubblico se non come dotazione aggiuntiva rispetto alla quantità minima, da reperirsi ai sensi del DM 1444/1968 e NTA del PRG

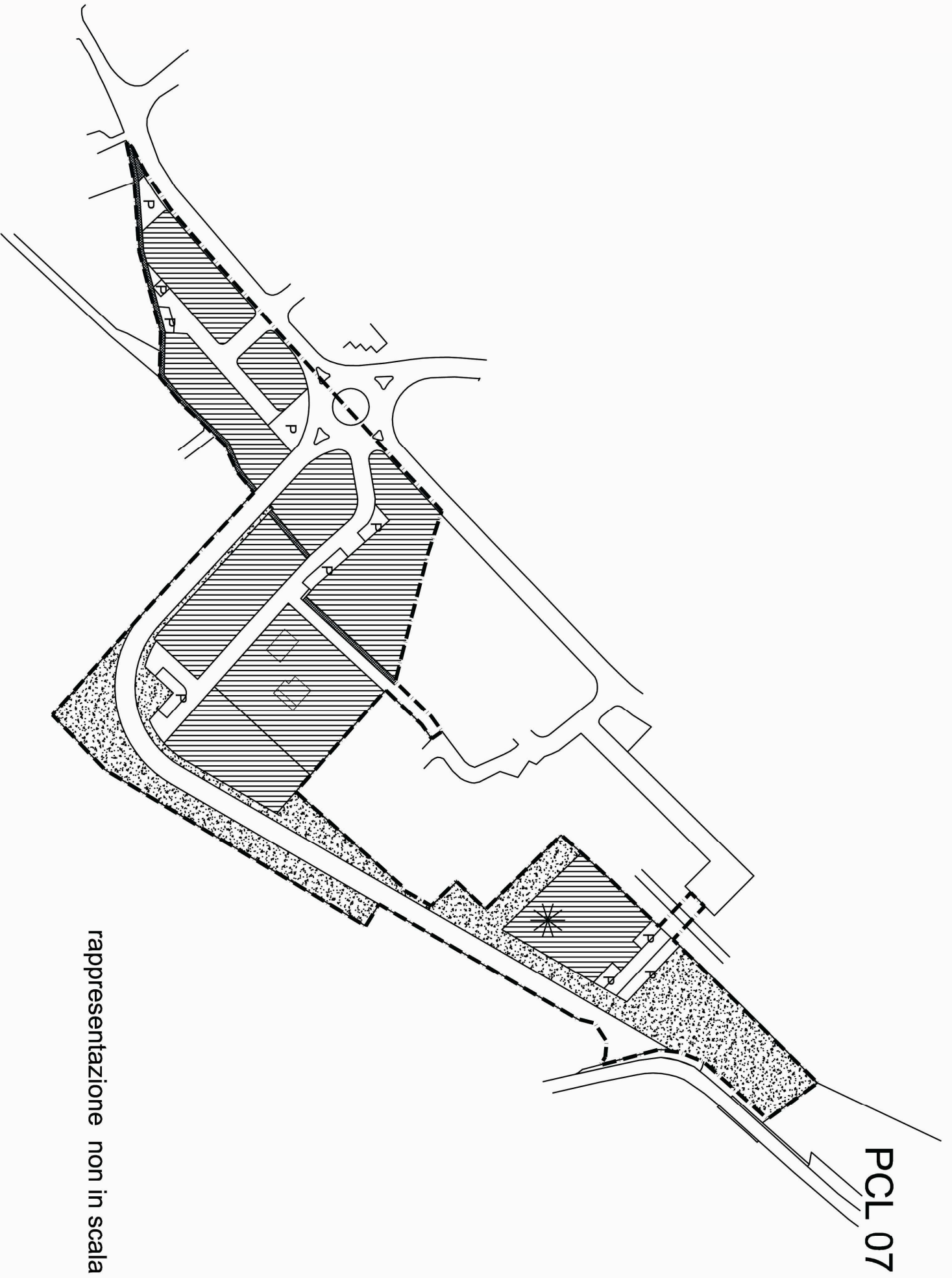


rappresentazione non in scala

PCL 06



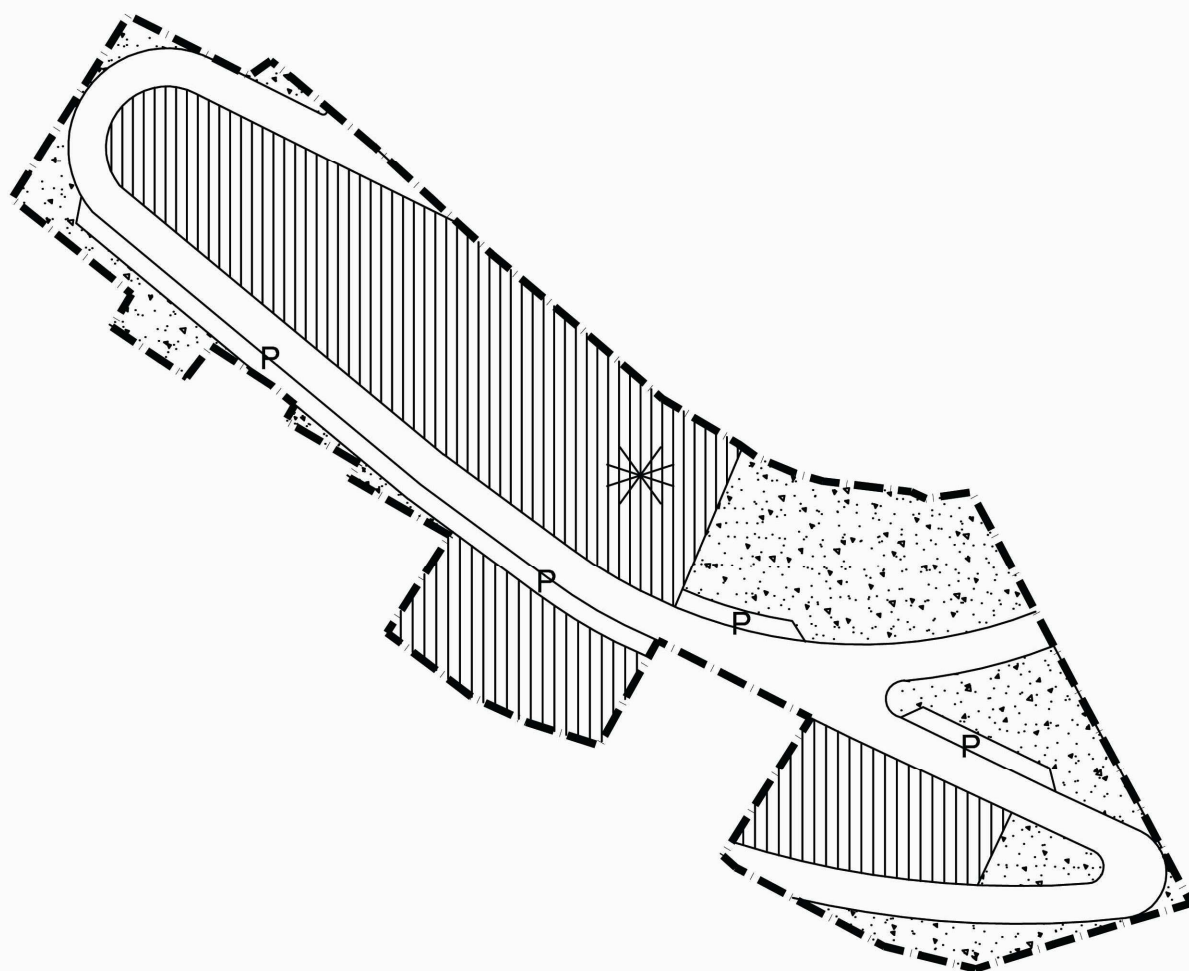
scala 1:2000



PCL 07

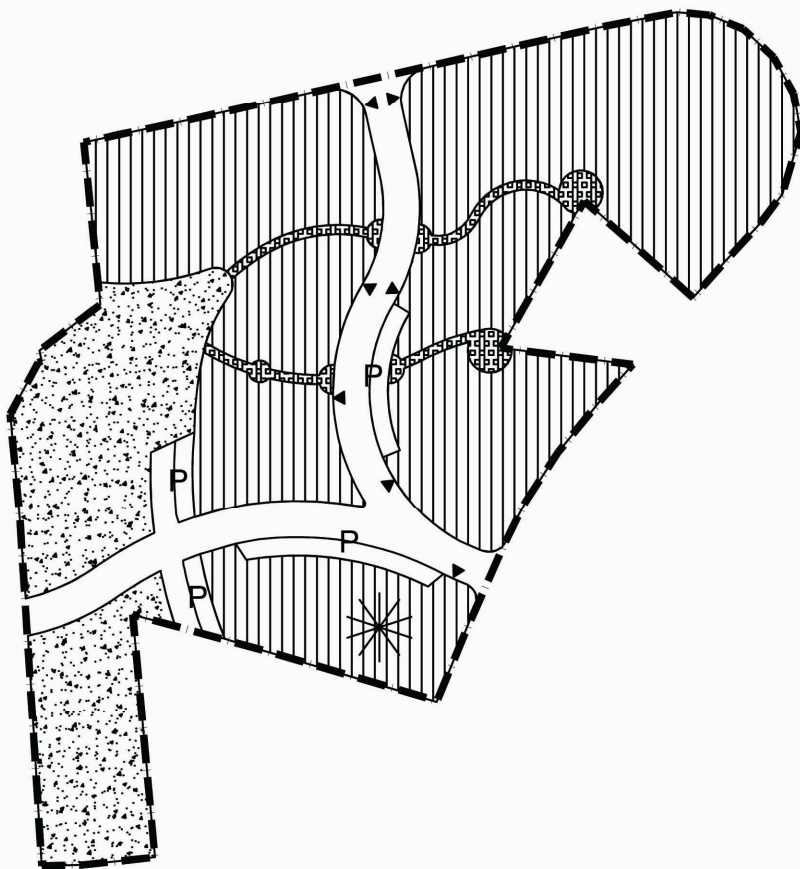
rappresentazione non in scala

PCL 09

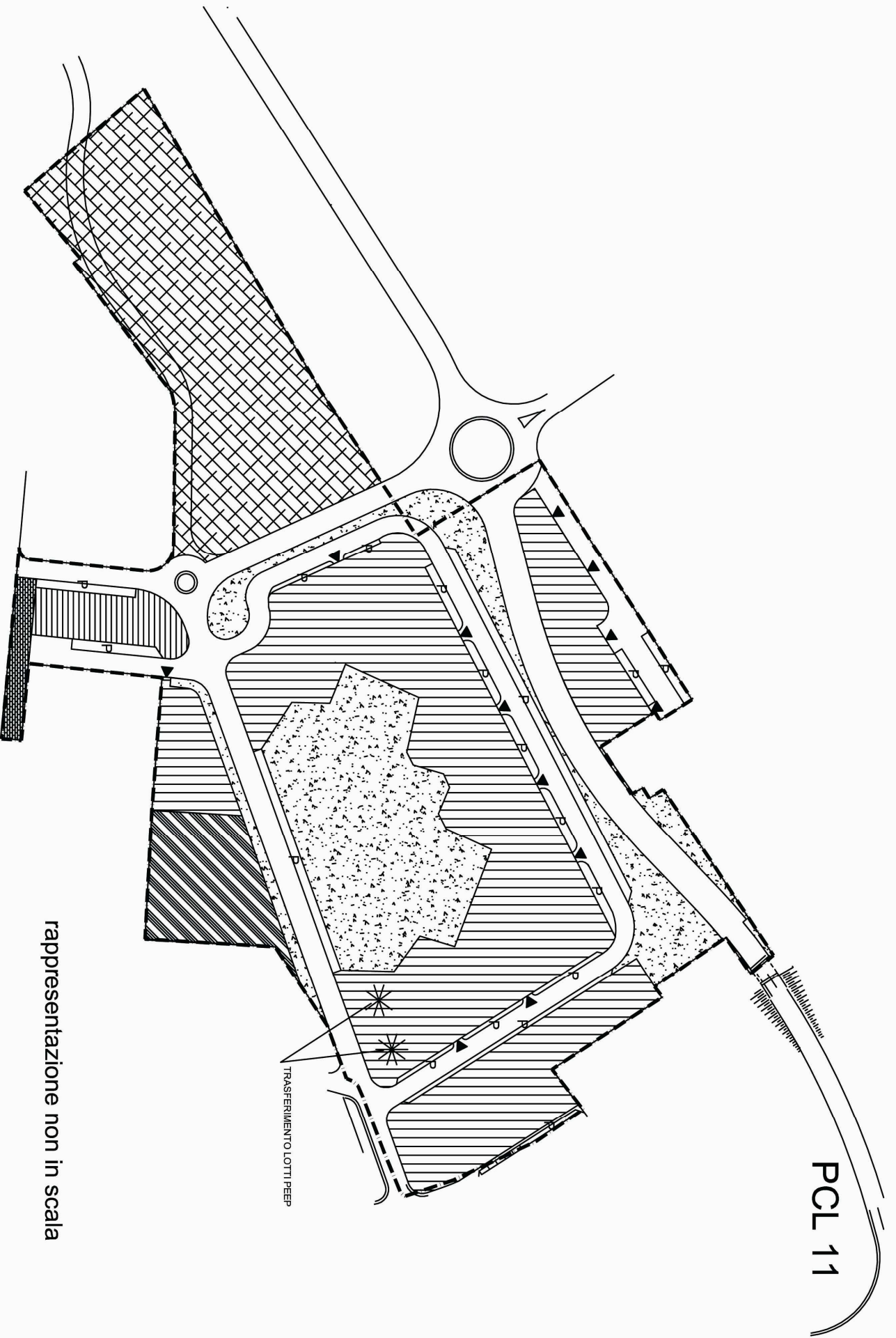


scala 1:2000

PCL 10



scala 1:2000

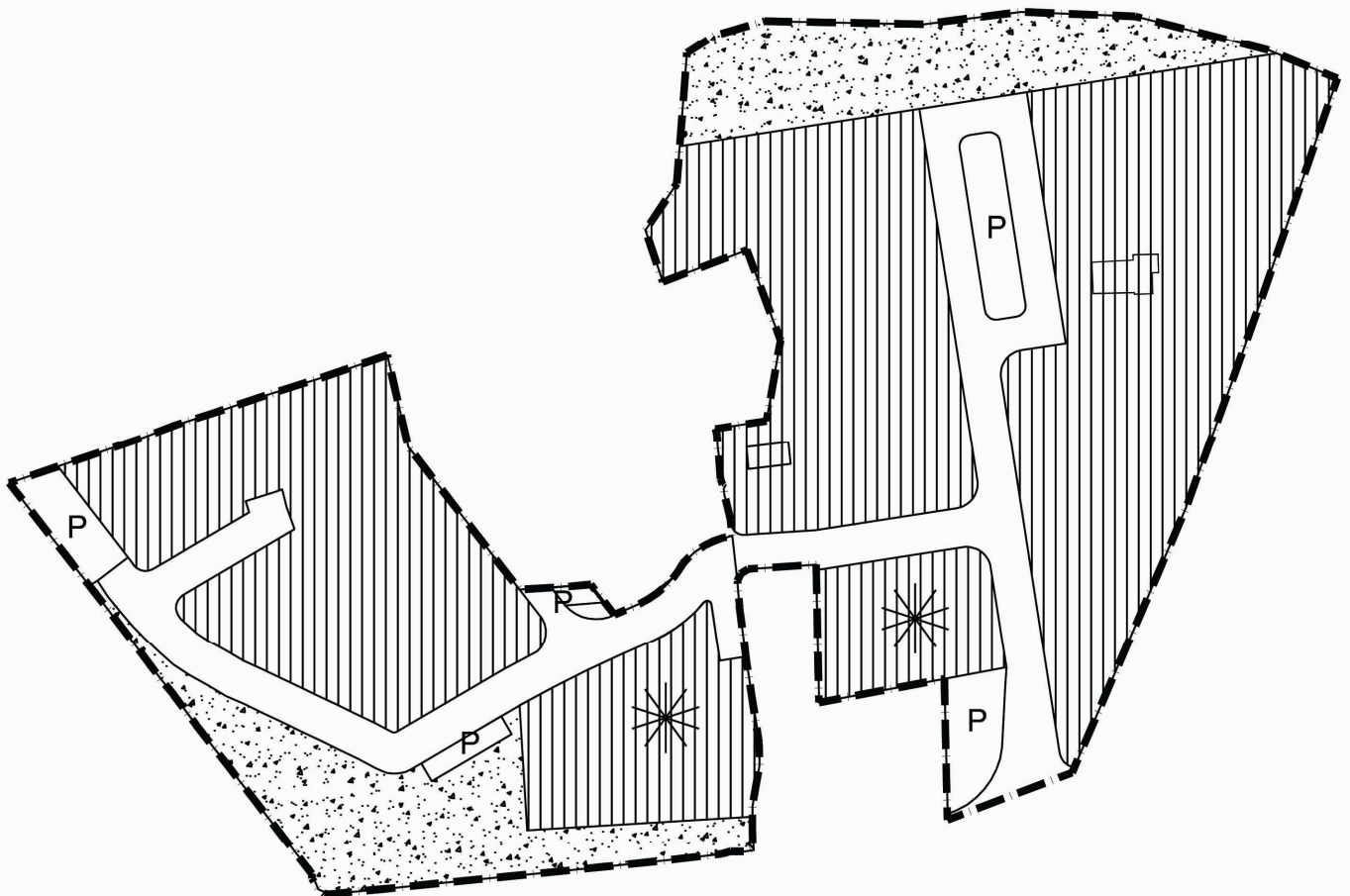


PCL 11

rappresentazione non in scala

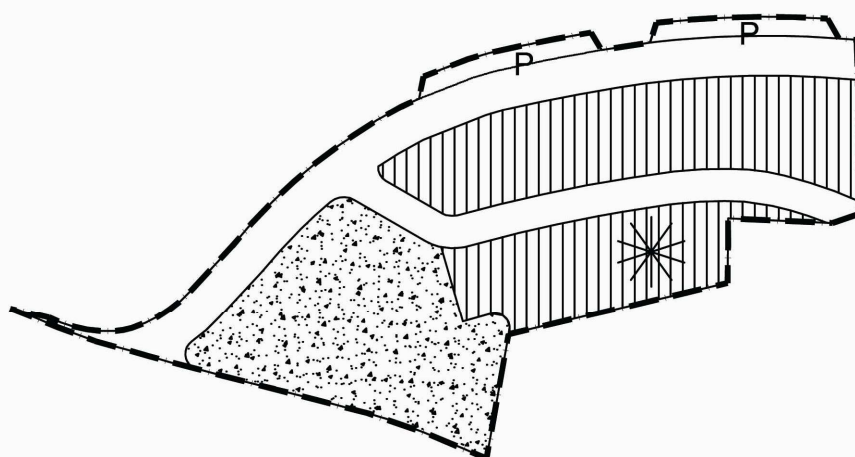
TRASFERIMENTO LOTTI PEPP

PCL 12-16



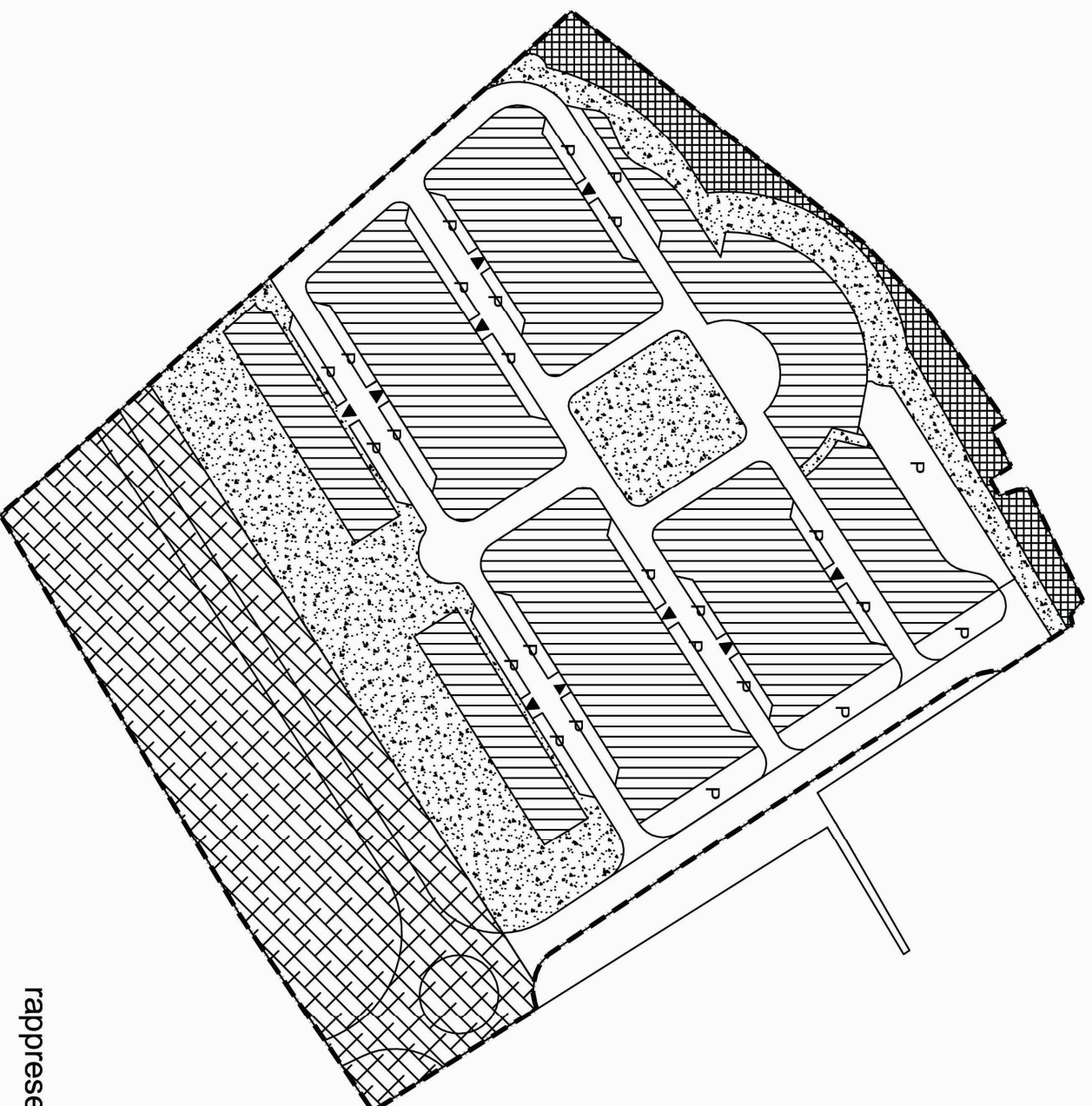
scala 1:2000

PCL 14



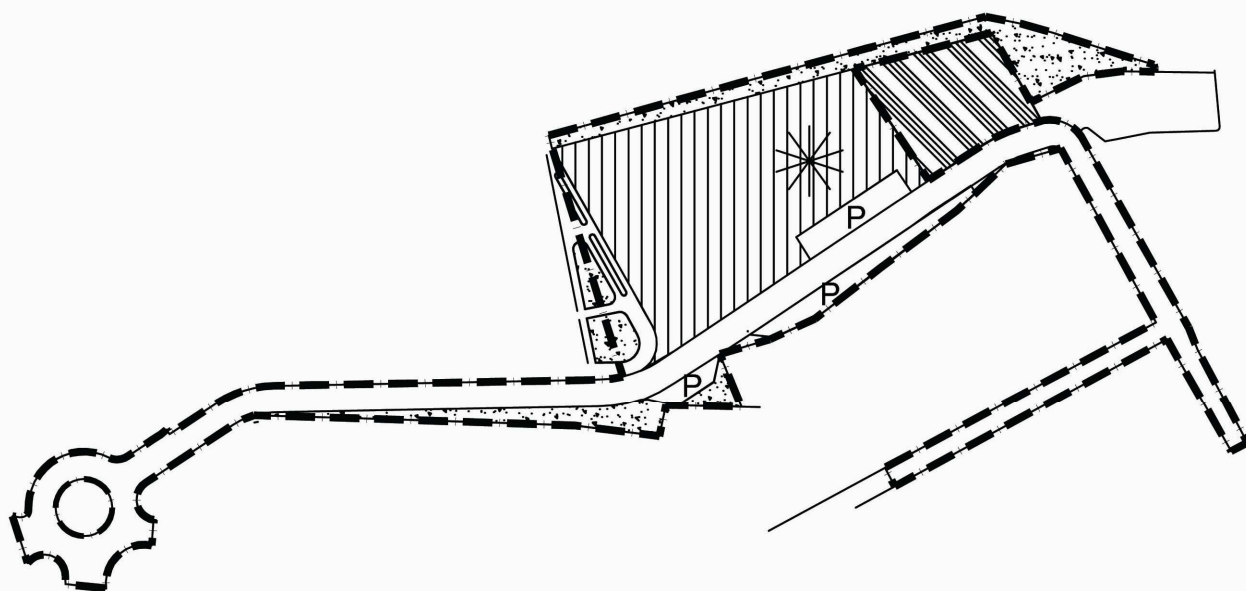
scala 1:2000

PCL 15



rappresentazione non in scala

PCL 17

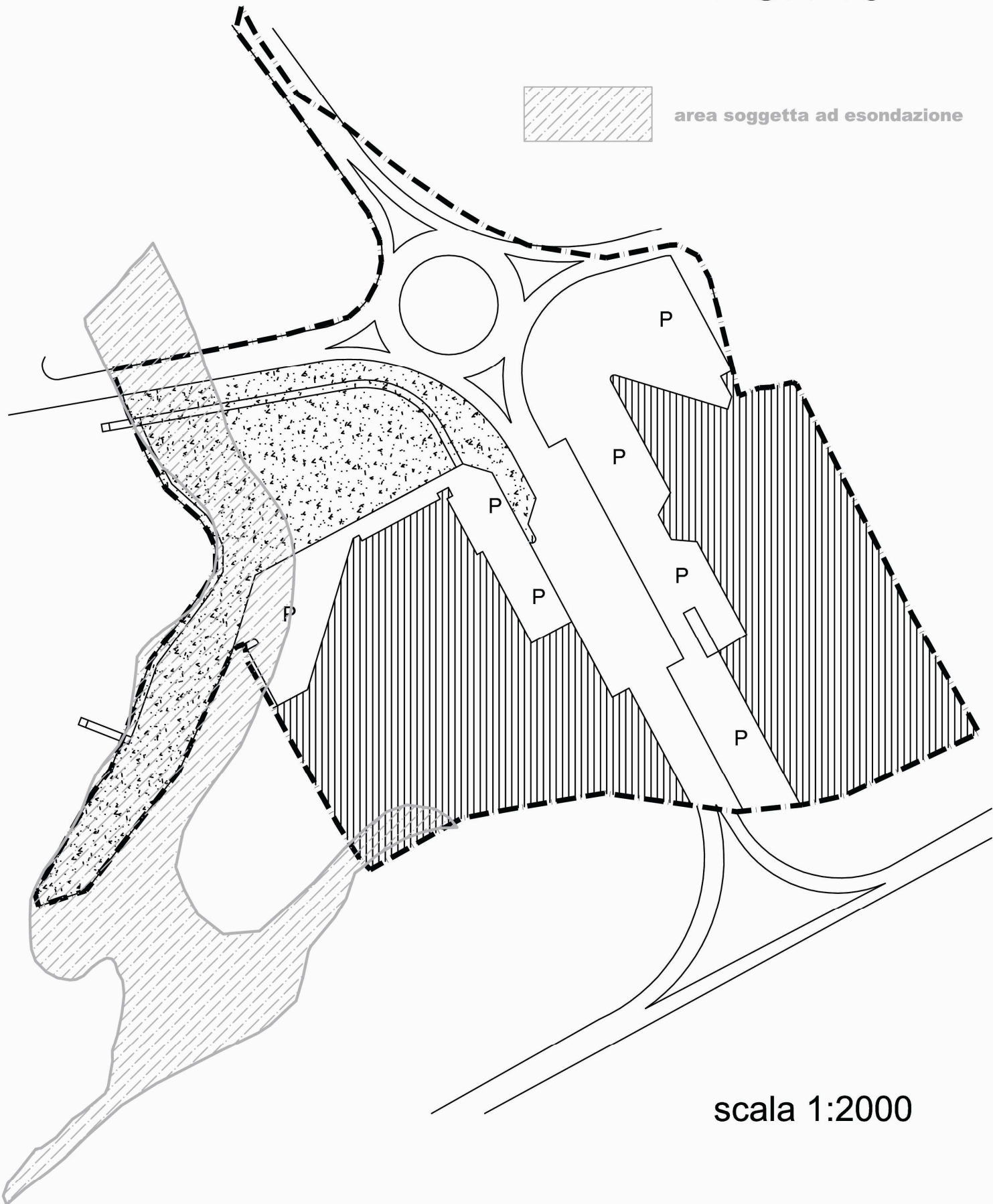


scala 1:2000

PCL 19

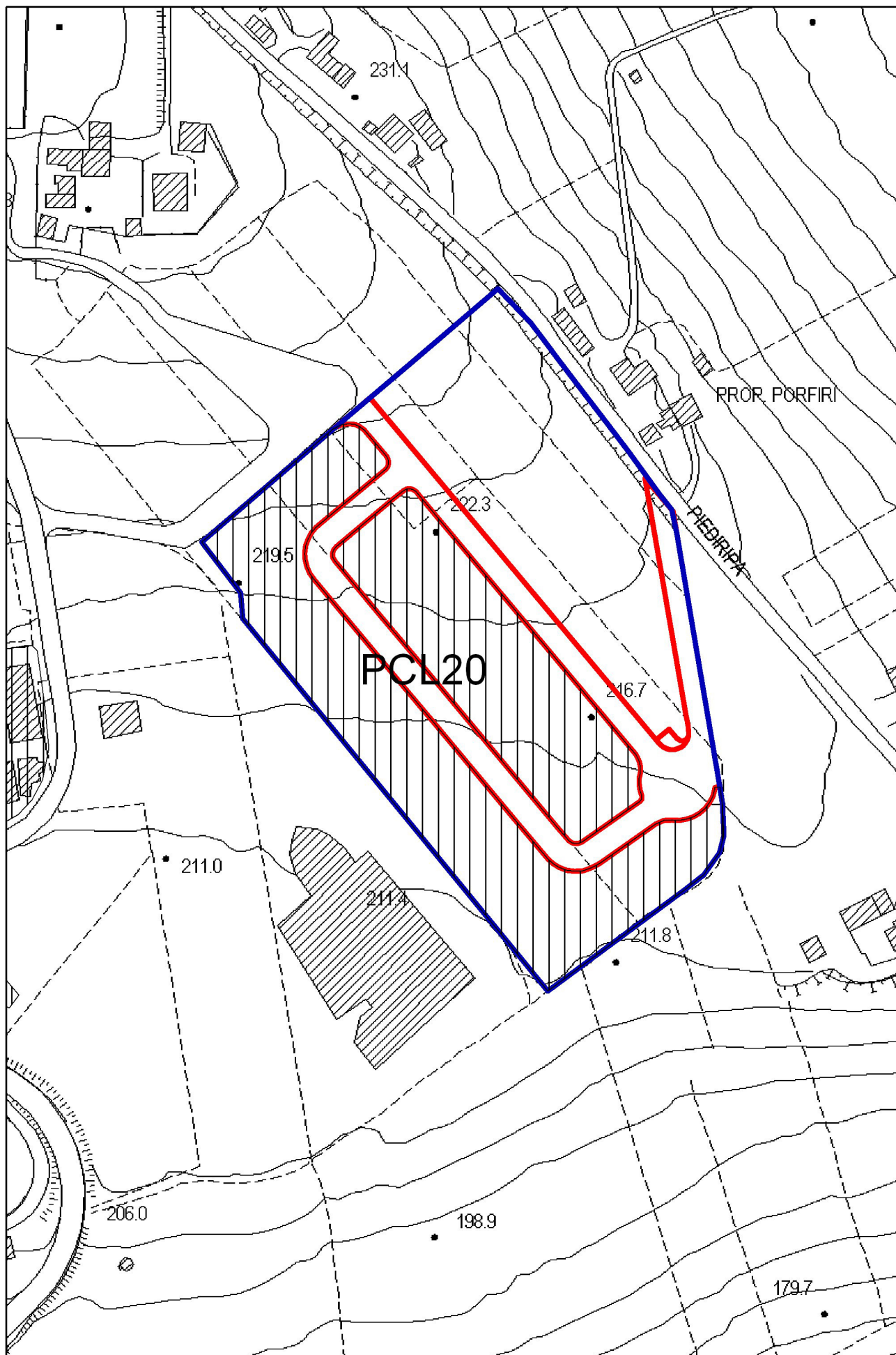


area soggetta ad esondazione



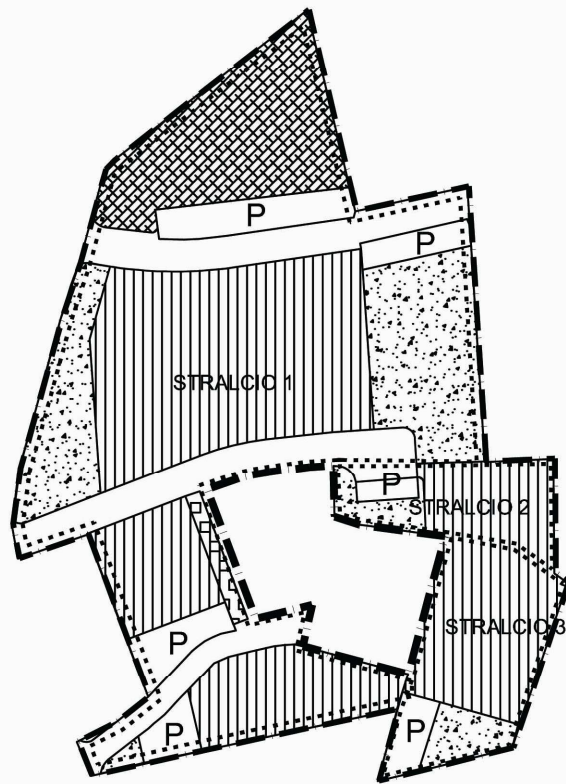
scala 1:2000

PCL 20

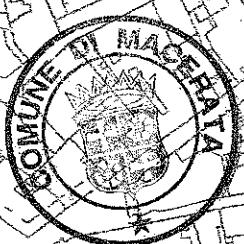
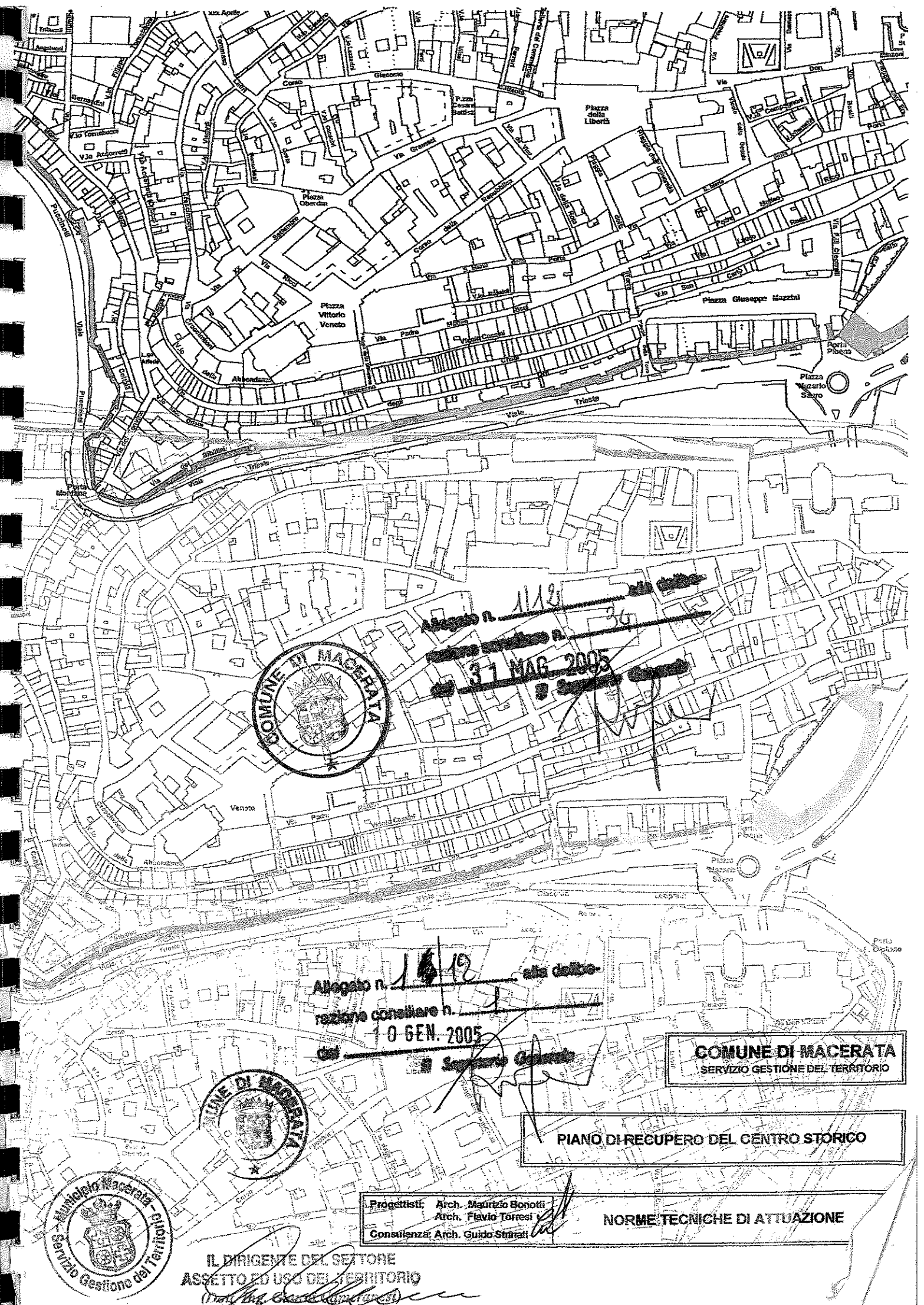


Scala 1:2000

PCL 21



scala 1:2000



Allegato n. 1118
~~del~~
~~31~~
31 MAG 2005

Allegato n. 1119 alla delib.
razione consiliare n. 1
10 GEN. 2005
del Segretario Comunale

COMUNE DI MACERATA
SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO

PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO

Progettisti: Arch. Maurizio Bonotti
Arch. Flavio Torresi
Consulenza: Arch. Guido Strinati

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
ASSETTO ED USO DEL TERRITORIO
(Dott. Ing. Guido Strinati)



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO

Capo I°

GENERALITA'

Art. 1.0) AMBITO DI VALIDITA' DELLE NORME. Tav. 01.

Le previsioni progettuali e le Norme Tecniche del precedente Piano di Recupero del Centro Storico definitivamente approvato con Delibera di Consiglio n. 29 del 31.3.1983 e successive Varianti, sono integralmente sostituite dal presente Piano di Recupero.

Le aree soggette alle presenti norme sono comprese all'interno del perimetro contrassegnante nel vigente P.R.G l'ambito di interesse del Piano di Recupero del Centro Storico. Tutti gli interventi sui manufatti ricadenti all'interno del perimetro indicato con il colore rosso, coincidente con le mura urbane, devono essere conformi alle prescrizioni delle presenti norme e suoi allegati e degli elaborati grafici, successivamente indicati semplicemente come Piano.

Art. 1.1) ELENCO ELABORATI

Il Piano è composto dai seguenti elaborati:

- Norme tecniche di attuazione
- All. grafico n. 1 Individuazione delle emergenze ambientali;
- All. grafico n.2 individuazione dei colori tradizionali;
- Appendice Tecniche e modalità da utilizzare negli interventi sugli immobili;
- Allegato A Documentazione minima da allegare alle pratiche edilizie interessanti alcune classi di edifici (allegata alle NN.TT.A.);

A) - Elaborati grafici :

- **Tav.01** - Perimetrazione di Piano;
- **Tav.02** - Sistema della viabilità: classificazione degli spazi urbani
- **Tav.03** - Classificazione degli edifici;
- **Tav.04** - Arredo Urbano: individuazione delle emergenze ambientali;
- **Tav.05** - Arredo Urbano: individuazione dei colori tradizionali;
- **Tav.06** - Arredo Urbano: planimetria delle pavimentazioni, stato di fatto;
- **Tav.07** - Arredo Urbano: planimetria delle pavimentazioni, stato di progetto;

Capo II°

DESTINAZIONI D'USO

Art. 2.1) DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE E DEGLI EDIFICI.

Le aree e gli edifici ricadenti nel Piano, hanno le seguenti destinazioni d'uso:

- a- Aree destinate alla viabilità e parcheggi;
- b- Aree destinate a corti - private, pubbliche o d'uso pubblico - e a verde - privato, pubblico o d'uso pubblico -;
- c- Edifici destinati ad uso residenziale o extraresidenziale;

Art. 2.1.1) AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ E PARCHEGGI.

Questi spazi sono disciplinati secondo le indicazioni e le prescrizioni riportate al successivo Capo III°.

Art. 2.1.2) AREE DESTINATE A CORTI - PRIVATE, PUBBLICHE O D'USO PUBBLICO, ED A VERDE - PRIVATO, PUBBLICO O D'USO PUBBLICO - .

Per queste aree è vietata qualsiasi costruzione, eccetto quelle totalmente interratae, che possono essere costruite al di sotto dell'attuale piano di campagna con l'obbligo della ricostituzione dei giardini attraverso una coltre di terreno vegetale da riportare sopra i solai di copertura degli edifici interrati, per uno spessore non inferiore a cm 30.

Art.2.1.3) EDIFICI DESTINATI AD USO RESIDENZIALE O EXTRARESIDENZIALE

Per tutti gli edifici è ammessa la destinazione residenziale. Nel caso che questa sia raggiunta attraverso il mutamento di destinazione dovranno essere verificate, senza poter invocare la deroga, le condizioni igienico sanitarie di cui al D.M.del 5 Luglio 1975.

Non sono ammesse destinazioni residenziali ai piani interrati degli edifici. Le destinazioni terziarie, limitatamente agli uffici privi di sportello al pubblico, sono compatibili con la residenza.

Eventuali mutamenti di destinazione d'uso per nuovi insediamenti di attività terziarie, con presenza di sportello al pubblico, possono interessare i soli piani terra e primo se dotati di collegamenti verticali autonomi, oppure, in caso contrario, dovranno interessare l'intero edificio.

Le destinazioni commerciali ed artigianali compatibili con la residenza, sono consentite in tutte le localizzazioni site al piano terra e seminterrato degli edifici.

Art.2.2) NORME SULLE DESTINAZIONI A GARAGE

Per i piani terra degli edifici debbono essere mantenute le destinazioni a garage (così come desumibili dagli atti catastali o comunali) presenti alla data di adozione del Piano; sarà fatta salva la possibilità di mutamento di destinazione quando venga dimostrato che il locale, pur se catastalmente individuato come garage, sia fisicamente non idoneo a tale utilizzo (ad esempio presenza di scale).

Sono sempre ammesse per i piani terra nuove destinazioni a garage qualora ciò risulti compatibile con la normativa prevista per la viabilità di cui al Capo III.

Per gli edifici censiti dal Piano, di cui agli artt. 4.1.1 e 4.1.2, le nuove destinazioni di cui sopra sono possibili solo quando le opere edilizie di adattamento e modifica, risultino compatibili con gli organismi edilizi interessati.

CAPO III°

IL SISTEMA DELLA VIABILITA'

Art. 3.0) INDIRIZZI GENERALI

Per quanto riguarda gli spazi e le aree libere, costituiti normalmente da piazze, strade, cortili, il piano opererà una distinzione in base: all'uso, al rapporto funzionale con il contesto abitato e le attività insediate, alla dimensione fisica dello spazio urbano.

Art. 3.1) CLASSIFICAZIONE DEGLI SPAZI URBANI. Tav. 02.

Gli spazi urbani sono stati così definiti relativamente alle caratteristiche specifiche:

- 1- Vicoli e strade strette – tutti gli spazi liberi che presentano una distanza minima tra edifici inferiore a ml 4,0;
- 2- Strade principali – quegli spazi liberi con dimensione minima superiore a ml 4,0;
- 3- Piazze e larghi;
- 4- Collegamenti verticali – quegli spazi che servono a collegare punti a diversa quota altimetrica, quali: scale, rampe, ascensori;
- 5- Aree private – vengono indicate quelle aree che, pur di proprietà privata, concorrono, con la loro posizione, a formare l'immagine dell'arredo urbano;

Art.3.2) UTILIZZAZIONE DEGLI SPAZI URBANI. Per quanto concerne il sistema della viabilità all'interno della cerchia muraria, vige l'organizzazione stabilita dalla ordinanza sindacale n. 129/99 e successive modifiche, dove vengono individuate:

- 1) aree pedonali urbane;
- 2) zone a traffico limitato – aree in cui l'accesso e le circolazioni veicolari sono limitate ad ore prestabilite o a particolari categorie di utenti e di veicoli;
- 3) zone a traffico ordinario – comprendono anche zone in cui vige il divieto di circolazione dalle ore 1,00 alle 7,00.

CAPO IV° GLI EDIFICI E TIPI DI INTERVENTO

Art. 4.0) INDIRIZZI GENERALI

Il Piano:

- tutela tutti gli edifici che per il particolare valore storico, architettonico, artistico, documentale, ambientale, sono da assoggettare ad intervento conservativo.
- riconosce tutti gli edifici di edilizia minore che pur non rappresentando un valore artistico-storico-documentale costituiscono indissolubilmente la memoria storica dell'ambiente urbano, assoggettandoli a disposizioni normative e tecniche, volte ad un corretto riuso e recupero edilizio.
- individua quegli edifici, che per la loro scarsa qualità architettonica e per la mancanza di attenzione nell'inserimento del contesto, contraddistinguono negativamente l'immagine dell' ambiente urbano.
- sancisce che per restauro – che va differenziato dal risanamento conservativo – è da intendersi l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali (art. 29 del D. Lgs. 22.1.2004 n. 42)
- ammette che per gli immobili ricadenti all'interno della zona assoggettata al presente Piano di Recupero è possibile applicare la deroga prevista dall'art. 88 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 in materia di costruzioni in zone sismiche.

Art. 4.1) CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI. Tav.03

Tutti gli interventi consentiti sono riferiti alle categorie di opere edilizie di cui all'art. 3 del DPR 6.6.2001 n. 380.

Ai fini della determinazione delle modalità di intervento per il recupero degli edifici, il Piano introduce una classificazione degli stessi in funzione del loro valore, delle caratteristiche storico – artistiche ed ambientali, definendo gli interventi e le modalità operative ammesse per ciascuna classe individuata.

Art. 4.1.1) CLASSE A - EDIFICI DI INTERESSE STORICO ARTISTICO

A1. Campitura colore salmone

Sono quelli sottoposti a tutela sia con vincolo notificato ai sensi della ex legge 1089/39, ora sostituita dall'art.13 del D.Lgs. 42/2004, sia con l'automatismo dell'art.12 del suddetto D.Lgs.; intervento ammesso: restauro. Ogni intervento è subordinato all'approvazione del progetto da parte della Soprintendenza per i

Beni Architettonici e per il Paesaggio delle Marche utilizzando, per tale richiesta, la bozza di istanza appositamente predisposta dal Ministero dei Beni Culturali di cui all' **Allegato A** alle presenti NN.TT.A.

A2. Campitura colore giallo scuro

Sono gli edifici che pur non essendo formalmente sottoposti a vincolo monumentale il Piano assoggetta a particolari attenzioni e per i quali ogni intervento edilizio è subordinato al preventivo parere della Commissione Edilizia Integrata di cui all'art.20 del vigente Regolamento Edilizio Comunale. L'intervento ammesso, oltre alle manutenzioni, è il risanamento conservativo, finalizzato alla conservazione del bene.

Art.4.1.2) CLASSE B EDIFICI DI INTERESSE STORICO – AMBIENTALE

Campitura di colore verde.

Rientrano in questa categoria gli edifici di impianto storico di particolare interesse ambientale che, anche se parzialmente manomessi, conservano l'integrità dell'impianto originario.

Gli interventi ammessi, oltre a quelli previsti per i fabbricati di tipo A2, ricomprendono anche la ristrutturazione edilizia.

Per questa categoria di edifici è obbligatorio il mantenimento delle caratteristiche tipologiche e formali, nonché le caratteristiche delle attuali facciate; per quest'ultime sono assentiti unicamente gli interventi volti ad eliminare le superfetazioni o a modificare le compromissioni estetiche di cui sono state oggetto.

Ad esclusione dei soli interventi di manutenzione straordinaria che non prevedono demolizioni, ai progetti relativi agli interventi di cui sopra è fatto obbligo allegare la medesima documentazione elencata nell' **"Allegato A"**.

Art. 4.1.3) CLASSE C - EDILIZIA MINORE

Campitura di colore grigio.

Sono quegli edifici, che pur non avendo un particolare valore storico-artistico, sono testimonianza dell'ambiente edilizio storico. Il loro valore è sicuramente ambientale, in quanto partecipi della costruzione di quella irripetibile disomogeneità e disuniformità edilizia, che è frutto della attività antropica dell'uomo, che ha un suo modo di edificare non specializzato ma mediato dalla tradizione e dalle congiunture economiche.

Per questa categoria di beni, gli interventi ammessi sono:

- a) - la manutenzione ordinaria;
- b) - la manutenzione straordinaria;
- c) - il risanamento conservativo;
- d) - la ristrutturazione edilizia anche attraverso demolizione di parti di edificio;

Per questi edifici è obbligatorio il mantenimento delle caratteristiche formali quali: la dimensione e la posizione delle aperture finestrate, la posizione e la forma di cornici, cornicioni, marcapiani, elementi decorativi, finitura delle murature.

Per eseguire le opere di cui ai punti c) e d), è fatto obbligo allegare ai progetti le documentazioni prescritte al precedente art.4.1.2 escluso l'approfondimento storico.

Nei casi di obsolescenza strutturale e/o di evidenti manomissioni all'impianto originario (da dimostrare attraverso le documentazioni di cui sopra) è possibile procedere alla demolizione e ricostruzione di parti dell'edificio preesistente, senza giungere alla demolizione totale, mantenendo tutte le caratteristiche estetiche originarie.

Art. 4.1.4) CLASSE D – EDIFICI CHE CARATTERIZZANO NEGATIVAMENTE L'AMBIENTE URBANO

Campitura di colore celeste.

Gli interventi ammessi sono:

- a) - la manutenzione ordinaria
- b) - la manutenzione straordinaria
- c) - il risanamento conservativo
- c) - la ristrutturazione edilizia
- d) - sostituzione edilizia mediante demolizione dell'originario edificio.

Ai manufatti che caratterizzano negativamente l'immagine dell'ambiente urbano storico, come ad esempio l'edilizia di recente inserimento nel tessuto storico, o quella di ricostruzione post-bellica, si riconosce la possibilità di intervento edilizio spinto sino alla demolizione e ricostruzione. In questo caso bisognerà verificare attentamente la presenza di eventuale relitti di preesistenti organismi edilizi e/o di elementi costruttivi di valore testimoniale che, se presenti, dovranno essere attentamente rilevati, documentati e reinseriti nel contesto del nuovo organismo edilizio.

Qualsiasi progetto di trasformazione che preveda la demolizione totale del fabbricato esistente e la conseguente ricostruzione, dovrà proporre un nuovo organismo edilizio di alto profilo architettonico. Il progetto dovrà essere sottoposto al parere della Commissione Edilizia Integrata - che dovrà valutarlo attentamente e proporre eventuali prescrizioni e richieste di modifica o integrazione, scendendo nel merito della qualità architettonica del progetto presentato, con particolare attenzione ai materiali impiegati e all'inserimento del nuovo edificio nel preesistente contesto storico ambientale -, nonché a quello della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio delle Marche.

Il nuovo organismo edilizio non potrà superare la volumetria complessiva del precedente, se non per lievi aggiustamenti, comunque l'altezza potrà essere aumentata solo fino ad un massimo di ml 1,00 dalla preesistente linea di gronda ed alle seguenti condizioni: a) che il nuovo edificio non abbia una ubicazione di vicolo, cioè non si affacci nelle aree classificate nella Tav. 02 come strade strette e vicoli o di un intorno spaziale estremamente angusto; b) che non si allinei alla linea di gronda degli edifici confinanti.

Nel caso di interventi cui alla lett.d) del presente articolo gli elaborati progettuali previsti dal Regolamento Edilizio Comunale, dovranno essere opportunamente integrati con ulteriori elaborati che illustrino l'inserimento del nuovo edificio in rapporto agli edifici circostanti (simulazioni fotografiche).

Le prescrizioni puntuali definite dalla normativa per l'arredo urbano hanno solo carattere indicativo, per il prevalere del progetto architettonico su di esse .

Art.4.1.5) CLASSE E - EDIFICI O PORZIONI SOGGETTE A DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

Campitura di colore rosso

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione vengono finalizzati al ripristino di situazioni ambientali originarie, sia in riferimento alle caratteristiche architettoniche dei singoli edifici, sia indirizzati ad un riassetto del tessuto edilizio o al ripristino di situazioni urbanistiche preesistenti.

E' fatto obbligo ai proprietari di demolire quanto indicato dal Piano, ogni qualvolta questi intendano procedere ad una attività edilizia, con esclusione dei soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

La demolizione senza ricostruzione, potrà essere evitata qualora venga dimostrato che trattasi di porzioni di fabbricato che hanno acquisito nel tempo un nuovo ruolo distributivo, funzionalmente imprescindibile dalla tipologia attuale.

La demolizione senza ricostruzione può non ricorrere nei seguenti casi:

- a) impossibilità tecnico-statica di procedere alla demolizione di strutture aggiunte, senza arrecare pregiudizio a quelle che devono essere mantenute.
- b) porzioni di edificio ormai storicizzate (integrazione tipologica e funzionale)
- c) edifici appartenenti alla classe A di cui all'art.4.1.1 per la prevalenza del progetto di restauro sulle prescrizioni di carattere generale.

Nei casi sopraelencati di mancata demolizione delle superfetazioni è comunque obbligatorio procedere alla loro sistemazione al fine di una rivisitazione, sotto il profilo estetico e dei materiali, per una più armoniosa convivenza con il fabbricato originario.

Art. 5.0) AMBITO DI APPLICAZIONE

Le seguenti norme del Capo V assumono carattere prescrittivo per gli edifici delle classi B e C e carattere indicativo per quelli delle classi A e D.

Per la esecuzione dei lavori si dovrà tener conto di quanto indicato nell' "Appendice" facente parte del Piano.

**Art. 5.1) DEFINIZIONE ED INDIVIDUAZIONE DELLE EMERGENZE AMBIENTALI. Tav.04.
Allegato Grafico n. 1**

Vengono definite emergenze ambientali i singoli elementi di carattere architettonico – spaziale – formale - tipologico di un edificio, di una pavimentazione, di una illuminazione , o di una vetrina, che concorrono alla particolarità e peculiarità di un sito ed il cui valore prevale o emerge sull' intorno urbano.

Gli elementi peculiari vengono censiti attraverso schede che descrivono, con immagini e didascalie, l'eccellenza dell'elemento da sottoporre a tutela e le prescrizioni circa la sua conservazione.

Art. 5.2) PRESCRIZIONI GENERALI.

Concorrono alla formazione dell'arredo urbano i seguenti elementi che riguardano le peculiarità dello spazio fisico dell'ambiente urbano, in virtù del loro apporto alla formazione del decoro pubblico e del mantenimento della memoria storica :

- 1) - le parti esterne degli edifici
- 2) - le pavimentazioni stradali
- 3) - le opere che riguardano la realizzazione di impianti a rete che devono essere ospitati sulle fronti degli edifici.
- 4)- l'arredo di tipo funzionale finalizzato allo svolgimento di attività quali: la segnaletica in genere, le insegne pubblicitarie, le bacheche, le cassette postali, gli impianti di trattamento e condizionamento dell'aria, parabole, impianti di telefonia mobile e similari, antenne, pannelli solari.
- 5)- le alberature

Art. 5.3 CRITERI PROGETTUALI PER LE PARTI ESTERNE DEGLI EDIFICI

Si distinguono come elementi che compongono l'ambiente urbano, di cui al precedente punto 1 dell'art. 5.2 , le seguenti porzioni o parti di edificio:

- a)- le coperture
- b)- i cornicioni,
- c)- le gronde ed i pluviali
- d)- le porte e le finestre
- e)- i balconi
- f)- le vetrine
- g)- finitura delle facciate
- h)- le coloriture

5.3.1) COPERTURE.

La possibilità di modificare la geometria delle falde dei tetti è esclusa per gli edifici classificati di tipo A e B.

Salvo i casi in cui configurino inaccettabili compromissioni estetiche, è consentita la formazione di terrazze incassate in copertura; le stesse dovranno essere arretrate almeno di mt. 1,50 dai confini, avere una superficie che non superi 1/5 di quella dell'intera copertura del fabbricato su cui insiste, con un massimo di mq. 15 per ogni terrazza. La falda del tetto fungerà da parapetto; non sono ammessi parapetti in muratura che fuoriescano dal filo della copertura; dietro espresso assenso dell'ufficio preposto, potrà essere previsto l'utilizzo di tubolare metallico per il raggiungimento della altezza di sicurezza del parapetto qualora la stessa non sia ottenibile con la sola falda di copertura.

E' consentito il mantenimento ed il recupero degli abbaini esistenti nella loro attuale consistenza e dimensioni. Non sono ammessi nuovi abbaini, né alcun altro manufatto agli stessi assimilabile, come ad esempio aperture per accesso ai terrazzi, fuoriuscente dal piano della falda di copertura.

E' consentita la installazione di lucernari a condizione che siano complanari alle falde ed abbiano una superficie massima di mq. 1 ciascuno.

5.3.2) CORNICIONI

Per gli edifici classificati con le lettere B e C dovranno essere mantenuti, recuperati e/o ricostruiti i cornicioni della medesima forma e materiale degli originali.

Per gli edifici classificati di tipo D nel caso di rifacimento totale dei tetti, possono essere adottate tecniche diverse di costruzione del nuovo cornicione (casseforme sagomate), purchè questo sia per forma, dimensione ed importanza, simile ai tradizionali.

Sono vietati i cornicioni in forte aggetto, o costituiti in cls armato lasciato a vista. Il cornicione deve sporgere solo sui lati provvisti di gronda.

5.3.3) GRONDE E PLUVIALI

Le grondaie e i discendenti dovranno essere realizzati in rame o in altro metallo purché verniciato color marrone scuro o grigio ferro.

La forma della gronda deve essere semicircolare, sorretta da cicogne in rame o acciaio verniciato.

Gli edifici che rientrano nella classe d) possono adottare altre soluzioni secondo le esigenze di progetto.

Le parti terminali dei discendenti o pluviali, dovranno essere in ghisa o acciaio pesante verniciato di colore grigio antracite.

Sono vietati:

- gronde e pluviali in PVC, plastica, eternit o fibrocemento, lamiera zincata non verniciata;
- la dispersione sul suolo pubblico, di acque meteoriche provenienti dai tetti, che dovranno obbligatoriamente essere convogliate in fogna da apposite condutture interrate;

nel caso di preesistenze difformi da quanto sopra previsto, è obbligatorio l'adeguamento in occasione di qualsiasi richiesta riguardante la sistemazione di parti condominiali esterne.

5.3.4) INFISSI ESTERNI

Finestre

Gli infissi di finestre e porte finestra, dovranno essere realizzati in legno verniciato a smalto, nei colori: grigio chiaro, bianco avorio, grigio scuro, o di legno naturale mordentati color noce scuro, o castagno.

Le finestre degli edifici di tipo B o C, ancora originali, devono essere mantenute e opportunamente restaurate; la loro eventuale sostituzione, deve essere preceduta da una dettagliata relazione, corredata da immagini fotografiche, che ne testimonino lo stato di fatto.

Persiane

Infisso esterno ammesso: persiana

Non è obbligatoria l'adozione di persiane nelle finestre dei corpi scala, le stesse inoltre non potranno essere installate nelle finestre dei piani terra qualora aggettanti su spazio pubblico.

Negli edifici di cui alla lett.D, sono ammesse anche persiane moderne a stecca fissa o orientabile, con meccanismo di orientamento non visibile all'esterno.

Le persiane vecchie e nuove, dovranno essere verniciate a smalto coprente semiopaco, nei colori appresso descritti: grigio chiaro, grigio medio, grigio scuro, marrone, verde scuro.

Per gli edifici di tipo C e D sono ammesse anche persiane in legno naturale, solo se mordentato color noce scuro o castagno, ed in alluminio, unicamente se tutto identiche per colore, forma e tipologia a quelle in legno.

Le finestre potranno essere munite di scurettoni interni, in sostituzione delle persiane.

Portoni

I portoni esterni, dovranno essere in legno verniciato a smalto opaco o semilucido, esclusivamente da applicare a pennello, nei colori: grigio chiaro, grigio scuro, verde scuro, marrone scuro o nel caso di legno naturale, comunque tinte con mordenti tipo noce o castagno. La sostituzione dei vecchi portoni deve essere motivata da una relazione, opportunamente integrata con fotografie dello stato di fatto comprovanti la necessità della sostituzione, che illustri con dettagli grafico - descrittivi il nuovo portone da installare.

5.3.5) BALCONI

Con esclusione degli edifici di classe A, nelle facciate con presenza di balconi in almeno $\frac{3}{4}$ delle aperture, escluso il piano terra, è possibile, nei casi di riordino dei fronti dell'edificio, proporre la realizzazione di balconi anche in quelle aperture che ora ne sono prive. Per un maggiore controllo della proposta progettuale la esecuzione delle opere è assoggettata al preventivo rilascio di permesso di costruire senza possibilità di ricorrere alla procedura della DIA. Qualora il prospetto interessato dai balconi aggetti sulle mura, o sia comunque visibile dall'esterno del centro storico, la richiesta di permesso di costruire è da assoggettare al parere della Commissione Edilizia Integrata.

5.3.6) VETRINE

Per la sostituzione degli infissi di porte e vetrine di negozi ed uffici è fatto obbligo della presentazione della seguente documentazione a corredo della D.I.A. o domanda di rilascio Permesso di Costruire :

- 1- fotografia dello stato di fatto e rilievo delle misure dei vani soggetti ad intervento, motivando le ragioni per cui si chiede la sostituzione degli infissi già presenti
- 2- progetto del nuovo infisso e dettaglio costruttivo dell'inserimento dello stesso sulle spallette murarie
- 3- relazione che indichi esattamente i materiali usati, il colore ed il tipo dell'infisso prescelto.

Le vetrine dei negozi devono essere di legno naturale mordentato color noce, o castagno, o in legno verniciato di vari colori, ad esclusione del rosso, rosa, giallo, arancio, viola, azzurro.

Nel caso in cui le aperture originarie siano già state modificate è possibile adottare infissi in alluminio o ferro dei seguenti colori: grigio opaco antracite medio o scuro; acciaio satinato opaco, purchè vengano anche modificate e rimosse quelle finiture delle spallette o degli architravi non consone ai materiali e alle tecnologie tradizionali storiche.

Sono ammesse anche piccole vetrine a latere di quella principale, purché amovibili e realizzate a zaino in legno e vetro, escludendo il loro inserimento entro la sezione muraria.

La dimensione massima in larghezza ed altezza delle vetrine aggiuntive sporgenti, è di 55cm x 200cm; potranno sporgere dal filo del muro per un massimo di cm12.

Per le vetrine che occupano, precedentemente alla entrata in vigore delle presenti norme, portali e ingressi dismessi di edifici residenziali, è ammesso l'uso del ferro o dell'acciaio satinato, con il vano porta completamente a vetro e l'infisso a filo muro.

Sono vietati:

- l'occupazione con vetrine e mostre degli ingressi principali di accesso agli edifici;
- le modifiche in altezza e larghezza dei vani porta e dei vani vetrina esistenti, se non finalizzati ad un miglioramento architettonico dell'edificio.

5.3.7) FINITURA DELLE FACCIATE

Le facciate dovranno essere, di norma, intonacate. La scelta progettuale di finitura in mattone a vista dovrà essere opportunamente documentata al fine di poter valutare la qualità della muratura e la originaria finitura della facciata.

5.3.7.1) LE FACCIATE DI MATTONE A VISTA

Qualora si sia in presenza di muratura omogenea sia per dimensione degli elementi murari sia per regolarità di giacitura e non siano evidenti interruzioni della tessitura, è ammessa la finitura a vista, in tal caso ci si dovrà attenere alle seguenti prescrizioni:

- la sigillatura dei giunti dovrà essere effettuata a "punta di cazzuola" utilizzando i materiali e attenendosi alle indicazioni esposte in "Appendice",

Sono vietate:

stuccature eseguite con materiali e modalità diversi, da quelli indicati; l'integrazione con mattoni diversi per forma, colore e vetustà dal tipo preesistente;

5.3.7.2) INTERVENTI SU UNA SOLA FACCIATA GIA' A FACCIA VISTA

In caso di intervento parziale, la trattazione del paramento murario dovrà essere estesa alla intera facciata. In tal caso, non potendosi imporre per ragioni estetiche e di opportunità il rifacimento ad intonaco dell'intero fabbricato, e rappresentando l'intervento su una sola facciata una singolarità per l'organismo edilizio, si ammette il mantenimento della faccia vista che, se non incorrono le situazioni di cui al punto precedente per ciò che attiene alla qualità della muratura, sarà stuccata a filo mattone con tutte le prescrizioni e divieti del precedente articolo.

5.3.7.3) INTONACI DI FINITURA

Si dovrà utilizzare un impasto a base di calce steso senza l'ausilio di fasce; è ammessa, a seguito della presentazione di idonea documentazione storico-fotografica, la stesura di un intonaco "alla cappuccina" secondo gli indirizzi contenuti in "Appendice".

Potranno altresì essere utilizzati impasti precolorati secondo quanto successivamente stabilito

5.3.8) INDIVIDUAZIONE DEI COLORI TRADIZIONALI. Tav.05. Allegato Grafico n. 2 .

La tavola individua quegli edifici che indipendentemente dalla loro classificazione ai sensi dell'art. 4.1, risultano più o meno finiti da coloriture ed intonaci che, anche se in molti casi deteriorati e con scarse presenze di pigmento colorato, sono testimonianza di coloriture tradizionali delle facciate.

Le schede predisposte nell'Allegato Grafico n.2 riportano immagini fotografiche degli edifici campionati ed una breve indicazione e descrizione delle superfici di finitura esterna, oltre la individuazione catastale e lo stato di degrado .

PRESCRIZIONI GENERALI

Per gli edifici che sono stati censiti dal Piano è fatto obbligo di ripristinare le cromie originarie e di attenersi alle indicazioni e modalità descritte alla lett. e), ed f) del presente articolo.

Per gli altri edifici, fermo restando il riferimento alla tavolozza dei colori tradizionali, allegata alla suddetta tavola, potranno essere usate cromie diverse dalle preesistenti a condizione che:

- a) vengano impiegati colori scalati rispetto le tinte di base (schiariti), soprattutto per i vicoli e gli spazi stretti, (art.3.1. di cui alla tav.02);
- b) vengano adottate bicromie o tricromie, al fine di distinguere, se presenti nelle fronti, gli apparati decorativi o architettonici, diversificandoli dai colori del fondo;
- c) vengano impiegate coloriture a velatura, con tecniche modalità e materiali del tutto simili o eguali a quelle descritte ai punti successivi (questa tecnica è alternativa a quella dello scialbo);
- d) non vengano utilizzati cromatismi eccessivamente simili od eguali a quelli di edifici immediatamente limitrofi;
- e) non vengano utilizzati cromatismi di base o colori molto accesi e particolarmente pieni, in edifici la cui presenza spaziale e dimensionale condiziona e sovrasta l'intorno;
- f) si intervenga sugli interi fronti degli edifici, aventi caratteristica unitaria e progettualmente definita
- g) siano mantenute disuniformi, adottando diverse cromie, le fronti appartenenti ad edifici diversi, seppur accorpati da unica proprietà o soggetti ad interventi edilizi di natura unitaria.

Sono vietate: le pitturazioni di qualsiasi tipo e natura, stese sopra le membrature architettoniche: cornici, trabeazioni, paraste, lesene, colonne ecc. costituite da marmi e pietre naturali.

Art. 5.4) PAVIMENTAZIONI STRADALI . Tav. 06 - 07

Le presenti norme partendo dalla attuale situazione delle pavimentazioni delle vie del centro storico, di cui alla Tav. 06, in cui vengono riportate sinteticamente, attraverso apposita tessitura e campitura colorata, lo stato di fatto delle pavimentazioni, giungono ad una proposta progettuale, riportata nella Tav. 07, in cui viene riportato sinteticamente, attraverso indicazione grafica ideogrammata e campiture colorate, lo stato di progetto delle pavimentazioni per ciò che riguarda sia i materiali, sia la conformazione morfologica (giacitura di montaggio). Questa ultima è riportata anche per le pavimentazioni che non sono soggette a rifacimento; in tali casi essa rappresenta un indirizzo per l'intervento di manutenzione. Le previsioni di progetto possono essere modificate con progetti di qualità che possono prevedere morfologie differenti sia per ciò attiene alla tessitura degli elementi ed ai materiali utilizzati. Nell'Appendice vengono illustrate le tecniche di intervento.

Art. 5.4.1) PRESCRIZIONI GENERALI

Per le pavimentazioni da conservare, dovranno essere impiegati esclusivamente materiali di reimpiego, con il riutilizzo degli stessi conci estratti. Nella necessità di un reintegro con materiali nuovi, questi dovranno essere uguali o simili agli originari e miscelati opportunamente ai preesistenti in modo di evitarne il riconoscimento.

Per le nuove pavimentazioni stradali, ricadenti nelle zone strette, si prescrivono conformazioni intradossali, con cunetta incassata centrale munita di caditoie stradali.

I materiali da utilizzare per i rifacimenti, anche nelle aree private, sono:

- 1) blocchetti di arenaria basaltina o lava basaltica, a pezzatura mista (fino a 35x 23cm);
- 2) mattoni di tipo a mano delle dimensioni di cm. 5,5x12x25 aventi colorazione analoga a quella dei laterizi locali (rosato – giallo paglierino) con esclusione del rosso tipo toscano.

Art. 5.5) GLI IMPIANTI A RETE E A RICHIESTA INDIVIDUALE.

Si intendono gli impianti di distribuzione del gas, dell'acqua potabile, dell'energia elettrica e del telefono, che dalla rete di distribuzione principale a terra o aerea, servono le varie utenze a richiesta collettiva o individuale.

Per gli allacci individuali e collettivi alle reti, che coinvolgano le fronti degli edifici, è necessario allegare alla richiesta di rilascio di Permesso di costruire, o alla DIA, documentazione fotografica ed un elaborato grafico del fronte coinvolto dalla

messa in opera delle tubazioni principali e secondarie con riportate le nuove canalizzazioni .

I contatori del gas debbono di norma essere collocati all'esterno e raggiungibili direttamente dalla via pubblica. E' prescritto l'inserimento in sedi incassate nella muratura, da ricavare preferibilmente al di sotto delle finestre, e chiuse con sportelli debitamente trattati con la stessa finitura della facciata. E' vietato eseguire incassi nei muri portanti esterni, fronte strada, per porzioni non allineate con la colonna dei vuoti.

I terminali di tiraggio di eiezione dei gas combustibili delle caldaie murali, debbono seguire rigorosamente le norme UNI-CIG e non possono essere collocati ad altezze inferiori a mt. 2,50 dal piano stradale.

Le presenti prescrizioni, sono vincolanti per tutte le classi di edifici.

Art. 5.5.1) CAVI ELETTRICI E TELEFONICI

Nel caso di sistemazione complessiva di facciate è obbligatorio riordinare in modo organico i cavi della rete elettrica e telefonica attualmente riuniti in modo disorganico nel prospetto principale al fine da rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico e nel contempo occultare il più possibile alla vista la loro presenza. Per il riordino è da prevedere la realizzazione di condotti sotto traccia atti a raccogliere i cavi; in alternativa è possibile creare calate verticali poste in corrispondenza dei confini delle unità edilizie (che non necessariamente corrispondono ai confini della proprietà) o percorsi orizzontali al di sopra delle fascie marcapiano, fascie di gronda o fascie marcadavanzale, il più possibile arretrati per essere occultati alla vista, in questo caso i cavi dovranno essere dipinti nello stesso colore della fascia.

Art. 5.6) ELEMENTI DI ARREDO URBANO.

Sono così definiti gli elementi puntuali di tipo funzionale :

- a) Cartelli stradali e di segnaletica veicolare in genere
- b) Cartelli di tipo informativo
- c) Insegne pubblicitarie e bacheche
- d) Cappottine
- e) Campanelli ed impianti citofonici
- f) Impianti di condizionamento e di trattamento dell'aria
- g) Parabole, pannelli solari, antenne, impianti di telefonia mobile
- h) Alberature

Art.5.6.1) CARTELLI STRADALI E DI SEGNALETICA VEICOLARE IN GENERE

La loro eventuale collocazione nelle fronti degli edifici, non deve interferire in nessun caso elementi decorativi ed apparati architettonici.

Generalmente debbono essere collocati in luoghi visibili e con un'altezza tale da non costituire pericolo per i passanti.

Art.5.6.2) CARTELLI INFORMATIVI

Per la indicazione della toponomastica stradale, dovrà essere adottato il tradizionale sistema composto da una lastra di pietra di travertino o d'Istria, incassata sui muri cantonali degli edifici.

Art.5.6.3) INSEGNE PUBBLICITARIE E BACHECHE

Le insegne pubblicitarie dovranno essere realizzate all'interno del vano vetrina, oppure appese sulle pareti di fondo degli edifici. Quelle installate all'interno del vano vetrina non potranno fuoriuscire dal filo del fabbricato, quelle affisse sulla parete di fondo dovranno essere realizzate su lastra di vetro, metallo o metacrilato, ed avere dimensioni massime di cm 60x60 nel caso di affissione laterale ed altezza massima di cm.40 e larghezza massima pari all'apertura del vano vetrina nei casi di affissione al di sopra dello stesso.

Le insegne e le vetrine dei negozi che sono state oggetto di schedatura, in quanto elementi peculiari, sono soggette al solo restauro.

Sono vietate insegne pubblicitarie a bandiera eccettuate quelle indicanti i sottoelencati servizi pubblici; per bar, ristoranti, alberghi e simili queste dovranno essere a pannello sottile appeso, e per tabacchi e farmacie a pannello fisso.

Tutte le insegne dovranno essere non luminose ad eccezione di quelle installate all'interno del vano vetrina e di quelle per tabacchi e farmacie.

Sono vietate insegne realizzate con l'utilizzo di filo neon.

Le bacheche devono essere in legno e vetro delle dimensioni massime di cm. 85 x 60, escluso infisso, comunque orientate ed avere spessore massimo di cm 8. Le finiture del legno sono le stesse indicate per le vetrine ad esclusione delle vernici a smalto non trasparenti.

Art.5.6.4)TENDE

Per la apposizione di tende si dovrà fare riferimento alle prescrizioni dello specifico articolo di Regolamento Edilizio. All'interno della facciata di ciascun fabbricato le tende installate dovranno risultare omogenee per tipo e colore.

Art. 5.6.5) CAMPANELLI, IMPIANTI CITOFONICI E CASSETTE POSTALI

E' vietato l'inserimento di campanelli ed apparecchi video- citofonici sulle cornici e sui portali degli ingressi alle abitazioni. Eventuali nuove installazioni sono da posizionare sulle pareti di fondo e sulle superfici murarie comunque prive di decorazioni.

Sono da preferire: le installazioni di apparecchiature modulari in ottone naturale antico (non a superficie lucida); i campanelli singoli in ottone semisferici con bottone centrale incassato ed altre tipologie (a tirante) espressamente studiate per i centri storici.

Le buche postali debbono essere ricavate direttamente sui fronti dei portoni degli ingressi principali; possono essere rifinite con feritoie dotate di bocche mobili in

ottone naturale. In alternativa possono essere ricavate sulle, pareti di fondo nel qual caso possono essere rifinite con feritoie in pietra d'Istria o travertino . Nel caso di edifici costituiti da una unità immobiliare, le cassette possono essere poste a zaino sui muri esterni nei materiali ghisa o ferro, di colore grigio grafite. Sono vietate le cassette, poste sui fronti esterni, di colore diverso da quello indicato.

Art.5.6.6)IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO E DI TRATTAMENTO DELL'ARIA

E' vietato apporre all'esterno qualsiasi apparecchio che riguardi il condizionamento e trattamento dell'aria. Sono obbligatorie le installazioni all'interno con prese d'aria occultate alla vista da reti, griglie od altro, che ne impediscano il riconoscimento.

E' ammessa eccezione per le istallazioni esterne assolutamente nascoste alla vista (chiostrine interne, cortili, ecc.)

Art.5.6.7) PARABOLE, ANTENNE, PANNELLI SOLARI, IMPIANTI TELEFONIA MOBILE E SIMILARI

Le antenne e parabole televisive , in numero non superiore ad una per ogni unità condominiale, debbono essere collocate esclusivamente sulla copertura degli edifici a distanza dal filo gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto; sono da escludersi pertanto la installazione su balconi o terrazzi non di copertura. E' consigliabile, quando possibile, la installazione sulla falda interna, quindi non sulla falda prospiciente la pubblica via.

Non è consentito installare impianti per lo sfruttamento delle energie rinnovabili (come ad esempio pannelli solari) sulle falde di copertura visibili dall'esterno. Simili installazioni potranno essere ammesse solo nei casi in cui la copertura presenti, per sua originaria conformazione, parti convenientemente defilate e quindi idonee ad accogliere l'impianto senza che la loro presenza alteri le prospettive visibili dai punti panoramici più significativi. Tale circostanza dovrà essere esplicitata nel necessario parere della Commissione Edilizia Integrata. L'installazione di nuovi impianti o antenne funzionali alla telefonia mobile sarà ammessa solo se conforme al piano delle installazioni approvato dal Consiglio Comunale, con le modalità previste dallo specifico regolamento. Sino alla approvazione del piano di cui sopra non è ammessa l'installazione di nuovi impianti o delle antenne di che trattasi nelle aree e immobili ubicati all'interno del presente Piano.

6.8) LE ALBERATURE

loghi panoramici e di alta percezione visiva, di strade, piazze e luoghi
ci, si dovranno evitare nuove piantumazioni di alberi ad alto fusto, che nello
bo e crescita, possano impedire una corretta visuale.

7) SANZIONI

di garantire il rispetto delle previsioni della presente normativa, nei casi di
ata inottemperanza il dirigente del Servizio competente provvederà, oltre
applicazione delle specifiche procedure sanzionatorie di carattere penale ed
ministrativo, alla emissione dei provvedimenti di esecuzione d'ufficio, previsti
golamento Edilizio Comunale, volti a garantire il decoro di questa parte di
cui la valenza estetica riveste particolare importanza.

LA MOBILE

ogni unità
tura degli
emergente
azzi non di
da interna,

rinnovabili
all'esterno.
copertura
defilate e
a alteri le
anza dovrà
Integrata.
mobile sarà
Il Consiglio
Sino alla
e di nuovi
all'interno

SOMMARIO:

CAPO I	Generalità	
Art. 1.0)	Ambito di validita' delle norme (Tav.01).....	pag. 1
Art. 1.1)	Elenco elaborati	pag. 1
CAPO II	Destinazioni d'uso	
Art. 2.1)	Destinazione d'uso delle aree e degli edifici.....	pag. 2
Art. 2.1.1)	Aree destinate alla viabilità e parcheggi	pag. 2
Art. 2.1.2)	Aree destinate a corti, private, pubbliche o d'uso pubblico ed a verde- privato, pubblico o d'uso pubblico.....	pag. 2
Art. 2.1.3)	Edifici destinati ad uso residenziale o extraresidenziale.....	pag. 2
Art. 2.2)	Norme sulle destinazioni a garage.....	pag. 3
CAPO III	Il sistema della viabilità	
Art. 3.0)	Indirizzi generali	pag. 4
Art. 3.1)	Classificazione degli spazi urbani (Tav.02).....	pag. 4
Art. 3.2)	Utilizzazione degli spazi urbani	pag. 4
CAPO IV	Gli edifici e tipi di intervento	
Art. 4.0)	Indirizzi generali.....	pag. 5
Art. 4.1)	Classificazione degli edifici (Tav.03).....	pag. 5
Art. 4.1.1)	Classe A - Edifici di interesse storico artistico.....	pag. 5
Art. 4.1.2)	Classe B - Edifici di interesse storico-ambientale.....	pag. 6
Art. 4.1.3)	Classe C - Edilizia minore.....	pag. 6
Art. 4.1.4)	Classe D - Edifici che caratterizzano negativamente l'ambiente urbano.....	pag. 7
Art. 4.1.5)	Classe E - Edifici o porzioni soggette a demolizione senza ricostruzione.....	pag. 8
CAPO V	Arredo urbano	
Art. 5.0)	Ambito di applicazione	pag. 9
Art. 5.1)	Definizione ed individuazione delle emergenze ambientali (Tav.04 - All. Grafico n.1)...	pag. 9
Art. 5.2)	Prescrizioni generali.....	pag. 9
Art. 5.3)	Criteri progettuali per le parti esterne degli edifici.....	pag. 10
Art. 5.3.1)	Coperture.....	pag. 10
Art. 5.3.2)	Cornicioni.....	pag. 10
Art. 5.3.3)	Gronde e pluviali.....	pag. 11
Art. 5.3.4)	Infissi esterni.....	pag. 11
Art. 5.3.5)	Balconi.....	pag. 12
Art. 5.3.6)	Vetrine.....	pag. 12
Art. 5.3.7)	Finitura delle facciate.....	pag. 13
Art. 5.3.7.1)	Le facciate di mattone a vista.....	pag. 13
Art. 5.3.7.2)	Interventi su una sola facciata già a faccia vista	pag. 13
Art. 5.3.7.3)	Intonaci di finitura.....	pag. 14
Art. 5.3.8)	Individuazione dei colori tradizionali (Tav. 05 - All. Grafico n.2).....	pag. 14
Art. 5.4)	Pavimentazioni stradali (Tavv 06 - 07)	pag. 15
Art. 5.4.1)	Prescrizioni generali	pag. 15
Art. 5.5)	Gli impianti a rete a richiesta individuale.....	pag. 15
Art. 5.5.1)	Cavi elettrici e telefonici.....	pag. 16
Art. 5.6)	Elementi di arredo urbano.....	pag. 16
Art. 5.6.1)	Cartelli stradali e di segnaletica veicolare in genere.....	pag. 16
Art. 5.6.2)	Cartelli informativi.....	pag. 17
Art. 5.6.3)	Insegne pubblicitarie e bacheche.....	pag. 17
Art. 5.6.4)	Tende.....	pag. 17
Art. 5.6.5)	Campanelli, impianti citofonici e cassette postali.....	pag. 17
Art. 5.6.6)	Impianti di condizionamento e di trattamento dell'aria.....	pag. 18
Art. 5.6.7)	Parabole, antenne, pannelli solari, impianti telefonia mobile e similari.....	pag. 18
Art. 5.6.8)	Le alberature.....	pag. 19
Art. 5.7)	Sanzioni.....	pag. 19

ALLEGATO A

Allegato A

(elaborato dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio delle Marche; da produrre completo degli allegati e delle indicazioni richieste)

**Alla Soprintendenza per i Beni
Architettonici e per il Paesaggio
delle Marche
Piazza del Senato, 15
60121 ANCONA**

Oggetto: D.lgs. 22.01.2004 n. 42 Codice dei Beni Culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 luglio 2002 n. 137.

Istanza di Approvazione progetto ai sensi degli artt.21-22.

Il sottoscritto _____
nato a _____ il _____ residente in Via, Piazza n°
_____ (tel. _____)

Nella sua qualità di _____
(proprietario, possessore, detentore o suo delegato)

dell'immobile sito nel Comune di _____ Via _____
n° _____ e distinto al catasto _____
(specificare se N.C.E.U. o N.C.T.)

al Fg. n. _____ Sez. _____ con particelle n° _____
sub. _____

di interesse artistico-storico poichè ricadente nella fattispecie di cui all' art. 10 del Titolo I D.Lgs. n. 42/2004, già art.4 L.1089/39 (solo per Regioni, Province, Comuni, altri Enti pubblici e persone giuridiche private senza fine di lucro) citare gli estremi eventuali D.M. _____ o declaratoria _____

(oppure)

di interesse artistico-storico ai sensi del Titolo I del D. Lgs n. 42/2004 già Legge 1089/39 (soggetti diversi da quelli indicati all'art.5, comma I) giusto D.M. in data _____

CHIEDE

ai sensi degli artt.21 e 23 del Codice dei Beni Culturali la preventiva approvazione

- del progetto delle opere edilizie (art.21 D.lgs. n° 42/2004)
- del progetto (altre tipologie di opere specificare quali)

da eseguire nel bene immobile sopra indicato:

(oppure)

- del progetto di restauro (art. 31, c.1 D. Lgs n. 42/2004) del bene immobile sopra indicato; contestualmente chiede al Soprintende di pronunciarsi sull'ammissibilità dell'intervento di restauro contribuiti statali, certificandone eventualmente il caratt necessario ai fini della concessione delle agevolazioni tributa previste dalla legge.

Gli estremi del titolo che legittimano il sottoscritto a inoltrare presente istanza sono i seguenti:

- atto di proprietà o detenzione del bene in data Rep.n. _____ giusta denuncia ex art.59 commi 3-4-5 D. Lgs.n. 42/2004 presentata al competente Soprintendente il _____ (oppure) presentata al Ministero solo per gli atti di trasferimento notificati in vigenza della L.1089/39)
- altro titolo (specificare) _____
- il sottoscritto dichiara di non essere a conoscenza che nella/e un immobiliari/i oggetto di intervento o porzione di essa/e siano st eseguite opere e/o mutamenti di destinazione d'uso in assenza autorizzazione;
- il sottoscritto dichiara (altro specificare)

-
- il sottoscritto dichiara che nella/e unità immobiliare/i in oggetti porzione di essa/e sono state eseguite opere e/o mutamenti destinazione d'uso in assenza di autorizzazione per le quali l'istanza di condono o sanatoria:

- è in corso di esame presso _____
- ha avuto il seguente esito _____

(citare gli estremi del provvedimento, l'ente che ha espresso il parere e la norma di riferimento)

Le dichiarazioni di cui sopra sono rese dal sottoscritto ai sensi de Legge 4.1.1968 n. 15, consapevole delle conseguenze penali previste in caso di dichiarazione mendace.

Il dichiarante _____

Documento di riconoscimento n. _____

Rilasciato da _____ il _____

(fotocopia allegata)

Informativa ai sensi dell'art.10 della Legge 675/1996: i dati sopra riportati sono prescritti dalle disposizioni vigenti ai fini del procedimento per quale sono richiesti e verranno utilizzati esclusivamente per scopi istituzionali.

Il sottoscritto chiede che ogni comunicazione inerente la presente istanza venga inviata al seguente recapito _____

(indirizzo completo con indicazione del numero telefonico e fax)

e si impegna a comunicare tempestivamente le eventuali variazioni del predetto recapito; informa al contempo che:

- il tecnico progettista dei lavori di edilizia o restauro

è _____
(generalità e indirizzo)

- il tecnico progettista dei lavori di consolidamento e/o verifica strutturale

è _____
(generalità e indirizzo)

- il tecnico progettista degli impianti tecnologici

è _____
(generalità e indirizzo)

Indica inoltre (ove già designato) :

- il direttore dei lavori _____

(generalità e indirizzo)

- l'impresa esecutrice

(generalità e indirizzo)

- Per gli apparati decorativi di qualsiasi genere (superfici pittoriche e/o plastiche, finiture meritevoli di conservazione anche non decorate e quant'altro)
Il restauratore o ditta di restauro _____

ALLEGATI ALL'ISTANZA (da presentare in duplice copia fascicolati in formato UNI/A4)

1. Estratto di mappa aggiornato dei mappali oggetto di intervento corredato di certificato di corrispondenza ai mappali (ove indicati) del D. M. di vincolo, ovvero, autocertificazione sostitutiva del certificato anzidetto resa ai sensi della Legg 15/68.
2. Relazione tecnico descrittiva delle opere in progetto.
3. Relazione storico-artistica, corredata di iconografia e mappe dei catasti austriaco e napoleonico ove esistenti e/o altra documentazione utile alla comprensione dell'evoluzione storica dell'immobile.
4. Elaborato grafico quotato dello stato di fatto (piante, sezioni prospetti).
5. Elaborato grafico quotato di progetto (piante, sezioni, prospetti).
6. Elaborato grafico comparativo tra il progetto e lo stato di fatto (campito con i colori convenzionali giallo/rosso).
7. Documentazione fotografica significativa ed esauriente dello stato attuale dell'immobile, corredata di coni ottici di ripresa di tutte le parti oggetto di intervento.
8. Ove si tratti di progetto di variante allegare fotocopia precedente autorizzazione.
9. Altra documentazione eventualmente ritenuta utile.

Il richiedente

Macerata, li _____

PIANI DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE MODIFICATE PER ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI

Art.2.1.3) EDIFICI DESTINATI AD USO RESIDENZIALE O EXTRARESIDENZIALE

Per tutti gli edifici è ammessa la destinazione residenziale. Nel caso che questa sia raggiunta attraverso il mutamento di destinazione dovranno essere verificate, senza poter invocare la deroga, le condizioni igienico sanitarie di cui al D.M.del 5 Luglio 1975.

Non sono ammessi frazionamenti delle unità immobiliari che conseguano l'ottenimento di nuove unità immobiliari di superficie utile inferiore a 45,00 mq. Non sono ammesse destinazioni residenziali ai piani interrati degli edifici. Le destinazioni terziarie, limitatamente agli uffici privi di sportello al pubblico, sono compatibili con la residenza.

Eventuali mutamenti di destinazione d'uso per nuovi insediamenti di attività terziarie, con presenza di sportello al pubblico, possono interessare i soli piani terra e primo se dotati di collegamenti verticali autonomi, oppure, in caso contrario, dovranno interessare l'intero edificio.

Le destinazioni commerciali ed artigianali compatibili con la residenza, sono consentite in tutte le localizzazioni site al piano terra e seminterrato degli edifici.

Art. 4.1.1) CLASSE A - EDIFICI DI INTERESSE STORICO ARTISTICO

A1. *Campitura colore salmone*

Sono quelli sottoposti a tutela sia con vincolo notificato ai sensi della ex legge 1089/39, ora sostituita dall'art.13 del D.Lgs. 42/2004, sia con l'automatismo dell'art.12 del suddetto D.Lgs.; intervento ammesso: restauro. Ogni intervento è subordinato all'approvazione del progetto da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio delle Marche utilizzando, per tale richiesta, la bozza di istanza appositamente predisposta dal Ministero dei Beni Culturali di cui all'**Allegato A** alle presenti NN.TT.A.

A2. *Campitura colore giallo scuro*

Sono gli edifici che pur non essendo formalmente sottoposti a vincolo monumentale il Piano assoggetta a particolari attenzioni e per i quali ogni intervento edilizio è subordinato al preventivo parere della Commissione Edilizia Integrata di cui all'art.20 del vigente Regolamento Edilizio Comunale. L'intervento ammesso, oltre alle manutenzioni, è il risanamento conservativo, finalizzato alla conservazione del bene.

Si considera ammissibile anche l'intervento di divisione immobiliare che, pur se limitato a sole opere di risanamento conservativo, è catalogabile ai sensi del comma 2, art.13 REC, come ristrutturazione edilizia.

Art.5.6.3) INSEGNE PUBBLICITARIE E BACHECHE

Le insegne pubblicitarie dovranno essere realizzate all'interno del vano vetrina, oppure appese sulle pareti di fondo degli edifici. Quelle installate all'interno del vano vetrina non potranno fuoriuscire dal filo del fabbricato, quelle affisse sulla parete di fondo dovranno essere realizzate su lastra di vetro, metallo o metacrilato, ed avere dimensioni massime di cm 60x60 nel caso di affissione laterale ed altezza massima di cm.40 e larghezza massima pari all'apertura del vano vetrina nei casi di affissione al di sopra dello stesso. **Tali insegne avranno lo spessore massimo in cm.5. Si ammette la retroilluminazione dell'insegna.**

Le insegne e le vetrine dei negozi che sono state oggetto di schedatura, in quanto elementi peculiari, sono soggette al solo restauro.

Sono vietate insegne pubblicitarie a bandiera eccettuate quelle indicanti i sottoelencati servizi pubblici; per bar, ristoranti, alberghi e simili queste dovranno essere a pannello sottile appeso, e per tabacchi e farmacie a pannello fisso.

Tutte le insegne dovranno essere non luminose ad eccezione di quelle installate all'interno del vano vetrina e di quelle per tabacchi e farmacie.

Sono vietate insegne realizzate con l'utilizzo di filo neon.

Le bacheche devono essere in legno e vetro delle dimensioni massime di cm. 85 x 60, escluso infisso, comunque orientate ed avere spessore massimo di cm 8. Le finiture del legno sono le stesse indicate per le vetrine ad esclusione delle vernici a smalto non trasparenti.

Sono ammesse insegne a lettere separate a condizione che l'ingombro non superi quello previsto per le insegne installate al di sopra del vano vetrina, con sporgenza massima di 10 cm ; in tal caso i materiali ammessi sono: metallico o altro materiale che abbia le medesime caratteristiche esteriori cromatiche e materiche.

23 MAG. 2005

Il Dirigente
(Dott. Ing. Gianni Cameranesi)



I progettisti
(Arch. Flavio Torresi)
Responsabile del procedimento

(Arch. Maurizio Bonotti)



REGOLAMENTO

EDILIZIO

COMUNALE

- 1 Approvato con deliberazione Commissariale n° 51 del 17 febbraio 2000
Modificato con deliberazione Commissariale n° 81 del 29 febbraio 2000
Approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n° 312 del 31 ottobre 2000
In vigore dal 29/12/2000 per completata pubblicazione
- 2 Modificato con deliberazione Consiliare n° 81 del 24 settembre 2001 [art. 70]
- 3 Modificato con deliberazione Consiliare n° 40 del 29 aprile 2003 (esecutiva il 19 maggio 2003) [artt. 3, 13, 15 lett. c - d - m - p - q, 20, 21, 22, 39, 49, 85]
- 4 Modificato con deliberazione Consiliare n° 14 del 8 febbraio 2005 (esecutiva il 23 febbraio 2005) [artt. 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 74, 74-bis]
- 5 Modificato con deliberazione Consiliare n°47 del 11 luglio 2005 (esecutiva il 2 agosto 2005) [art. 70]
- 6 Modificato con deliberazione Consiliare n° 102 del 20 dicembre 2005 (esecutiva il 16 gennaio 2006) [artt. 13 lett. j, 15 lett. d - m - o - p - q, 20, 49, 50, 51, 56, 74 bis, 81, 97-bis, 97-ter, 97-quater, 97-quinquies, 97-sexies, 97-septies, 97-octies, 97-nonies, 97-decies, Allegato D, Allegato E, Allegato F, Allegato G]
- 7 Modificato con deliberazione Consiliare n° 2 del 19 gennaio 2009 (esecutiva il 3 febbraio 2009) [artt. 12 punti 1 - 2 - 3b, 15 lett. d - m - o - p - q - u, 20 punto 1, 25 punti 1 - 6, 66 punto 6, 70 bis, 77 bis, 82 punti 9 - 20 , Allegato B punto 15]
- 8 Modificato con deliberazione Consiliare n°10 del 4 febbraio 2010 (esecutiva il 28 febbraio 2010) modifica in vigore dal 1° aprile 2010.
- 9 Modificato con deliberazione Consiliare n°174 del 7 novembre 2011 (esecutiva il 28 novembre 2011)
- 10 Modificato con deliberazione Consiliare n°58 del 17 aprile 2012 (esecutiva il 17 aprile 2012)
- 11 Modificato con deliberazione Consiliare n° 86 del 4 giugno 2012 (esecutiva il 3 luglio 2012)
- 12 Modificato con deliberazione Consiliare n. 40 del 7 settembre 2015 (esecutiva il 20 ottobre 2015)
- 13 Modificato con deliberazione Consiliare n. 30 del 26/04/2017 (immediatamente esecutiva)
- 14 Modificato con deliberazione Consiliare n. 80 del 09/10/2017 (esecutiva il 30 ottobre 2017)

TITOLO I

Disposizioni generali

Opere, attività ed interventi soggetti a permesso di costruire e denuncia di inizio attività

Art. 1

Contenuti del regolamento edilizio

Il presente Regolamento Edilizio, redatto ai sensi dell'art. 33 della Legge 17/08/1942 n° 1150, del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e del D.P.G.R. 14/09/1989 n°23 e successive modifiche, unitamente alle previsioni degli strumenti urbanistici generali, alle relative norme tecniche di attuazione, alla legislazione statale e regionale in materia, disciplinano l'attività costruttiva edilizia e le altre attività ad essa connesse, le opere e le urbanizzazioni che modificano l'ambiente urbano territoriale, le lottizzazioni di aree ed ogni altra attività comportante trasformazione urbanistica o edilizia, nonché la tutela dei valori ambientali ed architettonici del territorio comunale, con esclusione delle normali operazioni agro-silvo-pastorali e delle attività estrattive.

Art. 2

Atti abilitanti alla esecuzione di opere edilizie

1. Nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione vigente, le attività od opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, a seconda della loro natura ed entità, sono soggetti:

- a) al deposito della comunicazione di inizio attività edilizia libera per gli interventi di cui all'art.6 del DPR 6.6.2001 n. 380;
- b) al deposito della segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) per gli interventi di cui all'art. 19 della L. 7.8.1990 n. 241 ad eccezione dei casi in cui le denunce stesse non siano alternative o sostitutive del permesso di costruire per le quali deve essere depositata la denuncia di inizio attività (D.I.A.) prevista 22 e seguenti del D.P.R. 6/6/2001 n. 380;
- c) al rilascio del permesso di costruire previsto dall'art. 10 e seguenti del D.P.R. 6/6/2001 n. 380.

2. Ai sensi dell'art. 51 della Legge 142/90, così come modificato dall'art. 6 della Legge 127/97, spettano al Dirigente del Servizio competente il rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità e di ogni altro atto o provvedimento amministrativo di competenza del Servizio.

3. Il presente Regolamento stabilisce al successivo art. 20 i casi per i quali il soggetto di cui al comma precedente, prima di pronunciarsi sulle comunicazioni di inizio attività libera, sulle SCIA, sulle DIA e sulle richieste di permesso di costruire, deve richiedere il parere della Commissione Edilizia Specialistica fermo restando che detto parere non è mai obbligatorio per le opere soggette agli altri atti o adempimenti di cui al primo comma lettera a) del presente articolo.

Art. 3

Segnalazione certificata di inizio attività edilizia (S.C.I.A.)

Per gli interventi di seguito riportati è data facoltà di avvalersi, in alternativa al permesso di costruire della denuncia di inizio attività, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 22 e seguenti del D.P.R. 6/6/2001 n. 380:

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A di cui all'articolo 2 del Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 2 aprile 1968, non modifichino la destinazione d'uso;
- f) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove

- disposizioni;
- g) varianti a permessi di costruire già rilasciati che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire;
 - h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato
 - i) ristrutturazioni edilizie comprensive della demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di cui all'art. 3, comma 1, lett.d) del D.P.R. 6.6.2001 n. 380;

Art. 3/bis

Denuncia di inizio attività (D.I.A.)

Per gli interventi di seguito riportati è data facoltà di avvalersi, in alternativa al Permesso di costruire della denuncia di inizio attività, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 22 e seguenti del D.P.R. 6/6/2001 n. 380:

- a) tutti gli interventi individuati all'art. 22, comma 3, del D.P.R. 6.6.2001 n. 380.

Art. 4

Modalità di presentazione della SCIA e della DIA

1. La segnalazione certificata /denuncia di inizio attività deve essere corredata:

- a) dall'indicazione del progettista e direttore dei lavori;
- b) dall'indicazione dell'impresa a cui si intende affidare i lavori;
- c) dalla ricevuta comprovante il versamento dei diritti di segreteria secondo le tariffe in vigore;
- d) dalla dichiarazione di accettazione del direttore dei lavori.

2. La denuncia di inizio attività ha termine massimo di validità fissato in anni tre, con obbligo per l'interessato di comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori.

3. L'esecuzione delle opere soggette a denuncia di attività è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di permesso di costruire.

4. Prima dell'inizio dei lavori (o almeno trenta giorni prima del loro inizio nei casi di DIA) l'interessato deve presentare utilizzando il modello predisposto la segnalazione certificata /denuncia di inizio dell'attività, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie, nonché dagli elaborati progettuali previsti nel presente Regolamento per gli interventi di permesso di costruire. Il progettista abilitato deve emettere inoltre un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.

5. Il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice Penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui al comma precedente, l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

6. Nei casi di cui ai precedenti art. 3 e 3/bis, ai fini degli adempimenti necessari per comprovare la sussistenza del titolo abilitante all'effettuazione delle trasformazioni tengono luogo le copie delle SCIA/DIA dalle quali risultino le date di ricevimento delle denunce stesse, nonché l'elenco di quanto prescritto a comporre e corredare i progetti delle trasformazioni e le attestazioni dei professionisti abilitati.

7. Le opere di cui ai precedenti art. 3 e 3/bis sono soggette alla corresponsione del contributo di concessione ogni qualvolta i medesimi risultino dovuti per le stesse opere quando soggette a permesso di costruire.

8. La SCIA e la DIA debbono essere presentate esclusivamente mediante l'apposito modello disponibile presso lo Sportello Unico per l'Edilizia dei Servizi Tecnici e pubblicato sul sito Internet istituzionale del Comune di Macerata.

Art. 5

Interventi soggetti a comunicazione di attività edilizia libera

Sono realizzabili previa comunicazione dell'inizio dei lavori le opere individuate dall'art. 6, comma 2, del DRP 6.6. 2001 n. 380, con le modalità dallo stesso stabilite; sommariamente riconducibili a :

- a) interventi di manutenzione straordinaria che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento delle unità immobiliari, non implicino incremento dei parametri urbanistici;
- b) opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee, da rimuovere immediatamente al cessare della necessità e comunque entro il termine di novanta giorni dalla loro realizzazione;
- c) le opere di pavimentazione e di finitura degli spazi esterni, anche per aree di sosta ; intercapedini interamente interrati e non accessibili; vasche di raccolta acque; locali tombati;
- d) installazione di pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona omogenea A di cui al DM 2.4.1968 n. 1444 ;
- e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree di pertinenza degli edifici: le comunicazioni debbono essere presentate esclusivamente mediante l'apposito modello disponibile presso lo Sportello Unico per l'Edilizia dei Servizi Tecnici

Art. 6

Opere e attività soggette a permesso di costruire

1. Sono soggette a permesso di costruire le seguenti opere realizzate da soggetti privati o pubblici:
 - a) nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, demolizioni con ricostruzione totale o parziale di fabbricati;
 - b) interventi di ristrutturazione edilizia;
 - c) interventi di ristrutturazione urbanistica;
 - d) modificazioni ai sensi dell'articolo 5, comma 1, lettera a), della Legge Regionale 18 giugno 1986, n° 14, delle destinazioni d'uso di fabbricati esistenti o di parte di essi mediante l'esecuzione di opere edilizie, quando implicino variazione in aumento degli standards previsti dal D.M. 2 aprile 1968, pubblicato dalla gazzetta ufficiale del 16 aprile 1968, n° 97;
 - e) altre modificazioni delle destinazioni d'uso di fabbricati esistenti o di parte di essi mediante l'esecuzione di opere edilizie e per le quali il Comune non preveda la presentazione della Denuncia di inizio Attività;
 - f) opere di urbanizzazione primaria e secondaria, strade private;
 - g) realizzazione di manufatti all'interno delle zone cimiteriali;
 - h) serre fisse, intendendo per tali impianti stabilmente infissi al suolo, di tipo prefabbricato o eseguiti in opera, destinati esclusivamente a colture specializzate prodotte in condizione climatiche artificiali;
 - i) costruzione di garages ed autorimesse fuori terra;
 - j) manufatti necessari a realizzare stazioni di servizio per distribuzione carburante, esclusi gli apparati necessari alla erogazione del solo carburante;
 - k) installazione fuori terra di serbatoi destinati al deposito di carburante e oli minerali, saldamente infissi al suolo;
 - l) altri interventi a carattere permanente di cui al precedente articolo 1, esclusi quelli indicati nei precedenti articoli 3 e 5 e successivo art. 7.
2. Sono inoltre soggetti a permesso di costruire, qualora abbiano carattere permanente, i seguenti interventi: predisposizione di aree per campeggi, parcheggi e simili, piste e impianti di risalita per sport invernali e ogni altra realizzazione di opere sul territorio per uso sportivo e ricreativo.
3. Il permesso di costruire viene rilasciato previa corresponsione del contributo di concessione oppure gratuitamente secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.

Art. 7

Opere non soggette a permesso di costruire, SCIA o DIA

1. Non sono soggette a permesso di costruire. SCIA o DIA:
 - a) le opere di manutenzione ordinaria, purché non interessino edifici vincolati secondo quanto specificato al precedente articolo 5, comma 1, lettera a);
 - b) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
 - c) Le opere edilizie finalizzate alla eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di accessori esterni ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - d) Depositi GPL sino a 13,00 mc;
 - e) opere di assoluta urgenza e di necessità immediata, eseguite su ordinanza emanata per tutela della pubblica incolumità. In mancanza della suddetta ordinanza, possono tuttavia essere eseguite, senza preventiva istanza di concessione o autorizzazione da parte dell'interessato, quelle opere provvisorie di assoluta urgenza, indispensabili ad evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo di darne successiva ed immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la domanda di permesso di costruire o altra comunicazione/denuncia volta a legittimare la loro esecuzione, secondo quanto previsto dal presente Regolamento.

Art. 8

Permessi di costruire in deroga

1. Nei limiti e nelle forme stabiliti dall'articolo 14 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e dall'art. 68 della Legge Regionale 5 agosto 1992, n° 34, il Dirigente del Servizio competente, previa deliberazione del consiglio comunale, ha la facoltà di concedere deroghe alle disposizioni del regolamento edilizio, nonché alle norme degli strumenti urbanistici vigenti per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, ove quest'ultimo sia circostanziatamente motivato.
2. L'interesse pubblico, nei casi previsti, dovrà risultare dalla destinazione tipica, permanente e continuativa dell'opera da realizzare, al perseguimento di un interesse pubblico, corrispondente cioè ai fini propri dello Stato e degli altri Enti pubblici e inequivocabilmente riflessa nelle strutture, disposizione dei volumi, entità e tipi dei servizi, ecc. di modo che non sia possibile mutarne in seguito la destinazione senza preventive e consistenti opere di adattamento da assoggettare a nuovo permesso di costruire.
3. Sono escluse dal permesso di costruire in deroga le zone omogenee A di cui all'articolo 2 del D.M. 2 aprile 1968, pubblicato nella gazzetta ufficiale del 16 aprile 1968, n° 97.
4. Sono altresì non derogabili:
 - a) le norme relative alle destinazioni di zona, per le quali sono necessarie specifiche varianti allo strumento urbanistico;
 - b) le disposizioni del PPAR, del PIT e del PTC immediatamente prevalenti sulle previsioni degli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 34/92.
5. Le deroghe possono essere concesse soltanto qualora il volume o la superficie utile assentiti non superino del 10% il corrispondente valore stabilito dagli indici di fabbricabilità per la zona interessata e non ostino ragioni di natura ambientale ed architettonica.
6. La facoltà di deroga può essere estesa ad interventi di edilizia sperimentale da realizzare con finanziamento pubblico.

Art. 9

Opere di competenza dello Stato ed opere su aree demaniali

1. Ai sensi dell'articolo 7, comma b, del D.P.R. 6/6/2001 n. 380, per le opere da eseguirsi da amministrazioni statali o per opere insistenti su aree del demanio statale, l'accertamento della conformità alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi, salvo che per le opere destinate alla difesa militare, è fatto ai sensi del D.P.R. 18/4/1994 n. 383.

2. In caso di non conformità con i vincoli e le norme dei piani urbanistici ed edilizi vigenti, la progettazione di massima ed esecutiva delle opere pubbliche di interesse statale, da realizzare dagli enti istituzionalmente competenti, per quanto concerne la loro localizzazione e le scelte del tracciato, è eseguita dalle amministrazioni statali competenti d'intesa con la Regione. A tal fine, la giunta regionale acquisisce preventivamente il parere dei comuni nel cui territorio sono previsti gli interventi.

TITOLO II

Tipologia degli interventi

Art. 10

Interventi di manutenzione ordinaria

1. Sono interventi di manutenzione ordinaria, come definiti all'art. 3, lettera "a" del D.P.R. 6/6/2001 n. 380, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
2. Gli interventi di manutenzione ordinaria, tra l'altro, riguardano:
 - a) il rimaneggiamento del manto di copertura, il suo riordino e anche la sostituzione integrale, purché con uguale materiale e senza modificare la volumetria delle coperture;
 - b) la riparazione di intonaci, rivestimenti, pavimenti, infissi sia interni sia esterni;
 - c) il rifacimento di intonaci, tinteggi, rivestimenti, pavimenti, infissi, all'interno delle unità immobiliari anche con caratteristiche diverse da precedenti oppure all'esterno delle unità immobiliari con le stesse caratteristiche dei precedenti;
 - d) la riparazione o sostituzione di canali di gronda, discendenti pluviali e canne fumarie;
 - e) la riparazione o sostituzione di materiali ed elementi di isolamento e impermeabilizzazione;
 - f) la riparazione delle sistemazioni esterne, come le recinzioni;
 - g) il restauro o il rifacimento di pozzi o cisterne all'interno delle proprietà private;
 - h) la riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione di nuovi locali per i servizi igienici e tecnologici;
 - i) ogni altra opera di riparazione o sostituzione di elementi danneggiati, usurati o inadeguati alle esigenze del normale uso del fabbricato.
3. Resta fermo, ai sensi dell'articolo 5, comma 3, della Legge 29 maggio 1982, n° 308, che l'installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria e acqua calda per edifici esistenti e negli spazi liberi privati annessi, è considerata estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera e non è soggetta ad atto autorizzativo specifico.
4. Per quanto riguarda gli edifici industriali e artigianali sono considerate opere di manutenzione ordinaria anche quelle intese ad assicurare la funzionalità degli impianti ed il loro adeguamento tecnologico, così come indicate nella Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 16 novembre 1977, n° 1918.

Art. 11

Interventi di manutenzione straordinaria

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria, come definiti all'art. 3, lettera "b", del D.P.R. 6/6/2001 n. 380, riguardano le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento e sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, nonché alla realizzazione e integrazione dei servizi igienico sanitari e tecnologici.
2. Le parti dell'edificio sottoposte a rinnovamento e sostituzione, ai sensi del comma 1, debbono mantenere, ricostituite o rinnovate nei materiali, la loro posizione e funzione all'interno del preesistente sistema strutturale e distributivo.
3. Per parti strutturali si intendono quegli elementi dell'edificio aventi funzioni portanti, quali muri maestri, travi e pilastri, solai di piano e di copertura, volte e scale. I relativi interventi di manutenzione straordinaria debbono essere limitati esclusivamente alle opere necessarie ad assicurare la stabilità di tali elementi, anche attraverso la sostituzione totale degli stessi, mentre non possono comportare alcuna variazione della situazione planoaltimetrica preesistente.
4. I servizi igienico sanitari e tecnologici, oltre che integrati con opere che ne migliorino l'efficienza, possono essere anche realizzati ex novo al fine di migliorare la funzionalità dell'uso originario dell'immobile o la funzionalità stabilita dagli strumenti urbanistici.
5. In ogni caso gli interventi di manutenzione straordinaria, da attuare nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, non debbono alterare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non devono comportare modificazioni delle destinazioni d'uso.
6. Gli interventi di manutenzione straordinaria, tra l'altro, riguardano:

- a) il consolidamento delle fondazioni, dei muri portanti, delle strutture del tetto, dei solai, delle volte e delle scale;
 - b) il rifacimento delle strutture del tetto senza modifiche di forme e di quote (d'imposta e di colmo);
 - c) la demolizione e ricostruzione di solai, volte e scale, anche se con materiali diversi, ma senza modifiche di quota;
 - d) la demolizione di volte e rifacimento in loro vece di solai, senza modifiche della quota di calpestio;
 - e) la demolizione e ricostruzione di parti delle fondazioni o dei muri portanti, con o senza modifiche di materiali;
 - f) il consolidamento, demolizione e successiva ricostruzione di tramezzi, con o senza modifiche di materiali;
 - g) l'inserimento ex novo di intonaci, di rivestimenti interni, di pavimenti interni;
 - h) l'apertura, chiusura o modificazione di porte esterne o finestre, senza stravolgere la composizione architettonica dei prospetti e quindi della generale configurazione estetica, quando ciò sia funzionale agli spazi interni oggetto degli interventi compresi nel presente articolo (aperture per creazione nuovi servizi igienici, creazione di nuove aperture in allineamento a quelle esistenti per completare il disegno architettonico, ripristino aperture preesistenti);
 - i) il rifacimento del manto del tetto con materiale diverso;
 - j) il rifacimento o la realizzazione di pavimenti, intonaci, infissi, rivestimenti e tinteggi esterni con caratteristiche diverse;
 - k) la sostituzione di infissi esterni con caratteristiche diverse o la messa in opera di doppi infissi;
 - l) l'inserimento di vespai, di isolamenti termoacustici e di altre impermeabilizzazioni;
 - m) le modifiche o costruzioni delle sistemazioni esterne, come le recinzioni;
 - n) la sostituzione totale o la realizzazione di nuovi servizi igienico-sanitari in mancanza o inefficienza di quelli esistenti.
7. Per quanto riguarda gli edifici industriali e artigianali, sono considerati interventi di manutenzione straordinaria tutti quelli sulle apparecchiature, servizi e impianti così come indicato nella Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 16 novembre 1977, n° 1918, non elencati tra quelli di manutenzione ordinaria, purché non compromettano le caratteristiche ambientali e paesaggistiche, non diano luogo a effetti negativi di natura igienica e non comportino aumento delle superfici utili.

Art. 12

Interventi di restauro e risanamento conservativo

1. Ferma restando la definizione di restauro prevista dall'art. 29 del D.L.vo 22/01/2004 n. 42, si definiscono di risanamento conservativo gli interventi edilizi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo medesimo, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.
2. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi degli edifici, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
3. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo, comprensivi di quelli di cui al precedente articolo 11 allorché siano aggregati in un "insieme sistematico", riguardano, tra l'altro, le seguenti opere:
 - a) consolidamento, ripristino delle scale e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio (quali muri, volte, solai di piano e copertura, balconi); vanno considerate come parte integrante dell'edificio anche quelle aggiunte o modificazioni che - pur risultando conseguenti ad alterazioni dell'impianto originario - sono ormai, per dignità di materiali e correttezza di forme, completamente assimilate all'organismo edilizio e costituiscono documento storico della sua evoluzione nel tempo;

- b) ripristino di quelle parti alterate da superfetazioni o manomissioni totalmente estranee, per tecnologia, forma e materiali, all'impianto e quindi da eliminare;
- c) inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dalle esigenze dell'uso (quali nuovi servizi igienico-sanitari, locale caldaia, ascensori) sempre nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio;
- d) riordino delle aperture, anche con modificazioni dell'impianto distributivo interno

Art. 13

Interventi di ristrutturazione edilizia

1. Sono interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti all'art. 3, comma 1, lettera "d", del D.P.R. 6/6/2001 n. 380, tutti quelli finalizzati alla trasformazione dell'organismo edilizio in rapporto a nuove esigenze funzionali con un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo completamente diverso da quello esistente.
2. Costituisce un insieme sistematico di opere l'esecuzione di lavori edili che uniformemente e globalmente riguardano un intero organismo edilizio nelle sue componenti essenziali, che sono rappresentate da forma, struttura, distribuzione interna e impianti tecnologici. Per organismo edilizio deve intendersi il risultato finale di una aggregazione di elementi tipologici, architettonici, quali forma, struttura, distribuzione interna, numero e dimensione di unità immobiliari e tecnologici, che portano alla realizzazione di un unico organismo, avente autonoma rilevanza sia sotto il profilo urbanistico edilizio che della identificazione in termini di reddito.
3. Le opere di modifica e sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, nonché l'inserimento di nuovi elementi o impianti non sono condizionati né alla destinazione né alla tipologia originariamente proprie dell'edificio.
4. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, possono riguardare, tra l'altro, le seguenti opere:
 - a) rifacimento dell'ossatura portante sia orizzontale che verticale con variazioni planimetriche e altimetriche della originaria posizione degli elementi strutturali;
 - b) demolizione di coperture, solai, volte, scale, muri portanti, fondazioni;
 - c) demolizione e ricostruzione delle fondazioni e dei muri portanti con modifiche dei sistemi statici o con spostamenti;
 - d) demolizione e ricostruzione dei solai, delle scale e della copertura, anche con modifiche di quote;
 - e) costruzione di nuovi solai, scale, coperture, volte, muri portanti, fondazioni;
 - f) demolizione parziale o totale di un singolo edificio e sua ricostruzione secondo parametri fissati, ove necessario, dalla normativa di apposito piano di recupero e a condizione che l'intervento non muti l'assetto urbanistico in cui l'edificio è inserito;
 - g) sopraelevazioni e ampliamenti;
 - h) realizzazione di nuove aperture sulle murature perimetrali quando ciò determini uno stravolgimento della composizione architettonica dei prospetti e della generale configurazione estetica;
 - i) riorganizzazione dei collegamenti verticali e orizzontali, nonché dei servizi di uso comune;
 - l) demolizione parziale o totale di edifici e loro ricostruzione, nel rispetto di quanto previsto negli strumenti urbanistici, purché il fabbricato venga ricostruito mantenendo la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, dove per sagoma è da intendersi la conformazione planivolumetrica della costruzione e il suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale.

E' ammessa la delocalizzazione dell'edificio purché l'area di sedime del nuovo edificio mantenga una superficie di contatto con quella dell'edificio originario, pari ad almeno il 30%.

La limitazione alla delocalizzazione dell'edificio, sempre all'interno del lotto di proprietà, non si applica al caso di interventi la cui compatibilità energetico-ambientale raggiunga un livello prestazionale non inferiore a 3,5 nella scala di cui alla versione sintetica del Protocollo ITACA Marche vigente al momento della richiesta.

Le porzioni del fabbricato esterne alla originaria area di sedime dovranno rispettare il distacco dai confini (DC) previsto per la zona dagli strumenti urbanistici vigenti;

- m) elevazione dell'edificio mediante ricostruzione del tetto per adeguare i locali sottotetto ai requisiti minimi di altezza prescritti dalle norme igienico-sanitarie e dal presente Regolamento;
- n) trasformazione dei locali accessori in locali residenziali.

Art. 14

Interventi di ristrutturazione urbanistica

1. Sono interventi di ristrutturazione urbanistica, come definiti all'art. 3, lett. "e", del D.P.R. 6/6/2001 n. 380 quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. Non sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica in assenza di uno specifico strumento urbanistico che ne disciplini l'attuazione e la normativa.

TITOLO III

Indici e parametri edilizi e urbanistici

Art. 15

Definizione degli indici e parametri

Gli indici, i parametri edilizi e urbanistici, nonché gli elementi edilizi sono definiti nel modo seguente:

A) SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)

E' l'area complessiva interessata da un intervento urbanistico attuativo, comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e le aree destinate all'edificazione.

B) SUPERFICIE FONDIARIA (SF)

E' l'area destinata all'edificazione, che risulta dalla ST sottraendo le superfici per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

C) SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL)

E' la somma delle superfici lorde di ciascun piano dell'edificio, comprese entro il perimetro esterno delle murature, includendo "bow-window", scale e ballatoi di accesso chiusi o delimitati da pareti esterne continue o strutture puntiformi, vani ascensori e montacarichi, con esclusione dei soli volumi tecnici sul piano di copertura.

Contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda i porticati e logge aperte che nel complesso eccedano il 20% della superficie coperta come definita alla successiva lett. i).

Non contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda:

- i piani completamente interrati (come definiti alla successiva lettera u);
- i porticati pubblici o d'uso pubblico;
- i piani porticati nelle zone PEEP;
- i porticati, le logge e le logge aperte limitatamente ad una superficie complessiva non superiore al 20% della superficie coperta come definita alla successiva lett. i);
- i pergolati, i gazebo, le tettoie, le pensiline (manufatti definiti nelle successive lett. MM, NN, OO, PP, del presente articolo);
- scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, nonché qualsiasi rampa esterna di scala non coperta,
- terrazze e balconi;
- i sistemi solari, alle condizioni di cui al successivo art. 80 bis;
- in area produttiva ed in presenza di parcheggi ubicati sulla copertura degli edifici, le strutture in legno e/o metallo, di altezza massima all'intradosso di 3,00 m, realizzate a sostegno degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, utilizzati anche ad ombreggiamento dei parcheggi di cui sopra, e i manufatti necessari all'accesso ai parcheggi medesimi, purché non presentino tamponature e non possano in alcun modo essere assimilati a scatole edilizie.

D) VOLUME (V)

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

Per i piani seminterrati (come definiti alla successiva lettera u) il volume si calcola moltiplicando la superficie utile lorda di ogni piano per un'altezza media pari al rapporto tra la somma delle superfici delle pareti laterali fuori terra ed il perimetro di piano.

Per l'ultimo piano o per gli edifici ad un solo piano, l'altezza è quella compresa tra la quota di calpestio e l'intradosso del solaio piano o, per coperture a falde, l'altezza media dell'intradosso relativa alla superficie lorda pari alla porzione di solaio di calpestio avente altezza netta superiore a ml. 1.80, anche se fisicamente non delimitata da pareti. L'altezza media va sempre calcolata scomponendo il volume in prismi regolari.

Dal calcolo del volume sono escluse le strutture perimetrali portanti e non, nonché i tamponamenti orizzontali ed i solai intermedi che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a 30 cm, per la sola parte eccedente i centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per gli elementi verticali e di copertura e di centimetri 15 per

quelli orizzontali intermedi, quando tali maggiori spessori risultino necessari ai fini della coibentazione termica, acustica e di inerzia termica degli edifici e siano giustificati da puntuali verifiche effettuate da tecnici abilitati e depositate all'atto della presentazione del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, ed i volumi tecnici sul piano di copertura; non si applicano le limitazioni agli spessori eccedenti i cm 30 agli interventi di edilizia sostenibile da realizzarsi in conformità ai dettati della Legge Regione Marche n. 14 del 17/6/2008.

Per i volumi tecnici devono intendersi quelli relativi a manufatti strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti di impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio o di ventilazione ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, essere localizzati entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti di densità imposti dalle norme urbanistiche o che, nel caso di extraresidenziali costituiscano corpi staccati dall'edificio principale.

Sono inoltre da considerare volumi tecnici ai fini di quanto sopra:

- le cabine di trasformazione dell'energia elettrica;
- i locali caldaia e le centrali termiche;
- gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali;
- gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie ed i relativi locali;
- gli extracorsa degli ascensori e relativi locali macchine;
- gli apparati tecnici per lo smaltimento dei fumi quali comignoli e ciminiere;
- i serbatoi idrici;
- le canne fumarie e di ventilazione nonché le ciminiere;
- i vani scala al di sopra delle linee formate dalle coperture;
- i sistemi solari alle condizioni di cui al successivo art. 80 bis nonché tutti i maggiori volumi e superfici necessari al miglioramento dei livelli di isolamento termico ed acustico o di inerzia termica o finalizzati alla captazione ed accumulo dell'energia solare o alla realizzazione di sistemi di ombreggiamento delle facciate nei mesi estivi previsti da interventi di edilizia sostenibile da realizzarsi in conformità ai dettati della Legge Regione Marche n. 14 del 17/6/2008;
- tutti gli altri impianti ed opere che a tali categorie sono comunque assimilabili.

I volumi tecnici devono essere progettati in modo architettonicamente e morfologicamente armonizzato al resto dell'edificio e/o del tessuto edilizio circostante ed avere dimensioni planoaltimetriche strettamente necessarie alla specifica funzione.

E) INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE (IT)

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

F) INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (UT)

E' il rapporto tra la superficie utile lorda (SUL) massima realizzabile in una determinata zona e la superficie territoriale (ST) della zona stessa.

G) INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA (IF)

E' il rapporto tra il volume (V) e la superficie fondiaria (SF).

H) INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (UF)

E' il rapporto tra la superficie utile lorda (SUL) e la superficie fondiaria (SF).

I) SUPERFICIE COPERTA (SC)

E' la proiezione orizzontale delle superfici lorde fuori terra.

L) INDICE DI COPERTURA (IC)

E' il rapporto tra la superficie coperta (SC) e la superficie fondiaria (SF).

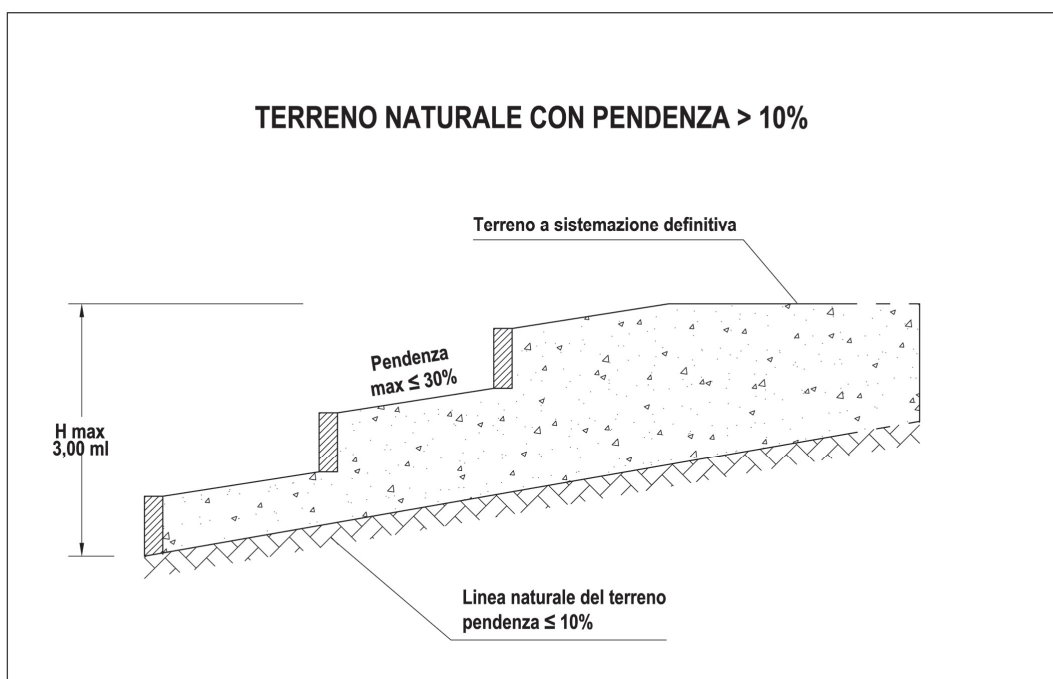
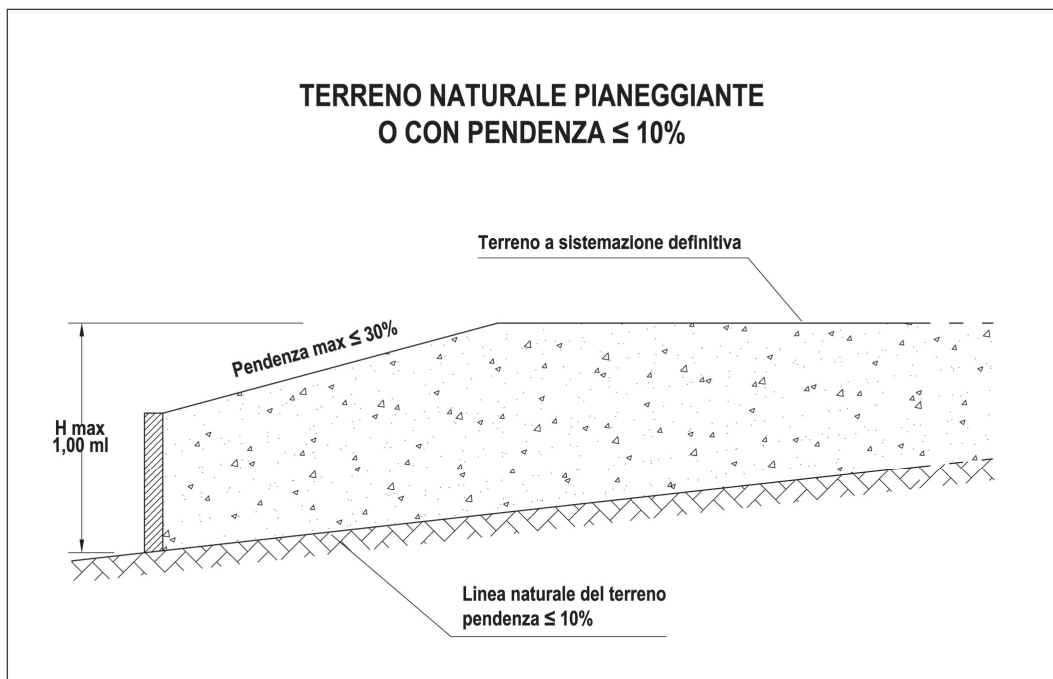
M) ALTEZZA DELLE FRONTI

E' l'altezza di ogni parte del prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurata dalla linea di terra alla linea di copertura.

La linea di terra è definita dall'intersezione della parete di prospetto con il piano stradale o il piano del marciapiede o il piano a sistemazione definitiva.

Per sistemazione definitiva si intende la modifica dell'andamento della linea naturale del terreno mediante sbancamenti e/o rilevati con le seguenti limitazioni, ove non diversamente previsto dagli strumenti urbanistici attuativi:

- per terreni pianeggianti o con pendenza naturale non superiore al 10% è ammessa la formazione di rilevati fino ad un massimo di ml. 1,00;
- per terreni con pendenza naturale superiore al 10% è ammessa la formazione di rilevati con sistemazione a gradoni, (muri di contenimento, cestonate, muri fioriti, terre armate, ecc), fermo restando che l'altezza complessiva dei predetti gradoni non deve superare i ml. 3,00 dalla linea naturale del terreno.



In tutti i casi di interramento artificiale nei limiti sopra prescritti, la larghezza in sommità del gradone a ridosso del perimetro della costruzione, ove sarà misurata l'altezza del fronte, non potrà mai essere inferiore a ml. 2,00.

La sistemazione del terreno, qualora venga modificato il profilo naturale del terreno, non potrà prevedere pendenze superiori al 30%.

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

L'altezza dei corpi arretrati dal filo esterno dell'edificio è quella corrispondente alla linea ideale risultante dalla proiezione della parete arretrata con l'intersezione del terreno sistemato in corrispondenza di tali corpi.

Salvo diversa specifica prescrizione di singoli strumenti urbanistici, la misura dell'altezza non tiene conto:

- dei soli volumi tecnici oltre il piano di copertura (quali vani scala, extracorsa o vano macchina ascensore, apparecchiature tecnologiche), purché contenuti nei limiti strettamente indispensabili ed architettonicamente integrati alla costruzione;
- degli impianti tecnologici e di servizio (camini, silos, ecc.) rispondenti a particolari esigenze di funzionalità dell'edificio in relazione alla sua destinazione;
- delle maggiorazioni corrispondenti a bocche di lupo o agli accessi esterni, carrabili e pedonali, al piano seminterrato o al piano interrato, purché gli accessi stessi, realizzati in trincea rispetto alla linea di terra, non siano complessivamente di larghezza superiore a mt. 5. Per ogni edificio potrà essere realizzato un solo accesso con tale tipologia; tuttavia, per casi particolari, potrà essere prevista, per accedere ai garage, un percorso in trincea parallelo alla parete dell'edificio, ed allo stesso adiacente, avente larghezza massima pari a mt. 5,00;
- dei tamponamenti orizzontali e dei solai intermedi che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a 30 cm, per la sola parte eccedente i centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per gli elementi di copertura e di centimetri 15 per quelli intermedi, quando tali maggiori spessori risultino necessari ai fini della coibentazione termica, acustica e di inerzia termica degli edifici e siano giustificati da puntuali verifiche effettuate da tecnici abilitati e depositate all'atto della presentazione del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività; non si applicano le limitazioni agli spessori eccedenti i cm 30 agli interventi di edilizia sostenibile da realizzarsi in conformità ai dettati della Legge Regione Marche n. 14 del 17/6/2008;
- in area produttiva ed in presenza di parcheggi ubicati sulla copertura degli edifici, delle strutture in legno e/o metallo, di altezza massima all'intradosso di 3,00 m, realizzate a sostegno degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, utilizzati anche ad ombreggiamento dei parcheggi di cui sopra, e dei manufatti necessari all'accesso ai parcheggi medesimi, purché non presentino tamponature e non possano in alcun modo essere assimilati a scatole edilizie.

N) ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI (H MAX)

E' la massima tra le altezze delle diverse parti di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurate come alla precedente lettera m).

Nel caso di prospetti in cui siano presenti falde inclinate di tetti a capanna, sfalsati o ad unico spiovente, per l'altezza massima si considera quella corrispondente all'intersezione delle pareti di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura purché il colmo non superi di ml. 1.80 l'altezza così misurata; in caso diverso l'altezza massima va misurata alla linea di colmo (Vedi Figg. 1, 2, 3 e 4).

Nel caso che le falde di copertura coincidano con le pareti inclinate dei prospetti, l'altezza massima va sempre misurata alla linea di colmo (Vedi Figg. 5 e 6).

Per edifici ubicati su terreni con pendenza naturale superiore al 15% l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici, salvo prescrizioni più restrittive degli stessi, può essere superata di un 20% nelle parti a valle, con un massimo assoluto di ml. 2.00 (Vedi Fig. 7).

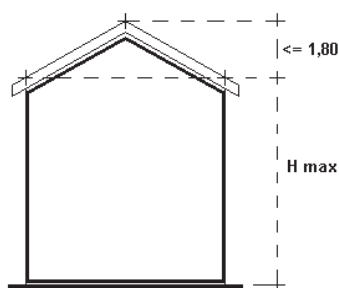


Fig. 1

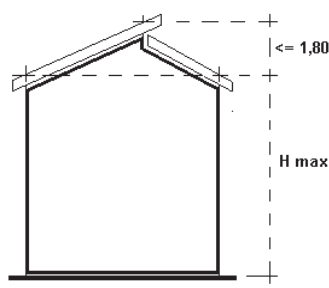


Fig. 2

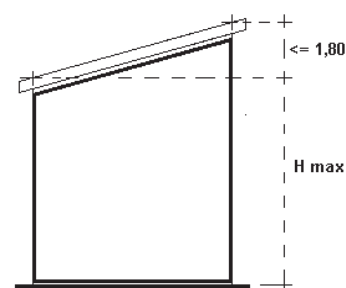


Fig. 3

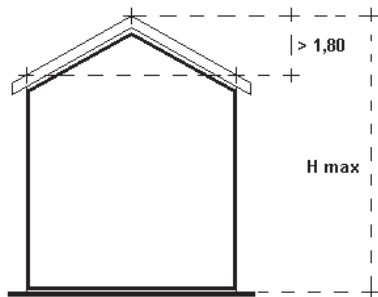


Fig. 4

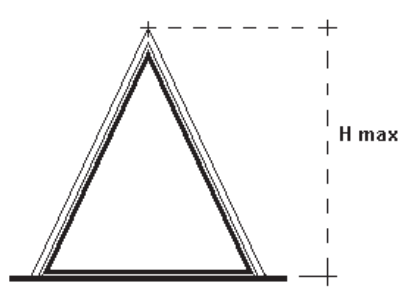


Fig. 5

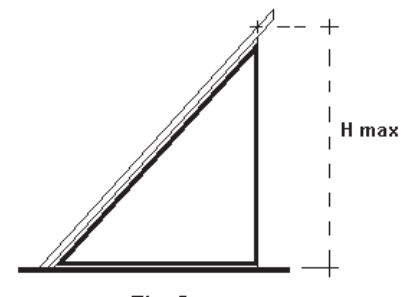


Fig. 6

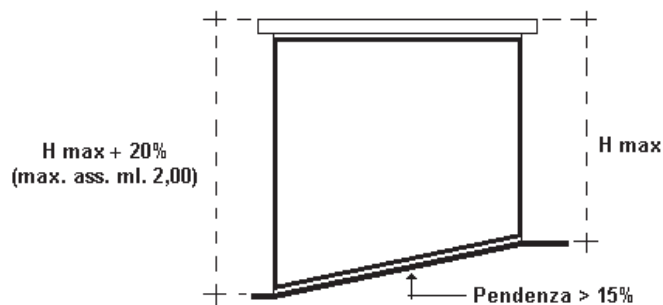


Fig. 7

O) DISTACCO TRA GLI EDIFICI (DF)

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

Due pareti si intendono prospicienti quando l'angolo formato dal prolungamento delle stesse è inferiore ai 70 gradi sessagesimali e la sovrapposizione superiore a 1/4 della distanza minima tra le pareti stesse.

Per gli edifici gradonati la distanza viene misurata in corrispondenza di ogni arretramento.

Dal computo del distacco tra gli edifici, fermo restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione nazionale, sono escluse le strutture perimetrali portanti e non che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a 30 cm, per la sola parte eccedente i centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25, quando tali maggiori spessori risultino necessari ai fini della coibentazione termica, acustica e di inerzia termica degli edifici e siano giustificati da puntuali verifiche effettuate da tecnici abilitati e depositate all'atto della presentazione del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività; non si applicano le limitazioni agli spessori eccedenti i cm 30 agli interventi di edilizia sostenibile da realizzarsi in conformità ai dettati della Legge Regione Marche n. 14 del 17/6/2008.

P) DISTACCO DAI CONFINI (DC)

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

- balconi, cornicioni, pensiline e tettoie, scale aggettanti e ballatoi aperti, aggetti e simili fino ad un massimo di ml. 2.00 misurati dal perimetro ideale del massimo ingombro realizzabile; la predetta limitazione di ml 2,00 non si applica per le pensiline e aggetti simili da realizzarsi nelle

zone produttive; dovranno comunque essere fatte salve le distanze minime previste dal codice civile;

- scale antincendio per l'adeguamento alla normativa vigente in materia degli edifici pubblici o privati esistenti;
- muri di contenimento, realizzati al fine di contenere rilevati che modifichino l'andamento del terreno naturale, qualora di altezza pari o inferiore a ml. 1.50. Qualora, rispetto allo stesso confine, vengano previsti più muri di contenimento che vadano a modificare l'andamento del terreno naturale, la suddetta esclusione potrà essere applicata solo al primo di essi; dovranno comunque essere fatte salve le distanze minime previste dal codice civile;
- nelle zone agricole, le costruzioni di cui all'art.8 della L.R. 8 marzo 1990 n. 13, dovranno osservare le distanze minime dai confini previste al comma 3, lettera b), dell'articolo 11 della medesima legge.

Per i volumi tecnici come sopra definiti e formanti pertinenze di edifici extraresidenziali, il distacco dai confini può essere inferiore a quello previsto dagli strumenti urbanistici, fatte salve le distanze minime previste dal Codice Civile.

Dal computo del distacco dai confini, fermo restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione nazionale, sono escluse:

- le strutture perimetrali portanti e non che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a 30 cm, per la sola parte eccedente i centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25, quando tali maggiori spessori risultino necessari ai fini della coibentazione termica, acustica e di inerzia termica degli edifici e siano giustificati da puntuali verifiche effettuate da tecnici abilitati e depositate all'atto della presentazione del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività; non si applicano le limitazioni agli spessori eccedenti i cm 30 agli interventi di edilizia sostenibile da realizzarsi in conformità ai dettati della Legge Regione Marche n. 14 del 17/6/2008;
- i sistemi solari, alle condizioni di cui al successivo art. 80 bis;
- in area produttiva ed in presenza di parcheggi ubicati sulla copertura degli edifici, le strutture in legno e/o metallo, di altezza massima all'intradosso di 3,00 m, realizzate a sostegno degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, utilizzati anche ad ombreggiamento dei parcheggi di cui sopra, e i manufatti necessari all'accesso ai parcheggi medesimi, purché non presentino tamponature e non possano in alcun modo essere assimilati a scatole edilizie.

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

Q) DISTANZA DALLE STRADE (DS)

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

Dal computo della distanza dalle strade, fermo restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione nazionale, sono escluse le strutture perimetrali portanti e non che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a 30 cm, per la sola parte eccedente i centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25, quando tali maggiori spessori risultino necessari ai fini della coibentazione termica, acustica e di inerzia termica degli edifici e siano giustificati da puntuali verifiche effettuate da tecnici abilitati e depositate all'atto della presentazione del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività; non si applicano le limitazioni agli spessori eccedenti i cm 30 agli interventi di edilizia sostenibile da realizzarsi in conformità ai dettati della Legge Regione Marche n. 14 del 17/6/2008.

I volumi tecnici come sopra definiti e formanti pertinenze di edifici extraresidenziali, possono essere posti a confine con il ciglio della sede stradale previa espressa autorizzazione dell'ente proprietario della strada.

R) SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI

Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro, così suddivise:

- patio, si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m 6.00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4.00;
- cortile, si intende per cortile lo spazio interno di cui al successivo articolo 83, comma 1;
- chiostrina, si intende per chiostrina lo spazio interno di cui al successivo articolo 83, comma 3.

S) NUMERO DEI PIANI

E' il numero dei piani fuori terra, compreso l'ultimo eventuale piano in arretramento ed escluso il piano seminterrato anche se abitabile o agibile, purché il 50% del volume risulti interrato.

T) PIANO SOTTOTETTO ABITABILE O UTILIZZABILE

Si intende per piano sottotetto quello compreso tra il solaio piano di copertura dell'ultimo piano e le falde del tetto.

Il piano sottotetto è da considerare abitabile ove pur non risultando destinato ad abitazione presenti un'altezza media sufficiente per ottenere l'abitabilità, ai sensi del D.M. 5 luglio 1975.

Il piano sottotetto è da considerare utilizzabile (e quindi da conteggiare come volume) quando l'altezza netta interna misurata dal piano del pavimento all'intradosso del solaio è superiore a ml. 1.80, come definita alla lettera d) del presente articolo.

U) PIANO INTERRATO O SEMINTERRATO

Si definisce piano seminterrato il piano sito al piede dell'edificio e parzialmente interrato, quando la superficie delle pareti perimetrali comprese al di sotto della linea di terra è superiore al 50% della superficie totale delle stesse pareti perimetrali.

Si definisce piano interrato il piano sito al piede dell'edificio quando le pareti perimetrali sono completamente comprese entro la linea del terreno sistemato, salvo le porzioni strettamente necessarie per bocche di lupo, accessi carrabili e pedonali, purché realizzati in trincea rispetto alla linea del terreno sistemato, secondo quanto indicato nella precedente lettera m).

Nel caso di edifici di volumetria particolare, sia per le dimensioni che per la posizione su terreni in forte pendenza e per l'articolazione volumetrica nell'attacco a terra, ai fini dell'individuazione delle parti interrate e seminterrate, si dovrà scomporre il piano in porzioni rispettivamente da considerare fuori terra, seminterrate, interrate (vedi art. 13, fig. 8 del Regolamento Edilizio Tipo).

V) SUPERFICIE UTILE ABITABILE O UTILIZZABILE (SUA)

E' la superficie di pavimento degli alloggi o dei locali ad altra destinazione, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

Z) SUPERFICIE COMPLESSIVA (SC)

La superficie complessiva è costituita dalla somma della superficie utile abitabile e dal 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori (Snr), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre ($Sc = Su + 60\% Snr$). Le superfici per servizi ed accessori riguardano:

1. cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
2. autorimesse singole e collettive;
3. androni di ingresso e porticati;
4. logge, balconi, verande e terrazzi.

I porticati di cui al numero 3. sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora gli strumenti urbanistici ne prescrivono l'uso pubblico.

AA) FRONTE DELL'EDIFICIO

Si intende il tratto visibile, da un punto di vista ortogonale, di un edificio indipendentemente dall'andamento planimetrico delle pareti che lo delimitano, e, quindi, la fronte viene calcolata secondo la distanza in metri tra due punti estremi dell'intero prospetto.

BB) FABBRICATO O EDIFICIO

Si intende qualsiasi costruzione coperta, comunque infissa al suolo con le più svariate tecnologie, isolata da vie e spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri maestri che si elevano, senza soluzioni di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via e abbia una o più scale autonome.

Per fabbricato residenziale si intende quel fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente o prevalentemente ad abitazione.

Per fabbricato non residenziale si intende quel fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente o prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale.

CC) AMPLIAMENTO

Si intende l'ulteriore costruzione in senso orizzontale o verticale di edifici o fabbricati già esistenti.

DD) ELEMENTI EDILIZI

1. Per abitazione (appartamento, alloggio) si intende un insieme di vani o anche un solo vano utile, destinata alla residenza, che disponga di un ingresso indipendente sulla strada o sul pianerottolo, cortile o terrazza;
2. per vano si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno o vetro), anche se qualcuna non raggiunge il soffitto. La parete interrotta da notevole apertura (arco e simili) deve considerarsi come divisorio di due vani, salvo che uno di essi, per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro;
3. per stanza (vano utile) si intende il vano compreso nell'abitazione che abbia luce ed aria dirette ed un'ampiezza sufficiente a contenere almeno un letto (camere da letto, sale da pranzo, studi, salotti, ecc.) nonché la cucina ed i vani ricavati nelle soffitte, quando abbiano i requisiti di cui sopra;
4. per vani accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni destinati ai disimpegni, bagni, anticamere, corridoi, ecc., nonché la cucina quando manchi di uno dei requisiti sopracitati per essere considerata stanza.

EE) UNITA' ABITATIVA TEORICA

Ai sensi della L.R. n. 36 del 16/12/05, per unità abitativa teorica si intende l'unità immobiliare residenziale della superficie utile massima di 54 mq. Per l'equiparazione di unità immobiliari residenziali di superficie utile maggiore, si applicherà il rapporto, arrotondato per eccesso all'intero superiore, tra la superficie utile ed i 54 mq.

Esempi: - abitazione di superficie utile di 35 mq = 1 unità abitativa teorica;

- abitazione di superficie utile di 55 mq $\rightarrow 55/54 = 1,02 \rightarrow 2$ unità abitative teoriche;

- abitazione di superficie utile di 120 mq $\rightarrow 120/54 = 2,22 \rightarrow 3$ unità abitative teoriche.;

FF) RETI DUALI IDRICHE E FOGNARIE

Reti idriche duali: doppia rete idrica per la distribuzione di acqua potabile e non potabile, la prima collegata all'acquedotto pubblico, la seconda all'acquedotto, ove questo fornisca il servizio, e/o ai sistemi di raccolta, accumulo e filtraggio delle acque chiare e grigie, in modo da consentirne il loro reimpiego per gli usi compatibili.

Reti fognarie duali: doppia rete fognaria, la prima utilizzata per il convogliamento delle acque nere alla pubblica fognatura o agli altri sistemi per lo smaltimento degli scarichi, la seconda per il convogliamento delle acque chiare e grigie ai sistemi di raccolta, accumulo e filtraggio dedicati, in modo da consentirne il loro reimpiego per gli usi compatibili.

GG) ZONA A TRAFFICO PEDONALE PRIVILEGIATO (ZONA 30)

Area della rete stradale urbana in cui il limite massimo di velocità per tutti i veicoli è di 30 km/h, caratterizzata dalla riduzione dello spazio destinato alla circolazione automobilistica e motociclistica ed aumento dello spazio riservato alle piste ciclabili e ai percorsi pedonali.

Nelle aree adiacenti alle Zone 30 non possono essere previsti limiti di velocità superiori a 50 km/h.

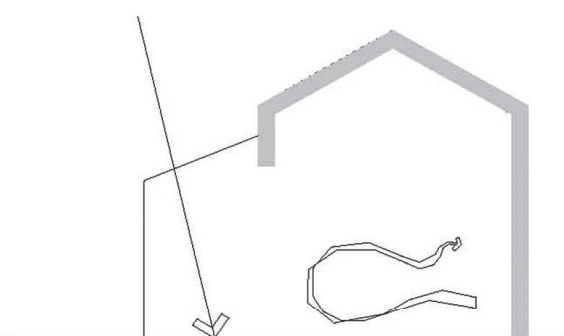
HH) SERRA SOLARE

Vano con funzione di captazione solare, integrato nel paramento esterno dell'edificio, posto in corrispondenza con unità immobiliare/i destinata/e alla permanenza di persone, realizzato con

serramenti esclusivamente in metallo e con vetro semplice, costruiti in modo da essere facilmente apribili.

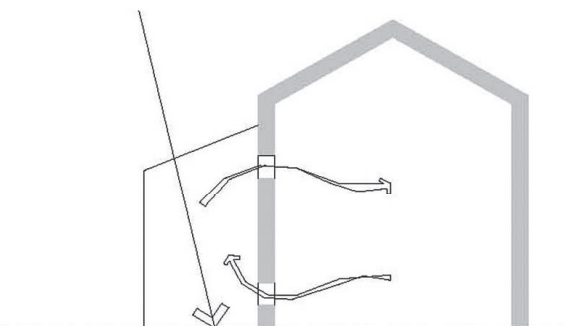
Le serre solari, in base al principio del loro funzionamento, si distinguono in:

- serre solari a guadagno diretto;
- serre solari a scambio convettivo;
- serre a scambio radiante.



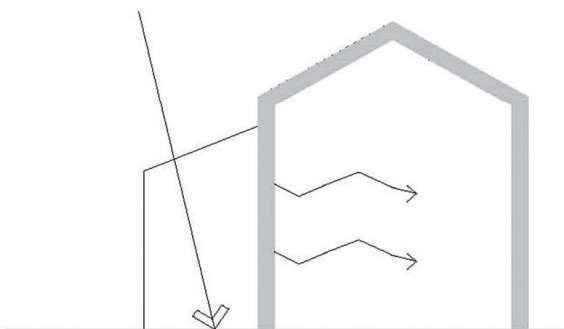
Funzionamento della serra a guadagno diretto

Serra a guadagno diretto: La superficie di separazione tra serra ed interno è regolabile e può essere rimossa per esempio attraverso ampi serramenti mobili. In questo modo, a serramenti aperti, la serra diviene un'estensione del locale retrostante, ed il guadagno termico avviene direttamente dentro lo spazio abitato.



Funzionamento della serra a scambio convettivo

Serra a scambio convettivo: Lo scambio di calore avviene per convezione. Questo tipo di serra prevede fondamentalemente lo sfruttamento dell'aria calda presente nella serra. Lo scambio convettivo avviene il più delle volte attraverso dei serramenti posti nella superficie di separazione ed è ottimizzato da aperture regolabili collocate alla base ed in sommità della superficie di separazione oppure da condotti, solitamente a ventilazione forzata, per lo scambio con locali non adiacenti alla serra.



Funzionamento della serra a scambio radiante

Serra a scambio radiante: La superficie di divisione è costituita da una parete ad accumulo non isolata e lo scambio di calore avviene radiativamente con l'ambiente retrostante.

II) IMPIANTO FOTOVOLTAICO

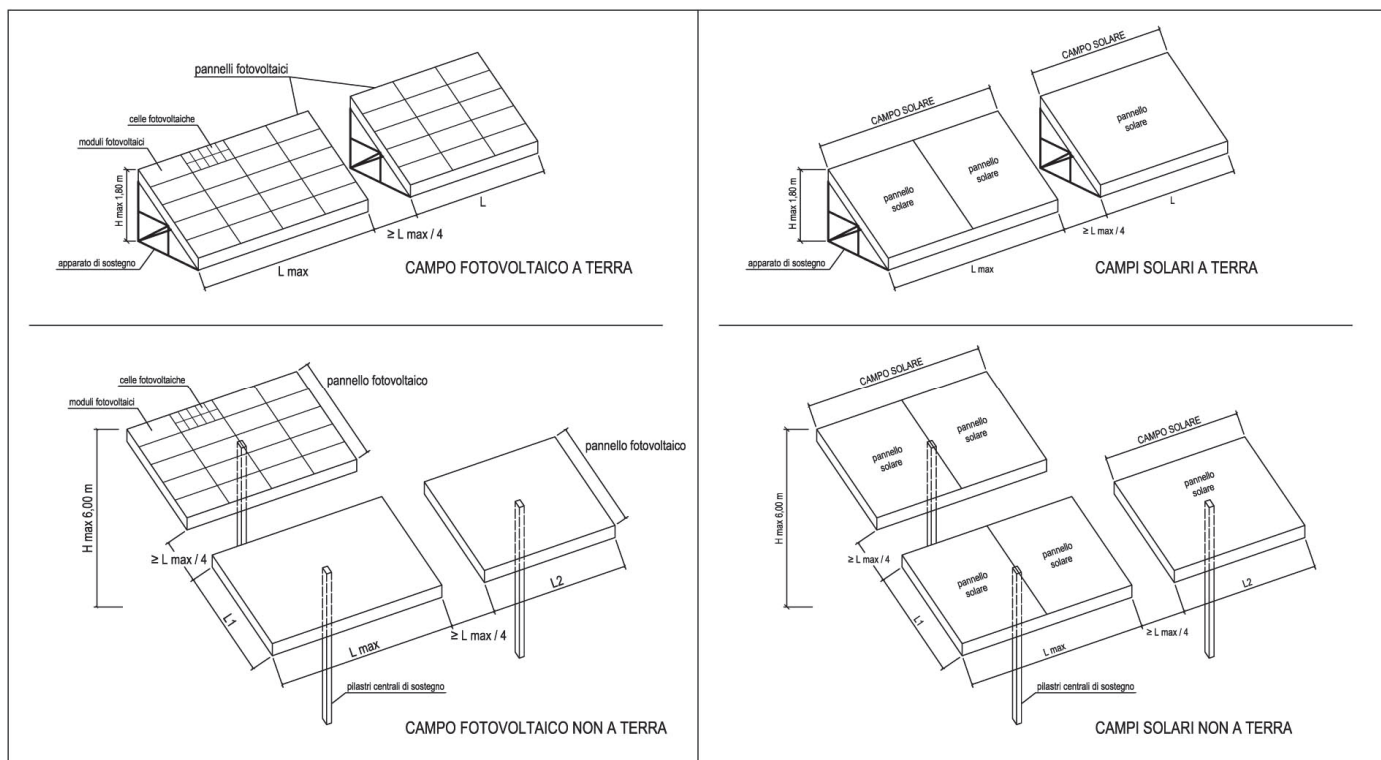
Impianto elettrico che sfrutta l'energia solare per produrre energia elettrica mediante effetto fotovoltaico, composto da campo fotovoltaico, inverter e misuratori di energia.

Per campo fotovoltaico si intende un insieme di pannelli opportunamente collegati elettricamente; ove per pannello si intende l'insieme di più moduli collegati in una struttura rigida con esclusione dell'eventuale apparato di sostegno, moduli a loro volta costituiti da celle fotovoltaiche connesse elettricamente.

LL) IMPIANTO SOLARE

Impianto per la produzione di energia termica mediante l'irraggiamento solare, composto da scambiatore/i, serbatoio/i e da un pannello solare o da campo/i solare/i.

Il concetto di pannello solare non include l'eventuale apparato di sostegno; per campo solare si intende un insieme di pannelli raggruppati senza soluzione di continuità.



mm) Pergolato

Manufatto ad esclusiva funzione di ombreggiamento, formato da graticci o intelaiature in metallo e/o legno, poggianti su elementi verticali anche in muratura, con eventuale copertura permeabile (tendaggi, cannucciati, ecc.) sono consentite a copertura degli stessi l'apposizione di tende o teli anche impermeabili purché scorrevoli o retrattili; il manufatto dovrà essere privo di elementi di tamponatura, assemblato in modo tale da garantire la rimovibilità degli elementi che costituiscono la copertura previo smontaggio e non demolizione.

nn) Gazebo

Manufatto ad esclusiva funzione di ombreggiamento, formato da graticci o intelaiature in metallo e/o legno, poggianti su colonnine o pali, con copertura permeabile sono consentite a copertura degli stessi l'apposizione di tende o teli anche impermeabili purché scorrevoli o retrattili. Il manufatto dovrà essere privo di elementi di tamponatura, assemblato in modo tale da costituire un insieme, che garantisca inoltre la rimovibilità previo smontaggio e non demolizione.

Il gazebo non potrà avere un'altezza massima, misurata dalla base di appoggio al punto più alto della struttura che lo costituisce, superiore a ml. 4,00

OO) TETTOIA

Manufatto con funzione di ombreggiamento e/o di protezione da precipitazioni meteorologiche delle bucaie poste ai piani terra degli edifici, con giacitura orizzontale o inclinata, aggettante dal fabbricato a cui è direttamente ancorato, privo di supporti poggianti a terra

L'eventuale inserimento ai piani superiori è possibile esclusivamente mediante presentazione di un adeguato progetto di inserimento architettonico riguardante l'intero edificio.

pp) Pensilina

Manufatto con funzione di ombreggiamento e/o di protezione da precipitazioni meteorologiche, con copertura impermeabile a giacitura orizzontale o inclinata, avente uno o più sostegni verticali i cui assi siano contenuti in unico piano. La pensilina non potrà avere un'altezza massima, misurata dalla base di appoggio al punto più alto della struttura che lo costituisce, superiore a ml. 3,50. Negli edifici plurifamiliari e nei condomini, qualora l'altezza massima superi i ml. 2,70 è necessario il consenso di tutte le proprietà o nel caso di condomini l'approvazione dell'assemblea.

QQ) PORTICO

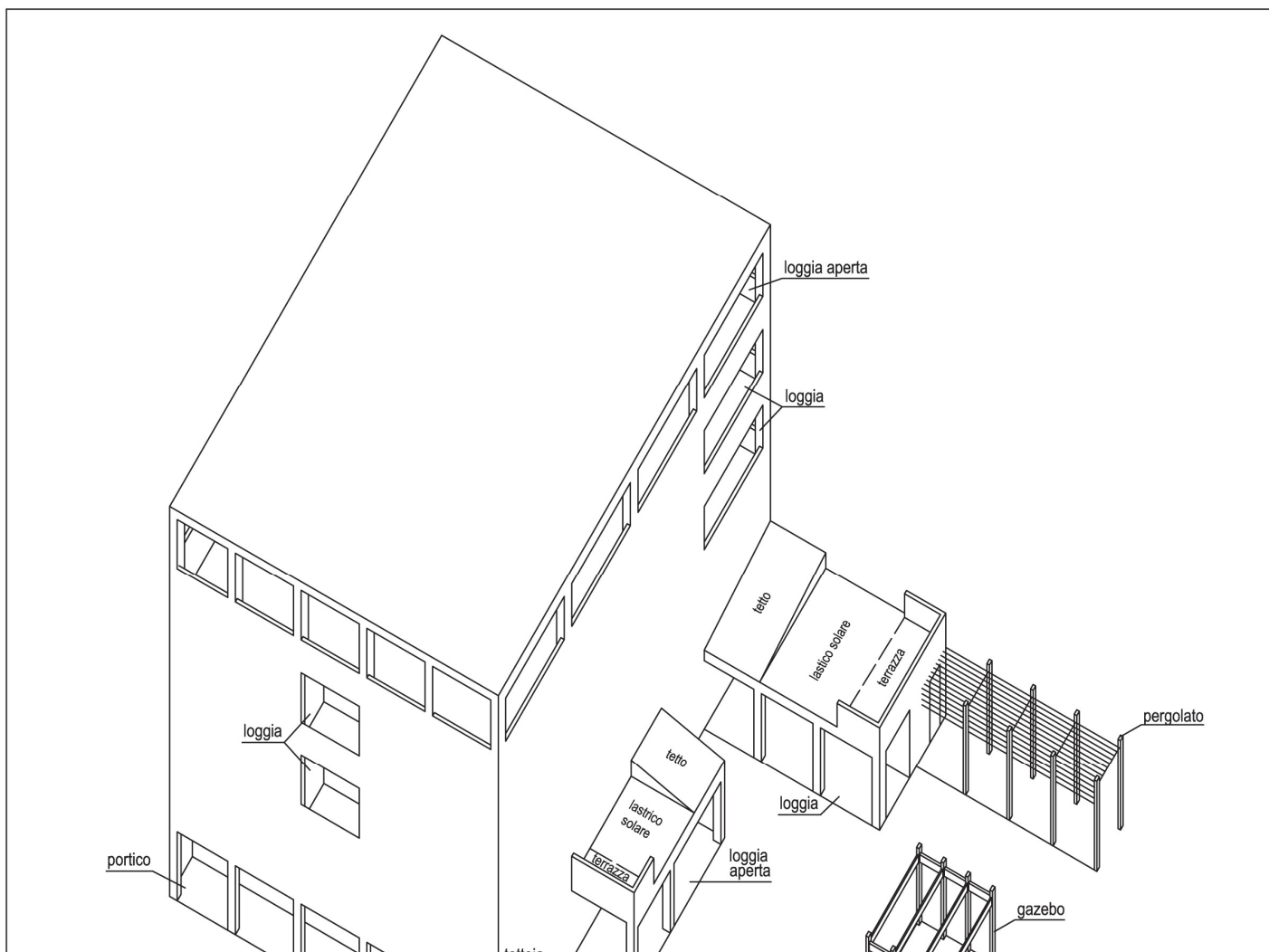
Galleria situata al piano terra di un edificio, aperta almeno su tre lati la cui struttura portante verticale sorregge sovrastanti volumi.

RR) LOGGIA APERTA

Manufatto architettonico, facente parte di un unico organismo edilizio, avente un solo lato chiuso, con struttura portante verticale lungo tutti i lati aperti esterni, sorreggente la copertura.

SS) LOGGIA

Manufatto architettonico, facente parte di un unico organismo edilizio, avente almeno un lato aperto, con struttura portante verticale lungo tutti i lati aperti esterni, sorreggente un volume.



TITOLO IV
Commissione edilizia comunale

Art. 16
Funzioni della commissione edilizia comunale
Abrogato

Art. 17
Composizione della commissione edilizia
Abrogato

Art. 18
Funzionamento della commissione edilizia
Abrogato

Art. 19
Sottocommissione edilizia
Abrogato

Art. 20
Commissione edilizia specialistica

1. La commissione edilizia specialistica è l'organo con funzioni consultive in materia urbanistico-edilizia nel procedimento di adozione del provvedimento di rilascio di atti autorizzativi relativi alla realizzazione di opere o attività ricadenti in ambiti sottoposti a tutela dal Piano Regolatore Generale.
2. La commissione edilizia specialistica esprime il suo parere per gli interventi su immobili assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali, come disciplinato dagli stessi strumenti urbanistici.
3. Il Dirigente, per il tramite del responsabile del procedimento, e l'Amministrazione Comunale hanno la facoltà di richiedere il parere della commissione edilizia specialistica su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale.
4. La commissione edilizia specialistica è composta dal Dirigente del Servizio Ambiente e Gestione del Territorio o da suo delegato, che la presiede e da quattro componenti di comprovata e documentata esperienza di cui due in materia di beni naturali e ambientali e due in materia di beni storico-culturali.
5. I quattro membri esperti vengono nominati dal Sindaco.
6. I membri esperti durano in carica quanto il Sindaco che li ha designati e comunque sino alla nomina dei nuovi membri da parte del Sindaco subentrante. Sono considerati dimissionari i membri assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo.
7. Per i componenti della Commissione Edilizia specialistica valgono le norme di incompatibilità previste per gli assessori comunali. Essi non possono essere funzionari di organi statali o regionali ai quali competono, in base alle norme vigenti, funzioni di controllo preventivo o successivo sulla attività urbanistico-edilizia del Comune.
8. Partecipa alla riunione il Dirigente del Servizio competente, senza diritto di voto.
9. Esercita le funzioni di segretario della commissione, senza diritto di voto, un rappresentante del Servizio Ambiente e Gestione del Territorio.
10. La commissione edilizia specialistica si riunisce tutte le volte che il Presidente lo ritenga opportuno ed è convocata dal Presidente con invito scritto.

11. Le sedute della Commissione Edilizia specialistica sono valide se sono presenti, oltre al Presidente, almeno uno degli esperti in materia di beni naturali e ambientali ed uno degli esperti in materia di beni storico-culturali.
12. Le deliberazioni sono prese con il voto favorevole della maggioranza dei presenti e, in caso di parità, prevale il voto del presidente.
13. Quando la commissione ritenga che si trattino argomenti di particolare importanza o che richiedano una preparazione specifica, il presidente ha la facoltà di invitare alle riunioni della commissione uno o più esperti senza diritto di voto o richiederne la consulenza scritta. Il presidente può anche invitare i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti all'esame.
14. I progetti possono essere esaminati dalla commissione solo se siano stati istruiti dallo Sportello Unico per l'Edilizia. Il responsabile del procedimento illustra obbligatoriamente prima della deliberazione della commissione il parere dell'ufficio su ciascun progetto.
15. Il componente della Commissione Edilizia specialistica non può essere presente durante l'esame e il giudizio su argomenti o progetti ai quali sia interessato; in particolare, nei casi in cui risulti proprietario dell'area o di area confinante, di aree appartenenti al coniuge o a parenti sino al quarto grado o ad affini sino al secondo grado, oppure in quanto sia autore del progetto o direttamente interessato all'esecuzione delle opere. Dell'allontanamento dalla riunione e dei motivi che lo determinano deve essere dato atto nel verbale.
16. I processi verbali delle riunioni sono tenuti a cura del segretario; in essi devono essere elencati tutti i componenti presenti con l'indicazione degli esperti in materia di Beni ambientali e storico Culturali e devono contenere la motivazione, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto.
17. I processi verbali vengono firmati dal presidente, dal segretario e da un commissario di volta in volta designato dal presidente.
18. Il segretario riporta sommariamente il parere della commissione sull'incarto relativo a ogni domanda esaminata e appone sul relativo progetto la dicitura "*esaminato dalla Commissione Edilizia specialistica...*" completando con la data e la firma del presidente, del segretario e di un commissario di volta in volta designato dal presidente.
19. Chiunque ha facoltà di avere conoscenza del verbale della Commissione Edilizia specialistica

Art. 21

Interventi da sottoporre al parere della commissione edilizia integrata

Abrogato

Art. 22

Opere o attività non soggette al parere della commissione e sottocommissione edilizia

Abrogato

TITOLO V

Istanza di permesso di costruire e relativa istruttoria

Art. 23

Soggetti legittimati alla domanda di permesso di costruire

1. E' legittimato a richiedere il permesso di costruire il proprietario dell'immobile o chiunque altro vi abbia titolo, in base alle leggi in vigore.
2. L'esecuzione di interventi o attività di cui all'articolo 1, quando sia richiesta da privati su aree appartenenti al demanio e al patrimonio dello Stato o di enti pubblici è altresì subordinata alla preventiva autorizzazione dell'Ente cui le aree appartengono.
3. A titolo esemplificativo, si considerano aventi titolo legittimati alla richiesta del permesso di costruire, tra gli altri:
 - a) il titolare del diritto di superficie al di sopra del suolo;
 - b) il titolare del diritto di superficie al di sotto del suolo, limitatamente alla richiesta di permesso di costruire per la realizzazione di opere sotterranee;
 - c) l'enfiteuta;
 - d) l'usufruttuario, limitatamente alle richieste di permesso di costruire riguardanti gli interventi di manutenzione straordinaria o di restauro e risanamento conservativo;
 - e) il titolare del diritto di uso ai sensi dell'articolo 1021 c.c. o del diritto di abitazione, ai sensi dell'articolo 1022 c.c., per la richiesta di permesso di costruire di cui alla lettera precedente;
 - f) il titolare del diritto reale di servitù, limitatamente alla richiesta di permesso di costruire riguardante la manutenzione straordinaria ovvero altri interventi edilizi che siano indispensabili all'esercizio del diritto;
 - g) il locatario o l'affittuario, limitatamente alla richiesta di permesso di costruire riguardante la manutenzione straordinaria urgente dell'immobile in locazione o in affitto;
 - h) il mezzadro o il colono per gli interventi di cui all'articolo 8 della Legge Regionale 28 ottobre 1977, n° 42; gli affittuari e i titolari di contratti associativi anche con clausola miglioratoria non convertiti, per gli interventi di cui agli articoli 16 e seguenti della Legge 3 maggio 1982, n° 203;
 - i) il titolare di altre situazioni giuridiche soggettive consistenti nel godimento del bene, limitatamente alle richieste di permesso di costruire, direttamente connesse a tale godimento;
 - l) i rappresentanti legali o volontari di uno degli aventi titolo sopra indicati.

Art.24

Domanda di permesso di costruire

1. La domanda diretta ad ottenere il rilascio della permesso di costruire è rivolta allo Sportello Unico per l'Edilizia competente ed è sottoscritta dal soggetto legittimato ai sensi dell'articolo 23 e da uno o più progettisti.
2. La domanda deve contenere:
 - a) nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firma del richiedente;
 - b) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del progettista, che deve essere un tecnico abilitato nei limiti delle competenze stabilite per Legge e iscritto all'albo professionale. Restano fermi i casi previsti dall'articolo 285 del R.D. 3 marzo 1934, n° 383;
 - c) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del direttore dei lavori, che deve essere un tecnico in possesso dell'abilitazione o dei requisiti di cui alla lettera precedente. L'indicazione e la firma possono essere differite all'atto della comunicazione dell'inizio dei lavori;
 - d) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del costruttore, nonché, in base alla normativa vigente, specie per quanto riguarda le strutture in cemento armato, anche del tecnico dell'impresa stessa e dell'assistente. Tali indicazioni e firme possono essere differite secondo quanto stabilito alla lettera precedente;
3. Nella domanda devono inoltre risultare esplicitamente:
 - a) l'elezione del domicilio nel comune da parte del richiedente, ai sensi dell'articolo 47 del codice civile, per tutti gli atti ed affari relativi al rilascio del permesso di costruire, ed alla esecuzione dei lavori;

- b) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori i nomi del direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente, e i numeri di codice fiscale, qualora non siano stati indicati nella domanda, allegando le relative dichiarazioni di accettazione e l'impegno a denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, di sospensione dei lavori;
 - c) l'attestazione che il richiedente il permesso di costruire rientra tra gli aventi titoli legittimati ai sensi del precedente articolo 23.
4. Ove il soggetto legittimato al permesso di costruire sia una persona giuridica, dovrà essere prodotta idonea documentazione dalla quale risultino la natura, la sede ed il rappresentante legale.

Art. 25

Documentazione a corredo della domanda di permesso di costruire

1. Alla domanda di permesso di costruire è allegata, di regola, la seguente documentazione:
- a) stato di fatto dell'area o dell'immobile oggetto della richiesta e loro adiacenze, illustrato dagli elaborati elencati nell'allegato A al presente regolamento, che ne costituisce parte integrante;
 - b) titolo di proprietà o disponibilità dell'area o dell'immobile;
 - c) relazione illustrativa e progetto degli interventi sull'area o sull'immobile, illustrato dagli elaborati elencati nell'allegato B al presente regolamento, che ne costituisce parte integrante;
 - d) l'ulteriore documentazione tecnica richiesta da leggi e regolamenti per il particolare tipo di intervento;
 - e) la bozza di convenzione, eventualmente necessaria;
 - f) parere sanitario dell'Azienda ASUR competente o autocertificazione del progettista per i casi previsti dall'art.20 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;
 - g) parere del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, per gli interventi soggetti alla normativa di prevenzione incendi;
 - h) parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio delle Marche per gli interventi riguardanti beni tutelati ai sensi del Decreto Legislativo 22/1/2004 n. 42;
 - i) parere della Soprintendenza Archeologica, per gli interventi ricadenti su aree di interesse archeologico e a tal fine vincolate;
 - j) parere dell'Amministrazione Provinciale, per gli interventi previsti al comma 3 del successivo art. 27 e lungo le fasce di rispetto delle strade di proprietà della medesima amministrazione;
 - k) parere dell'ANAS, per gli interventi previsti al comma 3 del successivo art. 27 e lungo le fasce di rispetto delle strade di proprietà della medesima amministrazione;
 - l) nulla-osta del Corpo Forestale dello Stato, per gli interventi di cui al comma 10 del successivo art. 27;
 - m) nulla-osta del competente ufficio regionale delle Ferrovie dello Stato, per gli interventi ricadenti nell'ambito delle fasce di rispetto ferroviario;
 - n) nulla-osta della Provincia di Macerata, per gli interventi su aree demaniali.
2. Per le nuove edificazioni, per i movimenti terra, per le ristrutturazioni, per le demolizioni e per tutte le attività edili all'atto dell'inizio dei lavori il titolare della concessione è tenuto a produrre una dichiarazione sull'appartenenza dei materiali trattati con impegno affinché l'impresa esecutrice dei lavori separi i materiali riciclabili (es. laterizi, calcestruzzo, armature metalliche, legno, ecc.) da quelli non riciclabili (es. impermeabilizzazioni, isolamento termico, eternit, ecc.). Nella dichiarazione dovrà essere specificata la destinazione dei materiali non riciclabili e le modalità di reimpiego di quelli riciclabili. E' fatto espresso divieto di conferire in discarica tutti i materiali riciclabili.
3. Qualora la demolizione comporti la necessità di rimuovere o trattare materiali tossico-nocivi e/o rischiosi per la salute pubblica, il titolare del permesso di costruire, con la dichiarazione di cui al comma precedente, deve altresì impegnarsi all'osservanza della specifica normativa in materia e darne immediata comunicazione, oltre che al Comune, all'ASUR competente, circa le modalità da seguire per lo smaltimento, compreso i nominativi delle ditte specializzate a cui viene affidato il relativo incarico.

4. Nel caso di ristrutturazione di edifici a qualsiasi destinazione d'uso il progettista dovrà asseverare la presenza o meno di materiale contenente amianto ed in caso affermativo dovranno essere indicate le modalità operative inerenti la bonifica e/o lo smaltimento dello stesso.
5. E' facoltà dell'amministrazione comunale richiedere per progetti di notevole rilevanza, per interventi su aree vincolate ai sensi del Decreto Legislativo 22/1/2004 n. 42, nonché per interventi sul patrimonio edilizio esistente, ulteriore documentazione storica, di carattere ambientale, progettuale ed ulteriori elaborati illustrativi del progetto, quali prospettive, plastici, fotomontaggi.
6. Documentazione atta a dimostrare per le terre e le rocce da scavo che verranno ottenute come sottoprodotti nell'ambito della realizzazione dell'opera e che verranno utilizzate per reinterri, riempimenti, rimodellazioni e rilevati, il possesso dei requisiti di cui al comma 1 dell'art. 186 del D.Lgs. 3/4/2006 n. 152, così come modificato dall'art. 2, comma 23, del D.Lgs. 16/1/2008, n. 4, e dichiarazione riguardante i tempi dell'eventuale deposito di tale materiale in attesa del suo utilizzo, che, comunque, non può superare i dodici mesi.

Art. 26

Ulteriori domande ed allegati connessi con la domanda di permesso di costruire

1. Per i permessi di costruire convenzionati, deve essere allegato alla domanda lo schema di convenzione o lo schema di atto unilaterale redatto sulla base della convenzione-tipo predisposta dalla Regione ai sensi della legislazione vigente previo accordo con il comune. Tale atto deve essere, prima del rilascio del permesso di costruire, trascritto nei modi e forme di Legge nei registri immobiliari a cura del comune e a spese del richiedente.
2. Per i permessi di costruire onerosi deve essere allegato alla domanda anche un prospetto analitico dimostrativo del "volume totale edificato", distinto tra volume interrato e volume fuori terra, ai fini della determinazione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione, e delle superfici complessive, distinte tra superfici utili e superfici non residenziali come previsto dal D.M. 10 maggio 1977, sulle quali va calcolata la quota di contributo relativa al costo di costruzione.
3. Qualora il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente in tutto o in parte le opere di urbanizzazione, la relativa domanda deve essere presentata insieme con la domanda di permesso di costruire, previo accordo con il comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.

Art. 27

Atti autorizzativi generali - Pareri

1. I progetti delle opere da eseguire in edifici dichiarati di preminente interesse storico ed artistico ai sensi del Decreto Legislativo 22/1/2004 n. 42, debbono conseguire la preventiva approvazione della competente soprintendenza.
2. I progetti relativi alle opere di cui all'articolo 6 della Legge Regionale 5 agosto 1992, n° 34, devono conseguire le autorizzazioni ivi previste.
3. I progetti relativi all'allaccio e all'accesso delle strade private e delle strade pubbliche, di competenza del compartimento ANAS o dell'Amministrazione Provinciale, devono conseguire la preventiva autorizzazione dei predetti enti.
4. Gli interventi ricadenti nella fascia di rispetto delle linee ferroviarie devono conseguire la preventiva autorizzazione delle Ferrovie dello Stato, di cui al D.P.R. 11 luglio 1980 e D.M. 3 agosto 1981.
5. I fabbricati in conglomerato cementizio normale o precompresso o a struttura metallica debbono adeguarsi alle disposizioni di cui agli artt. 64 e seguenti del D.P.R. 6/6/2001 n. 380.
6. Tutti i fabbricati in cui verranno installati impianti di riscaldamento, impianti di produzione di acqua calda, impianti di condizionamento e comunque tutti quegli impianti di nuova installazione o di ristrutturazione e adeguamento di quelli esistenti, debbono adeguarsi alle disposizioni di cui alla Legge 9 gennaio 1991 n° 10 e D.P.R. 26 agosto 1993 n° 412. Il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare in comune, in doppia copia, insieme alla denuncia di inizio dei lavori il progetto delle opere relative al contenimento dei consumi energetici corredato da una relazione tecnica sottoscritta dal progettista o dai progettisti, che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni

della Legge 10/91 e successive modifiche o integrazioni, e compilata secondo i modelli-tipo approvati con D.M. Industria Commercio e Artigianato del 13 dicembre 1993.

7. Nei casi prescritti dalle norme vigenti, i progetti dei fabbricati debbono essere sottoposti all'approvazione del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco e comunque in particolare:

- a) i progetti degli edifici di altezza superiore a m. 20;
- b) i progetti degli edifici aventi particolare destinazione (alberghi, case albergo, scuole, collegi, ospedali, cliniche, caserme, grandi magazzini di vendita, musei, biblioteche, archivi, ecc.);
- c) i progetti degli edifici prevalentemente destinati ad abitazione, ma comprendenti locali adibiti a grandi magazzini di vendita, autorimesse ed a laboratori o depositi, nei quali vengano manipolate o conservate sostanze che presentino pericolo di incendio;
- d) i progetti degli edifici che, pur essendo destinati unicamente ad abitazione, non presentano prospetti su piazze o vie pubbliche o comprendono appartamenti prospettanti soltanto su cortili interni.

8. Qualora negli edifici, i cui progetti non devono essere sottoposti all'esame del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, sia prevista l'installazione di impianti di riscaldamento centralizzato con caldaie funzionanti con combustibili liquidi o gassosi, deve essere sottoposto all'esame del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco il solo progetto dell'impianto, per la parte relativa al locale caldaia ed a quello di deposito del combustibile. Tale progetto, pur limitato ai locali innanzi specificati, deve comunque contenere tutte le indicazioni necessarie a definire l'esatta ubicazione nei confronti di altri locali adiacenti o sovrastanti, nonché delle vie di comunicazione in verticale (gabbie di scale, di ascensori, di montacarichi) con i piani dell'edificio.

9. Gli impianti di combustione e di riscaldamento devono essere conformi, in ogni loro parte, alle norme di Legge vigenti.

10. Nelle zone del territorio regionale dichiarate sismiche ai sensi dell'articolo 83 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380, chiunque intende procedere a costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e riparazioni riguardanti le strutture, è tenuto a presentare, prima dell'inizio dei lavori, la denuncia di cui all'articolo 93 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380, osservando le disposizioni della Legge stessa e della Legge Regionale 3 novembre 1984, n° 33, come modificata dalla Legge Regionale 27 marzo 1987, n° 18.

11. Per i terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici, l'autorizzazione di cui all'articolo 7 del R.D.L. 30 dicembre 1923, n° 3267, è necessaria anche ai fini dell'edificazione.

12. Il parere prescritto dall'art. 5, punto 3.a, del D.P.R. 6/6/2001 n. 380, salvo particolari modalità richieste, viene espresso mediante visto da apporsi sugli elaborati di progetto. Detto parere ha natura obbligatoria e vincolante. Il parere deve essere acquisito dal richiedente il permesso di costruire preventivamente alla richiesta e a questa allegato.

Art. 28

Autorizzazioni in materia di bellezze naturali

1. Non è richiesta l'autorizzazione di cui all'articolo 146 del Decreto Legislativo 22/1/2004 n. 42, per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico, di restauro e di risanamento conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, nonché per l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comporti alterazione permanente dello stato dei luoghi per costruzioni edilizie od altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico e naturalistico del territorio.

2. I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo dell'immobile soggetto a vincolo diretto o compreso negli elenchi delle località sottoposte a tutela ambientale ai sensi del Decreto Legislativo 22/1/2004 n. 42 qualora intendano eseguire interventi edilizi ed opere che comportino modifica dello stato dei luoghi, nonché modificazioni dell'ambiente e del paesaggio non derivanti da opere edilizie, devono presentare al Comune apposita istanza tendente ad ottenere l'autorizzazione paesaggistica preventiva come previsto all'art. 146 del Decreto Legislativo 22/1/2004 n. 42.

3. L'autorizzazione paesaggistica viene rilasciata o negata dal Comune, sentita la commissione edilizia integrata dai due esperti in materia di beni naturali e ambientali ed in materia di beni storico-culturali, nel termine perentorio di 60 giorni dalla data di ricevimento della richiesta.

4. Decorso inutilmente il termine di cui al comma precedente senza che il Comune si sia pronunciato, gli interessati possono, entro i successivi 30 giorni, richiedere l'intervento sostitutivo della Soprintendenza ai Beni Architettonici e per il Paesaggio delle Marche che si pronuncia entro 60 giorni dalla data di ricevimento della richiesta.

5. L'autorizzazione paesaggistica, rilasciata anche con prescrizioni, va pubblicata mediante affissione all'albo pretorio del Comune con la specificazione dei titolari e delle località interessate. Il provvedimento emesso va, inoltre, comunicato all'interessato ed alla Soprintendenza ai Beni Architettonici e per il Paesaggio delle Marche, la quale ha il potere di annullare l'atto autorizzativo entro i successivi 60 giorni dalla relativa comunicazione.

6. L'autorizzazione paesaggistica conserva una validità per un periodo di anni 5 ed esplica la sua efficacia dal momento del rilascio, salvo i provvedimenti di annullamento emessi ai sensi del comma precedente. Trascorso il termine di validità l'esecuzione dei progettati lavori od opere deve essere sottoposta a nuova autorizzazione.

7. I provvedimenti autorizzativi di cui al presente articolo costituiscono presupposto inderogabile di quelli necessari al rilascio dei permessi di costruire di competenza comunale in relazione agli immobili ed alle località oggetto di tutela paesistico-ambientale.

Art. 29

Istruttoria preliminare della domanda di permesso di costruire

1. All'atto della presentazione della domanda di permesso di costruire, il Comune appone su una copia della domanda stessa il timbro con la data di arrivo.

2. L'ufficio incaricato del ricevimento della domanda ne verifica la completezza e comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento, di cui agli artt. 4 e 5 della Legge 7 agosto 1990 n° 241 e successive modificazioni, e gli orari di ricevimento del pubblico.

3. Il responsabile del procedimento istruisce le domande di permesso di costruire e verifica la conformità del progetto alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e del presente Regolamento. Verifica inoltre la conformità del progetto alle disposizioni legislative e regolamentari generali ed a quelle che riguardano particolarmente l'intervento.

4. Qualora sia verificata la mancanza della documentazione prescritta ai precedenti articoli, o comunque si renda necessaria l'acquisizione di ulteriori documenti, il responsabile del procedimento ne fa richiesta scritta all'interessato entro 15 giorni dalla data di ricevimento della domanda.

5. L'iter della pratica inizia nuovamente dalla data di presentazione della documentazione richiesta.

6. Qualora i documenti integrativi non vengano presentati entro 90 giorni dalla data della richiesta, la domanda di permesso di costruire presentata perde ogni validità, senza che si debbano dare ulteriori comunicazioni all'interessato.

7. Entro 60 giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento, eventualmente convocando una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 della Legge 7 agosto 1990 n° 241, e successive modificazioni, conclude l'istruttoria e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

8. Sui progetti presentati, il responsabile del procedimento deve richiedere, entro il termine di 60 giorni, il parere della commissione edilizia. Qualora questa non si esprima entro il termine predetto il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di cui al successivo comma 9 e a redigere una relazione scritta al Dirigente del Servizio competente indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato.

9. Entro 10 giorni dalla scadenza del termine di cui sopra il responsabile del procedimento formula una motivata proposta al Dirigente del Servizio competente al rilascio del permesso di costruire.

Art. 30

Esame della domanda di permesso di costruire

1. L'esame delle domande di permesso di costruire avviene seguendo il numero progressivo di presentazione di cui al precedente articolo 29.
2. Tutti i progetti per i quali è richiesto il permesso di costruire devono essere sottoposti, obbligatoriamente, prima di ogni determinazione in ordine alle relative richieste, all'esame, per quanto di loro competenza, ai sensi delle norme vigenti, dei seguenti uffici, servizi o organi:
 - a) servizi sanitari della USL;
 - b) uffici tecnici comunali per l'osservanza delle norme urbanistiche in vigore, per la verifica del rispetto delle previsioni del programma pluriennale di attuazione, per l'osservanza delle norme del regolamento edilizio, per la verifica delle caratteristiche di ubicazione, per la verifica delle caratteristiche e possibilità tecniche degli allacciamenti alle fognature o di altri sistemi di scolo, per la verifica di idoneità delle opere di urbanizzazione o del relativo impegno del richiedente di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione delle opere oggetto di permesso di costruire;
 - c) commissione edilizia, per il parere di competenza, nei casi previsti nel presente Regolamento.
3. L'ufficio tecnico comunale competente provvede, inoltre, a verificare la conformità del progetto all'eventuale certificato di uso del suolo rilasciato precedentemente.

Art. 31

Progetti di massima

E' consentito, per edifici e complessi edilizi o opere di urbanizzazione di rilevante interesse, sottoporre preliminarmente al parere della commissione edilizia anche progetti di massima, allo scopo di ottenere il suo facoltativo giudizio ed eventuali direttive per modifiche o integrazione.

TITOLO VI

Rilascio del permesso di costruire

Art. 32

Decisioni sulla domanda di permesso di costruire

1. Il Dirigente del Servizio competente rilascia il permesso di costruire entro 15 giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 9 del precedente art. 29, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.
2. Decorso inutilmente il predetto termine l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere all'autorità competente l'emanazione dell'atto autorizzativo di adempiere entro 15 giorni dal ricevimento della richiesta.
3. Decorso inutilmente anche il termine di cui al comma 2, l'interessato può inoltrare istanza al Presidente della Giunta Provinciale competente, il quale, nell'esercizio dei poteri sostitutivi, nomina entro i 15 giorni successivi, un commissario ad acta che, nel termine di 30 giorni, adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti del permesso di costruire. Gli oneri finanziari relativi all'attività del commissario di cui al presente comma sono a carico del comune interessato.
4. Per le opere pubbliche comunali non si procede al rilascio del permesso di costruire in quanto ne tiene luogo la delibera di approvazione del progetto definitivo. Di tale progetto non si effettua una specifica istruttoria ai sensi del presente Regolamento. I progetti devono, però, essere accompagnati da una relazione del tecnico progettista che ne attesti la conformità alle norme urbanistiche ed edilizie e che garantisca che sono stati acquisiti i nulla-osta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.
5. Il richiedente, entro sessanta giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di accoglimento della domanda, a mezzo messo notificatore o lettera raccomandata con avviso di ricevimento, è tenuto a provvedere al ritiro del permesso di costruire, dopo aver assolto agli obblighi previsti dall'articolo 3 della Legge 28 gennaio 1977, n° 10. Il mancato ritiro del permesso di costruire nel termine di sessanta giorni produce la decadenza del permesso di costruire ai sensi dell'articolo 70 della Legge Regionale 5 agosto 1992, n° 34.
6. Al permesso di costruire è allegata una copia del progetto con l'attestazione della avvenuta approvazione e una copia dell'eventuale convenzione stipulata con il comune nei casi previsti dalla Legge o dal presente regolamento.
7. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire viene data pubblicità mediante affissione all'albo pretorio per un periodo di giorni quindici.
8. Chiunque ha facoltà di prendere in visione presso gli uffici comunali del permesso di costruire e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio del permesso di costruire stesso in quanto in contrasto con le leggi, i regolamenti e le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.
9. In caso di diniego del permesso di costruire, il Dirigente del Servizio competente, deve comunicare al richiedente le proprie determinazioni motivate nel termine di cui al comma 1.

Art. 33

Certificato d'uso del suolo

1. Il Comune, a domanda di chi abbia titolo a richiedere il permesso di costruire, è tenuto a rilasciare un certificato in cui siano indicate tutte le prescrizioni urbanistiche ed edilizie riguardanti l'area o gli immobili interessati.
2. L'istanza tendente ad ottenere il certificato d'uso del suolo deve essere corredata da tutte le notizie atte ad identificare l'area o l'edificio oggetto dell'istanza medesima.
3. Il certificato indica la destinazione dell'area, il volume massimo edificabile, le altezze massime e minime, i distacchi dagli altri edifici, dagli spazi pubblici e dai confini, le prescrizioni relative alla destinazione d'uso delle unità immobiliari ed ogni altra prescrizione derivante da leggi o norme regolamentari.
4. Il certificato deve essere rilasciato entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda e conserva validità per un anno dalla data del rilascio, se non intervengono modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Art. 34

Contributo di costruzione

1. Il contributo di costruzione è determinato dal Comune e corrisposto dall'intestatario del permesso di costruire mediante versamento alla tesoreria comunale in base a titolo di incasso rilasciato dal comune medesimo.
2. La ricevuta del versamento deve essere consegnata all'ufficio all'atto del rilascio del permesso di costruire.
3. La quota di contributo relativa al costo di costruzione è determinata all'atto del rilascio del permesso di costruire con le modalità di pagamento e le garanzie dovute dal concessionario.
4. Il versamento del contributo afferente al permesso di costruire deve essere in relazione alle modalità di cui all'articolo 16 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380, mentre la quota relativa agli oneri di urbanizzazione può essere corrisposta con le modalità di rateizzazione previste dalla medesima norma.
5. Per il ritardato o mancato versamento del contributo di costruzione si applicano le sanzioni di cui all'articolo 42 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380.

Art. 35

Titolarità del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire è sempre rilasciato fatti salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi ed è condizionata alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia. Il permesso di costruire è personale ed è valido esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata. Nel caso di trasferimento del permesso di costruire nel corso dei lavori, il nuovo titolare ha l'obbligo di richiedere con ogni urgenza allo Sportello Unico per l'Edilizia competente il cambiamento di intestazione.
2. Gli eredi e gli aventi causa del titolare del permesso di costruire possono chiedere la variazione dell'intestazione del permesso di costruire.
3. La variazione dell'intestazione del permesso di costruire non è sottoposta al contributo di costruzione.
4. In conseguenza della variazione predetta non sono modificati in alcun modo i termini fissati per il permesso di costruire originario.
5. Il permesso di costruire non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza ai sensi del D.P.R. 6/6/2001 n. 380.

Art. 36

Validità del permesso di costruire

1. Il termine per l'inizio dei lavori oggetto di permesso di costruire non può essere superiore ad un anno dal rilascio del permesso di costruire stesso intendendo per rilascio, la data in cui il permesso viene ritirato e per inizio dei lavori, l'avvio della realizzazione delle opere previste dal permesso di costruire;
le sole opere provvisoriale di cantiere non costituiscono inizio dei lavori.
2. Qualora, entro tale termine, i lavori non siano iniziati, l'interessato dovrà presentare, prima della scadenza di detto termine, istanza diretta ad ottenere il rinnovo del permesso di costruire.
3. Il rinnovo è consentito purché non in contrasto con sopravvenute variazioni agli strumenti urbanistici o norme di Legge o di regolamento e sempre che non risultino scaduti i termini previsti dal programma pluriennale di attuazione, ove vigente, ai sensi della Legge Regionale 05/08/1992 n° 34.
4. Il rinnovo del permesso di costruire non è sottoposto a contributo di costruzione fatti salvi i casi di adeguamento per intervenuti aggiornamenti degli importi unitari tabellari, anche se l'originario permesso di costruire sia stato rilasciato in regime agevolato a norma dell'articolo 18 della Legge 28 gennaio 1977, n° 10.
5. Il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, a pena di decadenza del permesso di costruire, non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio lavori.
6. Detto termine di ultimazione, su istanza del titolare del permesso di costruire da presentare prima

della scadenza del termine stesso, può essere prorogato con provvedimento motivato, in considerazione:

- a) della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive;
- b) di fatti estranei alla volontà del titolare del permesso di costruire;
- c) di opere fruente di contributo pubblico, quando il finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

7. L'autorità comunale dispone altresì la decadenza nell'ipotesi prevista dall'art. 15, punto 4, del D.P.R. 6/6/2001 n. 380.

Art. 37

Annullamento del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire è annullato:

- a) quando risulta in contrasto con leggi o altre norme di diritto in materia urbanistica o edilizia;
- b) quando sussistono vizi nel procedimento amministrativo o nei contenuti dell'atto.

2. Accertati i motivi che danno luogo all'annullamento, lo Sportello Unico per l'Edilizia competente fa notificare all'interessato l'ordinanza nella quale vengono specificati:

- a) la contestazione del fatto e le motivazioni che hanno dato luogo al provvedimento;
- b) la notizia che il permesso di costruire, a suo tempo rilasciato, è stato annullato;
- c) l'ordine di sospendere i lavori ove necessario.

3. Qualora l'intestatario del permesso di costruire intenda riprendere i lavori, dovrà rimuovere le cause che hanno dato luogo all'annullamento, e attendere il rilascio di nuovo permesso di costruire per la ripresa dei lavori.

4. Ai sensi dell'articolo 38 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380, il Dirigente del servizio competente, ove possibile, procede alla rimozione dei vizi delle procedure amministrative riguardanti i permessi di costruire annullati. In particolare, la rimozione dei vizi viene disposta quando le opere realizzate siano conformi alla normativa vigente al momento del rinnovo.

Art. 38

Varianti al progetto approvato e varianti in corso d'opera

1. Qualora si manifesti la necessità di varianti, gli interessati possono presentare istanza per l'approvazione dei relativi progetti, che sono soggetti alla stessa procedura seguita per il progetto originario.

2. L'approvazione della variante può essere richiesta in corso d'opera e comunque prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori, per le varianti che siano conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati, non comportino modifiche della sagoma né delle superfici utili e non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, e sempre che non si tratti di immobili vincolati ai sensi del Decreto Legislativo 22/1/2004 n. 42.

3. Le varianti di cui al comma 2 non devono comunque riguardare interventi di restauro, come definiti dall'articolo 31 della Legge 5 agosto 1978, n° 457.

Art. 39

Sanatoria per certificazione di conformità

Oltre le ipotesi di sanatoria di cui all'articolo 37, commi 4 e 5, alle richieste di sanatoria si applicano le disposizioni e procedure previste del D.P.R. 6/6/2001 n. 380, Titolo IV. Alle istanze dovrà essere allegata relazione tecnica atta a dimostrare la conformità delle opere eseguite agli strumenti urbanistici, così come previsto dall'art. 36 del suddetto D.P.R.

TITOLO VII

Esecuzione dei lavori

Art. 40

Responsabilità nella esecuzione delle opere e delle attività

1. Agli effetti dell'articolo 29, commi 1 e 2, del D.P.R. 6/6/2001 n. 380, il titolare del permesso di costruire, il committente e il costruttore sono responsabili della conformità delle opere alla normativa, alle previsioni degli strumenti urbanistici, nonché - unicamente al direttore dei lavori - a quelle del permesso di costruire e alle modalità esecutive stabilite da quest'ultima.
2. Le eventuali sostituzioni del costruttore e del direttore dei lavori debbono essere tempestivamente denunciate all'amministrazione comunale dal richiedente e dagli interessati. I subentranti sono tenuti a sottoscrivere l'atto di permesso di costruire e gli elaborati di progetto, senza di che le suddette sostituzioni non hanno effetto. In caso di sostituzione del direttore dei lavori o del costruttore, i lavori devono essere sospesi fino alle suddette sottoscrizioni dei subentranti.
3. Il direttore dei lavori non è responsabile, qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del permesso di costruire, con esclusione delle varianti in corso d'opera, fornendo allo Sportello Unico per l'Edilizia competente contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o variazione essenziale rispetto al permesso di costruire, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa allo Sportello Unico per l'Edilizia competente. In caso contrario, il Dirigente del servizio competente segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, a norma dell'articolo 29, comma 2, del D.P.R. 6/6/2001 n. 380.
4. Il progettista, nell'ambito della propria specifica competenza, ha la responsabilità diretta della progettazione di tutte le strutture dell'opera e della conformità del progetto alle prescrizioni delle leggi vigenti e degli strumenti urbanistici.
5. Il direttore dei lavori ed il costruttore, ciascuno per la parte di sua competenza, hanno la responsabilità della conformità dell'opera al progetto, della qualità dei materiali impiegati, nonché, per quanto riguarda gli elementi prefabbricati, della posa in opera.
6. Il direttore dei lavori, il costruttore e l'assistenza ai lavori hanno in ogni caso la piena responsabilità della idoneità dei mezzi e dei provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono provenire dalla esecuzione dei lavori.

Art. 41

Inizio dei lavori

1. Almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori il titolare del permesso di costruire o il direttore dei lavori provvede a richiedere con lettera raccomandata con avviso di ricevimento all'ufficio tecnico comunale:
 - a) la fissazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare;
 - b) i punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali, nonché tutte quelle indicazioni del caso, in relazione alla possibilità di immissione delle fogne private in quella comunale ed i punti di presa dell'acquedotto ove esista.
2. Entro dieci giorni dalla data di ricezione della raccomandata di cui al comma 1, l'ufficio tecnico comunale provvede a svolgere le operazioni suddette, redigendone verbale in doppio esemplare da firmarsi dal richiedente e da un rappresentante dell'ufficio tecnico.
3. In caso di inutile decorso del suddetto termine, il concessionario o il direttore dei lavori redigeranno tale verbale autonomamente, inviandone copia al comune e potranno, quindi, dare inizio ai lavori.
4. Le spese relative sono a carico del richiedente che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari.
5. Il titolare del permesso di costruire, entro dieci giorni dall'inizio dei lavori, deve darne comunicazione allo Sportello Unico per l'Edilizia competente, con deposito presso l'ufficio tecnico

comunale, delle dichiarazioni del direttore dei lavori e del costruttore, attestanti l'accettazione dell'incarico loro affidato e contenenti l'indicazione della loro residenza o domicilio.

6. Ai fini della validità dei permessi di costruire, per sopraggiunte nuove norme legislative o varianti agli strumenti urbanistici vigenti, generali ed attuativi, i lavori si considerano iniziati con la realizzazione di consistenti opere, che non si limitano all'impianto del cantiere, alla esecuzione degli scavi e di sistemazione del terreno o di singole opere di fondazione. Tali opere, secondo la complessità dei progetti approvati, possono consistere nell'esecuzione delle fondazioni, in tutto o in parte, e nell'inizio delle opere in elevazione.

7. Comunque non possono considerarsi validi i permessi di costruire per i quali l'inizio dei lavori non sia stato comunicato almeno trenta giorni prima del termine di ultimazione dell'opera come stabilito al comma 5 del precedente art. 36, mediante relazione asseverata e giurata nei modi di legge, rilasciata dal direttore dei lavori contenente tutti gli elementi probatori dell'effettiva data d'inizio, quali documentazione fotografica, eventuali contratti di allacciamento di cantiere ai pubblici servizi, copia autentica delle bolle di accompagnamento relative alla fornitura dei materiali, eventuali fatturazioni già emesse da parte della ditta costruttrice.

Art. 42

Vigilanza sulla esecuzione dei lavori - Interruzione dei lavori

1. Il permesso di costruire e il relativo progetto approvato e ogni altro documento inerente la costruzione devono sempre trovarsi nel cantiere a disposizione dei dipendenti comunali, preposti al controllo delle costruzioni, che hanno libero accesso al cantiere stesso.
2. E' obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire agli incaricati del controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nel permesso di costruire.
3. Il concessionario che interrompa, per qualsiasi ragione, l'esecuzione delle opere, ha l'obbligo di fare eseguire tutti quei lavori che, a giudizio insindacabile dell'autorità comunale risultano necessari per eliminare fonti di pericolo per la incolumità e l'igiene pubblica, ed assicurare la stabilità della parti costruite.

Art. 43

Cantieri di lavoro

1. In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista al pubblico, una tabella chiaramente leggibile in cui siano indicati:
 - a) nome e cognome del titolare del permesso di costruire ed, eventualmente, dell'amministrazione pubblica interessata ai lavori;
 - b) nome e cognome e titolo professionale del progettista e direttore dei lavori;
 - c) generalità dell'impresa costruttrice o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
 - d) nome, cognome e qualifica dell'assistente;
 - e) indicazione del numero e della data del permesso di costruire.
2. Qualsiasi cantiere deve essere recintato ed organizzato con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ed integrazioni di illuminazione stradale, messe in opera e gestite dal costruttore che ne è responsabile; in presenza di elevatori e quando i materiali da costruzione e quelli di rifiuto non possano essere allontanati immediatamente dopo il loro scarico, il luogo del lavoro dovrà essere delimitato con assito chiuso o pannelli in lamiera con altezza di almeno ml. 2,50 lungo i lati prospicienti spazi pubblici; è assolutamente vietata, a tutela della pubblica incolumità, la delimitazione dell'area con pali di ferro o altro materiale avente altezza inferiore a ml. 2,50.
3. Il cantiere deve avere porte apribili verso l'interno, munite di serrature o catenacci, che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.
4. Le attrezzature necessarie per la effettuazione delle lavorazioni (gru edile, impalcature, box di cantiere, ecc) potranno essere installate solo successivamente al rilascio dell'atto autorizzativo necessario alla esecuzione delle stesse. Dette attrezzature dovranno essere rimosse entro dodici mesi dalla scadenza dell'atto autorizzativo.

Art. 44

Ponti e scale di servizio

1. I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere posti in opera con le migliori regole d'arte conformemente alle disposizioni di Legge relative alla prevenzione degli infortuni.
2. Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivo di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.
3. E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza specifica autorizzazione comunale.

Art. 45

Scarico dei materiali, demolizione, nettezza delle strade adiacenti ai cantieri

1. E' vietato gettare, tanto dai ponti di esercizio che dai tetti o dall'interno degli edifici, materiali di qualsiasi genere.
2. I materiali di rifiuto, raccolti in opportuni recipienti o incanalati in condotti chiusi, potranno essere fatti scendere con le dovute precauzioni e, se necessario, ammassati entro le recinzioni delimitanti il cantiere, per essere poi trasportati agli scarichi pubblici indicati.
3. Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere vietato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.
4. Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza della pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.
5. Il trasporto di materiali utili o di rifiuti, deve essere eseguito in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato. Qualora ciò non si verifichi, il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere alla immediata rimozione dei materiali dalla strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.
6. Nei cantieri per le edificazioni, per i movimenti terra, per le ristrutturazioni, per le demolizioni e per tutte le attività edili si applica quanto previsto ai commi 2 e 3 dell'art. 25 del presente regolamento.

Art. 46

Rimozione delle recinzioni

Immediatamente dopo il compimento dei lavori, il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere o recinzioni, posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico, libero da ogni ingombro o impedimento.

Art. 47

Prevenzione degli infortuni

1. Per quanto concerne l'adozione, da parte del costruttore, delle precauzioni necessarie per garantire la pubblica incolumità e la sicurezza di coloro che sono addetti ai lavori, valgono le disposizioni delle leggi e regolamenti vigenti al momento dell'esecuzione dei lavori. A tal proposito si richiamano espressamente:
 - le norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro e sulla sicurezza nei cantieri;
 - le norme di prevenzione incendi;
 - le responsabilità relative a danni a persone e cose sia pubbliche, che private;
 - l'obbligo della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici;
 - l'obbligo da parte del costruttore e del titolare del permesso di costruire o DIA di assicurare ai lavoratori idonei servizi igienici e fornitura di acqua potabile.

Art. 48

Ultimazione dei lavori

1. I lavori si intendono ultimati allorché l'edificio è completo in tutte le sue parti, comprese le opere accessorie di finitura (quali intonaci, pavimenti, impianti igienici e fognanti, scale, infissi di porte e finestre, impianti idrici) tali da renderlo effettivamente abitabile o agibile.
2. L'ultimazione dei lavori dovrà essere comunicata dal titolare del permesso di costruire o DIA e dal direttore dei lavori, i quali dovranno dichiarare congiuntamente e sotto la propria piena responsabilità che le opere progettate sono state integralmente completate nel rispetto del permesso di costruire o DIA e di ogni altra autorizzazione o prescrizione degli altri enti o autorità, mediante certificato del direttore dei lavori, sottoscritto dal titolare del permesso di costruire; nel caso di DIA dovrà essere inoltre rilasciato il Certificato di collaudo finale ai sensi dell'art.23 del DPR 380/01.
3. Dell'effettuazione delle eventuali visite di controllo sarà dato avviso al titolare del permesso di costruire, per iscritto, con indicazione del giorno e dell'ora.

TITOLO VIII Abitabilità e agibilità

Art. 49

Domanda relativa all'abitabilità o all'agibilità

1. Nessuna nuova costruzione, ristrutturazione o restauro, ampliamento o sopraelevazione può essere adibita all'uso che le è proprio, prima di essere dichiarata agibile da parte del Comune.
2. L'agibilità è prescritta nel caso di cambiamento della destinazione d'uso del fabbricato o di parte di esso rispetto all'uso originario autorizzato, ed in ogni modo a seguito di qualsiasi intervento sugli edifici esistenti che possano influire sulla sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.
3. L'agibilità riguarda ogni costruzione o parte di essa avente qualsiasi destinazione.
4. La domanda relativa al rilascio del certificato di agibilità deve essere presentata dal titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento ai sensi dell'art. 25 comma 1 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e dell'art. 48 del presente regolamento.
5. La domanda, redatta utilizzando il modello predisposto dall'Ufficio deve essere indirizzata al Sportello Unico per l'Edilizia e deve contenere i seguenti elementi:
 - a) Generalità e firma del titolare del permesso di costruire o denuncia inizio attività sulla cui scorta è stata realizzata l'opera;
 - b) Estremi del/dei suddetto/i permessi di costruire o denunce di inizio attività;
6. Alla domanda vanno obbligatoriamente allegati i seguenti documenti in originale o copia conforme:
 - a) certificato di collaudo statico delle opere di conglomerato cementizio, normale o precompresso, ed a struttura metallica, soggette alle disposizioni del D.P.R. 380/2001, con l'attestazione, da parte del servizio decentrato opere pubbliche e difesa del suolo competente per territorio dell'avvenuto deposito del certificato stesso ai sensi dell'art. 67 del sopracitato decreto;
 - b) copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle norme vigenti in materia, nonché copia delle relative planimetrie delle nuove unità immobiliari e delle modifiche alle unità preesistenti, restituita dagli uffici catastali competenti col visto di avvenuta presentazione;
 - c) supporto informatico (floppy disk o CD rom) contenente il file in formato dxf o dwg racchiudente la planimetria di inserimento del fabbricato sul territorio rappresentato sulla base dell'aerofotogrammetria comunale o in alternativa in formato cartaceo comprendente l'indicazione delle coordinate in Gauss-Boaga dei vertici consecutivi del fabbricato;
 - d) dichiarazione del direttore dei lavori, attestante, sotto la propria personale responsabilità, la conformità dell'opera al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri, la salubrità degli ambienti intesa come assenza di cause pregiudiziali per la salute dei futuri utilizzatori dell'immobile, nonché il rispetto delle leggi vigenti in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche, igiene, sicurezza, prevenzione incendi, contenimento dei consumi energetici, tutela dall'inquinamento e delle specifiche normative per il tipo di intervento realizzato;
7. Deve inoltre essere allegata la seguente documentazione:
 - a) dichiarazione congiunta sulla rispondenza dei lavori alla documentazione progettuale depositata per il contenimento dei consumi energetici di cui agli articoli da 122 a 135 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380;
 - b) autorizzazione all'esercizio degli impianti di abbattimento degli inquinanti atmosferici industriali costruiti in base ad autorizzazione comunale ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n° 322/1961 su parere del C.R.I.A. così come previsto dall'art.9, sesto comma, del D.P.R. 17 marzo 1988, n° 175;

- c) certificato di conformità alla normativa in materia sismica , ai sensi dell'art. 62, e degli artt. da 83 a 106 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e dell'articolo 5 della Legge Regionale 27 marzo 1987, n° 18;
- d) certificato di prevenzione incendi rilasciato dal competente Comando Provinciale dei VV.FF o in alternativa presentazione allo stesso comando di Dichiarazione di inizio attività ai sensi dell'art. 3, comma 5 del D.P.R. n° 37 del 12/01/1998 con il fine di dare inizio all'esercizio della attività medesima in attesa dell'accertamento – sopralluogo, ovvero dichiarazione del direttore dei lavori che attesti che le destinazioni d'uso previste nei locali oggetto di richiesta di agibilità non rientrano nella specifica normativa per gli edifici soggetti al controllo della prevenzione incendi;
- e) dichiarazione del direttore dei lavori attestante il rispetto delle norme vigenti in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici o privati aperti al pubblico e delle specifiche normative per il tipo di intervento realizzato ai sensi degli art. 77 e 82 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380. La predetta dichiarazione del direttore dei lavori dovrà essere accompagnata da ogni altro certificato di collaudo e di conformità richiesto dalle leggi e normativa vigenti, rilasciato dagli enti competenti;
- f) dichiarazione di conformità degli impianti realizzati nel rispetto delle norme vigenti, rilasciata dalla ditta installatrice nelle modalità previste dalle medesime norme;
- g) Copia titolo di proprietà del fabbricato – o porzione – qualora la Ditta richiedente non risulti titolare degli atti concessori;
- h) dichiarazione del Direttore dei lavori che attesti, nei casi di nuova costruzione o di ristrutturazione, che ogni focolare, stufa, forno o simili, ivi comprese le caldaie alimentate a gas dell'impianto idrosanitario o di riscaldamento abbia, per l'eliminazione dei prodotti della combustione, una canna propria ed indipendente prolungata almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza (art. 94 R.E.C.);
- i) copia dell'autorizzazione allo scarico rilasciata dall'A.P.M.;
- j) certificato di Conformità ai requisiti acustici passivi degli edifici di cui al DPCM 5.12.1997, nonché L.R. 14.11.2001 n. 28 e Delibera G.R. n° 896 AM/TAM del 24.6.2003;
- k) ricevuta versamento dei diritti di segreteria;
- l) dichiarazione del Direttore dei lavori che attesti, l'avvenuto rispetto delle previsioni dell'art. 64 del presente Regolamento in merito alla sistemazione delle aree esterne ovvero motivata dichiarazione di esclusione.

Art. 50

Rilascio del certificato di agibilità

1. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento e comunque prima che il fabbricato venga utilizzato, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, deve presentare al Comune apposita domanda, ai sensi del precedente art. 49, per ottenere il certificato di agibilità.
2. Entro 30 giorni dalla data di presentazione della domanda il Dirigente responsabile rilascia il certificato di agibilità; entro questo termine, può disporre una ispezione da parte dell'ufficio preposto, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata agibile.
3. Il termine fissato dal comma precedente può essere interrotto entro quindici giorni dalla domanda una sola volta dal Comune esclusivamente per la richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione e che essa non possa acquisire autonomamente. Il termine di 30 giorni interrotto dalla richiesta di documenti integrativi inizia a decorrere, per intero, dalla data di presentazione degli stessi.
4. Trascorso inutilmente il termine di trenta giorni, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASUR di cui all'articolo 5, comma 3, lettera a) del D.P.R. 6/6/2001 n. 380. In caso di autodichiarazione ai sensi dell'art. 20 comma 1 dello stesso Decreto, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.
5. La formazione del silenzio-assenso di cui al comma precedente è subordinata dalla presenza di tutta la documentazione prevista dall'art. 49 del presente regolamento. Non viene considerato

accoglimento tacito della richiesta del certificato di agibilità qualora una sola di tali condizioni non esiste, ovvero se l'esistenza di essa è falsamente attestata o documentata.

6. Successivamente alla domanda, l'ufficio preposto può disporre sopralluogo per accertare l'esistenza dei requisiti necessari all'agibilità attestati nella dichiarazione del direttore dei lavori. Nel caso in cui si verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione, l'amministrazione comunale può dichiarare la non agibilità.

7. Ove siano riscontrate false o infedeli attestazioni del direttore dei lavori nella dichiarazione allegata alla domanda si procede alla segnalazione all'autorità giudiziaria ed il consiglio dell'ordine di appartenenza.

8. Il titolare del permesso di costruire o denuncia di inizio attività, il direttore dei lavori e il costruttore debbono essere preavvertiti delle visite mediante apposita comunicazione e potranno essere presenti.

9. E' ammesso anche il rilascio di un certificato di agibilità limitata ad una sola parte dell'opera, purchè siano rispettate le seguenti due condizioni:

- a) le parti comuni o di interesse generale risultino regolarmente costruite;
- b) sia stata fatta specifica domanda in proposito da parte dell'interessato ai sensi del precedente art. 49;

10. Il documento con il quale il Dirigente del Servizio competente rilascia il certificato di agibilità deve contenere:

- a) Le generalità del richiedente;
- b) L'esatta ubicazione dell'immobile e la sua esatta identificazione catastale;
- c) Gli estremi del permesso di costruire e delle eventuali varianti;
- d) Gli estremi di tutti gli atti e i certificati di autorità esterne all'Amministrazione comunale presentati a corredo della domanda;
- e) La data delle visite effettuate dall'Ufficio preposto per l'accertamento della conformità al permesso di costruire o denuncia di inizio attività;
- f) La destinazione o le destinazioni d'uso in relazione alle quali viene rilasciata l'agibilità.

11. In caso di diniego dell'agibilità, il Dirigente del Servizio competente deve notificare al titolare del permesso di costruire o denuncia di inizio attività o gli aventi causa le proprie motivate determinazioni. Tale notifica fa decorrere i termini per l'eventuale ricorso giurisdizionale.

Art. 51

Utilizzazione abusiva di costruzioni

1. I proprietari che abitano o usano personalmente, oppure consento, a titolo gratuito o a titolo oneroso, che altri utilizzino una o più unità immobiliari prive di certificato di agibilità, verranno puniti con la sanzione amministrativa prevista dal terzo comma dell'articolo 24 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380.

2. Qualora al momento dell'accertamento dell'infrazione, l'edificio in questione o l'unità immobiliare interessata non possiedano i requisiti per ottenere il certificato di agibilità, il Dirigente del Servizio competente fissa con ordinanza un termine per la regolarizzazione dell'immobile. Trascorso infruttuosamente tale termine, il Dirigente del Servizio competente provvederà ad applicare ulteriore sanzione amministrativa, determinata come al comma precedente.

3. Nel caso in cui l'utilizzazione delle costruzioni possa recare pregiudizio alla salute e sicurezza pubblica e a quella degli utilizzatori, il Dirigente del Servizio competente può dichiararle inagibili, ordinarne lo sgombero ed impedirne l'uso attraverso i provvedimenti del caso.

TITOLO IX
Autorizzazioni edilizie

Art. 52
Istanza di autorizzazione e relativa istruttoria
Abrogato

Art. 53
Rilascio, condizioni e validità dell'autorizzazione
Abrogato

Art. 54
Silenzio assenso
Abrogato

TITOLO X
Piani di lottizzazione ed interventi edilizi diretti

Art. 55
Piani attuativi

1. L'attuazione dello strumento urbanistico generale avviene mediante l'approvazione di piani particolareggiati o altri piani attuativi che consentono successivi interventi edilizi diretti. In mancanza di piani attuativi redatti ad iniziativa del comune, i privati possono presentare progetti di piani di lottizzazione da convenzionarsi ai sensi di Legge.
- 1.bis. In ogni caso i piani attuativi e conseguentemente la convenzione con il Comune dovranno conformarsi a quanto stabilito dall' art. 1 commi 258 e 259 della legge n. 244 del 24 dicembre 2007.
2. La Legge e le norme di attuazione dello strumento urbanistico generale stabiliscono i casi nei quali il rilascio dell'autorizzazione alla lottizzazione convenzionata deve precedere il rilascio dei permessi di costruire.
3. L'approvazione del piano di lottizzazione è subordinata alla stipula tra il comune e i proprietari interessati di una convenzione avente i contenuti di cui all'articolo 33, comma 2, della Legge Regionale 5 agosto 1992, n° 34.
4. Per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno essere redatti i progetti esecutivi in conformità alle prescrizioni emanate dall'autorità comunale.
5. Tutte le opere debbono essere eseguite sotto la sorveglianza dell'ufficio tecnico del comune.
6. Il comune può convenire con il lottizzante, in sostituzione della cessione e approntamento di aree per l'urbanizzazione secondaria, il versamento di una somma corrispondente al valore della quota delle aree ed opere stesse, in tutti quei casi in cui la cessione delle aree sia ritenuta non necessaria per la realizzazione di ulteriori urbanizzazioni secondo quanto stabilito dal consiglio comunale.

Art. 56
Documentazione a corredo della domanda di lottizzazione

1. La domanda di approvazione del piano di lottizzazione convenzionata è diretta al Sindaco e deve essere corredata dai documenti e dai disegni sotto elencati:
 - a) estratto dello strumento urbanistico generale interessante la zona da lottizzare;
 - b) estratto originale di mappa catastale delle particelle interessate all'intervento, con certificato catastale;
 - c) planimetria catastale, in duplice copia, estesa ad una zona per una profondità di ml. 500, aggiornata con i fabbricati esistenti, con l'indicazione dell'area interessata, le altezze e le caratteristiche dei fabbricati contermini, i nomi dei proprietari delle aree confinanti, le strade vicinali, comunali o provinciali o statali (con relativi nomi) che attraversano o lambiscono l'area interessata; lo stato di fatto delle attrezzature e delle opere di urbanizzazione esistenti;
 - d) la precisazione delle destinazioni d'uso delle singole aree, l'individuazione delle unità d'intervento e l'individuazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - e) piano quotato, in duplice copia, del terreno nel rapporto 1:500 con curve di livello ad equidistanza non superiore a m 1,00 riferite ai capisaldi dell'IGM e della carta tecnica regionale, indicante anche il rilievo delle alberature e della vegetazione esistenti, nonché l'essenza delle stesse;
 - f) planimetria, in duplice copia, adeguatamente quotata nel rapporto 1:500 dell'intervento progettato, riportante:
 - le aree e le opere da destinare all'urbanizzazione primaria;
 - le aree e le opere da destinare all'urbanizzazione secondaria;
 - la eventuale suddivisione in lotti dettagliatamente quotati;
 - l'ingombro massimo degli edifici da costruire su ciascun lotto, la distanza del perimetro dal confine più prossimo e quella reciproca fra i vari edifici circostanti. Tale ingombro massimo ha valore prescrittivo solo per quanto riguarda le minime distanze degli edifici dai confini e tra di loro, ma ai fini della progettazione architettonica, ha valore indicativo, salvo diversa esplicita prescrizione contenuta nella convenzione e relative previsioni planovolumetriche;

- g) la planimetria del piano, disegnata sulla mappa catastale, aggiornata con le costruzioni esistenti e dotata delle principali quote planialtimetriche, contenente i seguenti elementi:
- g1) le strade e gli altri spazi riservati alla viabilità e parcheggi con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, con le relative quote altimetriche, oltreché delle fasce di rispetto e dei distacchi degli edifici esistenti dalle sedi stradali;
 - g2) gli edifici e gli impianti esistenti e in progetto;
 - g3) le aree destinate all'edificazione o alla riqualificazione dell'edilizia esistente con l'indicazione delle densità edilizie, degli eventuali allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi fra gli edifici, della utilizzazione e delle sistemazioni delle aree libere e di quelle inedificabili;
 - g4) l'eventuale delimitazione di comparti edificatori.
- h) una tabella dimostrativa del rispetto degli standards urbanistici;
- i) profili altimetrici, in duplice copia, nel rapporto 1:500 dei fabbricati previsti e profili regolatori nel rapporto 1:200 dei fabbricati;
- j) schemi planimetrici ed altimetrici in duplice copia dei fabbricati con l'indicazione della loro destinazione d'uso nel rapporto minimo 1:500;
- k) una relazione tecnica descrittiva delle opere da eseguire, della sistemazione delle aree scoperte, della qualità dei materiali da impiegare, della destinazione degli edifici che potranno essere costruiti, dell'ambiente di inserimento della lottizzazione;
- l) la definizione delle tipologie edilizie costruttive a d'uso da adattare negli interventi attuativi, con le relative precisazioni planovolumetriche;
- m) m) documentazione fotografica della zona, oltre eventuali vedute assonometriche o studi planivolumetrici e quanto altro possa occorrere ai fini di una esauriente rappresentazione del progetto;
- n) elaborati, in duplice copia, nel rapporto minimo 1:500 illustranti le opere di urbanizzazione primaria, costituiti da:
- planimetrie, profilo longitudinale e sezione della viabilità;
 - planimetria o planimetrie, profili longitudinali e sezioni degli impianti di fognature, di illuminazione pubblica, della rete elettrica, di acquedotto del gas metano, della rete telefonica, della rete antincendio o di inaffiamento. Negli elaborati di cui alla presente lettera devono essere indicati gli allacciamenti alle reti principali esistenti, nonché gli allacciamenti dei singoli lotti alle opere in progetto;
- o) calcoli e disegni costruttivi dei particolari delle opere di cui alla lettera n) redatti da professionista abilitato e in opportuna scala;
- p) computo metrico-estimativo delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire;
- q) progetto del verde pubblico secondo le modalità di cui al punto 3 dell'art. Art. 97-octies del presente Regolamento Edilizio;
- r) relazione tecnica illustrativa del progetto di piano di lottizzazione, contenente l'inserimento della lottizzazione nello stato di fatto e nelle previsioni urbanistiche ed un programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione con i termini di validità del piano e i tempi di attuazione degli interventi previsti, con l'indicazione delle relative priorità in armonia con il PPA. La relazione inoltre deve essere corredata dai seguenti allegati:
- r 1) le analisi e le ricerche svolte;
 - r 2) la specificazione delle aree da acquisire per destinazioni pubbliche o di uso pubblico;
 - r 3) la relazione finanziaria, con stima sommaria degli oneri derivanti dall'acquisizione e urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra il comune ed i privati;
 - r 4) i tempi previsti per l'attuazione, con le indicazioni delle relative priorità.
- s) schema di convenzione di cui all'articolo 55;
- t) le eventuali norme tecniche di attuazione del piano;
- u) riepilogo informativo statistico di cui all'art. 35 della L.R. 34/92;
- v) planimetrie riportanti:
- la localizzazione delle postazioni per il conferimento dei rifiuti urbani, dei cestini stradali getta carta e delle fermate dei mezzi di trasporto pubblico locale;
 - lo sviluppo delle reti duali idriche e fognarie;

- collocazione e calcolo dimensionale delle cisterne di accumulo delle acque meteoriche a servizio delle aree pubbliche;
 - eventuale schema grafico individuante le "Zone 30" con la localizzazione degli attraversamenti pedonali da realizzarsi mediante unica livelletta tra le quote dei percorsi pedonali e/o ciclabili collegati;
 - la localizzazione dei passi carrai da realizzarsi con raccordatura alla viabilità veicolare mediante innesti a rampa ortogonale all'asse viario;
 - la localizzazione delle segnalazioni LOGES;
 - ombre portate.
2. E' previsto l'obbligo della relazione geologica e geotecnica per ogni tipo di lottizzazione in relazione al disposto del D.M. 11/3/1988.
3. Qualora le lottizzazioni riguardino interventi su grandi aree, al di fuori delle aree disciplinate ai sensi della Legge 2 febbraio 1974, n° 64, il comune richiede al lottizzante, ad integrazione della documentazione, una relazione geologica e geotecnica sulla fattibilità dell'insieme ai sensi del citato decreto ministeriale.
4. Le lottizzazioni relative alle zone totalmente o parzialmente comprese negli elenchi delle bellezze naturali, devono essere corredate anche degli elementi di cui all'articolo 37 della Legge Regionale 5 agosto 1992, n° 34.

Art. 57

Richiesta di parere preliminare

1. Il lottizzante può richiedere di sottoporre all'esame della commissione edilizia un progetto di massima delle opere che intende eseguire allo scopo di ottenere un giudizio preliminare, riservandosi di presentare successivamente gli elaborati di cui all'articolo 56.
2. Il parere espresso dalla commissione edilizia non costituisce presunzione di approvazione del piano.

Art. 58

Approvazione dei piani di lottizzazione

1. I Piani di lottizzazione convenzionata, conformi alle norme ed agli strumenti urbanistici vigenti, sono approvati con deliberazione del consiglio comunale entro il termine di novanta giorni a decorrere dalla data di presentazione dell'istanza, corredata degli elaborati previsti al precedente art. 56, e comunque secondo quanto disposto dalla Legge 6 agosto 1967 n° 765, dalla Legge Regionale 5 agosto 1992 n° 34 e dalla Legge 30 aprile 1999 n° 136.
2. I Piani di lottizzazione ricadenti in tutto o in parte in zone tutelate ai sensi del Decreto Legislativo 22/1/2004 n. 42 sono approvati dal consiglio comunale previo parere della Commissione Edilizia Specialistica di cui all'art. 20 del presente Regolamento.
3. Qualora vi sia necessità di preventivi pareri o nulla osta, il termine di cui al comma 1 decorre dalla data in cui tali atti siano acquisiti.
4. Nei successivi trenta giorni lo strumento attuativo sarà pubblicato mediante deposito nella segreteria del Comune per trenta giorni consecutivi; durante tale periodo chiunque può prendere visione e presentare, entro i successivi trenta giorni, opposizioni ed osservazioni. La deliberazione del consiglio comunale di approvazione in via definitiva deve avvenire nei trenta giorni successivi alla scadenza del termine delle osservazioni.
5. L'infruttuosa decorrenza dei termini di cui ai precedenti commi costituisce presupposto per la richiesta di intervento sostitutivo. A tal fine è data facoltà all'interessato di inoltrare istanza per la nomina di un commissario ad acta al Presidente dell'Amministrazione Provinciale, competente per le funzioni delegate ai sensi della L.R. 34/92.
6. Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione, deve essere richiesta allo Sportello Unico per l'Edilizia competente il permesso di costruire a norma del presente regolamento.
7. Per la domanda ed il rilascio del permesso di costruire per l'edificazione nell'ambito della lottizzazione, si applicano le norme di cui all'articolo 23 e seguenti.

8. Il contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380 è determinato dal conguaglio ai sensi della citata norma.
9. Il rilascio dei permessi di costruire nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi e alla trascrizione della convenzione a cura del comune e a spese dei lottizzanti sui registri immobiliari.
10. La validità del piano di lottizzazione convenzionata non può essere superiore a dieci anni.

Art. 59

Compilazione d'ufficio di progetti di lottizzazione

1. Il Comune ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro un congruo tempo il progetto di lottizzazione delle aree stesse, secondo le previsioni dello strumento urbanistico generale, nonché, ove esistente, del programma pluriennale di attuazione.
2. Decorso inutilmente detto termine, il Comune provvede per la compilazione d'ufficio entro il termine di centottanta giorni a decorrere dalla data in cui l'amministrazione comunale ha assunto con provvedimento l'impegno di procedere alla redazione di detti strumenti attuativi. La conseguente adozione deve avvenire nei successivi novanta giorni.
3. Il progetto di lottizzazione d'ufficio, approvato dal consiglio comunale, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro trenta giorni dalla notificazione, prorogabili a domanda degli interessati fino ad un massimo di sessanta giorni, se l'accettino ed intendano attuarlo.
4. Qualora i proprietari intendano attuare il progetto compilato d'ufficio, il comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione, tenendo conto delle eventuali richieste degli interessati e della loro compatibilità con gli obiettivi del progetto stesso. In caso contrario, il comune ha facoltà di procedere all'espropriazione delle aree.
5. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino incompleto degli elaborati di cui al precedente articolo 56, oppure lo presentino con previsioni difformi rispetto alle norme dello strumento urbanistico generale.

Art. 60

Intervento edilizio diretto

1. Fermo restando l'obbligo di versamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del del D.P.R. 6/6/2001 n. 380 nei casi di intervento edilizio diretto previsto dallo strumento urbanistico generale, il permesso di costruire è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria.
2. Il concessionario può assumere l'obbligo della realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale della quota di contributo dovuta mediante procedure di affidamento delle stesse nel rispetto dei principi e della normativa vigente in materia.
3. In ogni caso il concessionario deve obbligarsi a cedere gratuitamente al Comune le aree e le opere relative alle urbanizzazioni primarie ed a prestare congrue garanzie finanziarie.
4. Per le opere di urbanizzazione primaria devono essere redatti progetti esecutivi in conformità alle norme e alle prescrizioni emanate dal Comune al fine del rilascio del permesso di costruire.
5. Le opere sono eseguite sotto la sorveglianza dell'ufficio tecnico comunale.

TITOLO XI

Vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia

Art. 61

Vigilanza sulle costruzioni e sanzioni

1. Il Dirigente del Servizio competente esercita la vigilanza sulle attività che comportano trasformazione urbanistico-edilizia del territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle leggi e regolamenti, alle norme degli strumenti urbanistici e alle prescrizioni stabilite nel permesso di costruire, avvalendosi dei funzionari comunali appositamente autorizzati e dai vigili urbani.
2. Gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto di accedere ai cantieri e di eseguire qualsiasi operazione di controllo sulle opere.
3. Ferme restando le ipotesi di cui all'articolo 27 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380, il Dirigente del Servizio competente ordina la sospensione dei lavori quando:
 - a) siano violate le leggi, i regolamenti e le prescrizioni degli strumenti urbanistici;
 - b) non siano osservate le disposizioni del presente regolamento e le norme, disposizioni e modalità esecutive indicate nel permesso di costruire e nei progetti allegati;
 - c) il direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione, ovvero non sia stata comunicata allo Sportello Unico per l'Edilizia competente la sua sostituzione;
 - d) il permesso di costruire risulti ottenuta in base a dichiarazioni, tipi e disegni non corrispondenti al vero;
 - e) accerti l'effettuazione di lottizzazioni di terreni a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione, ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380. In tal caso, il provvedimento comporta anche il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse, con atti tra vivi, qualora sia trascritto nei registri immobiliari.
4. L'ordine di sospensione ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi da assumere e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione.
5. Qualora il Dirigente del Servizio competente sia in possesso degli elementi atti a determinare l'emanazione del provvedimento definitivo, può emetterlo senza la preventiva ordinanza di sospensione.
6. Il Dirigente del Servizio competente provvede alla riscossione dei contributi, delle sanzioni pecuniarie e delle spese, a norma del R.D. 14 aprile 1910, n° 639.

Art. 62

Esecuzione d'ufficio

1. Il Dirigente del servizio competente ordina l'esecuzione d'ufficio a spese del contravventore:
 - a) dei lavori di demolizione delle opere eseguite in assenza di permesso di costruire, ovvero, in totale o parziale difformità della stessa, salvo i casi di acquisizione gratuita, ovvero di applicazione di sanzioni pecuniarie;
 - b) dei lavori, ivi comprese eventuali demolizioni, ordinati con il diniego dell'agibilità;
 - c) dei provvedimenti diretti ad impedire l'uso dell'opera alla quale è stata negata l'agibilità;
 - d) delle cautele necessarie, nel caso di interruzioni dei lavori di cui all'articolo 42 del presente regolamento;
 - e) del ripristino degli immobili e dei manufatti oggetto di servitù pubblica;
 - f) della riproduzione del numero civico;
 - g) della rimozione di insegne, cartelli, iscrizioni, oggetti, tende, posti senza autorizzazione o senza l'osservanza delle prescrizioni del presente regolamento;
 - h) della coloritura dei prospetti degli edifici visibili da vie o spazi pubblici in contrasto con l'ambiente;
 - i) della demolizione di edifici dichiarati antigienici;
 - j) dei lavori di consolidamento o demolizione dell'edificio o parte di esso, che minacci rovina.
2. Prima di procedere all'esecuzione d'ufficio, il Dirigente del servizio competente diffida il contravventore a provvedervi direttamente, assegnandogli un congruo termine.

3. Trascorso il termine assegnato senza che i lavori siano stati eseguiti, il Dirigente del Servizio competente procede alla esecuzione d'ufficio dei lavori, con l'osservanza delle norme di Legge in materia.

Art. 63

Garanzie

1. Nei casi in cui, ai sensi del presente regolamento, è prescritta la prestazione di garanzie, queste possono essere date mediante fidejussione bancaria o assicurativa , secondo le modalità previste dalle leggi vigenti.
2. Il Comune determina l'ammontare della somma per la quale la garanzia è prestata.
3. In caso di esecuzione d'ufficio delle opere, l'amministrazione comunale può disporre del deposito cauzionale o della fidejussione, osservate le disposizioni di Legge e di regolamento.
4. Qualora le opere vengano riconosciute conformi alle prescrizioni di Legge, di regolamento ed alle modalità esecutive fissate nel permesso di costruire, o, anche se difformi, tacitamente o espressamente accettate, la cauzione viene restituita o viene dato consenso alla liberazione della fidejussione contestualmente al rilascio dell'agibilità.

TITOLO XII

Aree pertinenti - distanze - parcheggi

Art. 64

Area pertinente

1. Per area pertinente si intende la superficie di terreno disponibile per l'edificazione secondo le previsioni dello strumento urbanistico.
2. Non sono comprese nell'area pertinente le aree pubbliche, le aree private destinate allo strumento urbanistico generale ad attrezzature pubbliche o ad opere di urbanizzazione primaria.
3. L'area pertinente a costruzioni eseguite od autorizzate non può essere computata per il rilascio di altri permessi di costruire quando ciò risulti in contrasto con gli indici o le caratteristiche urbanistiche di zona.
4. Il Comune può subordinare il rilascio del permesso di costruire alla trascrizione sui registri immobiliari, a cura del comune e a spese del richiedente, di un atto di vincolo di inedificabilità dell'area di pertinenza.
5. Nelle aree di pertinenza degli edifici ad uso residenziale gli spazi in superficie, per almeno una quota non inferiore al 30% dell'area scoperta derivante dalla differenza tra la superficie fondiaria del lotto e la superficie coperta del fabbricato da realizzare o ampliare, debbono obbligatoriamente risultare permeabili, essere sistemati a verde con adeguate alberature, e con sottosuolo non occupato da costruzioni.
6. Gli interventi di nuova costruzione e gli ampliamenti volumetrici che interessano un volume superiore al 20% del fabbricato esistente debbono obbligatoriamente prevedere piantumazioni arboree all'interno del lotto in cui l'intervento si realizza.
7. La quantità degli alberi da piantumare, arrotondata all'unità, viene calcolata nel modo seguente:

$$\frac{(5-P) \times SL}{15 \times ZPA}$$

- dove: P - punteggio: raggiunto nel livello prestazionale complessivo calcolato secondo il Protocollo ITACA sintetico – Aggiornamento 2 (Roma, 11 aprile 2007);
- SL - superficie libera: differenza tra la superficie fondiaria del lotto e la superficie di coperta del fabbricato da realizzare o da ampliare, aumentata della superficie di eventuali rampe di accesso ai garage e della superficie di una fascia larga ml. 2.00 che contorna tutto il perimetro dell'edificio;
- ZPA - zona di pertinenza delle alberature: calcolata come superficie circolare avente raggio individuato nell'Allegato D – tab. A del presente Regolamento.
8. Gli interventi di ristrutturazione con demolizione e di ristrutturazione totale debbono ugualmente assolvere all'obbligo di piantumazione, applicandosi in questo caso un fattore di riduzione nel calcolo degli alberi da mettere a dimora pari al 50%.
 9. Le piante da mettere a dimora debbono appartenere alla classe degli Alberi di quarta grandezza di cui all'Allegato E del presente Regolamento ed essere, per almeno il 50%, a foglia caduca. Soluzioni che prevedano piantumazioni con alberi appartenenti a classi diverse dalla quarta debbono essere opportunamente illustrate e motivate in elaborati progettuali da allegare alla domanda di DIA o alla richiesta di permesso a costruire.
 10. Gli alberi da piantumare dovranno avere un fusto con circonferenza minima di 14/16 cm e non dovranno presentare portamento arbustivo.
 11. Per gli interventi di cui ai precedenti commi 6 e 8, è ammessa una piantumazione inferiore a quanto sopra stabilito quando l'adempimento risulti incompatibile con la realizzabilità dell'opera; l'incompatibilità dovrà essere adeguatamente dimostrata e comunque dovrà essere garantita la messa a dimora di alberi nella massima misura consentita dall'intervento.
- Gli alberi non piantumati saranno soggetti a monetizzazione, il cui importo verrà calcolato in base al costo complessivo necessario all'acquisto e messa a dimora delle piante, così come riportato nel prezziario regionale vigente al momento del rilascio del permesso a costruire o della DIA. Tale costo dovrà essere raddoppiato, in modo da tener conto anche degli oneri di manutenzione nel tempo.

Le somme provenienti dalla monetizzazione saranno utilizzate dall'Amministrazione comunale per l'implementazione e la tutela del patrimonio arboreo comunale.

Art. 65

Distanze

1. Nelle operazioni di risanamento conservativo e nei restauri eseguiti nei centri storici e nelle zone di completamente, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computate senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.
2. Nelle zone C) di espansione di cui all'articolo 2 del D.M. 2 aprile 1968, n° 1444, pubblicato nella gazzetta ufficiale del 16 aprile 1968, n° 97, tra pareti finestrate di edifici antistanti è prescritta una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a ml. 10; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12. In dette zone la distanza dai confini deve essere pari alla metà dell'altezza massima consentita e comunque non inferiore a ml. 5. E' consentita la costruzione a confine, ove ammessa dallo strumento urbanistico, mediante presentazione di progetto unitario, sottoscritto da tutti i proprietari, con esclusione degli edifici da realizzare in aderenza.
3. Per tutti gli interventi edilizi ricadenti in altre zone, con esclusione delle zone agricole E) per le quali si applicano le disposizioni di cui al successivo comma 5, sono prescritte le seguenti distanze minime:
 - DF) tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti di cui almeno una finestrata: ml. 10;
 - DC) dai confini: ml. 5 e salvo diversa prescrizione dello strumento urbanistico generale.
4. Non si considerano pareti finestrate, ai fini del rispetto delle distanze previste nel presente articolo, quelle pareti in cui siano presenti luci come definite all'art. 901 del Codice Civile.
5. Nelle zone agricole E) per gli interventi previsti all'art. 8 (attrezzature ed infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola) della Legge Regionale 13/90 e per la realizzazione di laghi artificiali ad uso irriguo la distanza minima dai confini deve essere pari a ml. 20; per tutte le altre costruzioni ammesse la distanza tra fabbricati e dai confini è quella prescritta dalla predetta L.R. 13/90.
6. Nella realizzazione di pergolati, pensiline e/o gazebo facilmente amovibili la distanza minima dai confini è quella prescritta dal Codice Civile, qualora non diversamente stabilito dalle NN.TT.AA. del P.R.G.
7. Per la distanza dai confini dei muri di contenimento valgono le disposizioni di cui al comma 1, lett. p) dell'art. 15 del presente Regolamento.
8. Le distanze minime tra i fabbricati fra i quali siano interposte strade, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, debbono corrispondere alla larghezza della strada maggiorata di:
 - ml. 5.00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7.00;
 - ml. 7.50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7.00 e ml. 15.00;
 - ml. 10.00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.00.
9. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di interventi urbanistici previsti da piani attuativi con previsioni planovolumetriche, compresi i piani di recupero di cui alla Legge 5 agosto 1978, n° 457.
10. Sono fatte salve in ogni caso le norme in materia di distanze dettate in attuazione del D.P.R. 6/6/2001 n. 380.

Art. 66

Parcheggi

1. Negli edifici residenziali, nei casi di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia che prevedano la completa demolizione e ricostruzione dell'edificio, anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per il parcheggio privato in misura non inferiore ad un metro quadrato ogni dieci metri cubi di costruzione.
Negli edifici commerciali, nei casi di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia che prevedano la completa demolizione e ricostruzione dell'edificio, anche nelle aree di pertinenza

delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per il parcheggio privato in misura non inferiore ad un metro quadrato ogni dieci metri cubi di costruzione. Per le medie e grandi strutture commerciali le superfici a parcheggio dovranno essere reperite secondo le modalità previste dalla specifica normativa regionale.

Negli edifici direzionali, nei casi di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia che prevedano la completa demolizione e ricostruzione dell'edificio, anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per il parcheggio privato in misura non inferiore ad un metro quadrato ogni dieci metri cubi di costruzione.

Negli edifici con destinazione commerciale all'ingrosso, artigianali ed industriali, nei casi di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia che prevedano la completa demolizione e ricostruzione dell'edificio, anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per il parcheggio privato in misura non inferiore ad un metro quadrato ogni dieci metri cubi di costruzione.

Deve essere garantito, in ogni caso, un posto macchina per ogni unità immobiliare, intendendosi come tali quelle a destinazione residenziale, commerciale, direzionale, produttiva con esclusione delle sole unità immobiliari destinate ad autorimessa.

2. In aggiunta alle superfici destinate a parcheggio di cui al comma 1, in sede di lottizzazione deve essere reperita un'area pari a 1 mq ogni 40 mc di costruzione da destinare a parcheggio pubblico.

3. Nelle zone produttive a carattere industriale o artigianale, le aree da destinare a parcheggio pubblico debbono essere almeno pari a mq 5 ogni 100 mq di superficie utile lorda (SUL).

4. Negli insediamenti a carattere commerciale o direzionale, in aggiunta alle aree di parcheggio di cui al comma 1, l'area di parcheggio pubblico deve essere pari a 40 mq ogni 100 mq di superficie utile lorda (SUL).

5. Per la realizzazione di nuovi insediamenti commerciali disciplinati dalla Legge Regionale 4 ottobre 1999 n° 26, così come modificata dalla L.R. n. 19/02, la superficie da destinare a parcheggio deve essere conforme ai parametri indicati nella Tabella "D" allegata alla medesima Legge.

6. Le aree a parcheggio di cui al presente articolo devono essere convenientemente piantumate adottando i criteri contenuti nell'art. 97 – septies comma 4° del presente Regolamento Edilizio.

7. In area produttiva, qualora sulla copertura dei fabbricati si individuino spazi destinati al parcheggio e si realizzino, al di sopra di questi, strutture in legno e/o metallo, di altezza massima all'intradosso di 3,00 m, a sostegno di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili che svolgano funzione di ombreggiamento dei sottostanti parcheggi, i volumi a tale scopo realizzati ed i manufatti necessari all'accesso ai parcheggi, purché non presentino tamponature e non possano in alcun modo essere assimilati a scatole edilizie, non vengono considerati ai fini del calcolo della Superficie Utile Lorda, del volume, dell'altezza delle fronti e delle distanze dai confini, fatti salvi i diritti di terzi.

8. Dovranno essere effettivamente realizzati posti auto nella misura di uno ogni 30 mq di superficie a parcheggio fermo restando il limite di cui al comma 1 (1 posto macchina ogni unità immobiliare); detti posti auto dovranno essere individuati in una specifica planimetria di progetto.

9. Nei casi di parcheggi pertinenziali, al fine di garantire un loro effettivo utilizzo, la distanza dall'edificio di riferimento non potrà essere superiore a ml. 150,00.

TITOLO XIII
Zone di rispetto e vincoli particolari

Art. 67

Zone di rispetto cimiteriali e stradali

1. Non è consentito, ai sensi dell'articolo 33 del T.U. delle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27 luglio 1934, n° 1265, costruire nuovi edifici o ampliare quelli esistenti, a qualsiasi scopo adibiti, entro un raggio di 200 metri dalle mura di cinta dei cimiteri, salvo le deroghe attuate con la procedura prevista dalle leggi in vigore.
2. E' ammessa la posa in loco di manufatti a carattere mobile adibiti a chioschi per la vendita di fiori, previa stipula di convenzione nella quale il concessionario si impegni in qualsiasi momento a rimuovere il chiosco su semplice richiesta dell'amministrazione comunale, senza peraltro richiedere indennizzo alcuno.
3. Per l'edificazione fuori del perimetro dei centri abitati e per gli insediamenti previsti dallo strumento urbanistico generale, vanno osservate relativamente alle distanze minime a protezione del nastro stradale, le disposizioni di cui al D.M. 1 aprile 1968, n° 1404 del 13 aprile 1968 n° 96 e al Decreto Legislativo 30 aprile 1992 n°285 (Codice della Strada) e successive modificazioni ed integrazioni. Sono fatte comunque salve le disposizioni di cui alla Legge Regionale 21 maggio 1975, n° 34.

Art. 68

Realizzazione di cabine per l'energia elettrica e per telecomunicazioni

1. Di norma le cabine per l'energia elettrica e per le telecomunicazioni devono essere realizzate all'interno dei nuovi fabbricati.
2. In ogni caso tali opere devono essere preventivamente autorizzate dal comune, nel rispetto delle norme che regolano l'installazione di tali impianti.

TITOLO XIV

Decoro e arredo urbano

Art. 69

Arredo urbano

1. Le costruzioni di qualsiasi tipo, pubbliche o private, e le aree di pertinenza devono essere progettate e mantenute in ordine ed in buono stato di conservazione in ogni loro parte, comprese le coperture, in modo da assicurare e sviluppare il rispetto dei valori estetici e ambientali. Gli spazi scoperti devono essere sistemati prevalentemente a verde con la piantagione di essenze tipiche dei luoghi e nel rispetto della vegetazione naturale esistente. Le parti non sistemate a verde devono essere pavimentate e provviste di apposita fognatura per il deflusso delle acque piovane.
2. Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni, nei restauri e risanamenti conservativi, negli interventi di manutenzione delle costruzioni esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici o privati, anche se interni alle costruzioni, e tutte le opere ad esse attinenti (quali finestre, parapetti) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo e l'armonico inserimento nell'ambiente circostante.
3. Nelle pareti esterne è vietato sistemare tubi di scarico di servizi igienici e degli acquai delle cucine e relative canne di ventilazione, o canalizzazione in genere, eccettuati i casi in cui dette canalizzazioni siano previste nel progetto architettonico originario e adeguatamente rivestite.
4. Le tubazioni dell'acqua e del gas e i cavi telefonici ed elettrici non devono essere posti sulle pareti esterne se non in appositi incassi, e opportunamente rivestiti, al fine di consentire un'ideale soluzione architettonica nel rispetto delle specifiche norme vigenti.
5. Quando le condizioni di cui ai commi precedenti vengano meno, i proprietari debbono provvedere alle opportune riparazioni ed ai necessari rifacimenti, in un congruo termine fissato dal Dirigente del Servizio competente, trascorso il quale, quest'ultimo dispone l'esecuzione dei lavori d'ufficio, a spese degli interessati.
6. Nella rimozione degli abusi, il Dirigente del Servizio competente, oltre all'osservanza delle norme vigenti, dispone anche gli interventi, i ripristini e le modificazioni necessarie alla salvaguardia del decoro cittadino e dell'arredo urbano, disponendo, ove necessario, l'esecuzione dei lavori d'ufficio e a spese degli interessati.
7. Le costruzioni a carattere semi-permanente o provvisorio, le serrande, le indicazioni pubblicitarie, turistiche e stradali, le attrezzature tecniche, quali i sostegni e i cavi per l'energia elettrica, gli apparecchi d'illuminazione stradale, devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di buon ordine e di decoro.
8. Sono vietate tutte quelle opere o iscrizioni che possono nuocere al decoro dell'ambiente, alterare elementi architettonici o limitare la visuale di sfondi architettonici e paesistici, la sicurezza del traffico, il diritto di veduta dei vicini.

Art. 70

Impianti di telefonia mobile e similari. Antenne radio-televisive e parabole

1. All'interno del centro abitato gli impianti di telefonia radiomobile e quelli per servizi similari, dovranno di norma essere installati su elementi architettonici preesistenti, dove sono già presenti infrastrutture tecnologiche quali serbatoi, silos, cabine per l'alloggiamento di apparecchiature di servizio, comignoli e ciminiere, tralicci, insegne pubblicitarie, ed infine tutti gli altri impianti ed opere che a tali categorie sono assimilabili; ove si renda necessario realizzare apposite strutture impiantistiche per queste dovranno comunque essere studiate particolari soluzioni volte a mascherare, inserire ed adeguare gli impianti medesimi in armonia con il contesto architettonico.
2. cassato
3. L'installazione di nuovi impianti o antenne funzionali alla telefonia mobile sarà ammessa solo se conforme al piano delle installazioni approvato dal Consiglio Comunale con le modalità previste dallo specifico regolamento.
4. L'installazione delle antenne e parabole riceventi della radio e della televisione di norma debbono essere collocate sulla copertura degli edifici. Sono pertanto da escludersi installazioni in facciata nonchè su balconi o terrazze che non siano di copertura. Possono invece essere ammesse

collocazioni alternative (in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine, ecc.) quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura e faccia risultare l'antenna o parabola del tutto invisibile dalla pubblica via. Sulla copertura di ogni edificio è ammessa l'installazione di una sola antenna televisiva per ricezioni di tipo tradizionale e di una sola parabola per ricezioni satellitari.

5. Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione devono essere posizionate preferibilmente sulla falda tergale o comunque su falde non prospicienti la pubblica via. È ammessa la loro installazione su cartelle o murature emergenti dalla copertura, quando queste siano arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dalla pubblica via.

6. Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni, nei restauri e risanamenti conservativi o nelle opere di manutenzione straordinaria di edifici, con più di una unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi con necessità di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata.

7. Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti; tali cavi devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni, oppure, ove tale disposizione risulti impossibile, in appositi incassi, opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire un'idonea soluzione architettonica.

8. Quando, per ragione di carattere tecnico adeguatamente motivate, non sia possibile il posizionamento prescritto dal comma precedente e si debbano pertanto installare antenne e parabole riceventi della radio e della televisione su falde prospicienti spazi pubblici, queste dovranno essere posizionate ad una distanza dal filo di gronda sufficiente a renderle non visibili dalla via. Detta distanza non potrà mai essere inferiore all'altezza dell'antenna o parabola, misurata in verticale dal punto più alto della medesima alla copertura.

9. Qualsiasi sia la loro collocazione, le parabole dovranno essere delle dimensioni più ridotte reperibili in commercio e comunque di diametro inferiore al metro, presentare una colorazione capace di mimetizzarsi con quella del manto di copertura (o della parete quando installate su murature emergenti dalla copertura) ed essere prive di logotipi, fregi, scritte od altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza.

10. Antenne e parabole riceventi della radio e della televisione non potranno mai essere installate su falde poste in contrapposizione visiva ad edifici di rilevante valore storico-artistico.

11. Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione che rispondano alle prescrizioni di cui ai commi precedenti si considerano opere che non alterano l'aspetto esteriore degli edifici ai sensi e per gli effetti dell'art. 1-ter della legge 8 agosto 1985, n. 431 e pertanto per le medesime, anche quando ricadenti in zone sottoposte a tutela paesaggistica, non è richiesto il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004. La loro installazione non richiede alcun adempimento od atto autorizzativo preliminare ed è subordinata ai soli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di impianti e ad una semplice comunicazione del proprietario congiuntamente alla ditta installatrice, che dovrà essere effettuata inoltrando al Comune la seguente documentazione:

- planimetria in scala adeguata, con individuazione del punto di installazione;
- documentazione fotografica;
- relazione tecnica della ditta installatrice, relativa alle caratteristiche dell'impianto;

12. La conformità dell'opera alle prescrizioni del presente Regolamento dovrà essere esplicitamente attestata dall'installatore congiuntamente al deposito presso i competenti Uffici Comunali della dichiarazione di conformità prevista dalla L. 46/90. Qualora, avvalendosi della possibilità di cui al comma 9, la parabola od antenna sia installata su falde prospicienti la pubblica via, l'attestazione di conformità dovrà contenere anche documentata dimostrazione tecnica dell'impossibilità di una delle collocazioni privilegiate dal presente Regolamento.

13. Alle prescrizioni di cui ai commi precedenti potrà derogarsi solo in casi del tutto particolari e con specifica e puntuale motivazione. Per le installazioni su edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 l'applicazione di eventuali deroghe dovrà ottenere il nulla-osta dell'Autorità preposta alla tutela.

14. Per quanto attiene le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione, è prescritta la loro conformazione alle prescrizioni del presente Regolamento (ivi compresa la centralizzazione

delle medesime) in occasione sia di opere di manutenzione straordinaria che di opere di manutenzione ordinaria estese all'intera copertura.

15. Nel caso in cui vengano eseguite installazioni in difformità a quanto prescritto dal presente regolamento, i proprietari dovranno provvedere a conformare le installazioni medesime entro congruo termine fissato dal Dirigente del Servizio competente, trascorso il quale quest'ultimo, dispone l'esecuzione dei lavori d'ufficio, a spese degli interessati.

16. Nella rimozione delle difformità, il Dirigente, ordina anche gli interventi di ripristino, di rimozione e le modificazioni necessarie per l'adeguamento alla presente normativa, disponendone l'esecuzione dei lavori d'ufficio a spese degli interessati.

17. La normativa di cui ai commi precedenti è da intendersi riferita all'intero territorio comunale.

Art. 70 bis

Impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili

1. Le domande di permesso a costruire riferite a interventi di nuova costruzione e a quelli oggetto di totale demolizione e ricostruzione è subordinato alla previsione di installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili in modo da garantire:

a) Per i nuovi edifici a destinazione residenziale, e per le porzioni con destinazione residenziale negli edifici produttivi, una produzione energetica non inferiore ad 1 kW di potenza nominale installata per ciascuna unità abitativa;

b) Per i fabbricati industriali:

- di estensione superficiale calpestabile <100 mq, una produzione energetica non inferiore ad 1 kW di potenza nominale installata;

- di estensione superficiale calpestabile ≥ 100 mq e ≤ 500 mq, una produzione energetica non inferiore a 5 kW di potenza nominale installata;

- di estensione superficiale calpestabile > 500 mq, una produzione energetica non inferiore a 5 kW di potenza nominale installata più 1kW di potenza nominale installata ogni 100 mq eccedenti i 500 mq;

c) Per i fabbricati artigianali e/o commerciali una produzione energetica non inferiore a 1Kw di potenza nominale installata ogni 100 mq di superficie calpestabile.

2. Per gli edifici di cui al precedente punto 1, quando l'adempimento risulti incompatibile con la realizzabilità dell'opera, l'incompatibilità stessa dovrà essere adeguatamente dimostrata in sede di rilascio del permesso di costruire con apposita relazione tecnica di cui al DPR 59/2009, a firma di tecnico abilitato e corredata da idonea documentazione, dove dovrà essere quantificata la percentuale di incompatibilità in termini di valutazione energetica o nel caso di fotovoltaico, di superficie.

Dovrà comunque essere garantita la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili nella massima misura consentita dall'intervento. Per la parte non realizzabile l'obbligo potrà essere assolto in forma alternativa con le seguenti modalità secondo il seguente ordine di priorità:

A) realizzando l'impianto su area limitrofa al lotto ove si intende realizzare il fabbricato, di cui il richiedente il permesso di costruire deve dimostrare di avere la disponibilità e formalizzarne la destinazione all'uso indicato per almeno 25 anni mediante atto soggetto a trascrizione;

B) contribuendo economicamente in quantità pari alla potenza non realizzata secondo un costo medio parametrico unitario per kW di energia da fonti rinnovabili, individuato con delibera di Giunta Comunale; il contributo, da garantire con polizza fideiussoria da presentarsi al momento del rilascio del permesso di costruire, è versato al Comune prima del rilascio dell'agibilità, ovvero realizzando un'opera di interesse pubblico contenente chiare misure di sostenibilità ambientale, approvata dalla Giunta Comunale di valore equivalente all'impianto o sua porzione non realizzata, incrementato di una percentuale **p** derivata dalla seguente formula:

$$p = \left(\frac{I}{I - 1} \right) * 100$$

$$I - \frac{Rn}{100}$$

dove **Rn** è la media, espressa in %, dei ribassi d'asta verificatisi nelle gare pubbliche (comunali, provinciali ecc) per opere paragonabili a quelle da realizzare, individuata con delibera della G.C. di anno in anno.

L'individuazione del valore verrà effettuata tramite computo metrico estimativo redatto a cura del proponente.

3. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche relativamente alla presentazione delle DIA che diano titolo alla nuova costruzione e alla totale demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale e/o produttiva.

4. Nel centro storico e nelle aree soggette a vincolo ambientale, al fine di contemperare il rispetto della norma energetica con la tutela dei valori paesaggistici e, ferma restando la propedeutica acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica ove prescritta, i pannelli solari termici e/o fotovoltaici, installati sulle coperture inclinate, devono essere posizionati in parallelo con la falda di copertura ed essere realizzati con superfici scure, non riflettenti, in modo che l'impatto visivo sia assimilabile ai lucernari; non è consentita l'installazione di serbatoi di accumulo che dovranno essere posizionati nei locali sottostanti la copertura; nel caso di edifici con copertura piana i pannelli solari termici e/o fotovoltaici e i loro componenti, dovranno essere installati nella parte centrale della copertura o comunque in quella meno visibile dal piano stradale sottostante.

5. Salvo che l'impianto da realizzare sia dotato di sistema "ad inseguimento", in zona agricola i pannelli fotovoltaici devono essere installati prioritariamente sulla sommità degli edifici esistenti con preferenza per gli accessori agricoli purché entrambi non assoggettati a tutela dal PRG o altre norme.

Qualora la soluzione adottata al precedente capoverso non risponda alla miglior tecnica di installazione è consentita la messa in opera a terra dell'impianto purché sia di tipo puntuale, costituito da un unico pilastro centrale, senza controventature e tirantaggi, e l'altezza massima del pannello, misurata alla sommità dell'estradosso, non deve superare i 6,00 m da terra; tale altezza si applica anche agli impianti di tipo eolico. Nel caso in cui il singolo pannello sia a contatto con il terreno la sua estensione non deve superare i 60 mq e la sua altezza massima, misurata alla sommità dell'estradosso, non deve superare i 1,80 m da terra.

In ogni caso, i pannelli debbono essere posizionati ad una distanza reciproca non inferiore a 90 cm ed il campo fotovoltaico complessivamente deve avere un'estensione:

- per superficie contigua di proprietà (SCP) fino a 30.000 mq, non superiore all'8% di questa;
- per la parte di superficie contigua di proprietà (SCP) eccedente i 30.000 mq, non superiore al 12%.

Esempio:

SCP = 28.000 mq → massima estensione campo fotovoltaico: 28.000 mq x 0,08 = 2.240 mq

SCP = 32.000 mq → massima estensione campo fotovoltaico: 30.000 mq x 0,08 + 2.000 mq x 0,12 = 2.640 mq

La superficie contigua di proprietà a tale scopo computata dovrà essere vincolata al non utilizzo per altri impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, a mezzo stipula di atto unilaterale d'obbligo.

Gli eventuali locali tecnici necessari al riparo delle restanti parti dell'impianto fotovoltaico dovranno presentare dimensioni strettamente necessarie alla specifica funzione e dovranno essere ricavati nei volumi già esistenti nel fondo ovvero in volumi tecnici all'uopo realizzati, occultati dal campo fotovoltaico.

La viabilità a servizio dell'impianto, se di nuova realizzazione, dovrà avere caratteristiche di esclusiva pedonabilità.

Al progetto deve essere allegata rappresentazione georeferenziata, su supporto informatico, riportante l'esatta estensione e l'ubicazione sia dell'impianto sia della superficie vincolata al non utilizzo per altri impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili.

Alla comunicazione di fine lavori deve essere allegata copia della convenzione stipulata con il Gestore dei Servizi Elettrici (GSE) ovvero Certificato di collaudo dell'impianto e Dichiarazione

sostitutiva di atto di notorietà sottoscritta dal soggetto responsabile in cui si attesti la tipologia dell'intervento realizzato (nuova costruzione, potenziamento o rifacimento totale).

La realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili è vietata: negli edifici soggetti a vincolo ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e ss. mm. ii., negli ambiti di tutela integrale come definiti dal vigente PPAR, in quelli delimitati a pericolosità P3 e P4 del PAI nonché negli edifici rurali edificati prima del 1960.

Art. 70 ter

Impianti per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili

In zona agricola, l'installazione di pannelli o campi solari debbono realizzarsi prioritariamente sulle coperture degli accessori agricoli privi di valore architettonico e, solo ad esaurimento della disponibilità di queste, a terra.

In tale ipotesi subordinata, qualora l'installazione non sia a contatto con il terreno, il sostegno del singolo pannello o del campo deve essere di tipo puntuale, costituito da un unico pilastro centrale, senza controventature e tirantaggi, e l'altezza massima del pannello o campo, misurata alla sommità dell'estradosso, non deve superare i 6,00 m da terra, compreso l'eventuale serbatoio/i. Nel caso in cui il pannello o campo sia a contatto con il terreno la sua estensione non deve superare i 60 mq e la sua altezza massima, misurata alla sommità dell'estradosso, non potrà superare i 1,80 m da terra, compreso l'eventuale serbatoio/i.

Nel caso in cui l'impianto solare preveda più campi questi debbono essere posizionati ad una distanza reciproca non inferiore a 90 cm.

In ogni caso, l'impianto solare complessivamente potrà avere un'estensione non superiore all'8% della superficie contigua di proprietà, quando quest'ultima non superi i 3 ha, ovvero al 12%, quando superi i 3 ha. La superficie contigua di proprietà a tale scopo computata dovrà essere vincolata al non utilizzo per altri impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, a mezzo stipula di atto unilaterale d'obbligo.

Gli eventuali locali tecnici necessari al riparo delle restanti parti dell'impianto solare dovranno presentare dimensioni strettamente necessarie alla specifica funzione e dovranno essere ricavati nei volumi già esistenti nel fondo ovvero in volumi tecnici all'uopo realizzati, occultati dal campo solare.

La viabilità a servizio dell'impianto, se di nuova realizzazione, dovrà avere caratteristiche di esclusiva pedonabilità.

Al progetto deve essere allegata rappresentazione georeferenziata, su supporto informatico, riportante l'esatta estensione e l'ubicazione sia dell'impianto sia della superficie vincolata al non utilizzo per altri impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili.

Alla comunicazione di fine lavori devono essere allegati attestazione di conformità redatta da parte dell'installatore

La realizzazione di impianti per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili è vietata: negli edifici soggetti a vincolo ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e ss. mm. ii., negli ambiti di tutela integrale come definiti dal vigente PPAR, in quelli delimitati a pericolosità P3 e P4 del PAI nonché negli edifici rurali edificati prima del 1960.

Art. 70 quater

Infrastrutture elettriche per ricarica veicoli

(articolo aggiunto con delibera del Consiglio comunale n. 40 del 07/09/2015)

1. Per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, dovrà essere prevista l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle seguenti disposizioni edilizie di dettaglio:

- a) negli spazi a parcheggio dovranno essere predisposte infrastrutture elettriche nella misura di almeno una ogni 10 stalli, possibilmente in prossimità degli stalli riservati alle persone disabili, in posizione centrale rispetto alla conformazione planimetrica della sosta, tale che gli stalli estremi siano il più possibile equidistanti dalla infrastruttura stessa;

- b) per l'individuazione della quantità di stalli potenziali si dovrà fare riferimento all'art. 66 del presente REC;
- c) dovrà essere verificata e dimostrata con apposita tavola la non interferenza tra i percorsi pedonali per disabili e le apparecchiature di connessione tra le vetture e i punti di ricarica.

Art. 71

Aggetti e sporgenze sul suolo pubblico

1. Le finestre prospicienti su spazi pubblici, aventi il davanzale ad altezza inferiore a ml. 2,80, se la via o piazza è munita di marciapiede, e a ml. 4,50, se ne è priva, e le chiusure degli accessi da spazi pubblici, non devono aprirsi all'esterno, né dar luogo ad alcun risvolto o ingombro rispetto al filo del fabbricato.
2. I lampioni e le lampade fisse nelle vie o piazze non devono essere collocati ad altezza inferiore a ml. 3,00, se contenute entro 30 cm. all'interno del filo del marciapiede, a ml. 4,50 se altrimenti.
3. Le decorazioni e gli aggetti degli edifici, nonché qualsiasi altra sovrastruttura o sporgenza compresi entro l'altezza di ml. 2,80 non possono superare più di 12 cm. il filo del fabbricato. L'eventuale rivestimento della base dell'edificio o lo zoccolo dello stesso non deve sporgere oltre i 5 cm.
4. Al di sopra di 3,50 ml. dal piano del marciapiede o di ml. 4,50 dal piano stradale, ove il marciapiede non esista, può essere consentita solo per le nuove edificazioni la costruzione di balconi o terrazzini pensili, aperti o chiusi (bow windows) sporgenti dal filo del fabbricato non più di 1/10 della larghezza dello spazio pubblico antistante o comunque mai oltre i ml. 1,40.
5. Sono comunque vietati i balconi di qualsiasi forma e dimensione (anche se bow windows) in strade con larghezza inferiore a ml. 10.
6. In casi eccezionali, per edifici pubblici e/o di particolare valore estetico, il Dirigente del Servizio competente, potrà rilasciare il permesso di costruire per sporgenze maggiori per strutture in aggetto.
7. Sono vietate in ogni caso la costruzione di latrine, condutture di latrine, camini, stufe, canne fumarie e simili sporgenti dai muri a filo stradale.

Art. 72

Muri di prospetto e recinzioni

1. I muri dei fabbricati costruiti a filo stradale debbono essere rivestiti di materiale duro e resistente all'usura e di facile ripulitura per un'altezza non inferiore a ml. 0,30 dal piano del marciapiede o di ml. 0,50 da quello stradale, se non esiste il marciapiede.
2. Tutti i muri di fabbricati, ciechi e non visibili da spazi pubblici, quando non siano di costruzione a faccia vista diligentemente eseguita, a taglio netto, o rivestiti in pietra naturale o con materiale pregiato, devono essere intonacati e colorati nel rispetto dei valori ambientali urbani.
3. Le recinzioni devono essere consone al decoro e al tipo dell'ambiente urbano e tali da garantire nelle aree extraurbane la tutela del paesaggio.
4. In zona agricola è consentita la realizzazione di recinzioni composte da elementi quali reti metalliche, sostegni metallici e/o lignei verticali, opere in ferro ecc., con una parte in cordolo che abbia una altezza massima fuori terra di cm 30. In tutte le altre zone il cordolo fuori terra non potrà superare la misura di ml 1 di altezza.
5. È consentita la realizzazione di manufatti a protezione di accessi e/o di sostegno dei relativi infissi di chiusura, nonché di alloggiamento di centraline e apparati di misura, purché non emergano dal terreno per più di 3.00 m;
6. Le recinzioni a siepe viva di piante verdi devono assicurare, laddove occorra, la libertà delle visuali.
7. Oltre quanto previsto dall'articolo 69, comma 1, per le aree di pertinenza, tutte le aree edificabili, ricadenti in zona urbana non ancora edificate, quando siano a confine con il suolo pubblico o comunque aperte al pubblico transito, devono essere recintate, sistemate e mantenute possibilmente a verde.

Art. 73

Servitù pubbliche

1. L'Amministrazione comunale ha la facoltà di applicare e mantenere sulle fronti degli edifici di qualunque natura essi siano a sua cura e spese, previo avviso agli interessati, apparecchi indicatori, tabelle e altri oggetti di pubblica utilità quali:
 - a) tabelle indicanti il nome di vie o di altri spazi pubblici;
 - b) cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità e alla sicurezza pubblica;
 - c) numeri civici;
 - d) piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamento e di idranti;
 - e) mensole, ganci, tubi per gli impianti di illuminazione pubblica, orologi elettrici, sostegni per fili conduttori elettrici, avvisatori elettrici e loro accessori;
 - f) lapidi aventi lo scopo di commemorare personalità celebri ed eventi storici della vita nazionale e cittadina;
 - g) quant'altro di pubblica utilità.
2. I proprietari dell'immobile sulla cui fronte sono stati collocati gli oggetti di cui al comma 1 non possono rimuoverli né sottrarli alla pubblica vista. Qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti imputabili ai proprietari stessi, questi sono tenuti a ripristinarli immediatamente a propria cura e spese.
3. Nel caso in cui l'apposizione di una insegna comporti il ricoprimento di una targa, questa deve essere spostata a cura e spese del richiedente nel rispetto delle prescrizioni impartite dall'amministrazione comunale.
4. Il proprietario è inoltre tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile e, secondo le precise note impartite dall'autorità comunale, sulle tabelle o mostre applicate alle porte, quando queste occupino interamente la parete destinata alla targhetta del numero civico.
5. Nel caso di riattamento o modificazione di edifici ai quali siano appoggiati apparecchi indicatori, tabelle o altri elementi di cui sopra, l'esecutore dei lavori dovrà dare avviso della loro esistenza al Dirigente del Servizio competente il quale prescriverà i provvedimenti opportuni.
6. In tal caso il proprietario è tenuto a curare la loro perfetta conservazione o ad effettuare il ripristino, qualora, durante l'esecuzione dei lavori, ne fosse necessaria la rimozione.

Art. 74

Apposizione di mostre, vetrine, bacheche, insegne, cartelli pubblicitari

1. L'apposizione anche provvisoria di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, cartelli pubblicitari ecc. è subordinata ad autorizzazione.
2. L'autorizzazione è rilasciata purché l'opera non danneggi il decoro dell'edificio e dell'ambiente e non alteri o copra elementi architettonici o visuali e sfondi paesistici. In caso di riparazioni o modifiche del piano stradale che richiedono la temporanea rimozione di mostre, vetrine o altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, i soggetti autorizzati sono obbligati ad eseguire la rimozione o la ricollocazione in pristino, con le modifiche rese necessarie a loro cura e spesa.
3. Qualora non ottemperino, il Dirigente del Servizio competente può ordinare la rimozione di ufficio a loro spese.
4. Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate dal Dirigente del Servizio competente per ragioni di pubblica utilità o di pubblico decoro.
5. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla presentazione di una domanda corredata dalla seguente documentazione in triplice copia:
 - a) planimetria ed altra documentazione indicante il luogo esatto ove si intende collocare l'impianto;
 - b) bozzetto a colori, nel rapporto non inferiore a 1:20, dell'impianto pubblicitario, con indicazione delle dimensioni, dei materiali, dei colori, della forma e delle caratteristiche;
 - c) dichiarazione relativa alla disponibilità del suolo e dello stabile su cui l'impianto sarà installato, completa di atto di assenso del proprietario se diverso dal richiedente;
 - d) auto certificazione, redatta ai sensi della Legge 04.01.1968 n° 15, con la quale si attesti che il manufatto che si intende collocare è stato calcolato e sarà realizzato e posto in opera tenendo conto della natura del terreno o del luogo di posa e della spinta del vento, onde garantirne la stabilità;

- e) documentazione fotografica o similare, formato minimo 9 x 12, dalla quale risulti la posizione in relazione all'edificio specifico ed una fotografia dove venga individuato l'ambiente circostante, nonché il contesto architettonico del quale fa parte;
- f) dichiarazione di conformità degli impianti elettrici a norma della Legge 46/90, per i manufatti pubblicitari luminosi.

6. *(abrogato)**

7. L'apposizione di insegne a bandiera è consentita soltanto se conforme alle previsioni degli strumenti urbanistici attuativi e nel rispetto del Decreto Legislativo 30 aprile 1992 n° 285 (Codice della Strada) e successive modificazioni ed integrazioni.

* *comma abrogato con delibera del Consiglio comunale n. 40 del 07/09/2015)*

Art. 74 bis

Commissione per le insegne

(articolo abrogato con delibera del Consiglio comunale n. 40 del 07/09/2015)

[1. La Commissione per le Insegne è l'organo con funzioni consultive nel procedimento di adozione del provvedimento di autorizzazione per l'apposizione di insegne e cartelli pubblicitari.

2. La Commissione per le Insegne è composta dal Dirigente del Servizio Ambiente e Gestione del Territorio o da suo delegato, che la presiede e da tre componenti, uno dei quali ingegnere o architetto o geometra e due membri prescelti su terne proposte dalle Associazioni di Categoria dei Commercianti.

3. Il presidente della Commissione per le Insegne viene nominato dal Dirigente del Servizio mentre i membri vengono nominati dal Sindaco.

4. I membri durano in carica quanto il Sindaco che li ha designati e comunque sino alla nomina dei nuovi membri da parte del Sindaco subentrante. Sono considerati dimissionari i membri assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo.

5. Per i componenti della Commissione per le Insegne valgono le norme di incompatibilità previste per gli

assessori comunali. Essi non possono essere funzionari di organi statali o regionali ai quali competono, in base alle norme vigenti, funzioni di controllo preventivo o successivo sulla attività urbanistico-edilizia del comune.

6. Partecipa alla riunione il Dirigente del Servizio competente, senza diritto di voto.

7. Esercita le funzioni di segretario della commissione, senza diritto di voto, un rappresentante del Servizio Ambiente e Gestione del Territorio.

8. La Commissione per le Insegne si riunisce tutte le volte che il Presidente lo ritenga opportuno ed è convocata dal Presidente con invito scritto.

9. Le sedute della Commissione per le Insegne sono valide se è presente, oltre al Presidente, almeno un membro.

10. Le deliberazioni sono prese con il voto favorevole della maggioranza dei presenti e, in caso di parità, prevale il voto del presidente.

11. I progetti possono essere esaminati dalla commissione solo se siano stati istruiti dallo Sportello Unico per l'Edilizia. Il responsabile del procedimento illustra obbligatoriamente prima della deliberazione della commissione il parere dell'ufficio su ciascun progetto.

12. Il componente della Commissione per le Insegne non può essere presente durante l'esame e il giudizio su argomenti ai quali sia interessato; in particolare, nei casi in cui risulti proprietario dell'esercizio pubblico confinante, di esercizi pubblici appartenenti al coniuge o a parenti sino al quarto grado o ad affini sino al secondo grado, oppure in quanto sia autore del bozzetto dell'insegna o direttamente interessato all'esecuzione della stessa.

Dell'allontanamento dalla riunione e dei motivi che lo determinano deve essere dato atto nel verbale.

13. I processi verbali delle riunioni sono tenuti a cura del segretario; essi devono contenere la motivazione, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto.

14. I processi verbali vengono firmati dal presidente, dal segretario e da un commissario di volta in volta designato dal presidente.

15. Il segretario riporta sommariamente il parere della commissione sull'incarto relativo a ogni domanda esaminata e appone sugli elaborati e sulla domanda la dicitura "esaminato dalla Commissione per le Insegne..." completando con la data e la firma del presidente, del segretario e di un commissario di volta in volta designato dal presidente.

16. Chiunque ha facoltà di avere conoscenza del verbale della Commissione per le Insegne.]

Art. 75

Restauri e modifiche alle opere esterne dei fabbricati

1. Il restauro e le coloriture delle fronti dei fabbricati esistenti, degli edifici e dei muri formanti unico complesso architettonico, anche se appartenenti a proprietari diversi, devono essere eseguiti in modo da non turbare l'unità e l'armonia del complesso stesso.

2. Le coloriture parziali degli edifici sono vietate.

3. Il Comune può ordinare il rifacimento dell'intonaco o della tinteggiatura di prospetti di fabbricati e di muri di cinta, ove lo richiedano esigenze ambientali o di decoro pubblico, mediante intimazione ai proprietari, nella quale sia stabilito il termine per l'esecuzione dei lavori.

4. Tutto quanto costituisca e completi la decorazione architettonica dei fabbricati, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale, storico o che abbia valore estetico e interesse storico non può essere asportato, spostato o comunque modificato senza il preventivo assenso del Comune e, se del caso, senza il consenso della competente soprintendenza.

5. Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il Comune può prescrivere che gli oggetti di cui al comma 4, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, nonché predisporre tutti i rilievi e calchi opportuni nell'interesse della tutela dei beni culturali.

6. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere gli edifici, sia nel loro insieme, che in ogni parte, in buone condizioni di efficienza, stabilità e decoro e dovranno tempestivamente provvedere al normale mantenimento ogni volta che se ne manifesti la necessità. In particolare, sono obbligati a mantenere in buono stato i prospetti visibili da vie o spazi pubblici, muri di cinta o recinzioni in genere, con particolare riguardo agli intonaci, infissi, tinteggiature, verniciature, canali di gronda e discendenti. I proprietari, infine, sono obbligati a togliere tempestivamente qualunque scritta o imbrattamento, arbitrariamente eseguiti anche da terzi, atti a deturpare il decoro urbano.

Art. 76

Uscita dalle autorimesse - Rampe per il transito dei veicoli

1. Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate.

2. Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali. Tra il punto di inizio della livelletta inclinata e il ciglio della strada deve esservi una distanza pari ad almeno m. 3,50.

3. Le rampe per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono avere pendenza superiore al 20 per cento se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15 per cento. Esse devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato, ad un'altezza pari a 0,90 metri.

Art. 77

Contatori di gas, energia elettrica ed acqua

1. Nelle nuove costruzioni, i contatori per l'erogazione di gas ad uso domestico o industriale, per l'energia elettrica e l'approvvigionamento idrico devono essere dislocati in locali o nicchie accessibili dall'esterno del fabbricato, nel rispetto delle disposizioni vigenti per i singoli impianti.

2. Detti locali o nicchie devono essere indicati nei progetti allegati alle domande di permesso di costruire o DIA.

Art. 77 bis

Aree prospettanti su spazi pubblici

All'interno del perimetro del centro abitato, così come delimitato con deliberazione della Giunta Municipale ai sensi dell'art. 4 del Decreto Lgs. n. 285/1992 e ss.mm.ii. (Codice della Strada), le aree libere o edificate, confinanti con spazi pubblici o comunque aperti al pubblico, debbono essere adeguatamente mantenute al fine di garantire sufficienti condizioni di igiene, di salubrità e di tutela ambientale.

TITOLO XV

Requisiti generali degli edifici

Art. 78

Salubrità del terreno

1. Le costruzioni su terreni già adibiti a deposito di immondizie, di letami, di residui putrescibili o altri materiali inquinanti, sono permesse solo quando tali terreni e quelli circostanti siano stati risanati conformemente a quanto richiesto dalle autorità sanitarie e locali.
2. Non è permessa l'edificazione su un suolo il cui livello sia eguale o più basso di quello dei corsi d'acqua e bacini vicini, per cui risulti difficile il deflusso delle acque meteoriche o di quelle di rifiuto, se tale livello non sia sufficientemente rialzato.
3. Le abitazioni presso i rilievi montani e terrapieni sostenuti da muri devono essere completate con strutture idonee per l'allontanamento delle acque meteoriche o di infiltrazione.

Art. 79

Requisiti relativi all'impermeabilità e all'isolamento dall'umidità

1. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici ed i muri perimetrali portanti devono risultare intrinsecamente asciutti.
2. Tutti gli altri elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.
3. I locali abitabili, posti al piano terreno indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, a sistemazione avvenuta, devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio areato; l'intradosso del solaio deve essere distaccato dal terreno stesso di cm. 30.
4. Alle presenti disposizioni possono fare eccezione le sistemazioni di edifici esistenti, qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzare le soluzioni tecniche citate in rapporto alla conservazione ed alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali, funzionali e tecnologiche preesistenti. Il progetto dovrà indicare in tal caso le soluzioni alternative adeguate al perseguimento dei requisiti citati.
5. Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, deve essere prevista un'intercapedine, di almeno 50 cm. di larghezza, aerata che circondi i locali in oggetto per tutta la parte interessata: la cunetta dell'intercapedine deve essere più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili.
6. Le griglie di aerazione delle intercapedini non devono presentare pericolo per i pedoni e devono essere sicure in relazione alle eventuali condizioni d'uso a cui possono essere sottoposte. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione di vespaio semplice non aerato.
7. Il solaio dei locali, abitabili e non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica, o a quello di massima piena del sistema fognario di scarico.

79 bis

Requisiti energetico-ambientali degli edifici ambientali

1. Tutti gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia mediante la completa demolizione e ricostruzione, indipendentemente se riferiti ad edifici residenziali o extraresidenziali, con esclusione delle Attività Artigianale, Industriale ed Agricola, debbono prevedere la valutazione della compatibilità energetico-ambientale redatta secondo il Protocollo ITACA sintetico Marche vigente al momento della richiesta, calcolato utilizzando la versione in vigore al momento della presentazione della domanda.
2. La valutazione del livello prestazionale complessivo degli interventi di cui al comma precedente deve raggiungere almeno il punteggio 2. Sono esclusi da tale obbligo gli interventi di ristrutturazione di interi organismi edilizi anche mediante demolizione e ricostruzione ricadenti nelle zone omogenee A.

3. Il livello prestazionale determinato nella compilazione delle singole schede che raggiunga il punteggio del sottostante elenco, comporterà l'applicazione di una riduzione pari al 10% del contributo di costruzione limitatamente alla quota del Costo di Costruzione:

Energia primaria per climatizz. Invernale	punteggio 3
Trasmittanza termica involucro edilizio	punteggio 3
Controllo della radiazione solare	punteggio 3
Inerzia termica-	punteggio 1

A partire dal 1/1/2012 il raggiungimento dei punteggi sopra indicati e l'applicazione della riduzione diverranno obbligatori.

4. In prossimità dell'ingresso principale degli immobili oggetto degli interventi di cui al comma 1 del presente articolo, dovrà essere apposta e mantenuta, a spese e cura del proprietario, idonea targa, realizzata secondo lo schema reso disponibile presso lo Sportello Unico per l'Edilizia competente, riportante il punteggio del livello prestazionale ottenuto.

Art. 80

Requisiti di carattere termico

1. La progettazione e la realizzazione di nuovi fabbricati, nonché la ristrutturazione o la modifica di quelli esistenti, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della sicurezza delle persone, debbono adeguarsi alle disposizioni di cui alla Legge 9 gennaio 1991 n° 10, al relativo regolamento per l'installazione, progettazione, esercizio e manutenzione impianti termici negli edifici di cui al D.P.R. 26 agosto 1993 n° 412, alle successive leggi sul contenimento dei consumi energetici, nonché alle leggi e regolamenti vigenti in materia di impianti elettrici.

2. In particolare, nel caso di interventi edilizi su edifici esistenti o d'inserimento di impianti di riscaldamento in edifici precedentemente sprovvisti, il Comune può richiedere l'adozione di provvedimenti atti a garantire un adeguato isolamento termico, nonché interventi sui serramenti e nello stesso impianto termico, qualora già esistente e da ristrutturare.

Art. 80 bis

Sistemi solari

1. Ogni unità immobiliare destinata alla permanenza di persone può disporre di serre solari, così come definite al precedente art. 15 GG).

2. Il volume delle serre solari è escluso dal conteggio volumetrico dell'edificio e non viene considerato ai fini dell'applicazione delle distanze dai confini solo se realizzate alle seguenti condizioni:

- siano disposte sul fronte Sud con tolleranza di $\pm 30^\circ$;
- abbiano una profondità rispetto al profilo dell'edificio non superiore a 1,50 m, per quelle a guadagno diretto, ovvero a 1,00 m, per tutte le altre;
- la sommatoria delle loro superfici calpestabili non superi il 20% della superficie utile dell'unità immobiliare destinata alla permanenza di persone di cui sono a servizio;
- coprano il fabbisogno termico dell'unità immobiliare destinata alla permanenza di persone di cui sono a servizio, sino al raggiungimento del livello prestazionale 3 nella scheda "1.1.1 – Energia per la climatizzazione invernale" del protocollo ITACA sintetico della Regione Marche;
- garantiscano un sistema di controllo dei flussi di aria calda/fredda fra l'unità immobiliare destinata alla permanenza di persone, la serra e l'ambiente circostante;
- siano assenti al suo interno impianti tecnologici, di distribuzione, di misura e di controllo di qualsiasi natura.

3. Le aperture tra le serre solari a guadagno diretto ed i locali ad esse comunicanti non contribuiscono al rispetto delle prescrizioni di legge circa la ventilazione dei locali medesimi e dovranno essere chiuse da infissi apribili, permeabili alla luce. Le medesime aperture

contribuiscono, viceversa, al rispetto delle prescrizioni di legge circa l'illuminazione naturale dei locali, dovendosi comunque applicare a tali aperture un parametro di riduzione pari al 20%.

4. Le aperture tra le serre solari a scambio convettivo ed i locali ad esse comunicanti non contribuiscono al rispetto delle prescrizioni di legge sia circa la ventilazione sia relativamente all'illuminazione dei locali medesimi e dovranno essere chiuse da infissi apribili.

5. Le serre solari a guadagno diretto devono essere dotate di ombreggiamento con schermature poste all'esterno (briese-solaire, ecc.), con orientamento esclusivamente su asse orizzontale; tale ombreggiamento può essere integrato da messa a dimora di funzionale vegetazione esclusivamente a foglia caduca.

Art. 80 ter

Pergolati, gazebo, porticati, logge

1. La superficie complessiva dei pergolati, gazebo, porticati, logge e logge aperte, indipendentemente dal numero delle unità immobiliari di cui esso è composto, non potrà eccedere il 40% della superficie coperta (SC); resta comunque fissata per le logge aperte la superficie massima pari al 20% della superficie coperta.

2. Poiché negli edifici condominiali la realizzazione di pergolati, gazebo, porticati e logge con le limitazioni di cui al comma precedente implicano una restrizione ai diritti di terzi, per la realizzazione di tali manufatti dovrà essere allegata, alla DIA o al Permesso a Costruire necessari, l'autorizzazione dell'assemblea di condominio da cui si evinca la consapevolezza dei condomini circa la sussistenza di tali restrizioni con allegato un elaborato progettuale riportante le caratteristiche estetiche assunte dal fronte interessato all'installazione.

3. L'installazione di moduli fotovoltaici o pannelli solari è consentita nelle tettoie, nei gazebo, nelle pensiline, nei porticati e nelle logge aperte con esclusione pertanto dei pergolati.

Art. 81

Requisiti di carattere acustico

Gli edifici dovranno rispettare i requisiti di carattere acustico previsti dalla Legge 26 ottobre 1995, n° 447 (Legge quadro sull'inquinamento acustico) e dalla L.R. 14/11/2001 n. 28 "Norme per la tutela dell'ambiente esterno e dell'ambiente abitativo dal'inquinamento acustico nella Regione Marche".

Art. 82

Classificazione dei locali

Requisiti relativi all'illuminazione, all'aerazione e al dimensionamento dei locali

1. Sono definiti locali tutti gli spazi coperti, delimitati da ogni lato da pareti.

2. I locali si classificano secondo le seguenti categorie:

A) locali destinati ad uso abitativo e relative pertinenze:

A1) ambienti abitativi (soggiorni, sale da pranzo, camere da letto, cucine, ambienti abitabili in genere);

A2) vani accessori compresi all'interno degli alloggi (servizi igienici, ripostigli, stanze prive di finestra, ambienti di servizio in genere);

A3) locali accessori esterni all'alloggio e/o comuni a più unità immobiliari (cantine, soffitte non abitabili, locali motore ascensore, cabine idriche, lavanderie comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze; autorimesse singole o collettive, androne, vani scala).

B) locali per attività produttive, turistiche, commerciali, direzionali:

B1) negozi di vendita e sale di esposizione, sale di riunione, palestre, bar, ristoranti e sale di ritrovo, laboratori industriali ed artigianali, magazzini, depositi ed archivi nei quali sia prevista la permanenza prolungata delle persone; si escludono dall'altezza minima di ml. 2,70 i magazzini, depositi ed archivi, compresi nelle medesima categoria, quando non ci sia la permanenza prolungata di persone, in tal caso l'altezza minima dovrà essere di ml. 2,10 salvo il rispetto di altre normative in materia di sicurezza.

B2) uffici, studi professionali e laboratori scientifici e tecnici;

- B3) locali accessori, a servizio dei locali di cui ai precedenti punti.
3. Gli edifici devono essere progettati in modo che l'illuminazione dei loro locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti.
4. Tutti i locali appartenenti alla categoria A1 devono essere dotati di aerazione e illuminazione naturale diretta, come previsto dal D.M. 5 luglio 1975, e le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere aree inferiori a 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi. Detti locali devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da consentire un'uniforme distribuzione della luce nell'ambiente.
5. Nei locali di categoria B1 di norma, salvo le deroghe di cui al successivo comma 10, il rapporto tra la superficie minima delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore a 1/10. Nei locali di categoria B2 lo stesso rapporto non deve essere inferiore a 1/8. In nessun caso la superficie minima delle finestre può essere inferiore a mq 0,80.
6. Per i locali di categoria B1 possono essere richiesti requisiti di maggiore illuminazione e/o ventilazione in rapporto alla tipologia dell'attività;
7. E' consentita l'installazione di servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno a condizione che:
- 1) ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata;
 - 2) gli impianti siano collegati ad acquedotti con funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
 - 3) in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.
- 7 bis. Le unità immobiliare ad uso abitativo aventi superficie utile superiore a mq 70 o dotate di più servizi igienici debbono avere almeno un servizio igienico munito di finestra apribile.
8. I locali destinati a servizi igienici non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A1, B1 e B2.
9. Fermo restando che nei locali di tipo A1 almeno un servizio igienico deve essere sempre disimpegnato, possono essere previsti ulteriori servizi igienici con accesso diretto dalle camere privi di disimpegno.
10. Tuttavia possono fruire di illuminazione diurna naturale indiretta, oppure artificiale:
- a) i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
 - b) i locali aperti al pubblico, destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché pubblici esercizi;
 - c) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
 - d) i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antibagno;
 - e) i locali non destinati alla permanenza di persone;
 - f) gli spazi di cottura ad esclusione di quelli annessi ai locali di tipo commerciale ed artigianale;
 - g) gli spazi destinati al disimpegno ed ai collegamenti orizzontali e verticali.
11. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei solai ed eventualmente del tetto devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione.
12. La conservazione delle minori superfici trasparenti per gli edifici già esistenti, ancorché sottoposti ad opere di ristrutturazione, può essere autorizzata quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali del manufatto.
13. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano la loro schermatura ed il loro oscuramento.
14. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aerazione adeguata alla sua destinazione.
15. L'aerazione dei locali può essere naturale oppure artificiale con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi.
16. La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante un condotto di aerazione indipendente per ogni locale servito, sfociante sulla copertura e dotato di elettroaspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione, oppure negli edifici con più di tre piani, può

essere ottenuta mediante un unico condotto collettivo ramificato. Tale condotto deve essere dotato di elettroaspiratore centralizzato, ad aspirazione continua, posto sulla copertura.

17. I locali destinati alla permanenza di persone, i quali fruiscono di aerazione naturale, devono avere almeno un serramento esterno opportunamente dimensionato e posizionato, dotato di una o più parti apribili.

18. I locali di categoria A1, B1 e B2 devono avere un'altezza minima netta, misurata da pavimento a soffitto, di ml. 2,70 ad eccezione dei laboratori industriali ed artigianali la cui altezza minima netta non deve essere inferiore a ml. 3,00, salvo prescrizioni particolari per le singole destinazioni.

19. Nel caso di soffitti inclinati, l'altezza media per locali di categoria A1 deve corrispondere ai minimi sopra descritti con un minimo nel punto più basso di ml. 2,00.

20. I locali di categoria A2 e B3 devono avere un'altezza, misurata come al precedente comma, non inferiore a ml. 2,40.

20 bis. Per le autorimesse singole o collettive dovrà essere garantita l'altezza minima prescritta dalle norme relative alla prevenzione incendi.

21. Può essere autorizzata un'altezza diversa da quella indicata ai punti precedenti nelle opere di recupero del patrimonio edilizio esistente, sia nel caso che si mantengano altezze già esistenti e sia nel caso di modifiche alle quote originarie dei solai, quando non si proceda ad un incremento del numero dei piani.

22. La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di ml. 2,20; almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi ed il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.

23. La superficie dei soppalchi non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato.

24. Nei Locali di categoria A1 le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq 9 se singole, di mq 14 se doppie; le stanze di soggiorno non possono avere superficie inferiore a mq 14.

25. Nei locali di categoria B1 aperti al pubblico e per i servizi igienici dei locali di categoria B3 le dimensioni e le finiture sono quelle previste dal D.P.R. n. 503/96.

26. Il dimensionamento minimo dei singoli vani deve fare riferimento alle disposizioni di cui al Decreto del Ministero della Sanità 5 luglio 1975, pubblicato nella G.U. 18 luglio 1975 n° 190.

27. Negli edifici residenziali, gli alloggi debbono avere le seguenti caratteristiche:

- a) per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14 per i primi quattro abitanti e mq 10 per ciascuno dei successivi (art. 3 - D.M. 5 luglio 1975);
- b) gli alloggi monocalci non possono avere superficie inferiore a mq 28 se per una persona e mq 38 se per due persone (art. 3 D.M. 5 luglio 1975);
- c) ogni alloggio deve essere fornito di almeno un bagno completo di tutti gli apparecchi igienici (lavabo, vaso, bidet, vasca o doccia).

28. Sono consentite le cucine in nicchia, eventualmente annesse al pranzo-soggiorno, purché comunichino ampiamente con quest'ultimo e siano munite di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

Art. 83

Cortili e chiostrine

1. Nelle costruzioni, ampliamenti o varianti di fabbricati, i cortili, intendendosi per tali anche gli spazi limitati da tre sole pareti, qualora ciascuna delle pareti antistanti sia di lunghezza superiore a ml. 3, devono essere dimensionati in modo che la luce libera, davanti ad ogni finestra, misurata sulla normale di essa, non sia inferiore alla massima altezza delle pareti d'ambito con un minimo di ml. 8.

2. Agli effetti di quanto sopra, la misura della luce libera deve essere al netto delle proiezioni orizzontali dei ballatoi, balconi e di qualsiasi altra sporgenza posta all'interno del cortile stesso.

3. La costruzione di chiostrine, intendendosi per tali spazi interni aperti in alto per l'intera superficie, può essere ammessa esclusivamente se necessaria alla diretta illuminazione e ventilazione di servizi igienici, scale, corridoi di disimpegno, ambienti di servizio, ripostigli.

4. Le chiostrine non possono avere lati inferiori a ml. 3. Debbono essere di facile e permanente comunicazione con l'esterno nella parte bassa, accessibili per la pulizia e con adeguata ventilazione naturale dall'esterno.

5. Nelle chiostrine non è ammessa alcuna sporgenza.
6. Chiostrine e cortili non sistemati a giardino privato, debbono essere pavimentati e provvisti di apposite fognature per lo scarico delle acque meteoriche.

Art. 84

Stabilità e sicurezza dei fabbricati

1. E' vietato costruire edifici sul ciglio di dirupi, su terreni di non buona consistenza, di eterogenea struttura, detritici o franosi e comunque inclini a scoscendere.
2. Quando non si possa raggiungere il terreno compatto e si debba fabbricare su terreni di riporto recente, o comunque sciolti, si debbono adottare accorgimenti tecnici più opportuni per ottenere un solido appoggio delle fondazioni e comunque nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia.
3. Le murate debbono essere eseguite secondo le migliori regole d'arte con buoni materiali e con accurata mano d'opera. Nella muratura di pietrame, qualora lo stesso non presenti piani di posa regolari, la muratura deve essere interrotta da corsi orizzontali di materiale idoneo.
4. I muri debbono avere dimensioni tali che il carico unitario di essi mantenga il giusto rapporto coi carico di rottura del materiale più debole di cui sono costituiti.
5. Nei piani superiori a quello terreno sono vietate le strutture spingenti verso i muri perimetrali.
6. I tetti debbono essere costruiti in modo da escludere qualsiasi spinta orizzontale.
7. Tutti i fabbricati a più piani devono eseguirsi, ad ogni piano, sui muri perimetrali e su tutti i muri portanti, cordoli di cemento armato.
8. Le opere murarie, qualunque sia il sistema costruttivo adottato, debbono essere sospese nei periodi di gelo nei quali la temperatura si mantenga per molte ore al di sotto di zero gradi centigradi.
9. Nelle strutture di cemento armato debbono essere strettamente osservate le prescrizioni per l'accettazione degli agglomerati idraulici e per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio semplice e armato.
10. Per le zone dichiarate sismiche le costruzioni devono rispettare le disposizioni vigenti in materia.

Art. 85

Abbattimento delle barriere architettoniche

1. I progetti riguardanti la costruzione di nuovi edifici pubblici o di interesse pubblico le opere di urbanizzazione primaria e secondaria devono essere redatti in conformità alle norme della vigente legislazione relativa al superamento e alla eliminazione delle barriere architettoniche.
2. I progetti riguardanti la ristrutturazione edilizia o la ristrutturazione urbanistica, di cui all'articolo 3, lettere "d" e "f" del D.P.R. 6/6/2001 n. 380, sono considerati come progetti di nuove costruzioni ai fini di quanto previsto al primo comma.
3. Gli interventi di manutenzione straordinaria o di restauro e risanamento conservativo, di cui all'articolo 3, lettere "b" e "c" del D.P.R. 6/6/2001 n. 380, sono soggetti alle norme della vigente legislazione relativa al superamento e alla eliminazione delle barriere architettoniche, quando riguardano edifici pubblici o di interesse pubblico. Sono fatti salvi i casi in cui esiste l'impossibilità che i lavori previsti possano essere eseguiti ottenendo contemporaneamente l'abbattimento anche parziale delle barriere architettoniche.
4. Gli interventi, eseguiti su edifici esistenti ed aventi incidenza sulle barriere architettoniche, dovranno essere finalizzati al massimo abbattimento possibile delle stesse, in vista del raggiungimento degli standards previsti dalla vigente legislazione in merito.
5. I progetti di cui ai precedenti commi 2, 3 e 4 devono contenere la dimostrazione che gli interventi edilizi da essi previsti non costituiscano ostacolo al futuro abbattimento delle barriere architettoniche.
6. Le volumetrie necessarie all'abbattimento delle barriere architettoniche limitatamente alla realizzazione degli ascensori sono computate in deroga alle previsioni di cui alla lettera d) dell'articolo 15, per i soli edifici esistenti.
7. Nei casi di interventi di cui all'art. 3, lettere "b" e "c" del D.P.R. 6/6/2001 n. 380, l'inserimento di impianto ascensore in edifici privati esistenti avente le caratteristiche dimensionali conformi

all'art. 8.1.12 del D.M. 236/89, può essere autorizzato all'interno del vano scala, una volta verificata la impossibilità di diversa collocazione, anche se ciò comporti una diminuzione della larghezza delle scale e dei pianerottoli, che non potrà comunque essere inferiore a ml. 0,80 (salvo i casi in cui tale dimensione non sia compatibile con le norme in materia di sicurezza antincendio) ad eccezione dello spazio di distribuzione anteriore alla porta della cabina, che dovrà rispettare le dimensioni minime previste nel citato D.M. 236/89.

8. Nei casi di mutamento di destinazione d'uso, anche senza opere, relativi alla realizzazioni di uffici o locali di interesse pubblico (ad esempio studi medici di base convenzionati) deve essere garantito l'abbattimento delle barriere architettoniche.

TITOLO XVI

Requisiti specifici degli impianti

Art. 86

Rifornimento idrico e impianti sollevamento acque

1. Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale, distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, in modo da garantire il regolare rifornimento di ogni alloggio.
2. Nelle zone prive di acquedotto comunale, l'acqua per uso domestico può essere prelevata dai pozzi privati, ma, in tal caso, deve risultare potabile dall'analisi dei competenti servizi sanitari ed il suo uso deve essere consentito dai servizi stessi.
3. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni contenute nel regolamento comunale per il servizio dell'acquedotto.
4. Per l'esercizio degli impianti di sollevamento di acqua (autoclave), è necessaria l'autorizzazione preventiva da parte del comune, che ha facoltà di revocarla in ogni tempo in relazione alle condizioni del servizio di distribuzione dell'acqua.
5. Negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia mediante la completa demolizione e ricostruzione debbono essere previste reti idriche duali e cisterne di accumulo delle acque meteoriche, poste al di sotto del piano di campagna, aventi un volume minimo pari a mc (SC x 0,034), dove SC corrisponde alla Superficie coperta, così come definita all'art. 15 lett. i) del presente Regolamento, fatta salva l'impossibilità tecnica di realizzazione. Sono esclusi dall'applicazione di tale norma gli interventi di ristrutturazione di interi organismi edilizi mediante demolizione e ricostruzione ricadenti nelle zone omogenee A.

Art. 87

Pozzi, vasche e cisterne per acqua potabile

1. I pozzi, le vasche e le cisterne e gli altri recipienti destinati ad accogliere acqua potabile devono essere costruiti a monte di fogne, pozzi neri, concimaie, bottini, fossi di scolo ecc. e mai, comunque, a distanza minore di ml. 50 da questi.
2. I pozzi debbono essere costruiti con una buona muratura, rivestiti internamente con uno strato di cemento dello spessore di almeno cm. 2 o un altro materiale impermeabile in modo da impedire comunque le infiltrazioni di acqua inquinata, superficiale o profonda, dal suolo circostante.
3. Essi debbono essere sempre chiusi alla bocca mediante apposita torretta in muratura munita di apposito sportello.
4. L'attingimento può farsi solamente a mezzo di pompe.
5. Il terreno circostante, almeno per un raggio di ml. 2 dal perimetro della torretta, deve essere impermeabilizzato per il solleccito allontanamento delle acque meteoriche e di stramazzo.
6. I pozzi, volti alla captazione di acque di falde profonde o per uso non domestico, devono essere autorizzati.
Sono fatte salve le disposizioni di cui all'articolo 7 della Legge 10 maggio 1976, n° 319 e successive modificazioni ed integrazioni.
7. Per i pozzi tubolari saranno di volta in volta date disposizioni dagli uffici tecnici comunali e dai servizi dell'unità sanitaria locale.
8. Riguardo alla perforazione di nuovi pozzi che ricadono all'interno delle zone di rispetto di cui all'articolo 6 del D.P.R. 24 maggio 1988, n° 236, valgono i divieti in esso previsti.

Art. 88

Smaltimento delle acque reflue

1. Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque provenienti da insediamenti civili, da insediamenti produttivi e lo smaltimento delle acque piovane, nonché le caratteristiche degli impianti relativi si applicano le norme e prescrizioni contenute nel vigente Regolamento Comunale

avente per oggetto il servizio di fognatura e lo smaltimento delle acque reflue nella fognatura comunale.

2. Negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia mediante la completa demolizione e ricostruzione deve essere prevista rete fognaria duale per il recupero delle acque grigie. Sono esclusi dall'applicazione di tale norma gli interventi di ristrutturazione di interi organismi edilizi mediante demolizione e ricostruzione ricadenti nelle zone omogenee A.

Art. 89

Concimaie

1. Non sono ammesse concimaie all'interno dei centri abitati del comune.
2. Le concimaie devono essere costruite in conformità alle prescrizioni del R.D. 1 dicembre 1930, n° 1862, modificato dalla Legge 25 giugno 1931, n° 925 e dagli articoli 233 e seguenti del TU. 27 luglio 1934, n° 1265 e da quanto di volta in volta è disposto dall'autorità competente.
3. Le concimaie devono distare, dai pozzi, acquedotti o serbatoi come da qualunque abitazione almeno ml. 30. Sono fatti salvi i divieti dettati dalle normative di carattere ambientale.
4. Le concimaie e gli annessi pozzetti per liquami debbono essere costruiti con il fondo e le pareti resistenti ed impermeabili ed inoltre debbono essere dotate di cunette di scolo fino ai pozzetti di raccolta.

Art. 90

Impianti igienici

1. Ogni nuovo alloggio destinato ad uso di abitazione deve essere fornito di servizi igienici (w.c., lavabo, vasca o doccia).
2. Tutti i locali destinati ad attività di vario genere con permanenza di persone (negozi, uffici, studi professionali, bar, altri esercizi pubblici) deve essere provvisto di almeno un gabinetto ed un lavabo a suo servizio esclusivo.
3. Ogni immobile destinato ad attività produttiva deve avere un sufficiente numero di servizi igienici (w.c., lavabi, docce, spogliatoi e armadi per il vestiario) a seconda del numero dei dipendenti e dell'attività svolta.

Art. 91

Impianti di aerazione

1. Nei casi d'adozione d'impianti di aerazione artificiale, oppure di aria condizionata, il Comune può, caso per caso, stabilire prescrizioni particolari: tutto questo tenendo conto sia delle varie categorie dei locali e sia del fatto che s'intervenga su un edificio esistente.
2. In ogni caso, alla domanda di permesso di costruire o DIA dev'essere allegato uno schema dell'impianto e, ove del caso, il progetto esecutivo del medesimo.
3. Il rilascio dell'agibilità è subordinato alla verifica dell'impianto da parte dei competenti organi tecnici comunali.

Art. 92

Caratteristiche dei fabbricati ai fini della prevenzione degli incendi

Nulla osta del Comando Provinciale dei VV.FF.

Ai fini della prevenzione degli incendi nei fabbricati, negli impianti e costruzioni di qualsiasi natura di uso pubblico o privato devono essere rispettate, a seconda delle caratteristiche dell'intervento, le norme vigenti in materia con particolare riferimento al D.P.R. 29 luglio 1982 n° 577, al D.M. 16 febbraio 1982, al D.M. 30 novembre 1983, al D.M. 1 febbraio 1986, al D.M. 16 maggio 1987 n° 246, al D.M. 26 agosto 1992, al D.P.R. 12 gennaio 1998 n° 37 e successive modifiche ed integrazioni. Tali interventi dovranno ottenere preventivamente il nulla osta del Comando Provinciale dei VV.FF. ove previsto dalla predetta normativa.

Art. 93

Impianti di gas per uso domestico

1. L'impianto di bombole di G.P.L. deve sempre effettuarsi all'esterno del locale nel quale trovasi l'apparecchio di utilizzazione, previo nullaosta dei vigili del fuoco.
2. La tubazione fissa metallica per gas, nell'attraversamento delle murature deve essere protetta con guaina metallica aperta verso l'esterno e chiusa ermeticamente verso l'interno.
3. Tale tubazione deve essere munita di rubinetti di intercettazione del flusso. La tubazione flessibile di collegamento tra quella fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura e all'azione chimica del gas.
4. Le giunzioni del tubo flessibile, sia alla tubazione fissa che all'apparecchio utilizzatore, debbono essere eseguite con sicurezza in modo da evitare particolare usura, fuga di gas e possibilità di sfilamento del tubo stesso.

Art. 94

Focolai, forni e camini, condotti di calore e canne fumarie

1. Nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni, oltre alle norme dettate dalla Legge 31 luglio 1966, n° 615 e dal relativo regolamento d'esecuzione, è condizione necessaria per l'ottenimento dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità che ogni focolare, stufa, forno e simili, qualunque sia il tipo, a meno che non sia a funzionamento elettrico, abbia, per l'eliminazione dei prodotti della combustione, una canna propria ed indipendente, prolungata almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza, costruita in materiali impermeabili capaci di evitare macchie, distacchi o screpolature di intonaco all'esterno dei muri.
2. Gli scaldabagni e fornelli isolati devono essere muniti di canne indipendenti soggette alle stesse norme di cui sopra.
3. E' vietato fare uscire il fumo al di sotto dei tetti o a livello del parapetto delle terrazze.
4. Le teste delle canne o fumaioli debbono essere costruite in maniera decorosa con pietra o con altro materiale adatto.
5. Se il fumaiolo dista meno di ml. 10 dalle finestre di prospetto delle case antistanti, deve essere prolungato fino oltre le coperture di queste.
6. Per gli impianti elettrici di cucina o di riscaldamento è sufficiente che sia provveduto in modo idoneo all'aspirazione dei vapori.
7. I camini industriali e i locali nei quali siano collocati forni per il pane, pasticceria e simili, sono soggetti alle norme dettate dalla legislazione vigente.
8. Possono essere equiparati ai suddetti, a giudizio dell'autorità comunale, i camini di forni o di apparecchi di riscaldamento che, per intensità di funzionamento e modo di esercizio, siano suscettibili di produrre analoghi effetti di disturbo.
9. Negli edifici esistenti nel caso di adeguamento, revisione o installazione di impianti di riscaldamento alimentati a gas metano la canna fumaria dovrà essere installata in osservanza alle previsioni dell'art. 5 del DPR 26/08/1993 n.412 così come modificato ed integrato dal DPR 21/12/1999 n. 551. L'installazione di detta canna fumaria deve essere preventivamente autorizzata dal Comune nei modi previsti dal presente Regolamento.

TITOLO XVII

Uso di suolo, spazi e servizi pubblici

Art. 95

Occupazione temporanea e permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico

1. Coloro che per qualsiasi motivo, intendano occupare temporaneamente il suolo, il sottosuolo e lo spazio pubblico devono rivolgere allo Sportello Unico per l'Edilizia competente apposita domanda corredata di tutti i disegni e documenti necessari per chiarire le ragioni della richiesta, nonché per indicare la superficie che si intende occupare, il tempo della occupazione e le opere che si vogliono eseguire. Il Dirigente del Servizio competente, nel rilasciare il permesso di costruire, fissa le norme e le prescrizioni da seguire nel corso dell'occupazione, nonché il periodo massimo di durata della stessa.
2. Al termine del permesso di costruire, il concessionario deve ripristinare l'area oggetto della medesima.
3. L'occupazione permanente del suolo, del sottosuolo e dello spazio pubblico è concessa dal Dirigente del Servizio competente purché sia compatibile con le condizioni delle proprietà confinanti e con le esigenze della viabilità.
4. L'autorizzazione è rinnovabile di sei mesi in sei mesi ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione spazi ed aree pubbliche ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino, ove necessario, del terrazzamento o della pavimentazione o della vegetazione, da effettuare entro il termine fissato dall'autorizzazione stessa.
5. Trascorsi sessanta giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, il deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte, a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.
6. Il restauro del pavimento stradale, dei marciapiedi e di altri manufatti alterati dal titolare del permesso di costruire o per causa di questi, viene eseguito dal comune sotto la direzione dell'ufficio tecnico a spese del titolare stesso, qualora questi non provveda alla esecuzione delle opere entro il termine stabilito all'uopo dall'amministrazione comunale.
7. Può essere consentita anche la creazione di intercapedini e di aperture al livello del suolo per aerare ed illuminare gli scantinati mediante griglie e luminari la cui manutenzione è a carico dei proprietari.
8. Nell'atto di autorizzazione, il Dirigente del Servizio competente stabilisce le prescrizioni da seguire durante l'esecuzione dell'opera, sia in prosieguo di tempo.
9. E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture del sottosuolo, costruire e restaurare fogne e qualsiasi altro lavoro nel suolo pubblico senza l'autorizzazione del Dirigente del Servizio competente, in cui siano specificatamente indicate le norme da osservare nella esecuzione dei lavori. Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato alla presentazione della domanda indicante i lavori che si intendono eseguire, al pagamento della relativa tassa, al deposito di garanzie da effettuarsi presso la tesoreria del comune, sul quale il comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.
10. Il Dirigente del Servizio competente può, sentita la commissione edilizia, autorizzare l'occupazione del suolo e del sottosuolo stradale, con impianti di servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc. oltre che con chioschi, il cui progetto deve essere approvato a norma del presente regolamento. Il concessionario in tale caso, oltre al pagamento del contributo prescritto per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e purché non sia in alcun modo intralciato e reso pericoloso il pubblico transito.

Art. 96

Rinvenimenti e scoperte

1. Oltre alle prescrizioni degli articoli 85 e seguenti del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n° 490 "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali", circa l'obbligo da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico, artistico,

archeologico, di denunciare immediatamente, alla soprintendenza o alla più vicina stazione dei carabinieri, il ritrovamento, e di sospendere i lavori in attesa del sopralluogo della soprintendenza predetta, il concessionario, il direttore dei lavori e l'appaltatore sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti aventi lo stesso presumibile interesse, che dovessero verificarsi nel corso di lavori di qualsiasi genere. Analoghe segnalazioni vanno fatte nel caso di rinvenimento di ossa umane.

2. I soggetti di cui al comma 1 sono tenuti ad osservare e a fare osservare tutti quei provvedimenti che il Sindaco ritenga opportuno adottare in conseguenza di tali scoperte e rinvenimento, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

Art. 97

Tende aggettanti sullo spazio pubblico

1. Quando non noccano al libero transito o non impediscano la visuale in danno dei vicini, il Dirigente del Servizio competente può autorizzare dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune, caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti nello spazio pubblico.

2. Tali tende sono di norma vietate nelle strade prive di marciapiede tranne che non siano di esclusivo uso pedonale o lo consenta la particolare conformazione della viabilità.

3. Nelle strade fornite di marciapiede l'oggetto di tali tende deve, di regola, essere inferiore di 50 cm. Della larghezza del marciapiede.

4. Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a ml. 2,20 dal suolo.

5. Per immobili di interesse archeologico o storico o artistico il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al nulla osta della competente soprintendenza.

6. L'autorizzazione ad apporre tende di qualsiasi specie può essere revocata quando queste non siano mantenute in buono stato e pulite.

TITOLO XVII-bis **Tutela del verde pubblico**

Art. 97-bis ***Oggetto del titolo***

1. Il presente titolo contiene norme e prescrizioni per la progettazione e realizzazione di interventi di urbanizzazione primaria attinenti alla realizzazione di spazi destinati a verde pubblico da acquisire al patrimonio comunale nella relativa funzione di bene ornamentale e di bene ambientale.
2. Il verde pubblico è composto da spazi a fruibilità diretta e spazi a fruibilità di visuale nella loro reciproca funzione; i suddetti spazi costituiscono comunque il corpo del verde pubblico.

Art. 97-ter ***Definizioni***

1. Il verde ornamentale è inteso come un insieme armonico di elementi vegetali, paesaggio, arredo e strutture ludiche con le seguenti caratteristiche:

a) *Natura del Verde ornamentale*

Il verde ornamentale nella sua accezione più ampia di urbano ed extraurbano, è porzione fondamentale del tessuto antropizzato e parte dell'ambiente in senso lato; il verde viene considerato come un sistema organico di aree e siti composti fondamentalmente da elementi vegetali armonizzati con manufatti e arredi ed in stretta relazione, non solo fisica, tra loro a rafforzare il concetto di sistema;

b) *Funzioni del verde ornamentale*

Il verde ornamentale, quale parte integrante dell'ambiente, riveste un ruolo fondamentale per la qualità della vita, concorrendo a migliorarla sia da un punto di vista fisico, morale e sociale; esso concorre inoltre a:

- regolare il microclima e mitigare dalle alte temperature nei periodi estivi;
- filtrare e purificare l'aria dalle polveri e dagli inquinanti;
- mitigare l'inquinamento acustico;
- creare un ambiente riposante dal punto di vista psicologico;
- migliorare la funzione ricreativa e sociale.

2. Si considerano componenti del verde ornamentale:

- L'elemento vegetale un essere vivente autotrofo che produce energia mediante la fotosintesi clorofilliana;
- Le strutture di arredo tutte le attrezzature di materiale vario che rendono possibili e/o facilitano, da parte dell'utenza, le funzioni del passeggio, seduta, riparo dal sole ed intemperie e ristoro;
- Attrezzature ludiche tutte le strutture adibite al gioco;

Art. 97-quater ***Principi per una corretta progettazione***

1. Tutte le progettazioni dovranno essere eseguite in osservanza delle vigenti normative in materia tecnica ed ambientale.
2. Obiettivo della progettazione è la creazione di siti accessibili a tutti i cittadini e fruibili da un punto di vista fisico, ludico e contemplativo.
3. Particolare cura dovrà essere posta per la salvaguardia della vegetazione esistente nel sito di intervento e il progetto dovrà riportare i necessari apprestamenti idonei allo scopo.
4. Sarà cura del progettista proporre le sistemazioni a verde con utilizzo, prevalente, di specie autoctone tenendo in considerazione l'ottimizzazione della futura gestione e manutenzione secondo la più corretta pratica agronomica.
5. Per gli impianti idrici, elettrici e fognari saranno ricercate le soluzioni meno impattanti da un punto di vista ambientale, per l'utilizzo delle risorse da impiegare per la manutenzione e gestione dell'area verde dovranno progettarsi e porsi in atto tutti quegli accorgimenti tesi al risparmio idrico ed energetico.
6. La dotazione di "Strutture di Arredo" ed "Attrezzature ludiche" è di norma prevista per tutte le lottizzazioni o interventi equivalenti, salva la facoltà di accorpamenti funzionali riferiti ad aree

finitime. Le attrezzature ludiche, che dovranno essere presenti per le seguenti fasce d'età 3/8 anni, 8/12 anni e 12/16 anni, dovranno rispettare la norma UNI EN 1176 e collaudate e corredate della relativa certificazione.

7. Eventuali modifiche alla dotazione delle suddette strutture ed attrezzature andranno motivate in sede di

progettazione e valutate in sede di decisione. Costituisce titolo di merito l'accorpamento delle superfici degli appezzamenti costituenti il verde pubblico di dotazione. Tale titolo potrà prevedere deroghe alla dotazione di cui al presente punto 6. Le deroghe andranno definite e concordate in sede di progettazione e valutazione.

8. Le strutture di arredo saranno progettate tenendo conto delle varie fasce d'età dei fruitori, realizzate con materiali facilmente mantenibili e di facile reperimento. Le sedute dovranno essere costituite da materiali lignei, in preferenza ed avere caratteristiche significative di ergonomia.

9. I progetti dovranno essere uniformati alla norma UNI 11123:2004 "Guida alla progettazione dei parchi e delle aree da gioco all'aperto".

Art. 97-quinquies

Indirizzi tecnici generali per le aree verdi

1. Gli spazi individuati per il soddisfacimento degli standards di verde pubblico debbono rispondere a requisiti di inclinazione del terreno e di dimensione, secondo gli indirizzi che, di norma, risultano garantire buoni risultati.

Per gli spazi verdi di superficie inferiore a 450,00 mq si prevede:

- 1/2 della superficie complessiva con inclinazione massima non superiore al 2%;
- 1/2 della superficie complessiva con inclinazione massima non superiore al 5%.

Per gli spazi verdi di superficie uguale o superiore a 450,00 mq si prevede:

- 1/3 della superficie complessiva con inclinazione massima non superiore al 2%;
- 1/3 della superficie complessiva con inclinazione massima non superiore al 5%;
- 1/3 della superficie complessiva con inclinazione massima anche superiore al 5%.

Gli spazi verdi dovranno avere una superficie non inferiore a mq. 150,00.

Gli spazi ordinariamente caratterizzati da forte inclinazione del terreno vanno valorizzati mediante adeguata piantumazione con idonee tecniche tese ad evitare ruscellamenti e la proliferazione di erbe infestanti (utilizzo di telo pacciamante).

2. Gli impianti di irrigazione dovranno essere improntati all'ottimizzazione del consumo idrico, evitando sprechi, automatizzati ed ottimizzanti il consumo idrico, di tipo ipogeo per gli alberi e con ala gocciolante epigea per gli arbusti; per i prati dovrà prevedersi, ove richiesto, impianto con irrigatori a scomparsa.

3. I percorsi pedonali dovranno avere una larghezza minima di ml 1,80 e saranno costruiti in modo da renderli agevolmente percorribili, idoneamente illuminati, mettendo in comunicazione diretta tutte le parti dell'area e comprendenti punti di sosta.

Art. 97-sexies

Indirizzi tecnici generali per la protezione delle alberature

1. L'interazione tra alberi e fabbricati comporta l'adozione di soluzioni valide al mantenimento della vegetazione, tenendo conto della posizione e del relativo stato fisiologico e biomeccanico.

2. La salvaguardia delle alberature richiede che ogni manufatto edilizio o sovrastruttura/infrastruttura anche tecnologica dovrà rispettare i valori di distanza riportati nella tabella A dell'allegato A del presente Regolamento Edilizio.

3. Le operazioni di manutenzione ordinaria, alle alberature esistenti in aree di cantiere, vanno eseguite secondo la corretta pratica agronomica e con la tecnica del "taglio di ritorno" per quanto concerne la potatura.

4. Il tutoraggio dovrà essere ipogeo per piantumazioni effettuate in viali, zone a forte transito pedonale e di particolare pregio paesaggistico ed urbanistico, epigeo per tutte le altre situazioni.

Art. 97-septies

Indirizzi tecnici generali per la utilizzazione delle alberature

1. Le alberature e gli arbusti utilizzabili nelle aree destinate a parcheggio saranno oggetto di scelte progettuali adeguate alle finalità:

- di protezione del suolo dai raggi solari a riparo delle auto e dei pedoni;
- di congrui raggi di salvaguardia, da indicarsi negli elaborati progettuali;
- di formare barriere a protezione del percorso pedonale dal sito del parcheggio, in corrispondenza delle aree verdi;
- di evitare essenze che producano melata, che siano resistenti all'inquinamento, che abbiano una chioma ampia;
- di ridotte esigenze di manutenzione;
- di resistenza alla siccità ed apparato radicale non superficiale per evitare che le radici danneggino il manto stradale;
- di possedere una foglia di dimensioni contenute in modo da non creare ostacolo al deflusso delle acque meteoriche;
- di evitare l'utilizzo di piante spinescenti, ad elevato contenuto allergenico, velenose e particolarmente invadenti, è da evitare in zone ad elevata frequenza di utenza infantile.
- di sconsigliare la messa a dimora delle gimnosperme appartenenti all'ordine *Pinales*, in particolare alla famiglia delle *Pinaceae* per la forte suscettibilità alla *Taumatococcus ptyocampa* (processionaria del pino); è comunque tollerabile l'utilizzo specifico di *Cupressus sempervirens pyramidalis*, sempre previa consultazione delle tabelle D ed E allegate alle presenti norme e preferenzialmente con i soggetti ibridi resistenti al *Corineum cardinale*.

Tutte le piantumazioni di Gimnosperme, Magnoliaceae e Palme, dovranno essere concordate con l'U.O. Verde Pubblico" comunale.

2. In caso di impossibilità tecnica, oggettivamente dimostrata, di miglioramento e/o mantenimento delle alberature esistenti, fatte salve le disposizioni di cui alla L.R. n. 6/05 sulla protezione della flora marchigiana, anche in relazione all'autorizzazione all'abbattimento, è prescritta, in ogni caso, la compensazione dell'albero o degli alberi da abbattere con l'obbligo di reimpiantarne secondo quanto di seguito:

- un numero doppio se trattasi di alberi ricadenti nella prima classe di grandezza;
- un numero quadruplo per tutte le ltre classi;

3. Ogni danno inferto sia in zona ipogea ed epigea sarà sanzionato con l'applicazione di sanzione amministrativa calcolata secondo il "Metodo Svizzero Modificato" di cui all'allegato G del presente Regolamento Edilizio. La procedura relativa all'abbattimento e al risarcimento è valida per tutti i soggetti arborei ed arbustivi.

4. La piantumazione di alberature nell'ambito di aree pavimentate va, di norma, progettata in modo che la

superficie coperta dalle chiome degli alberi a maturità risulti non inferiore al 30% dell'intera superficie pavimentata, assicurando altresì una superficie libera ad albero non inferiore a quella della tabella tabella A di cui all'allegato D del presente Regolamento Edilizio.

Art. 97-octies

Adempimenti progettuali e documentazione

1. La progettazione del verde, quando riferita alla pianificazione urbanistica attuativa, fa parte della progettazione complessiva e si svolge in due momenti: progetto di massima ai fini della adozione e progetto esecutivo (ad avvenuta approvazione definitiva e convenzionamento) ai fini del rilascio del permesso a costruire.

2. La progettazione di massima va concordata con il competente Servizio Ambiente quanto ad impostazione e finalità specifiche, in funzione sia di esigenze già rilevate o da individuarsi, sia del futuro carico manutentivo.

Gli elaborati da produrre vanno quindi indicati dal Servizio, come da specifico atto dirigenziale, avendo presente che, di norma, la progettazione deve contenere:

- relazioni e valutazione sulle alberature con riferimento alle tabelle allegate;
- planimetria generale;
- individuazione delle aree destinate a verde pubblico;

- relazione illustrativa della sistemazione concordata, corredata di descrizione delle scelte effettuate in relazione alla natura del terreno e degli obiettivi perseguiti, nonché di un conciso rapporto circa la compatibilità ambientale;
- rappresentazione planimetrica in scala 1:500 della sistemazione concordata, della relativa articolazione quanto a strutture, percorsi, impianti, sottoservizi e disciplinare descrittivo/prestazionale;
- computo previsionale della spesa;

La progettazione esecutiva deve contenere, in aggiunta:

- relazione illustrativa portata a livello di dettaglio in ordine agli aspetti di cui sopra;
- rappresentazioni planimetriche in scala 1:200 per ciascuno degli aspetti evidenziati in sede di progettazione di massima;
- particolari costruttivi;
- analisi dei prezzi;
- computo metrico estimativo.

3. La progettazione esecutiva dovrà ottenere il parere favorevole del Servizio, prima della valutazione del complessivo progetto esecutivo.

Art. 97-nonies

Verifica dei progetti e definizione degli interventi

1. L'esame della progettazione di massima (della quale si era già concordata l'impostazione) va eseguito entro 30 giorni dalla presentazione al Comune dell'ipotesi concordata. Nel caso di riscontrate carenze il competente Servizio, nel predetto termine, ne dà segnalazione al proponente invitandolo ad emendare od integrare la progettazione, sottoponendola quindi ad ulteriore verifica del Servizio per la trasmissione – ove oggetto di valutazione positiva – al Servizio Ambiente e Gestione del Territorio per la definizione complessiva dell'intervento. Si farà ricorso, in caso di accertate esigenze, a conferenze dei servizi interne.

Art. 97-decies

Conservazione del patrimonio arboreo

Scavi su suolo pubblico o di uso pubblico in prossimità di alberature

1. I lavori di scavo su suolo pubblico o d'uso pubblico debbono essere autorizzati dal Servizio Ambiente. Quando si tratti di scavi da effettuarsi in prossimità di alberature, l'autorizzazione presuppone che il richiedente abbia prodotto relazione, redatta da tecnico qualificato in materia agronomico forestale, che documenti in base alle caratteristiche dell'apparato radicale delle alberature medesime e al relativo stato fisiologico e biomeccanico (secondo l'allegato F):

- la presenza di adeguata distanza fra scavi ed alberature e la conseguente inesistenza di ricadute sulle alberature;
- l'assenza comunque, pur in presenza di ravvicinata distanza, di possibili danni alle alberature in rapporto alle cautele adottabili.

L'atto autorizzativo dello scavo, nel dare atto di tale documentazione, deve esplicitare l'avvenuta costituzione della fidejussione avente validità di 15 mesi, il cui importo, riferito all'eventuale sostituzione di alberature danneggiate, deve risultare comprensivo dell'onere di sostituzione plurima secondo il prezzario regionale e del presumibile risarcimento applicando il metodo svizzero modificato.

Il Servizio Ambiente, entro sei mesi dal rilascio dell'autorizzazione, ovvero nel maggior tempo reputato congruo, provvede a verificare la condizione delle alberature e, nel caso di riscontrato danneggiamento, ne quantifica l'entità in base al richiamato prezzario di sostituzione e al metodo svizzero di risarcimento, attivando la garanzia fidejussoria.

2. In caso di dichiarata osservanza parziale o nulla, l'U.O. Verde pubblico quantifica, sulla base del metodo estimativo di cui all'allegato G del presente Regolamento Edilizio, il danno arrecato e la cauzione per importo corrispondente viene incamerata dal Comune su apposito Capitolo, fatta salva la facoltà di adire le vie legali per risarcimento del danno per la parte non coperta dalla cauzione. In

caso di mancata presentazione della dichiarazione entro il termine predetto il Comune incamera la cauzione.

3. Nel caso di lavori con committenza comunale non si applica la cauzione. La dichiarazione di cui sopra può essere redatta dall'U.O. Verde Pubblico.

4. Nel caso di lavori di allacciamento alle reti infrastrutturali non si applicano la cauzione e la dichiarazione.

5. In caso di lavori con carattere di urgenza e indifferibilità, gli scavi necessari potranno essere eseguiti dandone tempestiva comunicazione, anche per via telematica agli effetti del presente regolamento, all'U.O. Verde Pubblico.

La successiva richiesta di autorizzazione dovrà contenere relazione del direttore/della direttrice dei lavori

comprovante l'indifferibilità dell'intervento.

6. Nel caso di dimostrazione oggettiva che i lavori di scavo siano da eseguire al di fuori della zona di protezione degli alberi, così come indicata nella tabella allegata, sarà necessario solamente una comunicazione con relativo elaborato grafico dimostrante il percorso dello scavo ed il non interessamento degli apparati radicali. In questo caso la cauzione si ridurrà ad un versamento cauzionale di importo fisso pari ad € 516,46.

TITOLO XVIII

Disposizioni finali

Art. 98

Rilevamento del patrimonio edilizio

1. Per il rilevamento del patrimonio edilizio comunale disposto dall'art. 102 del Regolamento Tipo Regionale 14/9/89 n° 23 i proprietari degli immobili o di parte di essi sono tenuti, in occasione della presentazione della domanda di licenza d'uso a redigere la scheda di rilevamento predisposta dal comune; in seguito sono tenuti altresì a comunicare all'amministrazione comunale le eventuali variazioni degli elementi precedentemente indicati anche se per le variazioni stesse non sia stata necessario permesso di costruire.
2. Detta comunicazione deve essere effettuata entro 60 giorni dalla intervenuta variazione.

Art. 99

Norme finali per l'attuazione del regolamento edilizio

Sono fatte salve le norme tecniche di attuazione (NTA) degli strumenti urbanistici attuativi d'iniziativa pubblica, nonché quelle degli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata purché approvate definitivamente e convenzionate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento. Sono altresì fatti salvi i permessi di costruire rilasciati e le DIA presentate alla data di entrata in vigore del presente regolamento.

Art. 100

Domande di permesso di costruire presentate prima della entrata in vigore del presente regolamento

Le domande di permesso di costruire presentate prima della entrata in vigore del presente regolamento, per le quali alla predetta data non sia stata rilasciato permesso di costruire, sono esaminate in base al predetto regolamento e, pertanto, gli interessati devono modificare i relativi progetti ove siano in contrasto con le nuove disposizioni.

Art. 101

Entrata in vigore del regolamento edilizio

1. Il presente regolamento edilizio entrerà in vigore dopo l'avvenuta approvazione ai sensi della Legge 1150/42 e della Legge regionale n° 34/92, a decorrere dal trentesimo giorno dalla pubblicazione all'Albo Comunale.
2. Al momento dell'entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune contrarie od incompatibili con lo stesso.
3. Le modifiche che costituiscono mero adeguamento alle disposizioni di legge sono approvate in via definitiva dal Comune e sottoposte al solo controllo di legittimità. E' fatto salvo il potere di coordinamento della Regione da esplicarsi attraverso direttive ai comuni.

Art. 101bis

Sanzione per violazioni al Regolamento Edilizio Comunale

Per la violazione delle disposizioni contenute nel presente Regolamento, non altrimenti sanzionate, si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da 150,00 a 900,00 euro.

DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE

STATO DI FATTO

- a) stralcio del foglio catastale, rilasciato dall'ufficio tecnico erariale, con l'esatta indicazione del lotto, aggiornata mediante colorazione trasparente firmata dal progettista, con campitura delle aree sulle quali è computata la superficie fondiaria e, conseguentemente, il volume edificabile;
- b) stralcio degli strumenti urbanistici generali o attuativi vigenti, con l'esatta ubicazione dell'area o dell'immobile interessato;
- c) una o più planimetrie d'insieme, comprendenti il piano quotato, esteso per un raggio di almeno mt. 40 dai confini dell'area sulla quale deve essere effettuato l'intervento, dalle quali risultino: la superficie dell'area, le strade con relativa toponomastica e la loro ampiezza, la posizione, le sagome e i distacchi del fabbricato, le eventuali costruzioni confinanti con i relativi distacchi e le loro altezze, le eventuali alberature esistenti con l'indicazione delle varie essenze, l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti e degli allacci ai pubblici servizi;
- d) almeno quattro fotografie, in copia semplice, di formato non inferiore a cm. 13 x 18, dello stato di fatto. In caso di costruzione su pendio, le foto devono includere anche il profilo della sommità. Nel piano di cui alla precedente lettera c) devono essere chiaramente riportati i punti di vista numerati dai quali sono state riprese le fotografie;
- e) nei progetti di demolizione e ricostruzione, rilievo quotato in scala non inferiore a 1/200 degli edifici da demolire con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative a tutti i piani e le sezioni più indicative, nonché la documentazione fotografica.

DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE

PROGETTO

1. Relazione generale illustrante schematicamente le caratteristiche tipologiche dell'opera progettata (destinazione d'uso, tipo edilizio, piani, ecc.), quelle costruttive (materiali e tecniche impiegati nelle principali strutture quali fondazioni, elementi portanti verticali ed orizzontali, coperture, ecc.), quelle delle finiture (impianto idrico, elettrico, di gas metano o di qualsiasi fonte energetica alternativa, impianto telefonico, di smaltimento dei rifiuti, di smaltimento degli scarichi idrici, di condizionamento, di ascensione, ecc.). La relazione deve indicare il modo in cui il progetto ha risolto il problema della eliminazione delle cosiddette "barriere architettoniche", specificamente in merito a: percorsi pedonali, parcheggi e posti macchina, accessi, scale, rampe, ascensori, porte, corridoi e passaggi, locali igienici, impianti. La relazione deve specificare il tipo di funzionamento con il quale si intende realizzare l'opera (edilizia privata, convenzionata, agevolata, sovvenzionata, pubblica, ecc.), evidenziando anche il rispetto dei requisiti tecnici richiesti per l'accesso a determinati finanziamenti dalle leggi vigenti. Per i fabbricati a destinazione produttiva, la relazione deve contenere la descrizione delle lavorazioni effettuate e la specificazione dei materiali depositati, trattati, prodotti, eliminati, utilizzati per la produzione dell'energia: ciò in rapporto alla sicurezza interna ed esterna della fabbrica. Sempre per le attività produttive, va specificata l'intensità dei rumori prodotti durante le lavorazioni, le quantità di acqua utilizzate e le relative fonti di approvvigionamento. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, la relazione deve anche illustrare le metodologie di intervento, i risultati degli eventuali assaggi compiuti sulle strutture, le possibilità di recupero o di reimpiego dei materiali, le tecniche da impiegarsi per il restauro o il consolidamento o il risanamento e la sostituzione delle strutture esistenti. Sia per gli interventi sul patrimonio edilizio sia per gli edifici destinati esclusivamente ad attività turistiche, alberghiere, commerciali o direzionali occorre il computo metrico estimativo.

2. Alla relazione deve essere allegata una tabella contenete:

- a) superficie catastale di intervento;
- b) superficie territoriale (St) della (o delle) "zona omogenea" dello strumento urbanistico, nella quale ricade il lotto di intervento;
- c) superficie fondiaria del lotto di intervento (Sf);
- d) superficie coperta (Sc);
- e) superficie utile lorda (Sul) e/o volume (V);
- f) superficie utile abitabile (Sua);
- g) superficie non residenziale (Snr);
- h) superficie complessiva (Sc);
- i) superficie netta (Sn);
- j) superficie accessori (Sa);
- k) superficie per attività turistiche, direzionali e commerciali (Sat);
- l) distanze dai confini di proprietà, dalle strade, dai confini di zona, dagli edifici esistenti e di progetto;
- m) altezza delle fronti (H) e altezza massima dell'edificio;
- n) indice di fabbricabilità fondiaria (If) e di utilizzazione fondiaria (Uf);
- o) superficie delle aree destinate a parcheggi, distinti in aree per parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria ed aree per parcheggi di pertinenza degli edifici (articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 11 50);
- p) superficie delle aree destinate a verde, suddivise in verde privato, verde condominiale, verde pubblico di urbanizzazione primaria;
- q) superficie delle aree destinate alla viabilità;
- r) superficie delle aree destinate alla urbanizzazione secondaria;

- s) superficie delle abitazioni (misurata ai sensi dell'articolo 16 della legge 5 agosto 1978, n. 457), solo nel caso di edilizia agevolata;
 - t) altezza virtuale (K) ed altezza netta dei locali abitabili e dei relativi accessori (misurate ai sensi dell'articolo 43 della citata legge n. 457/1978), solo nel caso di edilizia agevolata;
 - u) superficie delle aree di uso pubblico;
 - v) abitanti e addetti convenzionali.
3. Relazione geologico-geotecnica, firmata da un tecnico laureato e abilitato nelle apposite discipline e regolarmente iscritto all'albo professionale. Sugli elaborati che costituiscono la relazione geologico-geotecnica deve comparire la firma, il timbro professionale e il codice fiscale del tecnico. La relazione deve contenere dati sulla natura, lo stato fisico e stabilità dei terreni superficiali e profondi; essa deve inoltre calcolare i carichi ammissibili, analizzare l'idrografia superficiale e profonda, valutare il rischio sismico. La relazione deve illustrare le modalità di esecuzione delle prove di campagna e di laboratorio; nonché i metodi di calcolo adottati. Nei comuni inclusi in zone sismiche, la relazione geologica deve contenere i riferimenti richiesti dalle vigenti leggi sismiche.
4. Documentazione tecnica inerente l'impianto termico redatta in conformità alla Legge 9 gennaio 1991 n° 10 e D.P.R. 26 agosto 1993 n° 412 e firmata oltre che dal committente anche dal progettista.
5. Documentazione inerente l'isolamento termico dell'edificio redatta in conformità a quanto stabilito dalla Legge 9 gennaio 1991 n° 10 e D.P.R. 26 agosto 1993 n° 412. Tale documentazione deve essere firmata dal committente e dal progettista dell'edificio.
6. La relazione tecnica sugli impianti di abbattimento delle immissioni atmosferiche, necessaria solo per i permessi di costruire relativi a stabilimenti industriali, oltre agli impianti che si intendono installare, deve descrivere il funzionamento degli stessi in tutte le condizioni di esercizio dell'industria, i tempi e le frequenze delle operazioni di manutenzione, le massime quantità e la composizione percentuale delle emissioni, specificando i metodi di indagine e gli studi eseguiti per accertare l'efficienza degli impianti stessi. Vanno inoltre indicati i tempi di fermata degli impianti industriali, nonché i tempi necessari per raggiungere il regime di funzionamento dei medesimi. La suddetta relazione è obbligatoria anche nel caso di permessi di costruire relativi ad ampliamenti o modifiche degli impianti tali da comportare variazioni alla qualità delle emissioni o alla loro quantità.
7. L'eventuale ulteriore documentazione tecnica richiesta da leggi e regolamenti relativi all'edilizia speciale o all'edilizia pubblica.
8. Planimetria corredata da due o più profili significativi (ante e post operam) dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti, di cui uno almeno secondo la massima pendenza, nella quale risultino precisati la superficie coperta dell'edificio in tutti i corpi di fabbrica che lo compongono (quotate in tutti i suoi elementi: terrazze, pensiline, avancorpi, rientranze, ecc.), nonché le quote altimetriche di sistemazione del terreno e rampe, terrazzamenti, scalinate, scarpate, ecc., con particolare riguardo ai punti di emergenza del fabbricato. Devono essere, altresì, evidenziate le superfici destinate a spazi per parcheggi e le zone di distacco a protezione dei nastri stradali e tra edifici comprendenti strade coperte al traffico veicolare. Tutte le quote altimetriche relative al piano di campagna originario e alla sistemazione del terreno post operam, devono essere riferite ad un determinato caposaldo, immodificabile fino all'ultimazione dei lavori.
9. Pianta dei vari piani delle costruzioni, in scala 1:100, con l'indicazione delle strutture portanti interne, delle quote planimetriche e altimetriche del piano cantinato e del piano seminterrato, delle quote altimetriche dei punti di emergenza del fabbricato dal terreno, del piano terreno rialzato, del piano tipo, del piano attico (ove consentito), del piano di copertura, dei volumi tecnici con indicazione degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico, allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, estesi fino alle reti collettrici. In tutte le piante devono essere indicate le linee di sezione di cui al successivo punto 10), nonché le utilizzazioni previste per i singoli locali. Nel caso di edifici modulari o costituiti da ripetizioni di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali nel rapporto 1:200, corredate da piante delle singole cellule in scala 1:50, oppure da parti significative, in scala 1:100, degli edifici modulari. Qualora si tratti di edificio aderente ad altro

fabbricato, che deve comunicare con l'opera progettata, le piante devono essere estese anche ai vani contigui della costruzione esistente.

10. Sezioni in numero non inferiore a due - trasversale e longitudinale - per ciascun corpo di fabbrica, in scala 1:100; oppure in scala 1:200 per gli edifici modulari o costituiti da ripetizioni di cellule tipo, con le misure delle altezze nette e lorde dei singoli piani, nonché dell'altezza totale prevista e di quella prescritta. Nelle sezioni deve essere indicato l'andamento del terreno (ante e post operam) lungo le sezioni stesse, fin oltre i confini dell'area per un'estensione a monte e a valle di ml. cinque, nonché alle eventuali strade di delimitazione. Tutte le quote altimetriche, comprese quelle relative al piano di campagna, ante e post operam, debbono essere riferite allo stesso caposaldo di cui al punto 8).

11. Prospetti interni ed esterni, in scala 1:100, con le quote riferite ai piani stradali, ai cortili o ai giardini, con indicazione delle coloriture ed ogni altra finitura esterna (da controllare mediante campionatura sul posto, prima dell'esecuzione definitiva).

12. Particolari architettonici delle parti più significative del progetto, in scala adatta, comunque non inferiore a 1:50. Tali particolari dovranno chiaramente indicare, tra l'altro, i tipi degli infissi esterni e delle relative protezioni, dei rivestimenti, dei parapetti e balconi, delle opere di fatto. I particolari precisano, inoltre, le opere di recinzione, sia lungo i confini interni, sia lungo le fronti su strade o spazi pubblici, in armonia con le recinzioni latitanti.

13. Indicazioni relative a tutti quegli impianti che, per dimensioni ed esigenze tecniche (canne fumarie, impianti di riscaldamento, impianti di condizionamento, ascensori, rete principale delle fognature, ecc.), influiscono sulla composizione architettonica dell'edificio. Qualora non sia possibile l'approvvigionamento idrico mediante acquedotto pubblico, devono essere allegati il progetto e la relazione tecnica del sistema adottato per assicurare l'allontanamento e lo smaltimento delle acque di rifiuto, con il visto del competente servizio dell'unità sanitaria locale.

14. Documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico e acustico secondo quanto previsto dal presente regolamento, nonché dalla normativa vigente.

15. Documentazione atta a dimostrare per le terre e le rocce da scavo che verranno ottenute come sottoprodotti nell'ambito della realizzazione dell'opera e che verranno utilizzate per reinterri, riempimenti, rimodellazioni e rilevati, il possesso dei requisiti di cui al comma 1 dell'art. 186 del D.Lgs. 3/4/2006 n. 152, così come modificato dall'art. 2, comma 23, del D.Lgs. 16/1/2008, n. 4, e dichiarazione riguardante i tempi dell'eventuale deposito di tale materiale in attesa del suo utilizzo, che, comunque, non può superare i dodici mesi.

Note comuni: Ogni disegno deve contenere il relativo orientamento ed essere quotato nelle principali dimensioni: lati interni ed esterni delle piante; spessore dei muri e dei solai, larghezza ed altezza delle aperture; altezza dei singoli piani da pavimento a pavimento, e altezze totali dell'edificio.

Nel caso di divergenze tra quote e dimensioni grafiche, fanno fede le quote numeriche.

Nei progetti di ristrutturazione, ampliamento e sopraelevazione degli edifici devono essere indicati, con particolare grafia convenzionale, le demolizioni, gli scavi e le nuove opere.

Nel caso di progetti di variante, la richiesta dovrà essere corredata di specifici elaborati grafici che evidenzino lo stato originario assentito e quello variato.

Nota integrativa: Per opportuna memoria si trascrive di seguito la norma dell'articolo 12 del nuovo "Regolamento per il servizio di distribuzione dell'acqua potabile" alle cui prescrizioni dovranno attenersi tutti gli edifici siano essi di nuova costruzione che soggetti a globale ristrutturazione: "Negli stabili di nuova costruzione o in quelli sottoposti a globale ristrutturazione è prescritta la costruzione della doppia rete interna, di cui una destinata ad uso tecnologico e per i servizi e l'altra per l'uso potabile alimentare", secondo quanto indicato e suggerito nel Decreto del Ministero della Sanità n. 443 del 21/22/1990.

**DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE
EDILIZIA
ABROGATO**

(TAB. A)

Classe di grandezza della specie arborea	Altezza a maturità in ml	Raggio Zona di Pertinenza dell'albero (ZPA) in ml.
Prima grandezza	> 18	6,00
Seconda grandezza	18-12	4,00
Terza grandezza	12-8	2,00
Quarta grandezza	< 8	1,50

(TAB. B)

Tipo di pianta	Altezza raggiungibile a maturità	Superficie minima permeabile in mq
Prima grandezza	> 18	16
Seconda grandezza	18-12	8
Terza grandezza	12-8	4
Quarta grandezza	< 8	2

CLASSI DI ALTEZZA DEGLI ALBERI

La presente tabella riporta la *classe di altezza* di quasi tutte le specie arboree che è preferibile utilizzare nel verde urbano e periurbano del Maceratese.

L'altezza della classe di appartenenza delle singole specie è quella dell'albero "normale a maturità", ovvero l'altezza *massima* che la specie può raggiungere nel Maceratese in condizioni ambientali adatte. In condizioni non ideali (terreno non adatto, poco fertile o poco profondo, zone inquinate etc.) l'altezza massima raggiungibile può essere inferiore. Viceversa, in condizioni eccezionali, diverse specie possono raggiungere dimensioni maggiori.

Diverse specie sono inoltre coltivate come varietà particolari con altezza minore di quella sotto indicata (es. varietà "nana" o "globosa") e/o con chioma molto ristretta (es. varietà "colonnare", "fastigiata" o "piramidale").

Si raccomanda di rivolgersi ad un professionista (Dottore Forestale o Dottore Agronomo) per la progettazione e la gestione degli spazi verdi, in particolare per la scelta di specie e varietà vegetali, per le potature e per i trattamenti fitosanitari.

N.B.: la presente lista è da intendersi integrabile con altre proposte da parte dei progettisti nella fase di studio del "Progetto tecnico culturale" e da concordare con l'Ufficio Comunale competente.

Alberi di prima grandezza

alberi che a maturità di norma superano i 18 m di altezza

Angiosperme

Acero di monte	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Pioppo americano	<i>Populus deltoides</i>
Acero riccio	<i>Acer platanoides</i>	Pioppo nero	<i>Populus nigra</i>
Acero da zucchero	<i>Acer saccharinum</i>	Pioppo tremolo	<i>Populus tremula</i>
Ontano nero	<i>Alnus glutinosa</i>	Cerro	<i>Quercus cerris</i>
Castagno	<i>Castanea sativa</i>	Frainetto	<i>Quercus frainetto</i>
Faggio	<i>Fagus sylvatica</i>	Quercia palustre	<i>Quercus palustris</i>

Frassino maggiore	<i>Fraxinus excelsior</i>	Rovere	<i>Quercus petraea</i>
Noce americano	<i>Juglans nigra</i>	Farnia	<i>Quercus robur</i>
Albero dei tulipani	<i>Liriodendron tulipifera</i>	Quercia rossa	<i>Quercus rubra</i>
Platano ibrido	<i>Platanus x hybrida</i>	Tiglio argentato	<i>Tilia argentea</i>
Platano americano	<i>Platanus occidentalis</i>	Tiglio selvatico	<i>Tilia cordata</i>
Platano europeo	<i>Platanus orientalis</i>	Tiglio nostrano	<i>Tilia platyphyllos</i>
Pioppo bianco	<i>Populus alba</i>	Tiglio ibrido	<i>Tilia x europaea</i>
Pioppo euroamericano	<i>Populus x canadensis</i>	Olmo ciliato	<i>Ulmus laevis</i>
		Olmo campestre	<i>Ulmus minor</i>
Gimnosperme			
Abete bianco	<i>Abies alba</i>	Cipresso di Lawson	<i>Chamaecyparis lawsoniana</i>
Abete greco	<i>Abies cephalonica</i>	Ginko	<i>Ginkgo biloba</i>
Abete del Colorado	<i>Abies concolor</i>	Metasequoia	<i>Metasequoia glyptostroboides</i>
Abete del Caucaso	<i>Abies nordmanniana</i>	Abete rosso, peccio	<i>Picea excelsa</i>
Abete di Spagna	<i>Abies pinsapo</i>	Pino austriaco	<i>Pinus nigra</i>
Cedro del Marocco	<i>Cedrus atlantica</i>	Sequoia verde	<i>Sequoia sempervirens</i>
Cedro dell'Himalaia	<i>Cedrus deodara</i>	Sequoia gigante	<i>Sequoiadendron giganteum</i>
Cedro del Libano	<i>Cedrus libani</i>	Tuia gigante	<i>Thuja plicata</i>
Alberi di seconda grandezza <i>alberi che a maturità di norma raggiungono un'altezza compresa tra 12 e 18 m</i>			
Angiosperme			
Acero bianco	<i>Acer negando</i>	Storace	<i>Liquidambar styraciflua</i>
Acero fico	<i>Acer opalus</i>	Magnolia sempreverde	<i>Magnolia grandiflora</i>
Acero rosso	<i>Acer rubrum</i>	Carpino nero	<i>Ostrya carpinifolia</i>
Acero argentato	<i>Acer saccharum</i>	Ciliegio selvatico	<i>Prunus avium</i>
Ippocastano	<i>Aesculus hippocastanus</i>	Ciliegio tardivo	<i>Prunus serotina</i>
Ippocastano ibrido	<i>Aesculus x carnea</i>	Noce del Caucaso	<i>Pterocarya fraxinifolia</i>
Ontano napoletano	<i>Alnus cordata</i>	Leccio	<i>Quercus ilex</i>
Ontano bianco	<i>Alnus incana</i>	Roverella	<i>Quercus pubescens</i>
Betulla nera	<i>Betula nigra</i>	Sughera	<i>Quercus suber</i>
Betulla americana	<i>Betula papyrifera</i>	Robinia	<i>Robinia pseudoacacia</i>
Betulla di palude	<i>Betula pubescens</i>	Salice bianco	<i>Salix alba</i>
Betulla utile	<i>Betula utilis</i>	Salice fragile	<i>Salix fragilis</i>
Falso noce	<i>Carya ovata</i>	Sofora	<i>Sophora japonica</i>
Carpino bianco	<i>Carpinus betulus</i>	Sorbo montano	<i>Sorbus aria</i>
Catalpa	<i>Catalpa bignonioides</i>	Ciavardello	<i>Sorbus torminalis</i>
Bagolaro	<i>Celtis australis</i>	Tiglio americano	<i>Tilia americana</i>
Nocciolo di Bisanzio	<i>Corylus colurna</i>	Tiglio della Crimea	<i>Tilia euchlora</i>
Frassino meridionale	<i>Fraxinus angustifolia</i>	Olmo montano	<i>Ulmus glabra</i>
Spino di Giuda	<i>Gleditsia triacanthos</i>	Olmo siberiano	<i>Ulmus pumila</i>
Noce comune	<i>Juglans regia</i>		
Gimnosperme			
Cupressiciparo	<i>x Cupressocyparis leylandii</i>	Cipresso	<i>Cupressus sempervirens</i>
Cipresso dell'Arizona	<i>Cupressus arizonica</i>	Pino domestico	<i>Pinus pinea</i>
Cipresso levigato	<i>Cupressus glabra</i>	Tasso	<i>Taxus baccata</i>
Cipresso della California	<i>Cupressus macrocarpa</i>	Tuia occidentale	<i>Thuja occidentalis</i>
Alberi di terza grandezza <i>alberi che a maturità di norma raggiungono un'altezza compresa tra 8 e 12 m</i>			
Angiosperme			
Acero campestre	<i>Acer campestre</i>	Alloro	<i>Laurus nobilis</i>

Acero pelle di serpente	<i>Acer capillipes</i>	Magnolia spogliante	<i>Magnolia liliflora</i>
Acero a squame	<i>Acer griseum</i>	Melo da fiore	<i>Malus fluribunda</i>
Acero a strisce	<i>Acer rufinerve</i>	Melo selvatico	<i>Malus sylvestris</i>
Ippocastano americano	<i>Aesculus pavia</i>	Gelso bianco	<i>Morus alba</i>
Acacia di Costantinopoli	<i>Albizia julibrissin</i>	Gelso nero	<i>Morus nigra</i>
Gelso da carta	<i>Brussonetia papyrifera</i>	Faggio sudamericano	<i>Nothofagus antartica</i>
Carpinella	<i>Carpinus orientalis</i>	Paulonia	<i>Paulownia tomentosa</i>
Nespolo del Giappone	<i>Eriobotrya japonica</i>	Ciliegio a grappoli	<i>Prunus padus</i>
Orniello	<i>Fraxinus ornus</i>	Salice piangente	<i>Salix babilonica</i>
Olivello spinoso	<i>Hippophae rhamnoides</i>	Salice tortuoso	<i>Salix matsudana</i>
Agrifoglio	<i>Ilex aquifolium</i>	Sorbo degli uccelli	<i>Sorbus aucuparia</i>
Kelreuteria	<i>Koelreuteria paniculata</i>	Sorbo domestico	<i>Sorbus domestica</i>
Gimnosperme			
Ginepro	<i>Juniperus communis</i>	Ginepro della Virginia	<i>Juniperus virginiana</i>
Alberi di quarta grandezza <i>alberi (anche ad habitus arbustivo) che a maturità di norma raggiungono un'altezza max. di 8 m</i>			
Angiosperme			
Acacia	<i>Acacia dealbata</i>	Frangola	<i>Frangula alnus</i>
Acero giapponese	<i>Acer japonicum</i>	Maggiociondolo alpino	<i>Laburnum alpinum</i>
Acero palmato	<i>Acer palmatum</i>	Maggiociondolo di colle	<i>Laburnum anagyroides</i>
Corbezzolo	<i>Arbutus unedo</i>	Maggiociondolo ibrido	<i>Laburnum x watereri</i>
Bosso	<i>Buxus sempervirens</i>	Lagerstremia	<i>Lagerstroemia indica</i>
Camelia primaverile	<i>Camellia japonica</i>	Ligustro	<i>Ligustrum lucidum</i>
Camelia invernale	<i>Camellia sasanqua</i>	Magnolia obovata	<i>Magnolia obovata</i>
Catalpa nana	<i>Catalpa bungei</i>	Magnolia stellata	<i>Magnolia stellata</i>
Albero di Giuda	<i>Cercis siliquastrum</i>	Maonia giapponese	<i>Mahonia japonica</i>
Palma	<i>Chamaerops excelsa</i>	Nespolo	<i>Mespilus germanica</i>
Clerodendro	<i>Clerodendron trichotonum</i>	Olivo	<i>Olea europea</i>
Corniolo ad ombrella	<i>Cornus controversa</i>	Parrozia	<i>Parrotia persica</i>
Corniolo da fiore	<i>Cornus florida</i>	Mirabolano	<i>Prunus cerasifera</i>
Corniolo	<i>Cornus mas</i>	Prugnolo	<i>Prunus serrulata</i>
Nocciolo	<i>Corylus avellana</i>	Pero della Cina	<i>Pyrus calleryana</i>
Azzaruolo	<i>Crataegus azarolus</i>	Spin cervino	<i>Rhamnus catharticus</i>
Biancospino nostrano	<i>Crataegus monogyna</i>	Scotano d'America	<i>Rhus tiphina</i>
Biancospino	<i>Crataegus oxyachantha</i>	Salicone	<i>Salix caprea</i>
Biancospino ibrido	<i>Crataegus x lavalleyi</i>	Sambuco nero	<i>Sambucus nigra</i>
Eleagno	<i>Eleagnus angustifolia</i>	Giuggiolo	<i>Ziziphus jujuba</i>
Gimnosperme			
Cefalotasso	<i>Cephalotaxus fortunei</i>	Ginepro sabino	<i>Juniperus sabina</i>
Ginepro della Cina	<i>Juniperus chinensis</i>	Ginepro della Virginia	<i>Juniperus virginiana</i>

SCHEDE DI CANTIERE

costipamento del terreno I

evitare il costipamento del terreno

costipamento del terreno II

nella zona delle radici
evitare l'uso di macchine per costipare il terreno
solo lavoro a mano

abbassamento del terreno
...da evitare nella zona delle radici e della chioma

terreno esistente
nuove quote

ricarica del terreno
...possibilmente da evitare

errato! giusto!
nuove quote
selciati, ghiaia
aria
tubo drenante
terreno esistente

accessi di cantiere
...nelle vicinanze di alberi il transito veicolare deve essere minimo e di breve durata

con il costipamento del terreno sarà ridotto!
aria e acqua
piastre metalliche o in beton nella strato di ghiaia
terreno esistente
evitare tubi d'innaffiamento

occupazione del terreno
...evitare di porre baracche o altri pesi stabili nella zona delle radici e della chioma

baracca cantiere

lavori di scavo per impianti sotterranei
...da evitare nella zona delle radici rispettando le distanze della tabella A

tubi a spinta
tubo collettore
in alternativa è possibile

scavi
...per evitare l'essiccazione di un fronte di scavo è indispensabile innaffiare!

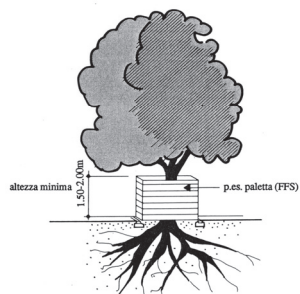
linea di scavo dipende dalla grandezza dell'albero (tabella A)
p.es. fissare con pali e pesi (beton, sassi, travi)
p.es. fissare con rete metallica e pneumatici
Coprire immediatamente la scarpata con una stuoia di protezione, seminare o piantare o aggiungere terra e torba

palizzata I
Sfruttare al massimo lo spazio a disposizione per la protezione dell'albero (vedi tabella A)

2,00m
min. 0,50m

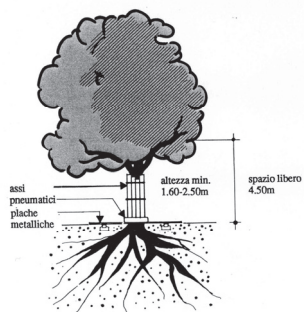
palizzata II

Area di marciapiede con spazio sufficiente.
Protezione secondo spazio esistente.



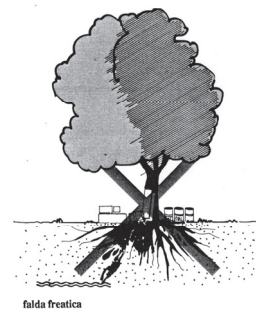
palizzata III

area di marciapiede con scarsità di spazio
solo in casi eccezionali!



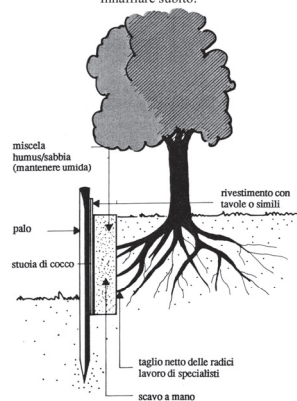
depositi

E' vietato depositare
olio, prodotti chimici, veleni



rigenerazione delle radici

Durante gli scavi nella zona delle radici
usare una miscela humus / sabbia.
Innaffiare subito!



“METODO SVIZZERO MODIFICATO”

La stima del valore ornamentale di un albero si basa sulla valutazione di 4 caratteristiche della pianta:

- 1) La specie o la varietà;
- 2) Le dimensioni (diametro del tronco ad 1 m. da terra);
- 3) Lo stato sanitario;
- 4) La posizione.

1. Specie

Tale parametro viene definito considerando la decima parte del prezzo medio di acquisto in vivaio di latifoglie aventi diametro 10-12 cm ad 1 metro da terra, in zolla e di conifere di altezza 150/175 cm, anch'esse in zolla. Si otterrà un valore che si definirà *Costo base* della pianta - *Co*.

2. Dimensione

Le dimensioni sono espresse, nella formula di calcolo, da un *indice diametrico* - *Id*, che è espressione del tempo che la pianta ha impiegato per acquisire il valore ornamentale che possiede al momento della stima.

3. Lo stato sanitario

Le condizioni di salute della pianta vengono definite da un *indice fitosanitario* - *If*, che descrive le condizioni fisiologiche e l'eventuale presenza di problemi patologici della pianta da valutare.

4. La posizione della pianta

L'influenza della posizione della pianta sul suo valore ornamentale è espresso da due specifici indici. *Ip* considera la posizione sociale della pianta, attribuendo un valore più elevato alle piante isolate rispetto a quelle in gruppi. *Iu* considera la posizione urbanistica della pianta, dando un valore più alto alle piante che si trovano nelle zone più centrali della città, dove la vegetazione è una risorsa più limitata.

Calcolo del valore dell'albero

Il valore è dato Costo base (*Co*) moltiplicato per gli indici ricavati dalle tabelle allegate

$$V = Co \times Id \times Ip \times Iu \times If$$

Indice di circonferenza *Id*

Dimensione in cm.	Indice	Dimensione in cm.	Indice	Dimensione in cm.	Indice
da 10 a 14	0,5	140	14	340	27
da 15 a 22	0,8	150	15	360	28
da 23 a 30	1	160	16	380	29
40	1,4	170	17	400	30
50	2	180	18	420	31
60	2,8	190	19	440	32
70	3,8	200	20	460	33
80	5	220	21	480	34
90	6,4	240	22	500	35
100	8	260	23	600	40
110	9,5	280	24	700	45
120	11	300	25		
130	12,5	320	26		

Indice di posizione Ip

Posizione	Valore
Isolato	2
In gruppi da 2 a 5 esemplari	1,8
Filari o gruppi con più di 6 esemplari	1,4

Indice urbanistico Iu

Posizione	Valore
Centro città	10
Media periferia	8
Periferia	6
Parchi esterni	4
Zone rurali	2

Indice fitosanitario If

Stato fitosanitario	Descrizione Generale	Valore
Molto Buono	Albero sano e vigoroso	5
Leggermente alterato	Albero con vigore medio; ferite minori in corso di cicatrizzazione	3,5
Alterato	Albero di scarso vigore; ferite non cicatrizzate con presenza di attacchi parassitari gravi	2,5
Deperiente	Albero in stato di deperimento avanzato ed irreversibile; ferite di grosse dimensioni con presenza di attacchi fungini evidenti	1,5
Morto	Albero morto pressoché completamente disseccato.	1

Stima dei danni parziali agli alberi in funzione del valore V sopra calcolato**A - Tronco**

Il Tasso di danneggiamento al tronco T%, è calcolato in funzione della larghezza massima L della ferita, espressa in centimetri e della circonferenza C dell'albero, misurata all'altezza in cui è stata provocata la ferita;

$$T\% = 2 \times L/C$$

B - Rami

Il Tasso di danneggiamento ai rami B%, è calcolato in funzione della percentuale di rami distrutti Va, in rapporto all'insieme del volume totale della chioma, Vt;

$$B\% = 2 \times Va/Vt$$

C - Radici

Il Tasso di danneggiamento alle radici è calcolato in funzione della proporzione del sistema radicale distrutto, Ra, in rapporto al sistema radicale totale, Rt. Questa proporzione è calcolata considerando un cilindro di dimensioni pari ad 1 metro di profondità ed un diametro di 2 metri superiore alla proiezione, al suolo, della chioma.

$$R\% = 2 \times Ra/Rt$$

Una volta calcolati i tassi di danneggiamento si applicano tali tassi al valore dell'albero calcolato con la formula sopraccitata.

$$\text{Indennità} = V (\text{valore dell'alberatura}) \times (T\% + B\% + R\%)$$

a secondo della qualità e quantità delle regioni danneggiate.

INDICE

TITOLO I - Disposizioni generali - Opere, attività ed interventi soggetti a permesso di costruire e denuncia di inizio attività

Art. 1 - Contenuti del regolamento edilizio	1
Art. 2 - Atti abilitanti alla esecuzione di opere edilizie	1
Art. 3 - Denuncia di inizio attività (D.I.A.)	1
Art. 4 - Modalità di presentazione della denuncia di inizio attività – Procedure	2
Art. 5 - Interventi soggetti ad autorizzazione gratuita – Abrogato	2
Art. 6 - Opere e attività soggette a permesso di costruire.....	2
Art. 7 - Opere non soggette a permesso di costruire o DIA	3
Art. 8 - Permessi di costruire in deroga	3
Art. 9 - Opere di competenza dello Stato ed opere su aree demaniali.....	4

TITOLO II - Tipologia degli interventi

Art. 10 - Interventi di manutenzione ordinaria	5
Art. 11 - Interventi di manutenzione straordinaria	5
Art. 12 - Interventi di restauro e risanamento conservativo	6
Art. 13 - Interventi di ristrutturazione edilizia.....	7
Art. 14 - Interventi di ristrutturazione urbanistica	8

TITOLO III - Indici e parametri edilizi e urbanistici

Art. 15 - Definizione degli indici e parametri.....	9
-----------------------------------------------------	---

TITOLO IV - Commissione edilizia comunale

Art. 16 - Funzioni della commissione edilizia comunale – Abrogato	20
Art. 17 - Composizione della commissione edilizia – Abrogato.....	20
Art. 18 - Funzionamento della commissione edilizia – Abrogato.....	20
Art. 19 - Sottocommissione edilizia – Abrogato	20
Art. 20 - Commissione edilizia specialistica	20
Art. 21 - Interventi da sottoporre al parere della commissione edilizia integrata – Abrogato	21
Art. 22 - Opere o attività non soggette al parere della commissione e sottocommissione edilizia – Abrogato.....	21

TITOLO V - Istanza di permesso di costruire e relativa istruttoria

Art. 23 - Soggetti legittimati alla domanda di permesso di costruire	22
Art. 24 - Domanda di permesso di costruire.....	22
Art. 25 - Documentazione a corredo della domanda di permesso di costruire.....	23
Art. 26 - Ulteriori domande ed allegati connessi con la domanda di permesso di costruire	24
Art. 27 - Atti autorizzativi generali – Pareri	24
Art. 28 - Autorizzazioni in materia di bellezze naturali	25
Art. 29 - Istruttoria preliminare della domanda di permesso di costruire.....	26
Art. 30 - Esame della domanda di permesso di costruire	26
Art. 31 - Progetti di massima.....	27

TITOLO VI - Rilascio del permesso di costruire

Art. 32 - Decisioni sulla domanda di permesso di costruire.....	28
Art. 33 - Certificato d'uso del suolo	28
Art. 34 - Contributo di costruzione.....	29
Art. 35 - Titolarità del permesso di costruire.....	29
Art. 36 - Validità del permesso di costruire.....	29
Art. 37 - Annullamento del permesso di costruire.....	30
Art. 38 - Varianti al progetto approvato e varianti in corso d'opera.....	30
Art. 39 - Sanatoria per certificazione di conformità	30

TITOLO VII - Esecuzione dei lavori	
Art. 40 - Responsabilità nella esecuzione delle opere e delle attività	31
Art. 41 - Inizio dei lavori	31
Art. 42 - Vigilanza sulla esecuzione dei lavori - Interruzione dei lavori.....	32
Art. 43 - Cantieri di lavoro	33
Art. 44 - Ponti e scale di servizio.....	32
Art. 45 - Scarico dei materiali, demolizione, nettezza delle strade adiacenti ai cantieri.....	33
Art. 46 - Rimozione delle recinzioni	33
Art. 47 - Prevenzione degli infortuni	33
Art. 48 - Ultimazione dei lavori.....	33
TITOLO VIII - Abitabilità e agibilità	
Art. 49 - Domanda relativa all'abitabilità o all'agibilità	34
Art. 50 - Rilascio del certificato di agibilità	35
Art. 51 - Utilizzazione abusiva di costruzioni	36
TITOLO IX - Autorizzazioni edilizie	
Art. 52 - Istanza di autorizzazione e relativa istruttoria – Abrogato	37
Art. 53 - Rilascio, condizioni e validità dell'autorizzazione – Abrogato	37
Art. 54 - Silenzio assenso – Abrogato	37
TITOLO X - Piani di lottizzazione ed interventi edilizi diretti	
Art. 55 - Piani attuativi	38
Art. 56 - Documentazione a corredo della domanda di lottizzazione.....	38
Art. 57 - Richiesta di parere preliminare	40
Art. 58 - Approvazione dei piani di lottizzazione.....	40
Art. 59 - Compilazione d'ufficio di progetti di lottizzazione	41
Art. 60 - Intervento edilizio diretto.....	41
TITOLO XI - Vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia	
Art. 61 - Vigilanza sulle costruzioni e sanzioni.....	42
Art. 62 - Esecuzione d'ufficio	42
Art. 63 - Garanzie	43
TITOLO XII - Aree pertinenti - distanze - parcheggi	
Art. 64 - Area pertinente.....	44
Art. 65 - Distanze.....	45
Art. 66 - Parcheggi.....	47
TITOLO XIII - Zone di rispetto e vincoli particolari	
Art. 67 - Zone di rispetto cimiteriali e stradali	47
Art. 68 - Realizzazione di cabine per l'energia elettrica e per telecomunicazioni	47
TITOLO XIV - Decoro e arredo urbano	
Art. 69 - Arredo urbano	48
Art. 70 - Impianti di telefonia mobile e similari. Antenne radio-televisive e parabole.....	48
Art. 70 bis - Impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili	50
Art. 70 ter - Impianti per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili	52
Art. 70 quater – Infrastrutture elettriche per ricarica veicoli	52
Art. 71 - Aggetti e sporgenze sul suolo pubblico	52
Art. 72 - Muri di prospetto e recinzioni.....	53
Art. 73 - Servitù pubbliche	53
Art. 74 - Apposizione di mostre, vetrine, bacheche, insegne, cartelli pubblicitari.....	54

Art. 74 bis - Commissione per le insegne	54
Art. 75 - Restauri e modifiche alle opere esterne dei fabbricati	55
Art. 76 - Uscita dalle autorimesse - Rampe per il transito dei veicoli.....	55
Art. 77 - Contatori di gas, energia elettrica ed acqua	56
Art. 77 bis - Aree prospettanti su spazi pubblici.....	56
 TITOLO XV - Requisiti generali degli edifici	
Art. 78 - Salubrità del terreno	57
Art. 79 - Requisiti relativi all'impermeabilità e all'isolamento dall'umidità	57
Art. 79 bis - Requisiti energetico-ambientali	57
Art. 80 - Requisiti di carattere termico	58
Art. 80 bis - Sistemi solari	58
Art. 80 ter - Pergolati, gazebo, porticati, logge.....	59
Art. 81 - Requisiti di carattere acustico	59
Art. 82 - Classificazione dei locali - Requisiti relativi all'illuminazione, all'aerazione e al dimensionamento dei locali	59
Art. 83 - Cortili e chiostrine.....	61
Art. 84 - Stabilità e sicurezza dei fabbricati	61
Art. 85 - Abbattimento delle barriere architettoniche.....	62
 TITOLO XVI - Requisiti specifici degli impianti	
Art. 86 - Rifornimento idrico e impianti sollevamento acque	63
Art. 87 - Pozzi, vasche e cisterne per acqua potabile	63
Art. 88 - Smaltimento delle acque reflue.....	63
Art. 89 - Concimaie	64
Art. 90 - Impianti igienici	64
Art. 91 - Impianti di aerazione.....	64
Art. 92 - Caratteristiche dei fabbricati ai fini della prevenzione degli incendi Nulla osta del Comando Provinciale dei VV.FF.....	64
Art. 93 - Impianti di gas per uso domestico.....	64
Art. 94 - Focolai, forni e camini, condotti di calore e canne fumarie.....	65
 TITOLO XVII - Uso di suolo, spazi e servizi pubblici	
Art. 95 - Occupazione temporanea e permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico	66
Art. 96 - Rinvenimenti e scoperte.....	66
Art. 97 - Tende aggettanti sullo spazio pubblico	67
 TITOLO XVII-bis - Tutela del verde pubblico	
Art. 97-bis - Oggetto del titolo.....	68
Art. 97-ter – Definizioni.....	68
Art. 97-quater - Principi per una corretta progettazione	68
Art. 97-quinquies - Indirizzi tecnici generali per le aree verdi	69
Art. 97-sexies - Indirizzi tecnici generali per la protezione delle alberature	69
Art. 97-septies - Indirizzi tecnici generali per la utilizzazione delle alberature	69
Art. 97-octies - Adempimenti progettuali e documentazione	70
Art. 97-nonies - Verifica dei progetti e definizione degli interventi.....	71
Art. 97-decies - Conservazione del patrimonio arboreo - Scavi su suolo pubblico o di uso pubblico in prossimità di alberature	71

TITOLO XVIII - Disposizioni finali

Art. 98 - Rilevamento del patrimonio edilizio.....	73
Art. 99 - Norme finali per l'attuazione del regolamento edilizio	73
Art. 100 - Domande di permesso di costruire presentate prima della entrata in vigore del presente regolamento	73
Art. 101 - Entrata in vigore del regolamento edilizio	73
Allegato A	74
Allegato B	75
Allegato C	78
Allegato D	78
Allegato E	78
Allegato F.....	81
Allegato G.....	83