

Data:

Titolo:

**NORME TECNICHE  
DI ATTUAZIONE  
AGGIORNATE 2018**

Numero:

**C 06**

**Progettazione:**

Coordinatore responsabile:  
Arch. Riccardo Picciafuoco

Ufficio del Piano:  
Arch. Aldo Gialleonardo  
Geom. Massimo Caimmi  
(informatica)

**Elaborazione tecnica:**

Ufficio del Piano:  
Geom. Paolo Palmucci  
Geom. Massimo Caimmi

Collaboratori esterni:  
Ing. Beatrice Luzi  
Ing. Paolo Olivanti  
Arch. Katuscia Pierpaoli

**Consulenze esterne:**

Aspetti tecnico normativi e paesistico ambientali:  
Arch. Isarema Cioni

Aspetti geologici, geomorfologici, idrogeologici:  
Prof. Torquato Nanni

Aspetti botanico-vegetazionali:  
Dott.ssa Adriana Giustini

Aspetti agronomici:  
Dott.ssa Michela Baiocco  
Dott. Antonello Lioiote

Aspetti informatici:  
Ing. Massimo Corinaldesi  
DELISA S.p.a.  
Ing. Roberto Capancioni

**L'Amministrazione Comunale:**

Il Sindaco:  
Prof. Giancarlo Carletti

Il segretario Comunale:  
Dott. Gracco Vittorio Mattioli

Il Responsabile del procedimento  
Dirigente del Settore Urbanistica:  
Geom. Furio Durpetti

Coordinatore:  
Arch. Ing. Luciano Fantozzi

**Atti amministrativi:**

Adozione C.C. n°81 del 17/12/1999  
Controdeduzioni C.C. n°55 del 19/09/2000  
Approvazione C.P. n°33 del 19/03/2003

**AGGIORNATE CON:**

***DCC n°41 del 07.08.2008 – II° Variante Puntuale***  
*(comma 25 dell'art. 26)*

***DCC n°33 del 31.03.2009 – Variante art. 26***

***DCC n°34 del 31.03.2009 – Variante art.li 27/28/29***

***DCC n°96 del 07.08.2009 – Variante 'SAT B1 - ZUT2 e SAT A3 - ZED2/ZER3/ZUT2'***  
*(comma 15 bis e 15 ter dell'art. 17)*

***DCC n°42 del 13.06.2012 – Variante art.li 8/22/26/27/31***

***DCC n°74 del 28.11.2014 – Variante SAT A3 – ZED 2 e ZUT 2***  
***Accordo di Programma art. 34 DLgs 267/2000***

***DCC n°13 del 09.03.2015 – Variante art.li 8/17/26/27***

***DCC n°44 del 30.04.2009 – Variante parziale al PRG per il miglioramento dell'assetto viario e Servizi a Castelferretti***

***DCC n°86 del 27.10.2017– Interpretazione autentica dell'art. 31 delle NTA del vigente prg***

***DCC n°63 del 14.09.2018 – Variante normativa al PRG, artt. 8–17–26–27 ricadente nella fattispecie di cui all'art. 15, comma 5 della L.R. 34/1992***

***DCC n°74 del 29.10.2018– Interpretazione autentica dell'art. 31 delle NTA del vigente prg***

***D.C.C. n. 90 del 29/11/2018- Art.3 c.3 L.R. 03/05/2018 n.8 : Diretta applicazione delle definizioni uniformi stabilite dallo schema di Regolamento edilizio Tipo (RET) adottato dall'intesa di cui all'art. 4, c. 1 sexies del D.P.R. 380/2001- Provvedimenti conseguenti\****

**\*NOTA:** A partire dal **7.11.2018** sono state automaticamente recepite le **definizioni uniformi** di cui all'Intesa Governo Regioni Comuni del 20.10.2016 concernente l'adozione del Regolamento Edilizio-Tipo di cui all'articolo 4 comma 1 sexies del DPR 380/01, così come ulteriormente specificate dalla Legge Regionale n.8/2018; **tale recepimento non comporta la modifica delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti.** Con **D.C.C. n. 90 del 29/11/2018** il Consiglio Comunale ha preso atto di quanto sopra e ha deliberato la sostituzione dell'art. 13 del R.E.C. con le definizioni uniformi come da **Allegato "A"** alla delibera.

## INDICE

### PRINCIPI GENERALI

Oggetto .....	Pag. 1
Validità e contenuti generali.....	Pag. 1

### TITOLO I CONFIGURAZIONE DEL PIANO

#### CAPO I - LA STRUTTURA DEL PROGETTO

Art. 1 - Sistemi territoriali ed Ambiti territoriali omogenei.....	Pag. 2
Art. 2 - Articolazione dei Sistemi .....	Pag. 3
Art. 3 - Articolazione degli Ambiti .....	Pag. 4

#### CAPO II - ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO

Art. 4 - Elenco degli elaborati.....	Pag. 7
Art. 5 - Guida alla consultazione .....	Pag. 9
Art. 6 - Disposizioni vincolanti e indicative .....	Pag. 10

### TITOLO II ATTUAZIONE DEL PIANO

#### CAPO I - MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Art. 7 - Unità Normative, Unità Minime di Intervento e Aree a Progetto Unitario .....	Pag. 11
Art. 8 - Categorie di intervento e particolari procedure di progettazione .....	Pag. 12
Art. 9 - Strumenti di attuazione .....	Pag. 16

#### CAPO II - DISPOSIZIONI PER SISTEMI E ZONE

Art.10 – articolato delle disposizioni.....	Pag. 20
---	---------

#### CAPO III - DISPOSIZIONI PER IL SISTEMA FISICO-BIOLOGICO E PAESISTICO-AMBIENTALE

Art.11 - Articolazione in sottosistemi.....	Pag. 21
Art.12 - Sottosistema geologico, geomorfologico e idrogeologico .....	Pag. 22
Art.13 - Sottosistema geologico, geomorfologico e idrogeologico: individuazione degli elementi del paesaggio e relative norme .....	Pag. 28
Art.14 - Sottosistema botanico vegetazionale ed agronomico: disposizioni generali.....	Pag. 31
Art.15 - Sottosistema botanico vegetazionale ed agronomico:	

	individuazione degli elementi del paesaggio e relative norme .....	Pag. 34
Art.16 - Sottosistema storico-culturale:		
	articolazione normativa e disposizioni generali.....	Pag. 36
Art.17 - Sottosistema storico-culturale:		
	individuazione degli elementi del paesaggio e relative norme.....	Pag. 37

**CAPO IV - DISPOSIZIONI PER IL SISTEMA DEI VINCOLI**

Art. 18 - Elenco delle aree sottoposte a vincoli  
di carattere generale e relative disposizioni ..... Pag. 44

**CAPO V - DISPOSIZIONI PER IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ**

Art. 19 - Classificazione delle infrastrutture ..... Pag. 46  
Art. 20 - Disciplina generale per gli interventi ..... Pag. 47  
Art. 21 - Norme in materia di parcheggi ed autorimesse private ..... Pag. 48  
Art. 22 - Norme in materia di aree di servizio e  
impianti di distribuzione di carburante ..... Pag. 49

**CAPO VI - SISTEMA DEI SERVIZI, DELLE ATTREZZATURE E DEGLI SPAZI PUBBLICI E  
PRIVATI DI INTERESSE COLLETTIVO**

Art. 23 - Classificazione e caratteristiche ..... Pag. 50  
Art. 24 - Disciplina generale per gli interventi.  
Il Piano Attuativo dei Servizi (PAS) e il PPA ..... Pag. 52

**CAPO VII - SISTEMA DEI FATTORI DI RISCHIO E PERICOLOSITÀ**

Art.25 - Individuazione degli elementi di rischio e norme generali..... Pag. 55

**CAPO VIII - DISPOSIZIONI PER ZONE**

Art.26 - Le disposizioni per le Zone Urbane ..... Pag. 57  
Art.27 - Le disposizioni generali per le Zone Extraurbane ..... Pag. 63  
Art.28 - Disposizioni per gli interventi sull'edificato esistente in Zone  
Extraurbane ..... Pag. 66  
Art.29 - Disposizioni per gli interventi di nuova edificazione  
nelle Zone Extraurbane destinate ad uso agricolo ..... Pag. 69

**TITOLO III RIFERIMENTI URBANISTICI ED EDILIZI**

Art.30 - Glossario delle sigle ..... Pag. 70  
Art.31 - Destinazioni d'uso ..... Pag. 72

## TITOLO IV NORME FINALI

### CAPO I - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E ABROGAZIONI –

Art.32 - Validità degli strumenti e delle disposizioni precedenti ..... Pag. 75

### CAPO II - APPLICAZIONE E INTERPRETAZIONE DI DISPOSIZIONI NAZIONALI E REGIONALI -

Art.33 - Corrispondenza tra le classificazioni del territorio del  
presente Piano e le Zone omogenee di cui al D.M. 1444/68..... Pag. 76

Art.34 - Individuazione delle zone di recupero ai sensi  
dell'art. 27 della Legge 457/78 ..... Pag. 76

Art.35 - Prevalenza delle previsioni numeriche e grafiche..... Pag. 76

Art.36 - Poteri di deroga..... Pag. 76

## APPENDICE

§1 Allegato all'Art.12 (prescrizione del CPT della provincia di Ancona) ..... Pag. 78

§2 Diagramma procedure per la formazione e approvazione del  
"Progetto Programma" ..... Pag. 81

§3 Diagramma della struttura del Piano ..... Pag. 82

§4 Struttura degli album dei fogli normativi ..... Pag. 84

## **PRINCIPI GENERALI**

### **Oggetto**

Le presenti norme e gli elaborati, di cui al successivo art. 4, hanno per oggetto le trasformazioni fisiche e funzionali di rilevanza urbanistica, ambientale, paesistica dell'intero territorio comunale e costituiscono il nuovo Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Falconara Marittima.

Il presente P.R.G. è elaborato ai sensi della Legge 17.08.1942 n° 1150 e sue integrazioni e modificazioni, nonché delle disposizioni della Legge Regionale 5.08.1992 n° 34 e sostituisce, dopo la definitiva approvazione, il precedente P.R.G. (approvato con D.P.G.R. n. 2378 del 19.06.1974) e le sue successive Varianti.

Pertanto nella successiva trattazione, nonché nelle legende degli elaborati grafici, il suddetto Piano assume la denominazione di PIANO REGOLATORE GENERALE '99 (P.R.G. '99).

### **Validità e contenuti generali**

Il P.R.G.'99 ha validità a tempo indeterminato, le sue previsioni sono commisurate ad un arco di tempo decennale e può essere sottoposto a Varianti.

I contenuti e le disposizioni del P.R.G.'99 hanno, come descritto nei successivi articoli, carattere indicativo e prescrittivo e sono finalizzate a guidare e regolare le trasformazioni mediante:

- direttive ed assetti metaprogettuali (piano struttura);
- caratteristiche fisiche (quantitative e qualitative) delle trasformazioni;
- caratteristiche funzionali (destinazione e modalità d'uso) degli elementi considerati;
- caratteristiche di riferimento (art. 63 bis del PPAR) del territorio per la verifica della compatibilità degli effetti urbanistici delle trasformazioni rispetto al contesto ambientale; modalità ed atti tecnico-amministrativi abilitanti le trasformazioni.

Le disposizioni del PRG 99 non prefigurano la natura del regime, pubblico o privato, dei suoli e/o degli edifici. Il regime pubblico, dei suoli e/o degli edifici, è individuato e precisato dall'Amministrazione comunale con specifici provvedimenti previsti dalle vigenti leggi.

## TITOLO I Configurazione del Piano

### CAPO I - LA STRUTTURA DEL PROGETTO -

#### art. 1 Sistemi Territoriali e Ambiti Territoriali Omogenei

1. Al fine del conseguimento degli obiettivi di Piano e dell'applicazione della disciplina urbanistica ed edilizia il P.R.G. 99 si articola ed opera per Sistemi ed Ambiti.
2. Sistemi Territoriali  
estesi a tutto il territorio, con riferimenti anche sovracomunali; rappresentano e riguardano componenti o caratterizzazioni settoriali e/o funzionali quali: fattori paesistico - ambientali, reti ed elementi infrastrutturali, strutture della mobilità, presenza di vincoli di varia natura, e così via; essi sono a volte articolati in Sottosistemi.
3. Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.)  
riferiti all'articolazione del territorio provinciale indicata nel PTC; rappresentano e riguardano le due parti del territorio comunale caratterizzate da una certa omogeneità degli aspetti geomorfologici, idrogeologici e dell'evoluzione insediativa. Gli A.T.O. sono ulteriormente articolati in aree omogenee denominate Sub-Ambiti Territoriali e Zone (S.A.T. e Z.)



**art. 2**  
**Articolazione dei Sistemi**

1. I Sistemi (e i Sottosistemi) ai quali fanno riferimento le presenti norme e gli elaborati di PRG, possono essere così sinteticamente descritti:
2. il Sistema fisico-biologico e paesistico-ambientale (elab. C.03.1)  
rappresenta e regola gli elementi costitutivi dell'ambiente fisico-biologico e del paesaggio in riferimento alla classificazione del PPAR e si articola in:
  - a. sottosistema geologico, geomorfologico ed idrogeologico
  - b. sottosistema botanico-vegetazionale ed agronomico
  - c. sottosistema storico-culturale
3. il Sistema della mobilità (elab.C.03.2)  
rappresenta e regola gli elementi della mobilità quali l'aeroporto, l'autostrada, le strade, le linee ferroviarie, i parcheggi e le relative strutture di servizio
4. il Sistema dei servizi,delle attrezzature pubbliche e degli spazi di interesse collettivo (elab. C.03.3)  
rappresenta e regola le caratteristiche quali - quantitative degli spazi e delle attrezzature di uso pubblico, siano essi pubblici che privati
5. il Sistema dei vincoli (elab. C.03.4)  
rappresenta e regola i vincoli di carattere generale quali (vincoli e servitù militari, di rispetto stradale, cimiteriale, delle infrastrutture, ecc., (con esclusione degli ambiti di tutela derivanti dall'adeguamento del PRG al PPAR riportati nel Sistema paesistico-ambientale) indicando per gli stessi le disposizioni sovraordinate di riferimento
6. il Sistema dei fattori di inquinamento, rischio e pericolosità (elab. B.10)  
rappresenta e regola gli elementi di rischio presenti sul territorio ed indica le relative disposizioni di sicurezza

### art. 3 Articolazione Territoriale degli Ambiti

1. Il Piano articola il territorio Comunale in Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.).  
Gli A.T.O costituiscono le "Unità spaziali di riferimento per la pianificazione del territorio comunale" e rappresentano il raccordo, al contempo ideale e sostanziale, con il PTC.  
Tali ambiti sono così individuati:
  - a. A.T.O. A della bassa collina e dell'area urbana anconetana  
(corrispondente alla parte comunale degli ambiti B e U del P.T.C.)
  - b. A.T.O. B della pianura alluvionale  
(corrispondente alla parte comunale dell'ambito V del P.T.C.)
2. Detti Ambiti sono a loro volta articolati in porzioni di territorio, sostanzialmente omogenee e riconoscibili per caratteristiche geomorfologiche, tipologico-insediative, ambientali, storico-architettoniche, socio-economiche, urbanistico-funzionali, denominate Sub-Ambiti Territoriali (S.A.T.). Essi possono essere considerati altrettante "Unità di paesaggio" e sono pertanto il riferimento per la pianificazione paesistico – ambientale e strutturale del PRG.  
I SAT sono così contraddistinti, secondo i toponimi principali o i quartieri di appartenenza:
  - a. per l'A.T.O. A della bassa collina
    - 1) S.A.T. A1 "Falconara Centro città, Palombina",
    - 2) S.A.T. A2 "Falconara Alta",
    - 3) S.A.T. A3 "Barcaglione, Tesoro, Monte Domini "
  - b. per l'A.T.O. B della pianura alluvionale
    - 1) S.A.T. B1 "Castelferretti, CIAF, Stadio, Case UNRRA ",
    - 2) S.A.T. B2 "Fiumesino, Villanova ",
    - 3) S.A.T. B3 "Rocca Priora, Case Bruciate, Pojole",
3. Infine ciascun S.A.T. contiene al suo interno una ripartizione, finalizzata alla attribuzione di specifiche disposizioni normative, per Zone (Z) differenziate secondo criteri di appartenenza al territorio urbanizzato (ZU) ed extraurbano (ZE) e caratterizzate a seconda del grado di definizione urbanistica, della qualità ambientale e del livello di equilibrio in esse presente.

4. Esse sono così classificate e distinte:

a. Z.U.D. (Zone Urbane Definite)

parti di città che hanno raggiunto un assetto urbanistico consolidato e che presentano una caratterizzazione dell'insediamento edilizio morfologicamente definito, oltreché funzionalmente stabile; per tali zone sono previsti interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione leggera per mantenere e migliorare la qualità abitativa ed edilizia, o la demolizione e ricostruzione in rapporto ai diversi valori del patrimonio edilizio esistente; tutto ciò in funzione di un progressivo miglioramento della qualità urbana.

b. Z.U.R. (Zone Urbane di Riqualificazione)

parti di territorio ormai quasi completamente urbanizzate nelle quali il tessuto urbano tra l'altro non raggiunge ancora una completa definizione tipomorfologica, un coerente assetto urbanistico e un consolidamento funzionale; in esse sono previste pertanto operazioni di stratificazione edilizia relativamente agli aspetti tipomorfologici od interventi di adeguamento urbanistico-funzionale per le parti non definite o degradate allo scopo di migliorare la qualità abitativa ed ambientale, mantenendo sostanzialmente inalterato l'attuale impianto urbanistico complessivo.

Per queste zone è previsto un sistematico ricorso alla pianificazione attuativa in assenza della quale è possibile effettuare solamente interventi di ristrutturazione con piccoli ampliamenti.

c. Z.U.T. (Zone Urbane di Trasformazione)

parti di territorio prevalentemente urbanizzato quasi del tutto prive di definizione tipomorfologica, dei tessuti e degli elementi edilizi, di assetto urbanistico organizzato e strutturato e di caratteri funzionali consolidati ed organici; per esse sono previste radicali trasformazioni e rilevanti interventi di ristrutturazione urbanistica da attuare mediante approfondimenti analitici dei vari aspetti urbanistici ed ambientali e prefigurazioni progettuali integrate e coordinate dall'A.C. , con particolare attenzione alla compatibilità ambientale delle trasformazioni come pure alla loro concreta fattibilità e coerenza con gli obiettivi e indirizzi generali di PRG (cd. "Piano Strutturale").

d. Z.E.D (Zone Extraurbane Definite)

porzioni di territorio paesaggisticamente e produttivamente consolidate, ovvero in cui prevalgono componenti naturalistiche da salvaguardare; pertanto le eventuali azioni di limitata trasformazione vanno finalizzate esclusivamente alla valorizzazione dell'uso produttivo agricolo del suolo, al miglioramento dell'assetto geomorfologico e idrogeologico, tali azioni comunque, saranno orientate alla tutela degli attuali caratteri diffusi del paesaggio agrario-storico.

e. Z.E.R (Zone Extraurbane di Riqualificazione)

porzioni di territorio in cui sono riconoscibili gli stessi caratteri delle Z.E.D., ma che hanno subito delle alterazioni più o meno accentuate, sia per lo svolgimento di attività comportanti eccessivo sfruttamento del suolo, sia per l'insediamento di attività improprie, sia per la loro vicinanza al tessuto urbano; per i primi due casi occorre indirizzare verso interventi di tutela e di riqualificazione delle componenti naturalistiche finalizzati ad una valorizzazione degli ambienti, mentre per le zone marginali la riqualificazione sarà orientata al riequilibrio e ridefinizione morfologico-funzionale delle connessioni tra contesti urbani ed extraurbani in una logica di "continuum paesaggistico - ambientale"

f. Z.E.T (Zone Extraurbane di Trasformazione)

zone le cui caratteristiche e le particolari complessità delle attività in esse praticate richiedono uno studio approfondito e una riprogettazione completa ed integrata; sono comprese anche tutte quelle porzioni di territorio che presentano usi particolari diversi da quello agricolo con quest'ultimo compatibili, ma che richiedono una mirata valorizzazione e la ricerca di migliori condizioni di sviluppo.

5. Le Zone sono in alcuni casi ulteriormente articolate in Sottozone (Sz.) al fine di differenziare e precisare specifici obiettivi da raggiungere; ad esse si applicano particolari prescrizioni e diversificati indici edilizi e parametri urbanistici.

**CAPO II**  
**- ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO -**

**art. 4**  
**Elenco degli elaborati**

Il P.R.G.'99 si compone dei seguenti elaborati

**A) "RELAZIONE GENERALE ILLUSTRATIVA"**

A) "Relazione Generale Illustrativa"

e allegati:

- A.01) "Adeguamento al P.P.A.R."
- A.02) "Album dei dati statistici"
- A.03) "Album dell'uso del suolo allo stato attuale"
- A.04) "Relazione geologica"
- A.05) "Relazione sulle caratteristiche botanico-vegetazionali ed agronomiche"
- A.06) "Relazione sui caratteri e rischi ambientali da inquinamento"

**B) "LE VERIFICHE DELLO STATO DI FATTO"**

B.01.1)	Carta geolitologica	1:10.000
B.01.2)	Carta geomorfologica	1:10.000
B.01.3)	Carta della pericolosità geologica	1:10.000
B.01.4)	Carta della pericolosità sismica	1:10.000
B.02)	Carta botanico-vegetazionale	1:10.000
B.03)	Carta degli usi del suolo dello spazio extraurbano	1:10.000
B.04)	Album degli edifici rurali	
B.05)	Trasposizione degli ambiti provvisori di tutela del PPAR e relativi livelli di tutela	1:10.000
B.06)	Carta della trasposizione dei vincoli	1:10.000
B.07.1)	Album degli edifici e manufatti storici	
B.07.2)	Album delle ville e palazzine con parco/giardino	
B.08)	Carta della mobilità	1:10.000
B.09)	Carta delle infrastrutture e dei sistemi a rete	1:10.000
B.10)	Carta dei fattori di inquinamento, di rischio e pericolosità	1:10.000
B.11)	Suddivisione del territorio comunale "Ambiti Territoriali Omogenei", Sub- Ambiti Territoriali, sezioni censuarie extraurbane e perimetrazione urbana	1:10.000
B.12)	Elaborato dei dati statistici, standards urbanistici, i servizi, e attrezzature pubbliche e gli spazi di interesse collettivo A.T.O. A (della bassa collina e dell'area urbana anconetana) e A.T.O. B (della pianura alluvionale), costituito da:	
B.12.A1)	"Sub-Ambito SAT A1"	1: 5.000
B.12.A2)	"Sub-Ambito SAT A2"	1: 5.000

B.12.A3)	“Sub-Ambito SAT A3”	1: 5.000
B.12.B1)	“Sub-Ambito SAT B1”	1: 5.000
B.12.B2)	“Sub-Ambito SAT B2”	1: 5.000
B.12.B3)	“Sub-Ambito SAT B3”	1: 5.000
B.13)	Quadro normativo-urbanistico dei Piani vigenti e individuazione delle aree esenti	1: 10.000

**C) “LE INDICAZIONI PROGETTUALI E NORMATIVE”**

C.01)	Scenario d'area vasta	1:25.000
C.02)	Il Piano Strutturale	1:10.000

Elaborati relativi alle componenti sistemiche costituiti da:

C.03.1)	Sistema paesistico-ambientale (ambiti definitivi del P.P.A.R.)	1:10.000
C.03.2)	Sistema della mobilità	1:10.000
C.03.3)	Sistema dei servizi, delle attrezzature pubbliche e degli spazi di interesse collettivo	1:10.000
C.03.4)	Sistema dei vincoli	1:10.000
C.04)	Quadro d'unione degli Ambiti, Subambiti, Zone di PRG e ZTO D.I. 1444/68	1:10.000

Album dei fogli normativi e delle cartografie costituiti da:

C.05.A)	Album dei fogli normativi e degli allegati grafici - A.T.O. A
C.05.B)	Album dei fogli normativi e degli allegati grafici - A.T.O. B
C.06)	Norme Tecniche di Attuazione e allegato

**art. 5**  
**Guida alla consultazione**

1. Nel quadro d'unione (elaborato C.04) è individuata la partizione del territorio comunale in Ambiti Territoriali Omogenei (ATO), Sub Ambiti Territoriali (SAT) e Zone (Z.) ai fini dell'applicazione delle norme del P.R.G. Gli album, contenenti i Fogli Normativi di Zona (FNZ) e gli allegati grafici, corrispondono agli A.T.O. della bassa collina (C.05.A) e della pianura alluvionale (C.05.B); i FNZ contengono norme articolate, in Sub Ambiti territoriali (SAT), in Zone (Z) e Sottozone (Sz) secondo la partizione indicata all'art. 3.
2. I S.A.T., riportati su Cartografia a scala 1:5000, costituiscono il livello per il riferimento unitario delle indicazioni di assetto e delle norme applicate al territorio.
3. A livello dei S.A.T. può essere verificata la presenza di ulteriori riferimenti normativi rispetto alle norme generali di zona contenute nelle N.T.A. (per le ZUD, ZUR, ZED, ZER).
4. Tali ulteriori riferimenti normativi possono riguardare i Sistemi e sono quindi specificati nei relativi elaborati (C.03.⌘); ai piani vigenti, riportati in elenco nella tav. B.13; alcune prescrizioni particolari specificate nei FNZ e nei relativi allegati grafici (a scala 1:2000 per lo spazio urbano ed 1:5000 per lo spazio extraurbano).  
E' fatta eccezione per le Z.U.T. e le Z.E.T., che rimandano necessariamente ai contenuti specifici dei fogli normativi di zona.
6. Nei FNZ sono inoltre riportati gli usi ammissibili, gli indici edilizi, i parametri urbanistici relativi a ciascuna sottozona, nonché le prescrizioni particolari ed i riferimenti alle normative dei sistemi o dei piani attuativi vigenti, individuati come elementi, perimetri ed aree nelle cartografie attinenti a ciascuna zona.  
Gli album contengono anche le schede relative alle Aree a Progetto Unitario (A.P.U.) soggette a progetto - programma unitario, programmi di intervento complessi ed attuazione mediante piani attuativi.

**art. 6**  
**Disposizioni vincolanti e indicative**

1. Sono vincolanti, secondo le diverse caratteristiche dei livelli normativi (indirizzo, direttivo, prescrittivo), le disposizioni relative a:
  - a. Norme Tecniche di Attuazione;
  - b. usi, indici edilizi, parametri urbanistici, prescrizioni particolari contenute nei fogli normativi di zona(FNZ);
  - c. perimetrazioni grafiche delle Zone , delle Sottozone, delle Unità Area e delle aree S;
  - d. perimetrazione delle zone territoriali omogenee di cui al DI 1444/68
  - e. perimetrazione degli ambiti definitivi di tutela del paesaggio a seguito dell'adeguamento del PRG al PPAR
2. Tutti gli altri segni progettuali, perimetrazioni e tracciati morfologici, contenuti negli allegati grafici devono ritenersi indicativi (segni esplorativi, esemplificativi, di sperimentazione, di approccio, di prova) per l'attuazione del Piano; la loro modifica in fase attuativa non costituisce variante al PRG perché non costituiscono un livello normativo del PRG.
3. L'individuazione grafica delle aree da destinare ad urbanizzazioni secondarie (A.U.S.) presente nelle schede e nei FNZ, relativa alle zone soggette a piani o programmi attuativi (ZUT, ZET) ha valore ai fini della localizzazione di massima, mentre la definizione puntuale della conformazione planimetrica delle AUS e della relativa superficie sarà effettuata in sede di adozione degli stessi strumenti di attuazione, fatti salvi i minimi inderogabili di PRG.
4. Tutte le perimetrazioni ed indicazioni grafiche contenute negli elaborati potranno subire delle rettifiche in fase attuativa a seguito della trasposizione del PRG sulla cartografia digitale (aggiornata con foto aeree relative al volo del maggio 1999).  
Le rettifiche non comportano variante al PRG. Il C.C con proprio atto le rende pubbliche.
5. Ulteriori modeste rettifiche alle indicazioni grafiche di Piano potranno rendersi necessarie in fase attuativa e gestionale per effetto della sovrapposizione della base aerofotogrammetrica sulle mappe catastali.  
Le rettifiche non comportano variante al PRG. Il C.C con proprio atto le rende pubbliche.



## **TITOLO II** **Attuazione del Piano**

### **CAPO I** **- MODALITA' DI ATTUAZIONE -**

#### **art. 7**

#### **Unità Normative, Unità Minime di Intervento e Aree a Progetto Unitario**

##### **Unità Normative**

1. Le unità normative sono riferite a singoli elementi, a categorie di elementi e a porzioni di territorio nelle quali si applicano specifiche norme omogenee indicate nelle NTA e nei fogli normativi di zona. Esse sono così individuate:
  - a. Zone Urbane(ZU),  
si riferiscono a parti del territorio definite all'art.3 per le quali si applicano le norme di cui all'art.26
  - b. Zone Extraurbane (ZE):  
si riferiscono a parti del territorio definite all'art.3 per le quali si applicano le norme di cui a gli artt. 27, 28, 29;
  - c. Sottozone urbane (SZU) e sottozone extraurbane (SZE):  
costituiscono articolazioni di zone per le quali si applicano norme specifiche indicate nei FNZ
  - d. Unità Area 1, 2,.n (UA)  
È l'unità minima di intervento riferita a porzione di tessuto urbano o extraurbano, specificamente individuate negli elaborati grafici del Piano e soggetta anche ad intervento unitario
  - e. Aree S per attrezzature pubbliche
  - f. Elementi singoli/categorie di elementi
  - g. Aree dell'elaborato B01.3 (carta della pericolosità geologica)
  - h. I piani di iniziativa pubblica vigenti e confermati (elaborato B13) fino alla scadenza nei termini di cui all'art 32 comma 1.

##### **Unità Minime d'Intervento**

2. Per l'attuazione del Piano sono individuate diverse unità minime di intervento UMI (u.el; u.ed; ecc.) di seguito elencate e classificate:
  - a. Unità elementare (u.el.):  
corrispondente all'edificio individuato da un'unica numerazione civica o compreso in una unica tipologia costruttiva (schiera, bifamiliare, palazzo con un unico ingresso, altro);
  - b. Unità edificio (u.ed.)  
corrispondente alla somma di più Unità Elementari e quindi costituito anche da più numeri civici (palazzine in linea, cortina continua di edifici, altro);
  - c. Unità isolato (u.is.)  
interessa un perimetro chiuso e ben distinto da strade pertanto lo stesso può essere costituito dalla combinazione di più unità edificio e/o unità elementari;

### Aree a Progetto Unitario (APU)

3. Sono aree che si riferiscono a vaste porzioni di territorio per le quali il PRG effettua scelte di valenza strategica, aventi problematiche complesse, per le quali si applicano le norme procedurali di cui all'art.9, commi 10, 11 e 12.

#### art. 8

### Categorie di intervento e particolari procedure di progettazione

1. **Per l'edificazione** (art.3 del T.U. per l'edilizia):

- a. manutenzione ordinaria (M.O.)
- b. manutenzione straordinaria (M.S.)
- c. restauro e risanamento conservativo
  - 1) restauro degli edifici (R.)
  - 2) risanamento conservativo (R.C.)
- d. ristrutturazione edilizia
  - 1) ristrutturazione edilizia con aumento della SUL senza modifica della planivolumetria (R.E1.)
  - 2) ristrutturazione edilizia con aumento entro il 20% del volume/SUL dell'edificio principale per realizzazione di manufatti pertinenziali (R.E2.)
  - 3) ristrutturazione edilizia fino alla demolizione e ricostruzione fedele (R.E3)
- e. ristrutturazione urbanistica
  - 1) demolizione e ricostruzione con diversa localizzazione e mantenimento delle dimensioni e planivolumetria originali ( R.U.1)
  - 2) demolizione e ricostruzione con modifica del sito, delle dimensioni e della planivolumetria ( R.U.2)
- f. interventi di nuova costruzione
  - 1) realizzazione di opere di urbanizzazione e di infrastrutture (N.C1.)
  - 2) costruzione di nuovi manufatti edilizi e/o ampliamenti di manufatti edilizi con aumento oltre il 20% del volume/SUL dell'edificio principale (N.C2)
  - 3) realizzazione di nuovi manufatti leggeri anche prefabbricati (N.C3)
- g. demolizione senza ricostruzione (D)

2. **Per aree e suoli:**

- a. sistemazione tramite piantumazioni e pavimentazioni;
- b. realizzazione di modellamento del suolo, muri di contenimento, barriere acustiche, ecc.;
- c. realizzazione e adeguamento delle infrastrutture di urbanizzazione fuori ed entro terra;
- d. depositi a cielo aperto e discariche;
- e. lagoni di accumulo;
- f. ristrutturazioni aziendali di cui all'art.15 delle presenti N.T.A.
- g. altri interventi relativi ai sistemi

### 3. Interventi pertinenziali:

Sono definiti "pertinenza" i manufatti accessori esterni posizionati nelle aree di pertinenza degli edifici.

I manufatti rientranti in questa definizione possono essere installati in tutto il territorio comunale con l'eccezione del litorale, che ha una propria specifica normativa, e fatti salvi espliciti divieti normativi o presenza di vincoli ostativi; ove questi manufatti pertinenziali ricadano nelle aree individuate dal PAI a rischio di esondabilità R4 e a rischio di frana con pericolosità P3 è fatto obbligo di presentare attestazione a firma di tecnico abilitato in forma di perizia giurata, accompagnata da relazione redatta nei modi e nei termini di cui alle vigenti normative in materia, che l'intervento non comporta aggravamento delle condizioni di rischio.

Sono considerati "pertinenza" solo e unicamente i manufatti aventi le dimensioni e le caratteristiche costruttive di seguito specificatamente elencati e descritti.

#### A) PERTINENZE DI IMMOBILI DESTINATI ALLA RESIDENZA

I manufatti di seguito descritti costituiscono "pertinenza" delle unità immobiliari destinate ad uso residenziale.

In tutti questi manufatti è consentita la messa in opera di pannelli fotovoltaici sulla copertura, nei modi e nei termini previsti dalle vigenti normative in materia.

##### 1. Tettoie, pergolati, gazebo e tendoni con struttura fissa

Manufatti destinati alla protezione/ombreggiamento degli spazi esterni di pertinenza dell'unità immobiliare.

Le strutture portanti possono essere realizzate in legno o in metallo; le tettoie ed i gazebo possono essere coperti con pannelli trasparenti (vetro, polycarbonato, etc.), con lastre metalliche (rame o altro), con pannelli prefabbricati leggeri (anche composti) purché non praticabili, con perlinato in legno protetto da tegole canadesi o guaina ardesiata, è comunque vietato l'uso della guaina impermeabilizzante nuda.

I manufatti non possono essere tamponati sui lati, fatte salve le pareti esterne già esistenti degli edifici; è consentita la messa in opera di pannelli laterali decorativi e per sostegno rampicanti aperti (grigliati, traforati, etc.) purché coordinati, per materiale e tipologia, con la struttura del manufatto.

E' consentita la realizzazione di un solo manufatto per ogni unità immobiliare.

Parametri:

- indice di copertura: mq/mq 0,20 (riferito alla sola area esterna pertinenziale) [\*];
- superficie massima: mq 35,00;
- superficie minima: mq 6,00 (anche nel caso di area esterna inferiore a mq 30,00);
- altezza massima: ml 2,40;
- distanza dai confini di proprietà: a norma del Codice Civile, fatto salvo diverso accordo tra confinanti ai sensi di legge (scrittura privata registrata).

[\*] per "sola area esterna pertinenziale" deve intendersi la somma di tutte le aree esterne di pertinenza della singola unità immobiliare (corti, balconi, terrazze, etc.).

##### 2. Capanni per ricovero attrezzi

Manufatti destinati al ricovero di materiali per giardinaggio e per orticoltura amatoriale.

I manufatti possono essere realizzati unicamente in legno (pareti e copertura) e devono essere prefabbricati; è consentita la protezione della copertura con tegole canadesi o guaina ardesiata, è comunque vietato l'uso della guaina impermeabilizzante nuda.

E' consentita la realizzazione di un solo capanno per ogni unità immobiliare; **nel caso di aree di pertinenza di edifici condominiali è consentita la realizzazione di un ulteriore manufatto ad uso comune.**<sup>1</sup>

Parametri:

- superficie massima: mq 6,00;
- altezza massima: ml 2,40;
- distanza dai confini di proprietà: a norma del Codice Civile, fatto salvo diverso accordo tra confinanti ai sensi di legge (scrittura privata registrata).

---

DCC n°63 del 14.09.2018 – Variante normativa al PRG, artt. 8–17–26–27 (art. 15, comma 5 della L.R. 34/1992)<sup>1</sup>

### 3. Carport

Manufatti destinati alla protezione e/o all'ombreggiamento degli autoveicoli.

La struttura dovrà avere sostegni in metallo o in legno e potrà avere copertura in cannucciaia, in teli di tessuto, in teloni plastificati, in pvc e simili; sono consentite anche tensostrutture o altre coperture di tipo rigido, è comunque vietato l'uso della guaina impermeabilizzante nuda.

E' consentita per edifici non costituenti condominio (fino a tre unità immobiliari), la copertura di due posti auto per ogni unità immobiliare.

E' consentita per edifici condominiali (da quattro unità immobiliari in su), la copertura di un posto auto per ogni unità immobiliare.

I manufatti devono comunque essere omogenei per materiali e caratteristiche costruttive e possono anche essere aggregati a costituire una struttura unitaria.

Parametri:

- misure massime: ml 3,00 x 6,00 per ciascun posto auto;
- altezza massima: ml 2,40;
- distanza dai confini di proprietà: a norma del Codice Civile, fatto salvo diverso accordo tra proprietari, confinanti e/o condomini, ai sensi di legge (scrittura privata registrata).

~~Non è consentita la realizzazione nella stessa unità immobiliare e nella stessa area di pertinenza di un manufatto di tipo A.1) e di uno di tipo A.2).~~

~~E' consentita la realizzazione nella stessa unità immobiliare e nella stessa area di pertinenza di un manufatto di tipo A.3) e di un manufatto di tipo A.1) oppure di un manufatto di tipo A.2).<sup>2</sup>~~

### B) PERTINENZE DI IMMOBILI DESTINATI AD ATTIVITA' TURISTICO/RICETTIVE

I manufatti di seguito descritti costituiscono "pertinenza" delle unità immobiliari destinate alle attività turistiche, a quelle ricettive, di ristorazione e simili.

In tutti questi manufatti è consentita la messa in opera di pannelli fotovoltaici sulla copertura, nei modi e nei termini previsti dalle vigenti normative in materia.

#### 1. Tettoie, pergolati, gazebo e tendoni con struttura fissa

Manufatti destinati alla protezione/ombreggiamento degli spazi esterni di pertinenza dell'unità immobiliare.

Le strutture portanti possono essere realizzate in legno o in metallo; le tettoie ed i gazebo possono esse coperti con pannelli trasparenti (vetro, polycarbonato, etc.), con lastre metalliche (rame o altro), con pannelli prefabbricati leggeri (anche composti) purché non praticabili, con perlinato in legno protetto da tegole canadesi o guaina ardesiata, è comunque vietato l'uso della guaina impermeabilizzante nuda.

I manufatti non possono essere tamponati sui lati, fatte salve le pareti esterne già esistenti degli edifici.

E' consentita la messa in opera sui lati esterni di:

- pannelli laterali decorativi e per sostegno rampicanti aperti (grigliati, traforati, etc.) purché coordinati, per materiale e tipologia, con la struttura del manufatto;
- pannelli continui di protezione di altezza massima ml 1,80 realizzati in materiale trasparente, traslucido o satinato (vetro di sicurezza, plexiglas e simili), con telaio di sostegno realizzato con materiali e finiture coordinate con la struttura del manufatto

E' consentita la realizzazione di un solo manufatto per ogni unità immobiliare.

Parametri:

- indice di copertura: mq/mq 0,20 (riferito alla sola area esterna pertinenziale) [\*];
- superficie massima: mq 50,00;
- superficie minima: mq 16,00 (anche nel caso di area esterna inferiore a mq 80,00);
- altezza massima: ml 2,40;
- distanza dai confini di proprietà: a norma del Codice Civile, fatto salvo diverso accordo tra confinanti formalizzato ai sensi di legge.

<sup>2</sup> DCC n°63 del 14.09.2018 – Variante normativa al PRG, artt. 8-17-26-27 (art. 15, comma 5 della L.R. 34/1992)

[\*] per "sola area esterna pertinenziale" deve intendersi la somma di tutte le aree esterne di pertinenza della singola unità immobiliare (corti, balconi, terrazze, etc.).

## 2. Carport

Manufatti destinati alla protezione e/o all'ombreggiamento degli autoveicoli.

La struttura dovrà avere sostegni in metallo o in legno e potrà avere copertura in cannucciaia, in teli di tessuto, in teloni plastificati, in pvc e simili; sono consentite anche tensostrutture o altre coperture di tipo rigido, è comunque vietato l'uso della guaina impermeabilizzante nuda.

E' consentita la realizzazione di strutture destinate esclusivamente alla protezione dei soli spazi di sosta dei veicoli, anche costituite da più unità aggregate, purché omogenee per materiali e

caratteristiche costruttive.

Parametri:

- altezza massima: ml 2,40;
- distanza dai confini di proprietà: a norma del Codice Civile, fatto salvo diverso accordo tra confinanti ai sensi di legge (scrittura privata registrata).

## C) PERTINENZE DI IMMOBILI DESTINATI AD ATTIVITA' PRODUTTIVE O COMMERCIALI

I manufatti di seguito descritti costituiscono "pertinenza" delle unità immobiliari destinate ad attività produttive (industriali o artigianali) o commerciali (medie o grandi strutture di vendita).

### 1. Tunnel mobili retrattili

Strutture tendonate mobili per protezione delle sole operazioni di carico/scarico e movimentazione merci e manufatti nella porzione di piazzale adiacente al fabbricato produttivo o commerciale.

Il tunnel deve essere completamente retrattile contro la parete a cui è ancorato, scorrere su ruote e/o rotaie e non presentare altri elementi fissi oltre la struttura di ancoraggio alla parete e la testata anteriore.

Il tunnel deve avere pareti laterali e copertura realizzati esclusivamente in teli plastificati, in pvc e simili; non sono consentiti pannelli rigidi di qualsiasi materiale.

L'apertura della testata anteriore non può essere chiusa con portoni, saracinesche o altri elementi rigidi.

Il tunnel può avere ampiezza massima sul fronte pari al doppio di quella dell'apertura sulla parete cui è ancorato.

Il tunnel va tenuto accostato alla parete ed aperto unicamente per il tempo strettamente necessario allo svolgimento delle operazioni di carico/scarico.

### 2. Carport

Manufatti destinati alla protezione e/o all'ombreggiamento degli autoveicoli.

La struttura dovrà avere sostegni in metallo o in legno e potrà avere copertura in cannucciaia, in teli di tessuto, in teloni plastificati, in pvc e simili; sono consentite anche tensostrutture o altre coperture di tipo rigido, è comunque vietato l'uso della guaina impermeabilizzante nuda.

E' consentita la messa in opera di pannelli fotovoltaici sulla copertura, nei modi e nei termini previsti dalle vigenti normative in materia.

E' consentita la realizzazione di strutture destinate esclusivamente alla protezione dei soli spazi di sosta dei veicoli, anche costituite da più unità aggregate, purché omogenee per materiali e caratteristiche costruttive.

Parametri:

~~—altezza massima:— ml 2,40;—~~

- **l'altezza massima dovrà essere rapportata alla tipologia di veicoli a servizio della ditta richiedente.**<sup>3</sup>
- distanza dai confini di proprietà: a norma del Codice Civile, fatto salvo diverso accordo tra confinanti ai sensi di legge (scrittura privata registrata).

<sup>3</sup> DCC n°63 del 14.09.2018 – Variante normativa al PRG, artt. 8-17-26-27 (art. 15, comma 5 della L.R. 34/1992)

## art. 9 Strumenti di attuazione

1. L'attuazione del PRG 99 avviene di norma tramite strumenti diretti (concessioni edilizie, autorizzazioni ecc...) semidiretti (concessioni e autorizzazioni edilizie convenzionate), indiretti (piani attuativi di cui alla L.1150/42, L.10/77 e L.R. 34/92 e successive modifiche e integrazioni) e preparatori (progetto programma).
2. I provvedimenti comunali abilitativi corrispondenti agli interventi diretti sono contenuti e precisati nel Regolamento Edilizio Comunale e nelle leggi che li regolano (L.10/77, L.493/93 e successive modifiche e integrazioni).
3. In alcuni casi, specificati nei fogli normativi di zona (U.A. di cui all'art.7), legati al raggiungimento dell'obiettivo del PRG di far fronte alla carenza degli standards urbanistici all'interno dei tessuti urbani consolidati e di consentire un preventivo controllo dell'A.C. su interventi di indubbia rilevanza urbanistico/ambientale, è prevista la concessione edilizia subordinata ad un atto negoziale e/o ad un progetto preliminare (atti semidiretti) al fine di prefigurare gli aspetti dei requisiti richiesti, siano essi di natura progettuale e di assetto (p.p./a) o di natura contrattuale (p.p./c); successivamente all'approvazione del progetto preliminare le concessioni edilizie potranno essere richieste anche per stralci funzionali autonomi.
4. Gli strumenti indiretti previsti dal Piano in riferimento alle vigenti leggi nazionali e regionali sono:
  - a. Piani particolareggiati esecutivi (P.P.E.);
  - b. Piani di lottizzazione di iniziativa privata o d'ufficio (P.d.L.);
  - c. Piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.);
  - d. Piani per insediamenti produttivi (P.I.P.);
  - e. Piani di recupero di iniziativa privata e d'ufficio (P.d.Re.);
  - f. Piani di recupero ambientale da approvare con le procedure previste per i Piani Esecutivi (P.R.A.);
  - g. Piani di settore; (PUP, PUT, PAS, ecc.)
  - h. Programmi complessi (quali P.R.U., P.Ri.U., P.R.U.S.S.T., P.I.R. ecc.).
5. L'area di intervento dei Piani Attuativi è delimitata nei relativi fogli normativi di zona (ZUT, ZET) e può essere modificata in sede di adozione dei piani stessi nel rispetto dell'art. 6 delle presenti NTA e dell'art. 15, comma 5, della L.R. 34/92 nell'intesa che:
  - a. il dimensionamento della parte delimitata (rapporto tra usi e standard) non alteri il dimensionamento globale del PRG
  - b. il carico insediativo (della parte delimitata) non venga modificato.
6. Subordinatamente a tali esplicite condizioni (permanendo le altre dell'art. 15 comma 5 della LR 34/92), possono essere ridefiniti gli azionamenti interni alla parte delimitata oggetto del piano attuativo.
7. Il carico insediativo è determinato in ragione:
  - a. degli indici fondiari (od altri parametri quantitativi), nei casi in cui l'attuazione sia prevista con interventi edilizi diretti;

- b. degli indici territoriali, nei casi in cui l'attuazione sia prevista tramite la preventiva approvazione di piani urbanistici attuativi;
  - c. degli usi, prevalenti e complementari, individuati nei termini quantitativi e qualitativi.
8. In base all'art. 15, comma 5, non possono essere mai modificate le delimitazioni delle ZTO di cui al DIM n° 1444/68, degli ambiti definitivi di tutela paesistico – ambientale (a seguito dell'adeguamento del PRG al PPAR), i relativi livelli di tutela la disciplina urbanistica, paesistica, ambientale.
9. Sarà data tempestiva comunicazione alla Provincia, dell' attivazione della procedura di cui all'art. 15, comma 5, della LR n°34/92.
10. In alcuni casi di particolare complessità è previsto che gli strumenti di attuazione di cui al presente articolo siano preceduti da un "Progetto Programma" (atto preparatorio) riferito al perimetro stabilito nei fogli normativi di zona, ovvero ad un diverso perimetro, fissato dall'A.C, nel caso vi sia un'intesa preliminare tra alcuni dei proprietari delle aree perimetrata e l'A.C. che riguardi sia la progettazione che la gestione del programma. Per tali aree, individuate come "Aree a Progetto Unitario" (APU) negli elaborati grafici di Piano, dovrà essere condotta una verifica di fattibilità illustrata da un progetto di massima di natura tecnico/economica e dovrà essere stipulata, ai sensi dell'art. 11 della Legge 07.08.1990 n. 241 e sue modifiche, un'intesa tra i proponenti l'iniziativa di trasformazione urbanistica, l'Amministrazione Comunale ed altri Enti e soggetti pubblici e/o privati eventualmente interessati.
11. Il "Progetto-Programma", i cui obiettivi e contenuti specifici sono indicati per ogni singola "Area a Progetto Unitario" nella corrispondente scheda di APU e per il quale le condizioni attuative, i fondamentali parametri urbanistici ed usi sono stabiliti nei fogli normativi di zona ad essi afferenti, dovrà prevedere intese relative a:
  - a. fattibilità dell'intervento;
  - b. Piani, Progetti esecutivi e/o interventi diretti coi quali procedere all'attuazione;
  - c. definizione delle quote di ciascuna destinazione urbanistica per la quale il P.R.G.'99 consente specificazioni;
  - d. tempi necessari per l'attuazione e priorità degli interventi;
  - e. partecipazione eventuale di altri Enti;
  - f. gestione delle aree e degli spazi pubblici e/o di uso pubblico;
  - g. qualunque altro elemento ritenuto utile al perseguimento del pubblico interesse, nonché all'attuazione e gestione dell'iniziativa proposta.
12. I contenuti progettuali, scritti e grafici, riferiti all'assetto territoriale urbanistico ed edilizio, descritti nelle schede APU, hanno valore di indirizzo per la redazione dei piani attuativi, salvo indicazione diversa (art.6 N.T.A.).
13. Per quanto attiene alla realizzazione delle Opere Pubbliche previste dal progetto programma si applicano le disposizioni vigenti in materia.
14. Al fine di tutelare specifici valori paesaggistico/ambientali sono previste, ai sensi e con le modalità definite dalle disposizioni nazionali e regionali in materia:
  - a. Verifica di Compatibilità Ambientale (V.C.A.) per gli interventi di rilevante trasformazione del territorio definiti dall'art.45 delle NTA del P.P.A.R e successive disposizioni,
  - b. Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.), per gli interventi previsti dal DPCM n°377/88. (vedi art.12 commi 10,11,12,13)
  - c. Eventuale Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui alle direttive UE.

15. Per i temi di seguito elencati sono previste procedure di coopianificazione:
- a. Scalo merci ferroviario
  - b. Infrastrutture: ferrovia adriatica e raccordo con la linea ORTE/FALCONARA; SS 16; SS76; Casello autostradale di Ancona nord ed eventuali nuovi caselli.
  - c. Aeroporto: potenziamento servizi ed infrastrutture complementari
  - d. Stazioni della metropolitana di superficie
  - e. Grandi strutture di vendita, (usi c4, c5).
  - f. Attrezzature pubbliche e private di livello territoriale: istruzione superiore, attrezzature sanitarie, parchi territoriali, parcheggi scambiatori territoriali
16. Per tali temi gli accordi tra enti potranno comportare modifiche alle previsioni di PRG secondo le procedure previste dalle leggi vigenti.



**CAPO II**  
**- DISPOSIZIONI PER SISTEMI E ZONE -**

**art. 10**  
**Articolato delle disposizioni**

1. In riferimento alla struttura del progetto di Piano, che configura elementi di natura paesaggistico – ambientale e settoriale (Sistemi e Sottosistemi) ed elementi di natura urbanistica, tipomorfologica e funzionale (Ambiti, Sub-Ambiti e Zone) l'attuazione delle previsioni è regolata da disposizioni diversificate in relazione ai citati elementi.
2. Di conseguenza le disposizioni riportate nei successivi articoli e negli altri elaborati di Piano sono articolate secondo le componenti sistemiche e territoriali.

**CAPO III**  
**- DISPOSIZIONI PER IL SISTEMA FISICO-BIOLOGICO E PAESISTICO-AMBIENTALE -**

**art. 11**  
**Articolazione in sottosistemi**

1. Il Sistema fisico-biologico e paesistico-ambientale del territorio comunale si articola in Sottosistemi nei quali sono stabilite discipline generali e norme specifiche relative agli elementi costitutivi del paesaggio, invariante rispetto alla disciplina delle zone urbanistiche in cui ricadono.
2. Gli elementi costitutivi del paesaggio sono stati precisati:
  - a. per il sottosistema geologico, geomorfologico e idrogeologico individuando: (art.12)
    - 1) aree a diversa pericolosità geologica potenziale (art.12)
    - 2) corsi d'acqua naturali e artificiali (art.13)
    - 3) laghi di cava (art.13)
    - 4) crinali (art.13)
    - 5) versanti (art.13)
    - 6) litorali marini (art.13)
  - b. per il sottosistema botanico-vegetazionale e agronomico individuando: (art.14)
    - 1) elementi diffusi del paesaggio agrario (art.15)
    - 2) aree di pianura e di fondovalle (art.15)
    - 3) vegetazione delle aree di crinale (art.15)
    - 4) vegetazione delle scarpate e delle aree incolte (art.15)
  - c. per il sottosistema storico-culturale individuando: (art.16)
    - 1) paesaggio agrario di interesse storico ambientale e manufatti agricoli che costituiscono bene culturale (art.17)
    - 2) centri e nuclei storici (art.17)
    - 3) edifici e manufatti storici (art.17)
    - 4) ville/palazzine con parco/giardino e vegetazione ornamentale (art.17)
    - 5) zone archeologiche (art.17)
    - 6) punti panoramici e strade con tratti panoramici (art.17)

## art. 12

### Sottosistema geologico, geomorfologico e idrogeologico: disposizioni generali

1. Le discipline relative al presente sottosistema sono articolate in:
  - a. disposizioni generali per:
    - 1) tipologia di intervento;
    - 2) tipi di trasformazione in aree a diversa pericolosità;
  - b. disposizioni particolari per:
    - 1) Zone di PRG di appartenenza (ZU);
    - 2) aree a diversa pericolosità geologica potenziale.
2. Tali discipline condizionano le trasformazioni ad indagini e studi geologici a diversi livelli di conoscenza territoriale le cui metodologie di indagine sono riportate nell'Allegato, art.12".

### DISPOSIZIONI GENERALI

3. In generale su tutto il territorio comunale, nelle aree di confine tra ambiti a diversa pericolosità geologica di cui alle Tav. B.01.1 – B.01.3, prevalgono le norme più cautelative e l'esecuzione delle indagini geologiche e geotecniche più approfondite previste dalla presente normativa.
4. Le indagini di settore dovranno essere estese per un intorno geologicamente significativo, che permetta una precisa definizione delle condizioni geologiche geomorfologiche, idrogeologiche dell'area in cui sono stati rilevati caratteri di pericolosità di rischio e di vulnerabilità, tangibili o potenziali.
5. Le indagini geologiche e geotecniche hanno valore propedeutico e l'attuazione degli interventi previsti sono subordinati agli esiti delle stesse: esiti favorevoli che evidenzino chiaramente la compatibilità delle trasformazioni con le condizioni geologiche geomorfologiche e idrogeologiche, indicanti tutti gli eventuali accorgimenti tesi a mitigarne o migliorarne il grado di pericolosità e/o di rischio geologico, comporteranno l'approvazione degli interventi richiesti. Esiti negativi, risultati incerti, dubbi e/o indagini svolte con criteri non ripetibili, non documentati e non certificati, comporteranno automaticamente il rigetto della proposta progettuale e l'inedificabilità dell'area.

### Tipologia di intervento

6. Interventi di nuova edificazione  
È necessario condurre una accurata verifica delle condizioni geologico-tecniche atte ad accertare che le modifiche indotte dalle opere previste in progetto non alterino le condizioni di stabilità dell'area di intervento.
7. Interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, ampliamento  
È necessario effettuare approfonditi ed individuali studi di carattere geologico e geotecnico per ogni intervento in rapporto all'entità dello stesso. Tali studi dovranno essere eseguiti in conformità del D.M. 11.3.88 del Ministero LL.PP., tenendo conto delle particolari prescrizioni per le zone sismiche, prima del rilascio della concessione edilizia. Inoltre dovranno essere considerate eventuali risposte sismiche dei terreni interessati agli interventi mediante valutazioni più ap-

profondite a corredo del singolo intervento. In via generale per ogni intervento dovranno essere altresì realizzate, ove occorra, le seguenti opere:

- a. Reti di smaltimento delle acque bianche e nere con collettori di dimensioni e materiali adeguati
- b. Drenaggi nei muri controterra e nei piani interrati o seminterrati con indicazione del recapito delle acque,
- c. Progettazione dettagliata dei sistemi di smaltimento delle acque meteoriche.

8. Interventi di ristrutturazione degli edifici in cui sono interessate le opere di fondazione e/o che prevedono opere in sotterraneo e/o che comportano modifiche all'attuale assetto morfologico

I progetti di ristrutturazione degli edifici che interessano le opere di fondazione, o che comunque richiedono modifiche sostanziali della morfologia attuale, interventi nel sottosuolo, bonifiche e drenaggi delle acque sotterranee e qualsiasi intervento che interessi in modo significativo l'area delle fondazioni e le zone limitrofe, devono essere corredati da una relazione geologica. Nella relazione geologica, oltre all'illustrazione delle caratteristiche geologico-tecniche dei litotipi ed idrogeologiche dell'area interessata dalla ristrutturazione, deve essere chiaramente evidenziato che gli interventi, sia in fase di costruzione sia in fase di esercizio, non produrranno modifiche alle attuali condizioni di stabilità dell'area e al drenaggio delle acque sotterranee e superficiali. Alla relazione si deve allegare una cartografia geolitologica e geomorfologica, a scala non inferiore a 1:1.000, estesa ad un'area geologicamente significativa circostante la zona interessata dagli interventi di ristrutturazione.

### **Tipi di trasformazione in aree a diversa pericolosità**

9. Trasformazioni territoriali connessi a grandi opere di ingegneria, a reti infrastrutturali e tecnologiche, a bonifiche di aree instabili e a riduzione del rischio idrogeologico

Gli interventi di trasformazione del territorio connessi a grandi opere di ingegneria, a reti infrastrutturali e tecnologiche, a bonifiche di aree instabili, a sistemazioni e recuperi delle aree degradate e comunque a qualsiasi intervento che modifichi l'attuale assetto morfologico, devono essere corredati da una relazione geologica. L'analisi geologica deve essere estesa ad un intorno geologicamente ed idrogeologicamente significativo sufficiente ad illustrare, in un quadro complessivo, le problematiche relative alle pericolosità geologiche presenti nelle aree limitrofe alle zone interessate dall'intervento di trasformazione. La relazione geologica deve essere corredata da una cartografia geolitologica e geomorfologica a scala adeguata, e comunque non inferiore alla scala 1:5.000. Nella relazione geologica, oltre ad una completa ed esaustiva illustrazione delle caratteristiche litologiche, idrogeologiche e geotecniche dei litotipi delle aree interessate dall'intervento, deve essere chiaramente evidenziato che le trasformazioni del territorio prodotte dalla realizzazione delle opere non incrementano, sia in fase di costruzione sia in fase di esercizio, il rischio idrogeologico delle aree oggetto delle trasformazioni e delle zone limitrofe.

10. Trasformazioni territoriali in aree esondabili connessi a reti infrastrutturali e tecnologiche.

Nelle aree esondabili della pianura del fiume Esino e in prossimità dei fossi affluenti, individuate nelle cartografie prodotte dalla Regione Marche (PAI), sono ammessi interventi relativi a opere, di pubblico interesse o private, concernenti la rete infrastrutturale e tecnologica. Tali opere devono comunque essere corredate da relazioni sulle caratteristiche idrologiche, idrogeologiche, geomorfologiche e sulla dinamica fluviale delle aree oggetto degli interventi di trasformazione, esaustive di tutti gli argomenti necessari alla definizione del rischio di esondazione. Queste analisi devono essere estese ad un'area di pertinenza fluviale morfologicamente significativa e comunque sufficientemente ampia da permettere una valida definizione, su basi ge-

omorfologiche e idrologiche, delle caratteristiche relative alla morfologia e dinamica fluviale. Alla relazione deve essere allegata una cartografia geomorfologica, a scala non inferiore a 1:5.000, con riportate le aree a differente rischio di esondazione. Le opere che ricadono in aree esondabili devono essere corredate da progetti finalizzati alla riduzione del rischio di esondazione.

11. Trasformazioni in parchi di aree fluviali in zone esondabili.

Nei progetti di trasformazione in parchi fluviali delle aree di pertinenza del fiume Esino, che ricadono nelle aree esondabili individuate nelle cartografie prodotte dalla Regione Marche (PAI), è permessa la realizzazione di sole opere di servizio al parco. Sono pertanto vietati interventi edificatori di ingegneria civile di qualsiasi natura che prevedano insediamenti temporanei o permanenti, salvo interventi di fruibilità finalizzate all'attività di turismo naturalistico quali sentieri, cartellonistica, approdi provvisori.

Tali opere devono comunque essere corredate da relazioni progettuali, in assenza di interventi per la drastica riduzione del rischio idraulico, in cui risultino chiaramente specificati criteri, materiali e modalità costruttive delle opere in modo da renderle non danneggiabili, anche se sottoposte ad esondazioni. I progetti di trasformazione di aree esondabili in parchi fluviali devono inoltre prevedere l'installazione, sempre in assenza di opere per la riduzione del rischio di esondazione, di un apposito sistema di preallarme per i visitatori del parco, in funzione di protezione civile.

12. Trasformazioni della costa connesse ad opere marittime o ad opere per la tutela della spiaggia.

Interventi di trasformazione dell'attuale assetto della costa, sia finalizzati alla costruzione di opere marittime, sia mirate alla riduzione dei fenomeni erosivi o al ripascimento della spiaggia, devono essere corredate da studi sulla dinamica costiera, estesi all'intero ambito fisiografico in cui agiscono i fenomeni che condizionano l'evoluzione del tratto di costa oggetto della trasformazione. Nella relazione allegata al progetto, oltre alla trattazione completa ed esaustiva degli argomenti suddetti, deve essere chiaramente evidenziato che le opere previste, sia in fase di costruzione sia in fase di esercizio, non innescheranno fenomeni erosivi nei tratti costieri esterni alla zona oggetto di trasformazione. Nella relazione deve infine essere evidenziato che le opere realizzate non determineranno effetti indesiderati per la balneazione.

## DISPOSIZIONI PARTICOLARI Zone

### di PRG di appartenenza (ZU)

13. Zone interessate da nuovi insediamenti (ZUT)

Le zone interessate da nuovi insediamenti, indipendentemente dalle cartografie geologiche, geomorfologiche e della pericolosità geologica allegate al PRG, devono essere corredate da una cartografia geolitologica e geomorfologica a scala adeguata, e comunque non inferiore alla scala 1:5.000, estesa ad un intorno geologicamente significativo. Le cartografie devono inoltre essere accompagnate da una relazione esaustiva di tutte le indagini condotte con un'analisi delle condizioni di pericolosità esistenti e delle caratteristiche idrogeologiche della zona oggetto della trasformazione. Nella relazione deve inoltre essere adeguatamente illustrato il contesto geologico, geomorfologico e idrogeologico delle aree limitrofe all'area del nuovo insediamento per un intorno geologicamente e idrogeologicamente significativo. Nella relazione geologica deve infine essere chiaramente evidenziato che le nuove edificazioni non alterano le attuali condizioni di stabilità dell'area e il drenaggio delle acque sotterranee.

14. Lotti di completamento di aree edificate ZUD e ZUR

Nei lotti di completamento di aree edificate i progetti delle nuove costruzioni devono essere corredati da una relazione esaustiva delle caratteristiche geologiche, geognostiche, idrogeologiche e geotecniche della zona interessata dall'edificazione. Alla relazione deve essere allegata una cartografia geolitologica e geomorfologica, estesa ad un'area geologicamente significativa circostante la zona interessata alla nuova edificazione, a scala non inferiore a 1:1.000. Nella relazione deve inoltre essere adeguatamente illustrato, anche mediante schemi, il contesto geologico, geomorfologico e idrogeologico delle aree limitrofe alla zona interessata del nuovo insediamento. Infine va chiaramente specificato che la nuova edificazione, sia in fase di costruzione sia in fase di esercizio, non produrrà modifiche alle attuali condizioni di stabilità dell'area e al drenaggio delle acque sotterranee e superficiali.

15. Lotti di completamento in aree insediate interessate da instabilità dei versanti (ZUD1,ZUR1 SATA1 e ZUR1, ZET1 e ZET2 - SATA2)

Per le zone ricadenti su aree individuate nella carta delle pericolosità geologiche (elaborato B01.3) con le lettere "A2", "E", "F", "G", fino a quando non saranno stati prodotti ed ufficialmente approvati dal Consiglio Comunale cartografie e studi adeguati all'individuazione dei fenomeni gravitativi presenti ed atti ad identificare l'evoluzione futura dei terreni ora contraddistinti da fenomeni di instabilità, gli interventi di trasformazione degli edifici ammissibili sono solo quelli previsti dall'art.26 delle presenti NTA, con esclusione dei soli interventi prefigurati per le "aree" nei FNZ che prevedono sia nuove edificazioni in aree libere sia Interventi di ristrutturazione di edifici, con o senza ampliamenti, in cui sono interessate opere di fondazione e/o che prevedono opere in sotterraneo che comportano modifiche all'attuale assetto morfologico.

Il divieto non è applicabile alle opere pubbliche o private concernenti la rete infrastrutturale e tecnologica che devono comunque essere corredate da relazioni geologiche e geotecniche a carattere sperimentale, esaustive di tutti gli argomenti necessari alla definizione della pericolosità e del rischio e da progetti finalizzati alla riduzione del rischio di frana.

Gli interventi ammessi comunque dovranno essere corredati da una certificazione a firma di un tecnico professionista che attesti la non alterazione dell'assetto morfologico e del sottosuolo sia durante la fase di costruzione che di esercizio.

**Aree a diversa pericolosità geologica potenziale (elaborato B01.3)**

16. Aree a bassa pericolosità (Aree "A", A1")

Nelle aree a bassa pericolosità individuate nell'elaborato B.01.3 alle lettere "A" e "A1" le trasformazioni sono condizionate principalmente dalle caratteristiche meccaniche dei terreni e dalla tipologia dell'intervento.

17. Aree interessate da fenomeni di instabilità (Aree "A2")

Nelle aree individuate nell'elaborato B.01.3 alla lettera "A2", valgono le disposizioni di cui al comma 15 del presente articolo.

18. Aree interessate da vulnerabilità potenziale dell'acquifero della pianura alluvionale (Aree "B")

Nelle aree individuate nell'elaborato B.01.3 alla lettera "B", le trasformazioni, sia per insediamenti abitativi che per quelli produttivi, sono subordinate alla presentazione di una relazione idrogeologica che evidenzii chiaramente la compatibilità degli interventi con le condizioni di stabilità dell'area e con il drenaggio delle acque sotterranee, indicando tutti gli eventuali accorgimenti tesi a mitigarne o migliorarne gli effetti.

Nella pianura del fiume Esino sono vietati nuovi insediamenti, di qualsiasi natura, in assenza di una prioritaria realizzazione della rete fognaria per la raccolta e smaltimento delle acque reflue o di scarico.

19. Aree interessate da fenomeni di esondazione del fiume Esino (Aree "B1a") e dei suoi fossi affluenti (Area "B1b")

Le aree individuate nell'elaborato B.01.3-alle lettere "B1a" e "B1b" corrispondono alle aree esondabili indicate nella Delibera Amm.va del Consiglio Regionale n°300 del 29/02/2000 e successive modificazioni, per cui si applicano le norme ad esse relative, compresa la loro transitività. Pertanto per tali aree sono vietate nuove edificazioni sia per insediamenti abitativi, privati e pubblici, sia produttivi; è altresì vietata qualsiasi trasformazione dell'attuale assetto morfologico, anche derivante da attività agricole.

Sono pertanto vietati interventi edificatori di ingegneria civile, di qualsiasi natura, che prevedano insediamenti temporanei o permanenti, salvo interventi di fruibilità finalizzati all'attività di turismo naturalistico quali sentieri, cartellonistica, approdi provvisori.

20. Aree interessate da fenomeni di esondazione dei fossi (Area "B2")

Nelle aree individuate nell'elaborato B.01.3-alla lettera "B2" gli interventi di nuova edificazione sono subordinati alla presentazione di una relazione in cui venga valutato il rischio idraulico – geologico e che evidenzii chiaramente la compatibilità delle trasformazioni con le condizioni idrologiche dell'area con indicazione di tutti gli eventuali accorgimenti tesi a mitigarne o evitarne gli effetti.

Nelle aree di fondovalle sono vietati nuovi insediamenti, di qualsiasi natura, in assenza di una prioritaria realizzazione della rete fognaria per la raccolta e smaltimento delle acque reflue o di scarico.

21. Aree interessate da fenomeni di erosione marina (Aree "B3")

Nelle aree individuate nell'elaborato B.01.3-alla lettera "B3", e precisamente nelle aree di pertinenza costiera, spiaggia, retrospiaggia e foce del fiume Esino, non ancora insediate (e non ricadenti in piani attuativi) sono vietati insediamenti di qualsiasi natura. Nelle aree comprese dal "Piano di Utilizzazione delle Aree Litoranee" sono ammesse solo strutture mobili facilmente removibili e finalizzate all'attività turistica e alla balneazione.

22. Aree a bassa pericolosità da frana (Aree "C", "D")

Nelle aree a bassa pericolosità individuate nell'elaborato B.01.3 alle lettere "C" e "D" le trasformazioni sono condizionate principalmente dalle caratteristiche meccaniche, geologiche, morfologiche e idrogeologiche dei terreni e soprattutto dalla tipologia dell'intervento. I progetti di trasformazione devono essere corredati da relazioni geologiche, geologico-tecniche così come previste nelle "disposizioni generali" del presente articolo.

23. Aree interessate da movimenti gravitativi (Aree "E")

Nelle aree interessate da fenomeni gravitativi ed individuate nell'elaborato B.01.3 alla lettera "E", sono vietate nuove edificazioni sia per insediamenti abitativi, privati e pubblici, sia produttivi.

Per le aree "E" ricomprese nelle zone ZUD1, ZUR1 SATA1 e ZUR1, ZET1 e ZET2 SATA2 valgono le norme di cui al comma 15 del presente articolo.

Le opere pubbliche o private concernenti la rete infrastrutturale e tecnologica devono comunque essere corredate da relazione geologiche, idrogeologiche, geologico-tecniche e geotecniche e da progetti finalizzati alla riduzione del rischio di frana.

24. Aree interessate da fenomeni di instabilità diffusa dei versanti intensamente edificati (Aree "F")  
Nelle aree insediate e in via di completamento, interessate da fenomeni di instabilità o da movimenti gravitativi non definibili su base geomorfologica in quanto mascherati dall'edificato (versante costiero di Falconara Marittima e versante prospiciente la Vallesina), individuate nell'elaborato B.01.3 alla lettera "F", valgono le disposizioni di cui al comma 15 del presente articolo.
25. Aree interessate da probabili fenomeni di instabilità potenziale (Aree "G")  
Nelle aree individuate nell'elaborato B.01.3 alla lettera "G", sono ammesse trasformazioni a condizione che venga valutata la pericolosità da frana mediante indagini sperimentali.  
Per le aree "G" ricomprese nelle zone ZUD1, ZUR1 SATA1 e ZUR1, ZET1 e ZET2 SATA2 valgono le norme di cui al comma 15 del presente articolo.



**art.13**

**Sottosistema geologico, geomorfologico e idrogeologico:  
individuazione delle categorie del paesaggio e relative norme**

1. All'interno del territorio comunale sono individuati i seguenti elementi, riferiti al sottosistema geologico, geomorfologico e idrogeologico, per i quali sono previste le seguenti norme:

**Corsi d'acqua**

2. Per il reticolo idrografico, composto dal fiume, dai fossi naturali, dai corsi d'acqua artificiali, dai laghi di cava, sono stabilite, nell'elaborato C.03.1 le rispettive fasce di pertinenza.
3. All'interno della fascia di pertinenza, misurata a partire dal piede esterno dell'argine o, in mancanza di questo, dal limite superiore della scarpata interna dell'alveo del corso d'acqua fino al limite cartografato, sono vietate:
  - a. ogni nuova edificazione, anche precaria e amovibile, nonché l'ampliamento degli edifici esistenti, con esclusione:
    - 1) degli aumenti di superficie utile che non comportano aumenti della superficie coperta e della altezza,
    - 2) delle opere attinenti al regime idraulico,
    - 3) delle derivazioni e captazioni d'acqua,
    - 4) del trattamento delle acque reflue,
    - 5) delle opere pubbliche di attraversamento;
  - b. l'abbattimento e il danneggiamento della vegetazione arbustiva e di alto fusto autoctona, tranne le piante di tipo produttivo industriale, restando salvo quanto regolamentato dalla L.R.8/87 e successive integrazioni e modificazioni;
  - c. l'introduzione di specie arboree ed arbustive infestanti o comunque estranee all'ambiente;
  - d. l'apertura di nuove cave, nonché l'ampliamento e/o la riattivazione di quelle esistenti;
  - e. la realizzazione di depositi e di stoccaggi, anche a cielo aperto, di materiali non agricoli;
  - f. la realizzazione di recinzioni se non con siepi o materiali di tipo e colori tradizionali salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-pastorali e quelle a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari;
  - g. i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo i lagoni di accumulo a fini irrigui realizzati all'interno degli ambiti di tutela dei corsi d'acqua di 2a e 3a classe;
  - h. il transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrente all'attività agro-silvo-pastorale;
  - i. l'allestimento di impianti, di percorsi o di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;

- j. l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla circolare del Ministero LL.PP. 09.02.1979 n° 400;
  - k. lo scolo e il ruscellamento di acque di lavaggio di qualsiasi genere a meno di preventiva depurazione;
  - l. la discarica nel suolo e nel sottosuolo di rifiuti liquidi, solidi o di sostanze di altro genere, con la sola eccezione agronomica di letame e delle sostanze agronomiche consentite dalle attuali disposizioni di legge;
  - m. il lagunaggio di liquami prodotti da allevamenti zootecnici;
  - n. la realizzazione e l'esercizio di discariche per lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere e provenienza;
  - o. la captazione di congrui quantitativi d'acqua che comprometterebbero il mantenimento della vegetazione ripariale;
  - p. pratiche agricole che comportino l'alterazione della morfologia del terreno e che provochino di conseguenza squilibri di carattere idrogeologico.
4. Per ogni corso d'acqua, sia naturale che artificiale, individuato nell'elaborato C.03.1 è stabilita una fascia di 10 ml all'interno della quale è vietata l'aratura superiore a 50 cm ed inoltre all'interno del corpo idrico di detti corsi d'acqua e per una fascia di 3 ml è vietato:
- a. qualsiasi trasformazione, la manomissione del terreno, l'immissione di reflui non depurati salvo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento del regime idraulico, alla salvaguardia della pubblica incolumità e alla realizzazione delle opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche;
  - b. la coltivazione o altro uso del suolo,
5. Infine è vietato di norma l'intubamento dei corsi d'acqua esistenti, salvo casi particolari che saranno sottoposti a idonee verifiche (analisi della portata, condizioni idrauliche, idrogeologiche, ecc.) sulla base delle esigenze funzionali e delle condizioni tipiche naturali e paesaggistiche del sito.
6. All'interno dell'alveo del Fiume Esino (individuato come sottozona "F" nei Fogli Normativi di Zona SAT B2 ZET1) sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di difesa idraulica e della vegetazione.

### **Laghi di cava**

7. Per i laghi di cava dismessi e i corsi d'acqua compresi nella zona ZET1-SAT B2 oltre alle norme di cui alla categoria "corsi d'acqua", si applicano le disposizioni non in contrasto contenute nelle relative schede.

### **Crinali**

8. Nell'ambito dei crinali individuati nell'elaborato C.03.1, sono vietati:
- a. gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
  - b. i silos e depositi agricoli di rilevante entità;
  - c. gli edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale;
  - d. le nuove attività estrattive, discariche, depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi compresi nei "recuperi ambientali" previsti dalle norme del P.P.A.R.. Inoltre, specifiche prescrizioni di tutela e valorizzazione dei crinali, sono contenute nei fogli normativi di zona., quando gli stessi assumono insieme ad altri elementi di particolare interesse paesistico ambientale.

### **Versanti**

9. Sulle aree di versante collinare, individuate nell'elaborato C.03.1, che risultano avere una pendenza superiore al 30% è vietato qualsiasi intervento edilizio compresi gli edifici interrati, 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; sono fatti salvi i progetti di recupero ambientale
10. Il rilascio di concessioni edilizie e di autorizzazioni su tutti i versanti collinari è comunque subordinato alla verifica della effettiva pendenza del sito interessato per un tratto significativo.

### **Litorali marini**

11. Nelle aree del litorale, spiaggia, retrospiaggia e foce del fiume Esino, non ancora urbanizzate sono vietati insediamenti di qualsiasi natura.
12. Tali aree sono soggette a piani particolareggiati di spiaggia; nelle more di approvazione vigono le norme dei Piani spiaggia vigenti e comunque in assenza di questi è fatto divieto di nuovi tracciati viari con manti asfaltati, di attrezzature turistico-ricreative e sportive. In queste aree sono ammesse solo strutture mobili facilmente removibili e finalizzate all'attività turistica e alla balneazione.
13. Nelle restanti aree non urbanizzate, ricadenti nell'ambito del litorale marino "pianura costiera", così come perimetrata nell'elaborato C03.1, sono vietati nuovi insediamenti di espansione residenziale, ricettiva e produttiva mentre sono ammessi interventi di riqualificazione urbanistica per la realizzazione di servizi pubblici, attività ricreativa, parchi, parcheggi, impianti sportivi e simili, nei limiti di quanto previsto dai fogli normativi di zone.

#### **art 14**

#### **Sottosistema botanico vegetazionale ed agronomico: disposizioni generali**

1. Nei suoli del territorio extraurbano agricolo sono consentiti, secondo l'articolo 1 comma 2 della L.R. 13/90, l'esercizio dell'attività diretta alla coltivazione dei fondi, la silvicoltura, l'allevamento del bestiame e le altre attività produttive, compreso l'agriturismo nel rispetto del Codice di Buona Pratica Agricola redatto dal Ministero delle Risorse Agricole Alimentari e Forestali.
2. Sono anche consentiti gli usi ricreativi, sportivi o didattici all'aria aperta; gli usi idraulici e connessi alla corretta regimazione delle acque.
3. E' ammessa, dietro verifica della compatibilità ambientale, la realizzazione di impianti tecnici a rete, di impianti per la produzione e la distribuzione di energia, di infrastrutture viarie ed impiantistiche di pubblico interesse.
4. Sono vietati i depositi non direttamente finalizzati alla conduzione dell'attività agricola.
5. Non sono consentiti scavi ed alterazioni del profilo del suolo, anche conseguenti a fenomeni di erosione, per una variazione delle quote originarie superiori ai 100 cm. Variazioni di quota maggiori, ma non superiori a ml. 1,50 possono essere consentite tramite apposita autorizzazione comunale.
6. E' obbligatoria la manutenzione e la conservazione in stato di efficienza di tutte le eventuali opere di sistemazione idraulica agraria preesistenti, quali fossi e scoline (manutenzione, drenaggi, affossature, sistemazione delle strade camperecce, ecc.)
7. Inoltre:
  - a. Non sono ammesse concimaie all'interno dei centri abitati del Comune;
  - b. 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 segg. del T.U. 27 luglio 1934, n.1265 e da quanto di volta in volta è disposto dall'autorità competente;
  - c. Le concimaie devono distare da pozzi, acquedotti o serbatoi come da qualunque abitazione almeno ml 30. Sono fatti salvi i divieti di cui all'art.6 del D.P.R. 24 maggio 1988, n. 236.
  - d. Le concimaie e gli annessi pozzetti per i liquami debbono essere costruiti con il fondo e le pareti resistenti ed impermeabili ed inoltre debbono essere dotate di cunette di scolo fino ai pozzi di raccolta.

#### **Parametri territoriali ed interventi di ristrutturazione aziendale**

8. Al fine di incentivare l'arricchimento del patrimonio vegetazionale e di migliorare le condizioni ecologiche del territorio agricolo viene data priorità assoluta ad ogni intervento di nuove piantumazioni, seguendo il criterio di incrementare la presenza delle specie autoctone del territorio oggetto dell'intervento, secondo le disposizioni previste dal Piano di Sviluppo Rurale della Regione Marche (ai sensi del Reg. CE 1257/99), soprattutto nelle misure A (Investimenti nelle aziende agricole), F (Misure agroambientali), H (rimboschimento delle superfici agricole) e le norme del Codice di Buona Pratica Agricola. Vengono pertanto stabiliti alcuni "parametri territoriali" da rispettare all'interno delle aziende agricole.

9. I "parametri territoriali" definiscono uno standard minimo di dotazione arborea del territorio aziendale coltivato che si computa sul totale della S.A.U.(Superficie Agricola Utilizzata):

IA = indice di dotazione di alberi d'alto fusto per ettaro di S.A.U. = 5

IS = indice di dotazione di siepi per ettaro di S.A.U. = 100 ml/ha

Il costo delle eventuali piantumazioni da effettuare per il soddisfacimento degli standards può essere sostenuto con i finanziamenti previsti da politiche ambientali (Piano Faunistico, PSR misura F, ecc) promosse dalla Regione e dalla Provincia.

Le essenze da computare andranno scelte tra quelle elencate nell'Elenco Specie di cui alla relazione sulle caratteristiche botanico-vegetazionali ed agronomiche (allegato A.05 alla Relazione Generale del presente PRG).

10. Le piantumazioni dovranno essere collocate secondo un progetto redatto da professionalità competenti nelle discipline agronomico-forestali.
11. I parametri territoriali dovranno essere soddisfatti intervenendo prioritariamente nelle seguenti situazioni:
- aree di margine delle superfici calanchive o soggette a fenomeni di instabilità superficiale;
  - siepi lungo linee di compluvio, confini interpoderali e strade;
  - alberature in filari associate a coltivazioni (filari per viti);
  - formazione di macchie nelle zone di versante a maggior pendenza o nelle zone limitrofe a boschi spontanei;
  - aree golenali e corsi d'acqua;
  - alberature lungo strade vicinali (preferibilmente con roverelle).
12. Il PRG definisce interventi di "ristrutturazione aziendale" anche una sola delle seguenti azioni:
- cambio di destinazione d'uso di almeno un manufatto aziendale;
  - realizzazione di opere infrastrutturali (strade, lagoni di accumulo, canali di irrigazione e/o ruscellamento);
  - realizzazione e/o sostituzione di impianti ed attrezzature a servizio dell'agricoltura (stalle, silos macchinari fissi, ecc.);
  - ripristino a fini agricoli di terreni sfruttati come cave.
  - interventi di riorganizzazione fondiaria
13. In caso di intervento di "ristrutturazione aziendale" l'azienda agricola deve presentare un progetto di adeguamento complessivo ai citati "parametri territoriali", di ripristino delle strade vicinali, di definizione dei sistemi di canalizzazione delle acque superficiali.
14. In ogni intervento di ristrutturazione aziendale deve essere redatto inoltre uno specifico studio sull'assetto delle acque superficiali in relazione alle caratteristiche morfologiche e pedologiche del terreno.
15. Dovranno pertanto essere realizzati fossi e canalette per la regimazione delle acque in eccesso, studiando l'opportuno collettamento ai corsi d'acqua principali e/o verso laghetti di accumulo delle acque meteoriche, essi che dovranno essere opportunamente impermeabilizzati con uno strato di argilla nel caso persista il rischio di immissioni inquinanti (concimi chimici od organici in eccesso, fitofarmaci), perimetrati con riferimenti vegetali (alberi di vertice, siepi) ed esclusi da ogni uso antropico.
16. Le sistemazioni delle fasce di rispetto di strade comunali e vicinali di cui all'art.19 consistono nella realizzazione di canalette laterali per lo scolo delle acque, l'impianto di siepi e/o filari albe-

rati. Tali sistemazioni possono essere realizzate dall'Amministrazione Comunale o dal proprietario (previo assenso dell'Amministrazione Comunale) e vanno considerate ai fini del soddisfacimento dei parametri territoriali. La scelta delle essenze da utilizzare per la costituzione di siepi ricadrà comunque tra quelle riportate nell'Elenco Specie contenute nella "Relazione sulle caratteristiche botanico-vegetazionali ed agronomiche" (allegato A.05 alla Relazione Generale del presente PRG), nel rispetto delle associazioni vegetali caratteristiche del territorio e degli aspetti storico-paesistici dell'area.

17. Ogni intervento modificativo dell'assetto dell'azienda agricola potrà essere realizzato solo dietro presentazione all'Amministrazione Comunale di apposito progetto redatto da un tecnico professionista e competente in materia agro-forestale.
18. Gli elaborati richiesti sono costituiti da planimetrie dello stato di fatto e di progetto relative all'intera proprietà aziendale in scala non inferiore ad 1:2000 ed in una relazione tecnica dettagliata comprensiva delle verifiche dei parametri territoriali oltre ad una adeguata documentazione fotografica. Tali elaborati fanno parte integrante della documentazione a corredo delle domande di concessione ed autorizzazione previste per le azioni sopra elencate.

**art. 15**  
**Sottosistema botanico vegetazionale ed agronomico:**  
**individuazione degli elementi del paesaggio e relative norme**

**Elementi diffusi del paesaggio agrario**

1. Il piano individua nell'elaborato C.03.1 gli elementi diffusi del paesaggio agrario di maggior interesse. Inoltre gli stessi elementi sono trattati nella "Relazione sulle caratteristiche botanico-vegetazionali ed agronomiche" (allegato A.05 alla Relazione Generale del presente PRG).
2. Per questi elementi, quali gelsi, olivi, querce camporili e siepi salvo l'ordinaria manutenzione e fermo restando il disposto della L.R. 10 gennaio 1987, n. 8 e della L.R. 13 marzo 1985, n.7, è stabilito il divieto di distruzione o manomissione.
3. Per le querce è stabilito un ambito di tutela assoluta in cui è vietata la coltivazione agricola ma è consentita la falciatura e l'estirpazione delle specie infestanti non autoctone (robinia, ailanto, ecc.). Il limite dell'ambito di tutela è definito, per piante di altezza superiore ai due metri, dalla proiezione della chioma sul terreno.
4. In base all'art.1 della L.R. 8/87 per la manutenzione delle siepi è vietato impiegare apparati meccanici che lacerino fusti e rami.

**Vegetazione delle aree ripariali (di pianura e di fondovalle)**

5. Sono individuate nell'elaborato C.03.1 le aree di pianura e di fondovalle che si estendono in senso longitudinale lungo i corsi d'acqua naturali e artificiali e non di rado prive di vegetazione per lunghi tratti.
6. Tali aree sono soggette a una serie di misure prescrittive, attive e passive, tendenti a salvaguardare e a ripristinare la vegetazione ripariale.  
All'interno delle stesse sono vietati:
  - a. L'abbattimento della vegetazione arbustiva ed arborea, ad alto fusto, tranne le piante di tipo produttivo industriale. Il taglio degli individui senili, secondo le norme stabilite dalla legge regionale, è condizionato ad una nuova piantumazione con essenze (igrofile idonee) e scelte tra quelle ricomprese nell'elenco riportato nell'elaborato A05.
  - b. L'eliminazione di piante ed arbusti dall'alveo del corso d'acqua, allo scopo di favorire il deflusso delle acque in caso di piena. Le deroghe a questo divieto varranno soltanto nel caso in cui siano stati predisposti specifici e dettagliati piani di sistemazione dell'alveo fluviale oppure nel caso in cui esista un pericolo certo ed immediato di esondazione,
  - c. La piantumazione su larga scala, o il rimboschimento con essenze vegetali non autoctone, in particolare con piante resinose, ad eccezione di rimboschimenti finanziati da Regolamenti Comunitari; è obbligatoria la manutenzione dei lagoni di accumulo per l'uso agricolo con taglio periodico della vegetazione palustre.
7. Nella fascia contigua di cinque metri a partire dal margine della vegetazione riparia esistente è stabilito un ambito di tutela assoluta in cui è vietata la coltivazione agricola, ma è consentita la falciatura e l'estirpazione delle specie infestanti non autoctone (robinia, ailanto, ecc.)

### **Vegetazione delle aree di crinale**

8. Nell'elaborato C.03.1 sono individuate le aree di crinale caratterizzate da un elevato valore paesaggistico e/o dalla posizione emergente lungo i crinali dei rilievi.  
In tali aree è vietato:
  - a. l'abbattimento delle siepi, degli arbusti e degli alberi d'alto fusto di cui all'elenco specie riportato nell'allegato A.05) alla Relazione Generale del presente PRG.  
L'abbattimento è consentito solo a seguito dell'approvazione di un progetto che illustri le motivazioni della scelta ed assicuri l'incremento del numero di individui rispetto alla situazione preesistente.
  - b. la piantumazione su larga scala, o il rimboschimento, con essenze vegetali non autoctone, in particolare con piante resinose. Sono esclusi da tale divieto le opere di riforestazione a fini produttivi.
9. Il taglio degli individui senili, secondo le norme stabilite dalla legge regionale, è condizionato ad una nuova piantumazione con essenze idonee, scelte tra quelle elencate nell'Elenco specie di cui all'allegato A.05) alla Relazione Generale del presente PRG.
10. Per giardini di nuova realizzazione è necessaria la presentazione di un Progetto specifico dal quale risulti che almeno il 50% delle piante utilizzate appartengano a quelle menzionate nell'Elenco Specie di cui all'allegato A.05 alla Relazione Generale del presente PRG.

### **Vegetazione delle aree incolte e delle scarpate**

11. Il Piano individua questa categoria di aree nell'elaborato C.03 1 al fine di procedere al recupero delle stesse.
12. Pertanto queste aree sono soggette ad interventi finalizzati alla eliminazione delle essenze infestanti e alla valorizzazione e/o l'introduzione nelle specie autoctone.
13. Le nuove sistemazioni dovranno preferibilmente seguire le tecniche dell'ingegneria naturalistica come graticciate, cordonate, messa a dimora di piantine e simili.



**art. 16**

**Sottosistema storico-culturale: articolazione normativa e disposizioni generali**

1. Le discipline relative al presente sottosistema sono articolate secondo i seguenti elementi costitutivi del paesaggio (art. 17) derivanti dal titolo IV delle NTA del PPAR:
  - a. paesaggio agrario di interesse storico ambientale e manufatti agricoli che costituiscono bene culturale,
  - b. centri e nuclei storici,
  - c. edifici e manufatti storici,
  - d. zone archeologiche,
  - e. punti panoramici e strade con tratti panoramici.
2. Il PRG inoltre inserisce un nuovo elemento costitutivo: ville/palazzine con parco/giardino e vegetazione ornamentale.

**art. 17**  
**Sottosistema storico-culturale:**  
**individuazione degli elementi del paesaggio e relative norme**

**Paesaggio agrario di interesse storico ambientale e dei manufatti agricoli che costituiscono bene culturale**

1. Secondo il processo di formazione del P.R.G.'99 (v. "Relazione illustrativa, allegato A.01: adeguamento al P.P.A.R.") sono state identificate unità di paesaggio significative che sono contenute all'interno di alcuni ambiti e coincidono con alcune zone dell' ATO A (ZED1 SAT A2, ZED1 e ZED2 SATA3) e dell' ATO B (ZED 1 SATB3).
2. In tali ambiti e zone è vietata l'alterazione dei residui caratteri tradizionali dell'insediamento rurale sia edilizio che agronomico-culturale. Sono ammessi gli interventi volti alla mitigazione del rischio idraulico.
3. E' vietata la demolizione dei manufatti agricoli che costituiscono bene culturale ai sensi dell'articolo 15, punti 3 e 5 del PPAR e del presente PRG 99 **salvo quanto previsto al comma 5 lettera b2.**<sup>4</sup>
4. I manufatti agricoli che costituiscono bene culturale sono censiti e classificati nell'album B.04 (ai sensi della L.R. 13/90) dove vengono riportati i seguenti elementi:
  - a. l'ubicazione dell'immobile
  - b. i dati patrimoniali e catastali
  - c. le caratteristiche architettoniche dell'edificio e il rapporto con il paesaggio agrario
  - d. la classe di appartenenza
  - e. ulteriori elementi disponibili
5. Salvo diverse prescrizioni, contenute nei singoli fogli normativi di zona **e salvo quanto previsto al comma 5 lettera b2**, per gli immobili in questione si applicano le disposizioni della L.R. 13/90 e sono ammessi i seguenti interventi:
  - a. per la Classe I°
    - 1) Edifici agricoli di maggiore valore storico architettonico anche in considerazione del rapporto con il paesaggio e con la vegetazione circostante  
M.O. - Manutenzione ordinaria  
M.S. - Manutenzione straordinaria  
R.C. - Restauro e risanamento conservativo
    - 2) È altresì ammessa la ristrutturazione interna, nei casi di comprovata necessità statica e/o di modifiche alla distribuzione interna che comunque, non dovranno interessare gli aspetti formali e storico-architettonici che caratterizzano l'edificio. Tali interventi dovranno essere adeguatamente giustificati mediante documentazione analitico-progettuale appropriata.
    - 3) Gli interventi consentiti sono rivolti al recupero ed alla valorizzazione delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche originarie nonché dei rapporti con il paesaggio, con gli altri edifici e con la vegetazione circostante; si prescrive, al riguardo, la redazione di una specifica relazione tecnica illustrativa da presentare assieme alla documentazione necessaria per l'ottenimento della concessione edilizia.

---

<sup>4</sup> DCC n°63 del 14.09.2018 – Variante normativa al PRG, artt. 8–17–26–27 (art. 15, comma 5 della L.R. 34/1992)

- 4) Le operazioni di demolizione e ricostruzione delle superfetazioni, finalizzate alla valorizzazione dell'edificio principale, saranno individuate mediante verifica con un progetto preliminare di assetto (p.p./a).
- 5) Non sono consentite le modifiche di pendenza delle coperture e l'introduzione di lucernai, l'eliminazione dei cornicioni, delle riquadrature e dei marcapiani esistenti, nonché di altri eventuali particolari di rilievo storico e tipologico (iscrizioni, figurette, comignoli, muri a scarpa, ...)
- 6) I materiali e le finiture dovranno riferirsi a quanto rilevabile dall'analisi sul manufatto principale, integrata con le conoscenze del contesto dell'edilizia rurale tradizionale locale.
- 7) Gli interventi consentiti per gli annessi aziendali sono riportati all'art. 28 "annessi aziendali agricoli".

#### **b.1 per la Classe II°**

- 1) edifici agricoli che rivestono per la qualità diffusa dei loro elementi architettonici un valore di testimonianza dell'edificio rurale  
M.O. - Manutenzione ordinaria  
M.S. - Manutenzione straordinaria  
R.C. - Restauro e Risanamento conservativo
- 2) È altresì ammessa la ristrutturazione interna, nei casi di comprovata necessità statica e/o di modifiche alla distribuzione interna, che comunque non dovranno interessare gli aspetti formali e storico-architettonici l'edificio. Tali interventi dovranno essere adeguatamente giustificati mediante documentazione analitico-progettuale appropriata.
- 3) Gli interventi dovranno rispettare le caratteristiche tipologiche ed architettoniche originarie. Si prescrive, al riguardo, la redazione di una specifica relazione tecnica da presentare assieme alla documentazione necessaria al fine dell'ottenimento della concessione edilizia.
- 4) Fermo restando il mantenimento della planivolumetria (plv) dell'edificio principale, è concessa la possibilità di accorpamento degli annessi secondo modalità derivate da una analisi dei tipi edilizi rurali.
- 5) L'accorpamento non potrà interessare il fronte relativo all'accesso principale dell'edificio (insistente sull'aia) e dovrà preferibilmente essere limitato al solo piano terra, distinguendosi chiaramente dal volume dell'edificio principale.
- 6) Non sono consentite le modifiche di pendenza delle coperture e l'introduzione di lucernai, l'eliminazione dei cornicioni, delle riquadrature e dei marcapiani esistenti, nonché di altri eventuali particolari di significato storico e tipologico (iscrizioni, figurette, comignoli, muri a scarpa, ...).
- 7) I materiali e le finiture dovranno riferirsi a quanto rilevabile nel contesto dell'edilizia rurale tradizionale.
- 8) Possono essere modificate le bucatore dei fronti dell'edificio principale al solo scopo di ripristinare e completare gli allineamenti orizzontali e verticali.
- 9) Gli interventi consentiti per gli annessi aziendali sono riportati all'art. 28 "annessi aziendali agricoli".

**b.2. per la Classe II°A<sup>5</sup>**

1) Edifici agricoli di maggiore valore architettonico (classe I°) o che rivestono un valore di testimonianza dell'edificio rurale (classe II°) per i quali, previa richiesta di declassamento mediante variante al Prg art. 15 comma 5 della L.R. 34/1992, sia stata riconosciuta l'impossibilità di intervento di "Restauro Conservativo" come previsto dall'art.15, comma 3 della L.R. 13/90.

2) Restano validi tutti i commi e le prescrizioni della classe di provenienza.

3) E' inoltre ammesso l'intervento di "Ristrutturazione Edilizia" ai sensi del DPR 380/01, che consente anche la "demolizione e ricostruzione", purchè garantisca la conservazione del valore storico, architettonico e documentale del patrimonio rurale.

In sede di richiesta di titolo abilitativo, insieme con la documentazione necessaria per l'ottenimento dello stesso, dovrà essere prodotta a firma di un tecnico abilitato la documentazione di seguito indicata da sottoporre alla valutazione della Commissione Edilizia Integrata:

- documentazione analitico-progettuale che permetta di valutare l'intervento sotto l'aspetto della rispondenza all'obiettivo di conservazione del valore storico, architettonico e documentale dell'edificio rurale, e, nello specifico, attesti l'osservanza dei seguenti vincoli:

- rispetto dei vincoli e delle prescrizioni di cui ai specifici commi della classe di provenienza
- conservazione della volumetria, della sagoma e della tipologia edilizia del manufatto principale;
- recupero dei materiali provenienti da eventuali opere di demolizione.

**c. per la Classe III°**

1) Edifici agricoli che non rivestono interesse storico-architettonico ed ambientale per cui si rimanda alle norme di cui al successivo art.28 "Edifici agricoli con annessi aziendali (complessi rurali)"

---

<sup>5</sup> DCC n°63 del 14.09.2018 – Variante normativa al PRG, artt. 8–17–26–27 (art. 15, comma 5 della L.R. 34/1992)

### **Centri e nuclei storici**

6. Sono soggetti a tutela, ai sensi degli artt. 2 lett. a) e 5 del D.Lgs. 490/99, gli spazi urbani pubblici formati, o comunque definiti da oltre cinquant'anni ricompresi all'interno dei centri storici e degli insediamenti minori presenti nel territorio comunale.
7. I centri e nuclei storici e le aree ad essi esterne comprese nelle ZUR sono sottoposti alla disciplina dell'art. 26 §ZUR.
8. In caso di ristrutturazione urbanistica, nelle aree interne adiacenti al margine della zona A del DIM 1444/68, gli interventi previsti non dovranno alterare il profilo altimetrico determinato dagli edifici di margine del centro storico.
9. Per i Centri Storici di Falconara Alta e di Castelferretti, si applicano le norme dei piani particolareggiati vigenti fino a loro sostituzione e l'art.26 §ZUR per quanto non in contrasto.
10. Per le aree delimitate nell'elaborato C.03.1 vengono individuati gli ambiti definitivi di tutela dei Centri Storici.

Negli ambiti sottoposti a tutela orientata di cui all'art.26 delle NTA del PPAR si applicano i divieti di cui al comma 3 lettere c. d. e. f. g. i. m. n. o. p. q. r., indicati all'art.13 delle presenti N.T.A.e riferiti ai corsi d'acqua.

Negli ambiti sottoposti a tutela integrale di cui all'art.26 delle NTA del PPAR si applicano i divieti di cui al comma 3 dell'art.13 delle presenti N.T.A.e riferiti ai corsi d'acqua.

11. Per il Nucleo Storico di Fiumesino, rilevato sulla cartografia in scala 1:25.000 del 1885, non sussistono le condizioni tipo-morfologiche ed architettoniche tali da rendere necessaria l'applicazione delle prescrizioni di tutela previste dal P.P.A.R.  
Tuttavia, in considerazione dell'interesse documentario dell'impianto insediativo, il PRG ha individuato una specifica zona di recupero (Z.U.R.2 – S.A.T. B2) soggetta a piano attuativo.  
Nelle more della sua redazione, e fino a sostituzione, si applicano per la parte compresa nel Piano di Recupero di Fiumesino, adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 50 del 23/6/98, le norme relative e per la restante parte l'articolo 26 §ZUR

### **Edifici e manufatti storici**

12. Il P.R.G.'99 riporta nell'elaborato C.03.1 gli edifici ed i manufatti storici urbani e extraurbani con relativi ambiti di tutela, includendo sia gli immobili individuati dal P.P.A.R. sia quelli risultanti dalle analisi e verifiche svolte per la redazione del piano stesso come illustrati nell'Album B.07.1.
13. Per le aree ricadenti negli ambiti di cui al comma precedente si applicano le norme indicate nei rispettivi fogli normativi di zona.  
Essi sono:

- 1) Chiesa di S. Maria di Loreto (Località Barcaglione),
- 2) Villa di Montedomini (Località Castelferretti),
- 3) Castello Falconara Alta,
- 4) Castello e Cappella dei Duchi a Castelferretti,
- 5) Rocca Priora (Località Fiumesino),
- 6) Chiesa S. Maria della Misericordia (Cimitero di Castelferretti),
- 7) Chiesa di S. Lorenzo detta "Conventino" (Località Fiumesino),
- 8) Chiesa di S. Andrea (Località Castelferretti),
- 9) Complesso Gasforiti ex Montedison (Località Marina di Montemarciano).
- 10) Molino Santinelli (Località S.S. 76)
- 11) Chiesa S. Maria delle Grazie (Falconara Alta),
- 12) Palazzina "Mutuo Soccorso" (Falconara Alta),
- 13) Chiesetta Lanari (Via delle Ville),
- 14) Villa Pallucchini (Località Castelferretti),
- 15) Complesso case "La Grotta",
- 16) Villa Barbaresi (Località Tesoro),
- 17) Sede del Corpo Bandistico (Località Castelferretti),
- 18) Villa Terni (Località Guastuglia),
- 19) Ruederi del Castello di Barcaglione,
- 20) Stazione Ferroviaria,
- 21) Palazzo Municipale (Piazza Municipio 2),
- 22) Villa Ferretti

La documentazione relativa al presente elenco è contenuta nell'elaborato B.07.1).

14. Per tali edifici, salvo disposizioni particolari contenute nei fogli normativi di Zona e derivate da approfondimenti specifici come richiesto dal P.P.A.R., sono ammessi i seguenti interventi:

M.O. - Manutenzione ordinaria  
M.S. - Manutenzione straordinaria  
R.C. - Restauro e Risanamento conservativo

15. Gli usi consentiti per questi edifici sono contenuti nei fogli normativi di Zona.

- 15 *bis*. Per le aree ricadenti negli ambiti di tutela di cui al precedente comma 13, come indicato nell'elaborato C.03.1, la tutela è graduata nei livelli di:

tutela integrale, che consente i soli interventi di conservazione, consolidamento, ripristino delle condizioni paesistico-ambientali protette e ammette quelli di trasformazione, esclusivamente volti alla riqualificazione dell'immagine e delle specifiche condizioni d'uso del bene storico-culturale e delle aree connesse;

tutela orientata, che riconosce, salvaguardando in ogni caso l'integrità e la fruizione del bene storico-culturale, l'ammissibilità di trasformazioni con modalità di intervento compatibili con gli elementi paesistici e ambientali presenti.

- 15 *ter*. Nelle aree ricadenti nella tutela integrale, salvo disposizioni particolari contenute nei fogli normativi di Zona, si applicano i divieti di cui all'art. 13, comma 3.

### Ville/palazzine con parco/giardino e vegetazione ornamentale

16. Il P.R.G.'99, individua negli allegati grafici degli album C.05.A) e C.05.B) gli edifici di rilevanza architettonica – testimoniale e relativi contesti ambientali come riportati nell'album B.07.2), inoltre gli "edifici di rilevanza architettonica e morfo-tipologica" ai quali si applicano le norme di cui alle classificazione "A" e "B".
17. Sono individuate le seguenti classi:
  - a. "A" villa/palazzina con parco/giardino, di valore architettonico-testimoniale e botanico-ambientale;
  - b. "B" villa/palazzina di valore architettonico-testimoniale, senza parco/giardino o con area senza valore botanico-vegetazionale;
  - c. "C" parco/giardino di valore botanico-ambientale, senza edificio o con edificio senza valore architettonico-testimoniale, quest'ultima relativa alla categoria del paesaggio "VIII Vegetazione ornamentale"
18. Sono esclusi dalla presente normativa di tutela gli edifici che ricadono nelle zone "A" Centri Storici" (ZUR1 SATA2 e ZUR1 SATB1) e zone "E" Agricole (ZE).
19. Le normative di tutela associate alle singole classificazioni sono:
20. Classe "A" Sono compresi in questa classificazione tutti gli edifici costruiti prima della Seconda Guerra Mondiale, aventi le caratteristiche di villa/palazzina isolata con circostante parco/giardino alberato, in cui siano presenti le specie individuate e protette dalla vigente normativa nazionale e regionale oppure alberate con essenze non protette, o non alberate ma comunque piantumate, con sistemazione tale da farle rientrare nella tipologia del "giardino disegnato". Si applicano le seguenti norme:
  - a. Non è consentita in nessun caso ogni nuova edificazione.
  - b. Per l'edificato esistente non sono consentite le seguenti tipologie di intervento:
    - 1) demolizioni e ricostruzioni;
    - 2) ampliamenti
  - c. Per l'edificato esistente sono consentite le seguenti tipologie di intervento:
    - 1) manutenzione ordinaria e straordinaria;
    - 2) restauro e risanamento conservativo;
    - 3) ristrutturazione edilizia, col vincolo del mantenimento delle caratteristiche generali e particolari dell'edificio, sia per quanto riguarda la sagoma planivolumetrica del fabbricato, sia per quanto riguarda gli elementi architettonici;
    - 4) demolizione, senza ricostruzione, delle superfetazioni o manufatti esterni che risultino estranei, per tipologia e caratteristiche, al fabbricato principale;
    - 5) realizzazione di verande e di bow-windows mediante infissi completamente apribili in logge e balconi, anche aggettanti, che risultino, per forma e materiali, correttamente inseriti nel contesto architettonico preesistente.
  - d. Nel corso di qualsiasi tipo di intervento dovrà essere in ogni caso privilegiato il più possibile il mantenimento dei materiali e delle finiture originali.
  - e. Gli interventi di cui alla lettera c. punti 3), 4), 5) sono comunque subordinati alla presentazione di un progetto generale riguardante l'intero sito, edificio e parco/giardino circostante.
  - f. Per il parco/giardino sono consentite le seguenti tipologie di intervento:
    - 1) manutenzione ordinaria e straordinaria;

- 2) inserimento di elementi di arredo e/o strutture leggere di facile rimozione quali panchine, fontane, gazebi etc. purché omogenei, per caratteristiche e finiture alla struttura del parco/giardino.
21. Ogni intervento di sostituzione o nuova realizzazione di manufatti (recinzioni, pavimentazioni etc.) e di modifica della vegetazione di alto fusto, tranne che si tratti di ordinaria manutenzione nel rispetto delle norme regionali sulle piante protette, è comunque subordinato ad un progetto generale riguardante l'intero parco/giardino. Per le altre piantumazioni sono consentite tutte le normali operazioni di giardinaggio e mantenimento.
22. Classe "B" Rientrano in questa classificazione tutti gli edifici costruiti prima della Seconda Guerra Mondiale, aventi le caratteristiche di villa/palazzina isolata, ma con area circostante senza le caratteristiche di parco o giardino.  
Si applicano le seguenti norme:
- a. Non è consentita in nessun caso ogni nuova edificazione.
  - b. Per l'edificato esistente non sono consentite le seguenti tipologie di intervento:
    - 1) demolizioni e ricostruzioni;
    - 2) ampliamenti
  - c. Per l'edificato esistente sono consentite le seguenti tipologie di intervento:
    - 1) manutenzione ordinaria e straordinaria;
    - 2) restauro e risanamento conservativo;
    - 3) ristrutturazione edilizia, col vincolo del mantenimento delle caratteristiche generali e particolari dell'edificio, sia per quanto riguarda la sagoma planivolumetrica del fabbricato, sia per quanto riguarda gli elementi architettonici;
    - 4) demolizione, senza ricostruzione, delle superfetazioni o manufatti esterni che risultino estranei, per tipologia e caratteristiche, al fabbricato principale;
    - 5) realizzazione di verande e di bow-windows mediante infissi completamente apribili in logge e balconi, anche aggettanti, che risultino, per forma e materiali, correttamente inseriti nel contesto architettonico preesistente.
  - d. Nel corso di qualsiasi tipo di intervento dovrà essere in ogni caso privilegiato il più possibile il mantenimento dei materiali e delle finiture originali.
  - e. Gli interventi di cui alla lettera c. punti 3), 4) e 5) sono comunque subordinati alla presentazione di un progetto generale riguardante l'intero edificio.
23. Classe "C" Rientrano in questa classe tutte le aree verdi alberate senza edificio in cui siano presenti le specie individuate come protette dalla vigente normativa nazionale e regionale o con edificio non ricadente nelle classi "A" e "B" alberate con essenze non protette, o non alberate ma comunque piantumate, con sistemazione tale da farle rientrare nella tipologia del "giardino disegnato";  
Si applicano le seguenti norme:
- a. Non è consentita in nessun caso ogni nuova edificazione.
  - b. Per l'edificato eventualmente esistente non sono consentite le seguenti tipologie di intervento:
    - 1) ampliamenti,
  - c. Per l'edificato eventualmente esistente sono consentite le seguenti tipologie di intervento:
    - 1) manutenzione ordinaria e straordinaria;
    - 2) restauro e risanamento conservativo;
    - 3) ristrutturazione edilizia ;
    - 4) demolizione e ricostruzione;



- 5) realizzazione di verande e di bow-windows mediante infissi completamente apribili in logge e balconi, anche aggettanti, che risultino, per forma e materiali, correttamente inseriti nel contesto architettonico preesistente.
- d. Per gli interventi di cui alla lettera c. punti 3) e 4) vige in ogni caso il vincolo del mantenimento della volumetria e della posizione planimetrica dell'edificio preesistente, ed è obbligatoria la presentazione di un apposito elaborato da cui risultino i rapporti tra le opere da realizzare ed il verde da tutelare.
- e. Per il parco/giardino sono consentiti unicamente interventi di manutenzione, con eventuale inserimento di elementi di arredo e/o strutture leggere di facile rimozione quali panchine, fontane, gazebi etc. , nell'ambito di un progetto di sistemazione dell'area.

### **Zone Archeologiche**

24. Il Piano individua nell'elaborato C.03.1 l'area archeologica denominata del "Tesoro" ed il relativo ambito di tutela.  
Salvo disposizioni più restrittive, disposte dalla Soprintendenza competente, nell'area si applicano le prescrizioni di cui al comma 3, lettere a. b. c. d. e. f. g. h. i. l. m. n. o. p. q. r. indicate all'art. 13 delle presenti N.T.A riferiti ai "corsi d'acqua".

### **Punti panoramici e strade con tratti panoramici**

25. Nell'elaborato C.03.1) sono evidenziati i seguenti elementi per i quali si assumono le corrispondenti disposizioni:
- a. Punti panoramici  
Sono stabiliti gli ambiti definitivi di tutela in cui si applicano i divieti , di cui al punto a elencato all'art. 13 riferito al "corso d'acqua" In tali aree la piantumazione di siepi ed essenze d'alto fusto è autorizzata solo tramite verifica di compatibilità con la panoramicità del sito.
  - b. Strade di fondovalle in rapporto con il paesaggio agrario e strade con tratti panoramici  
Lungo tali strade, fatta eccezione per i tratti urbani, e per una fascia pari al doppio della distanza stabilita per la inedificabilità dal nastro stradale ai sensi del Nuovo Codice della strada ed individuata nell'elaborato C.03.4, .è vietata l'edificabilità e la manomissione degli elementi arborei (filari, vegetazione ripariale, ecc.) presenti ai margini secondo le disposizioni introdotte per il sottosistema botanico-vegetazionale ed agronomico. L'apposizione di qualunque tipo di cartelli o di manufatti pubblicitari e la piantumazione di siepi ed essenze d'alto fusto dovrà essere autorizzata tramite verifica di compatibilità con la panoramicità del tratto interessato
26. Altre eventuali particolari disposizioni sono contenute nei relativi Fogli Normativi di Zona.

## CAPO IV - SISTEMA DEI VINCOLI -

### art. 18

#### Elenco delle aree sottoposte a vincoli di carattere generale e relative disposizioni

1. Il Piano individua nell'elaborato C.03.4 – “Sistema dei Vincoli” le aree sottoposte a vincoli di carattere generale in virtù di norme sovraordinate in vigore e individua nell'elaborato C03.1 gli ambiti soggetti alle prescrizioni di base permanenti e le aree esenti.
  - a. Elaborato C03.4
    - 1) aree di tutela ai sensi della Legge 08.08.1985 n. 431 e successivi provvedimenti regionali (Leg. Galasso e “Galassini”) ;
    - 2) aree soggette a vincolo militare (L.898 del 24/12/1976 e L.104/90);
    - 3) aree di rispetto dell'aeroporto (L.58/63 e Codice della navigazione art.714 e ss.);
    - 4) aree del cono di volo (norme O.A.C.I.);
    - 5) aree di rispetto dei pozzi di captazione (D.P.R. 236/88 e D.L. 152/99);
    - 6) aree di rispetto di impianti speciali (stoccaggio metano D.M.I. 24/11/84)
    - 7) aree di rispetto dell'area cimiteriale (T.U.L.S. art.338 e ss., Reg. n° 285 del 10/9/1990;
    - 8) aree di rispetto stradale (C.D.S. D.Lgs. n°285 del 30/4/1992 e ss.;
    - 9) aree di rispetto della linea ferroviaria (D.P.R. n°753/80);
    - 10) aree di pertinenza dei fossi, acque superficiali e sotterranee, dichiarati "acque pubbliche".(RD 523 del 25/07/1904, L.36 del 05/01/99 e DPR 238 del 18/2/99)
  - b. Elaborato C03.1
    - 1) ambiti soggetti alle prescrizioni di base permanenti (art.3 delle N.T.A del PPAR D.C.R n°197 del 3/11/89)
    - 2) aree esenti, (art 60 delle N.T.A del PPAR D.C.R n°197 del 3/11/99)
2. Sulle aree di cui al comma 1 si applicano le disposizioni di cui alle specifiche normative e le autorizzazioni concesse dagli Enti competenti.
3. In generale su tutto il territorio comunale si applicano le seguenti norme a tutela delle acque:
  - a. Tutela delle acque sotterranee

I pozzi esistenti utilizzati per la captazione delle acque a diversi scopi ed i pozzi in disuso, non provvisti di efficaci protezioni, devono essere dotati di adeguate opere per la chiusura della bocca pozzo. In caso contrario è fatto obbligo al proprietario di provvedere alla chiusura del pozzo con materiale inerte di cava o con materiale argilloso proveniente da sbancamenti o scavi, purché esso sia esente da terreni agrari o vegetali o comunque privo di terreni organici o inquinanti. Si prescrive inoltre l'impermeabilizzazione superficiale con cementazione del bocca pozzo per una profondità minima di 2 mt. dal piano di campagna; operazioni da eseguirsi sotto il diretto controllo delle Asl e/o autorità competenti.
  - b. Esecuzione di pozzi di captazione delle acque sotterranee

La realizzazione di nuovi pozzi per la captazione delle acque sotterranee presenti nell'acquifero della pianura del fiume Esino e nei depositi di fondovalle dei suoi principali affluenti, oltre a quanto previsto dalle normative vigenti, è sottoposta ad una preventiva autorizzazione

(o concessione) comunale. La concessione alla realizzazione di pozzi è vincolata alla presentazione di una relazione idrogeologica, estesa ad un'area idrogeologicamente significativa, in cui risultino chiaramente definite le caratteristiche dell'acquifero, le condizioni di alimentazione e circolazione e la qualità delle acque sotterranee. Il progetto di captazione deve inoltre illustrare, in modo esaustivo, le modalità costruttive del pozzo, la portata massima emungibile, le opere di protezione dai fenomeni di inquinamento e la zona di tutela del pozzo per la prevenzione dall'inquinamento delle acque sotterranee.

E' obbligatoria la copertura del pozzo con idonei coperchi e/o inferriate dotati di serrature e di sopraelevare l'imboccatura del pozzo al di sopra del piano campagna per almeno 1 mt. al fine di evitare infiltrazioni indesiderate e/o interventi accidentali.

- c. Inoltre, ai sensi dell'art.1, comma 1 della L.36 del 05/01/1999 e dell'art.1 del DPR 238 del 18.02.1999, tutte le acque superficiali e sotterranee sono pubbliche, appartengono allo Stato e fanno parte del Demanio. Per tutte le acque pubbliche valgono le norme di polizia delle acque pubbliche di cui al capo 7° artt.93 -101 del RD 523 del 25.07.1904; ad esempio deve essere chiesto ed ottenuto il rilascio, da parte del servizio decentrato OO.PP., del nulla osta idraulico, per gli attraversamenti e valgono i seguenti vincoli: divieto assoluto per le piantagioni e il movimento del terreno a distanza minore di ml 4 e per le fabbriche e gli scavi a distanze minori di 10 ml dal piede (esterno) degli argini (ovvero dalla sommità della sponda naturale).

**CAPO V**  
**- SISTEMA DELLA MOBILITA' -**

**art. 19**  
**Classificazione delle infrastrutture**

1. Il Piano individua nell'elaborato C.03.1) – “Sistema della Mobilità” le principali infrastrutture della mobilità e quelle che assumono, rispetto alla struttura generale di sistema, particolare rilevanza. Il sistema della mobilità è così costituito:
  - a. aeroporto
  - b. porto e approdi nautici
  - c. ferrovie
    - 1) linee e stazioni ferroviarie
    - 2) linee e stazioni di trasporto veloce interurbano
  - d. strade
    - 1) autostrada A14
    - 2) strade extraurbane primarie
    - 3) strade extraurbane locali, locali vicinali
    - 4) strade urbane di scorrimento (strada statale 16 tratto nord)
    - 5) strade urbane di quartiere principali
    - 6) strade urbane locali di quartiere
  - e. percorsi
    - 1) percorsi e piste ciclabili
    - 2) percorsi pedonali
    - 3) percorsi pedonali attrezzati
    - 4) sentieri pedonali e ciclabili
    - 5) sentieri pedonali a frequentazione regolamentata
    - 6) scalinate e gradinate
    - 7) collegamenti pedonali e ciclabili (sovrappassi e sottopassi)
  - f. parcheggi
    - 1) parcheggi intermodali
    - 2) parcheggi urbani
    - 3) parcheggi locali di zona
    - 4) parcheggi preferenziali
  - g. zone regolamentate
    - 1) zone a traffico limitato
    - 2) zone pedonali
2. Per le definizioni delle strade si fa riferimento all'art.2 D.lgs. 285/92 - Nuovo Codice della Strada e successive modifiche e integrazioni.
3. I vincoli e le fasce di rispetto relative alle infrastrutture sopra indicate sono riportati nell'elaborato C.03.4) e comunque si applicano quelli stabiliti dalle normative in vigore.
4. A partire dal limite esterno della carreggiata di strade comunali e vicinali è stabilita una fascia di rispetto di metri 3,5 riservata ad interventi di sistemazione in cui è fatto divieto di aratura e coltivazione ed è consentito il solo sfalcio dell'erba. Le relative sistemazioni consentite sono indicate all'art.14. comma 13.

**art. 20**  
**Disciplina generale per gli interventi**

1. Gli interventi relativi alle infrastrutture della mobilità sono, a seconda della loro peculiarità, subordinati a piani di settore (Piano degli itinerari ciclabili, e dei percorsi pedonali Piano urbano del traffico, Piano urbano dei Parcheggi, Piano della mobilità.) o a progetti esecutivi conformi alle disposizioni del PRG 99.
2. Negli elaborati del Piano sono riportati i tracciati (o le localizzazioni) delle infrastrutture della mobilità con un livello di definizione relativo alla scala grafica e al livello di approfondimento progettuale; pertanto, fermi restando gli obiettivi di Piano, devono intendersi tracciati di massima e dovranno essere verificati in sede di Piani attuativi o di Settore, per poi essere dettagliati in fase di progettazione definitiva ed esecutiva.
3. Le opere relative al sistema della mobilità sono soggette alla disciplina vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche (DPR 503/96 e DM 236/89) e di individuazione di tracciati ciclabili (L. 388/98).

**art. 21**  
**Norme in materia di parcheggi**

1. Al termine "parcheggio" corrisponde una superficie (di proprietà pubblica e di uso pubblico, su terreno e/o su edificio) appositamente attrezzata per la sosta dei veicoli.  
La quota di superficie determinata con il PRG è minima in funzione delle disposizioni del DIM 1444/68 ed è parte di un insieme più consistente di aree a parcheggio, parte "privato", parte "privato d'uso pubblico":
  - a. Sono parcheggi "privati" quelli realizzati su aree e spazi interni alla superfici fondiaria dei lotti edificabili (minimo 1mq/10 mc; L.765/68).
  - b. Sono parcheggi "privati d'uso pubblico" (gravati o meno di servitù pubblica) i parcheggi realizzati su area privata (fondiaria o meno) e aperti al pubblico (superficie minima secondo standard variabili determinati e stabiliti con il PRG in funzione degli usi. Es.: usi commerciali; sanitari; scolastici; ecc.)
  - c. Sono parcheggi "pubblici" quelli appositamente realizzati da amministrazioni pubbliche (o da privati), su area di proprietà pubblica in riferimento alle previsioni del PRG ed aperti al pubblico (superficie minima di cui al DIM 1444/68)
2. La dotazione di parcheggi necessaria a soddisfare il fabbisogno stimato in rapporto alle disposizioni di cui al DIM. 1444/68 e successive disposizioni, è riportata nell'elaborato C.03.2), che riprende in parte le indicazioni del vigente Piano Urbano dei Parcheggi (PUP) da adeguare, in caso di contrasto, alle disposizioni del presente PRG in quanto questo prevalente sul PUP.
3. Gli interventi edilizi ed urbanistici sono soggetti alle rispettive disposizioni generali in materia di parcheggi (L 765/67, DIM 1444/68, L 122/89, LR 17/94, LR 26/99).
4. In caso di attuazione tramite strumento urbanistico attuativo la quantità di aree destinate a parcheggi pubblici è stabilita sulla base delle disposizioni generali per gli standards di cui all'art.24 comma 9 (ZUT), in rapporto alle diverse destinazioni d'uso previste nel progetto, secondo le quantità stabilite nei Fogli Normativi di Zona e dalle Leggi e regolamenti vigenti in materia.
5. In caso di modificazione delle destinazioni d'uso devono essere assicurate le quantità minime di dotazione di parcheggi pubblici, privati e privati d'uso pubblico previste dalle disposizioni vigenti e dalle presenti NTA in rapporto alle nuove destinazioni.
6. Non è ammessa una diminuzione della dotazione dei parcheggi esistenti nelle zone urbane definite e di riqualificazione (ZUD e ZUR).
7. Sarà compito del Piano Urbano dei Parcheggi (PUP), da redigersi a cura dell'A.C., stabilire le definitive localizzazioni e caratteristiche quantitative e qualitative dei parcheggi pubblici e privati **di uso pubblico** in relazione alle diverse funzioni da questi svolte e alle destinazioni d'uso e/o attività esercitate negli immobili (aree ed edifici) da essi serviti.

**art. 22**

**Norme in materia di aree di servizio e impianti di distribuzione di carburante**

1. L'installazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti, il trasferimento e/o la concentrazione di quelli esistenti, sono soggetti alle disposizioni nazionali e regionali vigenti in materia.
2. La localizzazione ed il dimensionamento degli impianti, le caratteristiche e le modalità costruttive dei manufatti, la tipologia delle altre attività economiche insediabili nell'area degli impianti, ed ogni altra indicazione normativa in merito, sono regolati dalla LR n° 27/2009 "Testo Unico in materia di Commercio" - Titolo IV 'Distribuzione dei carburanti' e dalla DGR n° 125/2011 "Regolamento della distribuzione dei carburanti per autotrazione".
3. Trattandosi di normative sovracomunali, la loro eventuale modifica e/o integrazione non comporterà la necessità di adeguamento delle presenti NTA con variante urbanistica da parte del Comune; pertanto la norma da applicare sarà quella vigente al momento della presentazione della richiesta del titolo abilitativo alla realizzazione dell'intervento.

**CAPO VI**  
**- SISTEMA DEI SERVIZI, DELLE ATTREZZATURE**  
**E DEGLI SPAZI PUBBLICI E PRIVATI DI INTERESSE COLLETTIVO -**

**art. 23**  
**Classificazione e caratteristiche**

1. Spazi ,aree, edifici, ed altri luoghi attrezzati e non, urbani ed extraurbani, sono qualificati "pubblici" se, indipendentemente dalla proprietà, pubblica o privata, sono conformati per svolgere funzioni verso una molteplicità di utenti o frequentatori.
2. Il Piano definisce nell'elaborato C.03.3 il sistema degli spazi e delle attrezzature pubbliche, collettive e di interesse generale.
3. Le aree e le attrezzature di cui al presente Capo sono così suddivise, in relazione alla classificazione del D.I.M. 1444/68 :
  - a. a livello locale e di quartiere:
    - 1) attrezzature pubbliche (sanitarie, civiche, sociali, religiose e simili)
    - 2) attrezzature per l'istruzione dell'obbligo (asili, elementari ,medie dell'obbligo e simili)
    - 3) spazi pubblici a verde e attrezzati (sportivi, ricreativi e simili)
    - 4) parcheggi
  - b. a livello urbano e territoriale:
    - 1) istruzione superiore
    - 2) attrezzature sanitarie
    - 3) parchi pubblici urbani
    - 4) parcheggi
4. I parcheggi sono individuati all'interno del sistema della mobilità (classificati all'art.19 e normati all'art.21)
5. Per le aree S, qualificate come parchi pubblici urbani e territoriali, e per le aree utilizzate per fini militari di protezione civile, identificate come sottozona "38", della ZET1 SAT B2 in caso di dismissione, il PRG99 prevede destinazioni pubbliche, per fini didattici, ricreativi, estetici o naturalistici ed ecologici, secondo le seguenti, specificazioni (v.anche art.31 delle presenti N.T.A.):
  - a. Bosco naturaliforme:

Impianto definito dalla normativa vigente in materia.  
Le piante da utilizzare devono essere scelte tra quelle indicate nell'Elenco Specie.  
È consentito l'accesso tramite percorsi pedonali e ciclabili, di larghezza non superiore ai 2,5 metri, realizzati con materiali permeabili (es. terra stabilizzata).
  - b. Bosco attrezzato:

Impianto definito dalla normativa vigente in materia.  
Le piante da utilizzare devono essere scelte per almeno l'80% tra quelle indicate nell'Elenco Specie. Sono previsti percorsi pedonali e ciclabili di larghezza non superiore a 2,5 metri e percorsi di servizio di larghezza non superiore ai 3,5 metri, è consentita la realiz-



zazione di alcune aree destinate a prato e un minimo di servizi (bagni, panchine, tavoli, barbecue).

- c. Arboreto didattico:  
impianto di densità intermedia di copertura dello strato arboreo dal 60 all'80%. Le piante da utilizzare devono essere scelte per almeno il 70 % tra quelle indicate nell'Elenco Specie. E' prevista l'identificazione delle essenze arboree e arbustive presenti nell'arboreto mediante cartellini.
- d. Verde attrezzato:  
impianto rado con grado di copertura dello strato arboreo dal 20 al 50%. Le piante da utilizzare devono essere scelte per almeno il 50 % tra quelle indicate nell'Elenco Specie. Sono previsti percorsi vita e itinerari ciclabili di larghezza non superiore a 2,5; metri, eventuali campi adibiti ad attività ludiche (campo bocce, pista pattinaggio, ecc.); alcune aree destinate a prato e servizi (bagni, panchine, tavoli, barbecue).
- e. Orti urbani:  
si suggerisce una dimensione delle particelle colturali da un minimo di 60 mq a un massimo di 120 mq. Gli usufruttuari dovranno possedere determinati requisiti quali ad esempio essere pensionati, non svolgere alcuna attività lavorativa, non essere proprietari o coltivatori di appezzamenti di terreni agricoli o ortivi, risiedere a Falconara. L'Amministrazione Comunale redigerà un apposito Regolamento di utilizzo.
- f. Vivaio specializzato:  
destinato alla moltiplicazione di essenze sia arboree che arbustive, di antiche varietà da frutto e piante aromatiche. E' prevista la realizzazione di serre per la moltiplicazione del materiale vivaistico con un possibile utilizzo a fini didattici, e di aree e manufatti da adibire ad attività espositive e di servizio.
- g. Orto Botanico e arboreto da seme:  
centro destinato alla collezione di piante erbacee, arbustive e arboree.  
Per l'arboreto da seme, costituito da essenze scelte tra quelle indicate nell'Elenco Specie, il materiale d'impianto (semi e parti di pianta) deve provenire da piante di sicura origine reperite nel territorio circostante.

-N.B. L'Elenco Specie sopra citato è riportato nell'Allegato A05

6. L'insieme delle aree destinate a spazi a verde attrezzato, a parchi urbani o territoriali e a boschi urbani dovrà essere oggetto di uno specifico Piano di Settore (Piano delle aree verdi) da redigersi a cura dell'Amministrazione Comunale; e questo dovrà essere esteso alla rete dei percorsi carrabili e ciclo-pedonali, urbani ed extraurbani, e ai parcheggi pubblici ad essa associati.

**art. 24**

**Disciplina generale per gli interventi.**

**Il Piano Attuativo dei Servizi (PAS) e il Piano Pluriennale di Attuazione (PPA)**

1. Salvo diverse disposizioni contenute nei fogli normativi di Zona i parametri e le caratteristiche quali-quantitative di riferimento per la realizzazione delle opere pubbliche o di uso e interesse pubblico di cui al presente comma sono soggette alle specifiche disposizioni nazionali e regionali di settore.
2. Il Piano Attuativo dei Servizi (PAS) individua le aree necessarie per la realizzazione dei programmi dell'Amministrazione Comunale in ordine a servizi, attrezzature e infrastrutture. E' formulato in attuazione dell'art. 20 della LR n°34/92 . In parte coincide con il bilancio annuale/ pluriennale e con il programma triennale delle opere pubbliche dell'Amministrazione Comunale.
3. Il PAS specifica gli edifici e le aree già pubbliche e quelle, edifici ed aree, da acquisire al pubblico patrimonio, al fine di garantire il soddisfacimento degli standard di cui al DIM n.1444/68 e/o di riqualificare e potenziare il sistema delle attrezzature e dei servizi pubblici.
4. Subordinatamente alla approvazione del PAS, il Comune, per l'attuazione delle previsioni del PRG' 99, procede alla acquisizione di aree ed edifici al patrimonio pubblico tramite esproprio o accordo bonario.
5. Il PAS costituisce lo strumento settoriale integrato ed organico, a livello comunale, di riferimento per la pianificazione, programmazione, progettazione, attuazione e gestione delle aree ed attrezzature pubbliche destinate ai servizi collettivi
6. Spetta al PAS indicare in via definitiva, in conformità al PRG' 99, la qualità e la quantità di ogni singola area o struttura pubblica e di interesse pubblico da acquisire al demanio e al patrimonio pubblico.
7. L'insieme delle aree comprese nel sistema dei servizi, delle attrezzature pubbliche e degli spazi di interesse collettivo sarà oggetto di più Piani Attuativi dei Servizi (P.A.S.) da redigersi a cura della Amministrazione Comunale al fine di precisare con essi, nel tempo, gli immobili, le aree e le opere indispensabili per il raggiungimento degli obiettivi pubblici nella costruzione e riorganizzazione degli insediamenti.
8. Nelle more di approvazione del PAS è comunque consentita la realizzazione di interventi pubblici da parte dell'amministrazione comunale secondo le indicazioni riportate nei Fogli Normativi di Zona.
9. E' facoltà della Amministrazione comunale programmare e coordinare le trasformazioni previste dal PRG' 99 mediante la predisposizione di Programmi Pluriennali di Attuazione, in seguito indicati come PPA, di cui alla L. n.10/1977 e sue modificazioni ed integrazioni.
10. Il Piano Pluriennale di Attuazione è approvato dal Consiglio Comunale con la procedura prevista dall'art. 46 della L.R. n. 34/92.
11. La dotazione quantitativa e qualitativa di spazi ed attrezzature pubbliche, esistente e di progetto, è riportata in ogni singolo Foglio Normativo di Zona.

12. Per la realizzazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche previsti nelle Zone ZUD, ZUR, ZED, ZER, si procederà di norma secondo le vigenti disposizioni in materia di opere pubbliche. Fanno eccezione le aree per servizi S(n) interne alle Unità Area (UA) la cui acquisizione al patrimonio Comunale e la successiva sistemazione è subordinata alla realizzazione degli interventi privati consentiti dal PRG per le stesse UA.
13. All'interno delle UA è prevista per il privato la possibilità di procedere all'attuazione semidiretta di cui al primo comma dell'art.9 mediante progetto preliminare di assetto e relativo atto negoziale (p.p./a. e p.p./c.) con il quale il soggetto attuatore dovrà obbligarsi, nei confronti dell'A.C., a realizzare gli obiettivi di Piano anche nei suoi aspetti di interesse pubblico. .
14. Nelle zone di trasformazione (ZUT e ZET) la consistenza delle aree pubbliche per servizi da acquisire al patrimonio Comunale in occasione dell'attuazione di piani e programmi attuativi è composta da una quota corrispondente agli standards urbanistici minimi (di cui al D.I.M. n°1444/68 ed alla L.R. n°34/92) e da una quota inte grativa variabile, ritenuta necessaria al fine di perseguire gli obbiettivi primari di P.R.G.(. indicata nei Fogli Normativi di Zona e nelle disposizioni di Sistema), composta da tre elementi. Il primo elemento è costituito dallo standard fissato dal DIM 1444/68; il secondo elemento è fissato dal PRG ed indicato nei FNZ e il terzo elemento, detto "superstandard", è costituito da una eventuale quota di aree a prevalenza verde, finalizzato al perseguimento a medio e lungo termine degli obiettivi di riequilibrio ambientale e filtro ecologico da perseguire, non soggetto a vincolo espropriativi. Pertanto, il budget totale di aree per verde e servizi (AUS) escluso il superstandard, oltre alle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, risulta articolato secondo la seguente tabella riepilogativa da utilizzare in riferimento a tutti i tipi di intervento (diretto, semidiretto, indiretto):

Usi	Standard minimo	Integrativo di PRG fino a	Budget Totale fino a
Residenziale	21 mq/ab	19 mq/ab	40 mq/ab
Produttivo – artigianale	10% ST	10% ST	20% ST
Direzionale-commerciale	80% SUL	20% SUL	100% SUL

15. In sede di Piano o Programma Attuativo alle quantità di standard minimo va aggiunta una ulteriore superficie da destinare a parcheggi pubblici in misura pari ad almeno 1 mq ogni 40 mc di costruzione, ai sensi dell'art.6, comma 2 del Regolamento Edilizio Comunale.
16. Nei Fogli Normativi di Zona è indicata la quantità di superficie da acquisire al patrimonio pubblico in relazione agli obbiettivi di Piano.
17. Qualora la quantità di aree da acquisire risulti compresa tra il budget totale e lo standard minimo della tabella riepilogativa di cui al presente articolo, in alcuni casi specificatamente motivati, potrà essere monetizzata l'eccedenza di area rispetto allo standard minimo ed il relativo introito utilizzato prioritariamente per il miglioramento quali-quantitativo delle opere di urbanizzazione previste per la zona o per le aree limitrofe.
18. Nel caso in cui la quantità di aree da acquisire risulti superiore al limite del budget totale previsto nella tabella (o nei fogli normativi di zona) la superficie eccedente (cd. "superstandard") sarà acquisita nelle forme previste dalla legge (avvio del procedimento espropriativo ed eventuale successiva acquisizione bonaria).

19. L'approvazione da parte del Comune di Progetti Programma, di Piani attuativi di iniziativa privata (PdL, PdR, ecc.) e di altri programmi complessi di intervento, nei quali ricadano quote di aree eccedenti il budget totale, riportato nella tabella, fa riferimento al PAS ed è subordinata alla garanzia, costituita sia dall'accordo sul prezzo di cessione sia dalla certezza che la procedura per l'acquisizione delle aree da parte dell'A.C., può essere avviata in tempi brevi e certi.
20. Fino alla conclusione della procedura di acquisizione, l'area destinata al patrimonio comunale in base alle previsioni del PAS, dovrà essere adeguatamente curata e mantenuta, da parte del soggetto attuatore dell'intervento, ad usi agricoli, a verde o ad altri usi consentiti dal PRG, sia ai fini del decoro urbano che dell'igiene pubblica.
21. La quantità di spazi pubblici relativi agli standards riportata tra parentesi nei Fogli Normativi di Zona è stata calcolata sulla base del rilievo grafico della superficie territoriale riferita alla base cartografica utilizzata e pertanto in sede di redazione dei piani attuativi dovrà essere verificata e definita in ordine ai criteri di calcolo e agli elaborati planimetrici di riferimento utilizzati per il progetto.

**CAPO VII**  
**- SISTEMA DEI FATTORI DI RISCHIO E PERICOLOSITA' -**

**art. 25**  
**Individuazione degli elementi di rischio e norme generali**

1. Per i fattori di rischio individuati nell'elaborato B.10) e nelle more dell'emanazione di norme armonizzanti e coordinatrici da parte della Regione in materia ambientale, si applicano le disposizioni vigenti, con particolare riguardo al nuovo principio di cautela, nella ricerca del giusto rapporto costo/beneficio e nella garanzia dell'applicazione di nuove tecnologie nello svolgimento delle attività.

**Rischio Rumore**

2. Con tale locuzione si intende il disturbo che il livello di rumore prodotto da una nuova attività, o comunque da una sorgente sonora, può provocare sull'ambiente antropizzato esistente.
3. I nuovi insediamenti industriali e gli ampliamenti degli impianti di produzione esistenti, le attività commerciali e tutte le altre attività a rischio rumore, dovranno adottare tutte le misure necessarie per rispettare i limiti di emissione e di immissione del rumore così come previsto dalla Legge quadro 447/95 e dal D.P.C.M. 14/11/97 e dall'eventuale Piano di zonizzazione del Comune di Falconara Marittima redatto in conformità alla L.R. 14/11/01 n°28
4. I nuovi insediamenti civili sono ammessi nelle zone di espansione previste dal P.R.G. solo se le tecniche di costruzione adottate rispettano le determinazioni dei requisiti acustici passivi degli edifici previsti dal D.P.C.M. 5/12/1997.

**Rischio inquinamento dell'aria**

5. Con tale locuzione si intende il danno che le emissioni provenienti da nuove attività possono provocare alla qualità dell'aria.
6. I nuovi insediamenti produttivi, gli ampliamenti degli impianti di produzione esistenti, le attività commerciali ed ogni altra attività che comporti emissioni nocive in atmosfera, dovranno adottare tutte le misure necessarie per rispettare i limiti di inquinamento atmosferico previsti dal D.P.R. 203/88 e suoi decreti attuativi. Gli effluenti gassosi dei suddetti insediamenti dovranno essere interamente convogliati in maniera da garantire la non dispersione nell'ambiente esterno di sostanze nocive.
7. Le nuove attività commerciali che producono effluenti gassosi dovranno presentare un progetto di canalizzazione con camino posto all'altezza di un metro oltre il tetto e comunque ad una altezza non inferiore a quella del tetto più alto nel raggio di 10 metri dal camino stesso.
8. Gli impianti civili dovranno rispettare le norme tecniche nazionali esistenti in materia di impianti termici e quelle del Regolamento Edilizio comunale.

**Rischio inquinamento acque superficiali e sotterranee**

9. Con tale locuzione si intende il danno che scarichi provenienti da nuove attività possono provocare alla qualità delle acque superficiali e sotterranee.

10. I nuovi insediamenti produttivi, gli ampliamenti degli impianti di produzione esistenti, le attività commerciali, gli insediamenti civili, dovranno provvedere alla realizzazione di impianti che garantiscano, qualora lo sversamento dell'effluente avvenga in fosso od in mare, il raggiungimento dei limiti previsti dalla tab.A della legge 319/76. Qualora lo scarico avvenga in pubblica fognatura, obbligatorio per distanze inferiori a 200 m. tra l'insediamento e quest'ultima, dovranno essere rispettate le prescrizioni del Regolamento Edilizio Comunale.
11. In ogni caso si applicano le disposizioni previste all'art.13 § "Corsi d'acqua".

### **Rischio inquinamento del suolo**

12. Con tale locuzione si intende il danno che nuove attività possono generare nei confronti del suolo a causa di abbandono incontrollato di rifiuti di varia natura.
13. I nuovi insediamenti produttivi, gli ampliamenti degli impianti di produzione esistenti, le attività commerciali, gli insediamenti civili e comunque tutti gli interventi che comportino trasformazione del territorio, potranno essere realizzati previa bonifica del sito secondo quanto previsto dalla legge n.22 del 2/5/1997 e successivi decreti attuativi nei casi in cui questa si renda necessaria nei termini della stessa legge.

### **Rischio inquinamento elettromagnetico e da impianti di tele radiocomunicazioni**

14. Con tale locuzione si intende il rischio derivante dalla presenza di campi elettromagnetici generati da una o più sorgenti funzionanti a bassa (50 Hz), media ed alta frequenza.  
Per quanto concerne la bassa frequenza occorre rispettare quanto prescritto dal DPCM 23 aprile 1992. Per le altre frequenze, in attesa della legge quadro in materia, si deve applicare il DM 10/9/98 n°381.
15. I limiti contenuti nelle suddette leggi riguardano i luoghi pubblici adibiti alla permanenza di persone per una durata non inferiore alle 4 ore. In attesa di una specifica regolamentazione regionale, l'Amministrazione Comunale nominerà un apposito gruppo di lavoro per programmare ed individuare i siti ove possono sorgere gli impianti, nonché per acquisire i pareri al fine del rilascio dei necessari provvedimenti concessori per la posa degli impianti stessi.
16. Si rimanda alla delibera del C.C. n°37 del 29/06/2000 "approvazione regolamento relativo al rilascio di concessioni edilizie per l'installazione di impianti di telefonia radiomobile" per quanto riguarda disposizioni specifiche in merito.

### **Rischio di inquinamento da industrie insalubri**

17. All'interno del territorio comunale è esclusa la possibilità di insediamento di tutte le industrie a rischio ambientale di cui al D.P.R. 175/88 e L.19/5/97 n°137 e delle industrie insalubri di I classe di cui all'art.216 T.U. legge Sanitarie e D.M. 2 Marzo 1987. Inoltre sono escluse le attività industriali indicate ai punti 1, 2, 7, 14, 19 e 22, parte prima, lett. C) – Attività Industriali - del D.M. 02.03.1987. Queste ultime potranno essere localizzate nelle zone di trasformazione (ZUT e ZET) secondo quanto previsto nei Fogli Normativi di Zona.  
Nessuna attività di cui al presente paragrafo potrà essere insediata, né ampliata se esistente, all'interno della ZET 1 – SAT B2 - Parco Fluviale.

**CAPO VIII**  
**- DISPOSIZIONI TERRITORIALI -**

**art. 26**  
**Le disposizioni per le zone urbane**

1. Le disposizioni di Zona sono diversificate rispetto al grado di definizione urbanistica così come indicato all'art.3 delle presenti N.T.A.  
Le presenti norme sono articolate per Zone Urbane Definite (ZUD), Zone Urbane di Riqualficazione (ZUR) e Zone Urbane di Trasformazione (ZUT).
2. In tutte le zone urbane nella realizzazione di giardini e di viali urbani è necessaria la presentazione di un progetto specifico dal quale risulti che almeno il 50% delle piante utilizzate appartengano a quelle menzionate nell'Elenco Specie, allegato A.05 alla Relazione Generale del PRG.
3. Le trasformazioni consentite dal PRG devono rispettare sia le dotazioni minime di standard per ogni uso, previste da leggi statali, piani di settore e norme di piano, sia le densità edilizie massime ammesse di zona per ogni zona. Nel calcolo delle quantità edificate, anche ai fini dell'applicazione delle quote incrementalì di seguito indicate, si dovrà prendere a riferimento la SUL nel caso di altezze di interpiano minori o uguali a 4,50 ml; il volume nel caso di altezze interpiano maggiori di 4,50 ml.
4. Per tutte le zone urbane sono comunque prescritti:
  - il rispetto dell'indice massimo di legge IF 5 mc/mq (art.7 DM 1444/68);
  - l'applicazione delle disposizioni dell'art 12 "Sottosistema geologico, geomorfologico e idrogeologico".
5. Per gli interventi nelle ZUD e nelle ZUR, fatte salve eventuali norme specifiche definite nei FNZ, i parametri da rispettare sono quelli di seguito specificati.

Distanze

Per gli interventi sugli edifici esistenti senza modifica della sagoma planivolumetrica, possono essere mantenute le distanze preesistenti dai confini, dalle strade e tra fabbricati.

Per gli interventi sugli edifici esistenti con modifica della sagoma planivolumetrica (ampliamenti o sopraelevazioni) e per quelli di nuova costruzione (anche previa demolizione dell'esistente), i parametri sono:

distanza dal confine =  $\frac{1}{2}$  H edificio, con minimo ml 5,00 - in caso di pareti non finestrate è consentita la costruzione in aderenza all'edificio preesistente sul confine, ed è anche consentita la costruzione a distanze inferiori da quelle indicate in presenza di accordo tra i confinanti ai sensi di legge (scrittura privata registrata e trascritta, atto notarile);

distanza dalle strade = ml 5,00 - in caso di presenza di fronte edificato consolidato (sulla strada o altro spazio pubblico) è comunque consentito l'allineamento della facciata dell'edificio a questo fronte;

distanza tra fabbricati = ml 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Le sopraesposte disposizioni relative alle distanze minime non si applicano:

- agli interventi urbanistici con previsioni planivolumetriche;
- ai manufatti completamente interrati, che possono essere realizzati a confine;
- ai volumi tecnici previsti dalle vigenti normative;
- ai manufatti esterni dei servizi tecnologici a rete, purché di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine/armadio telefoniche, cabine di decompressione per il gas, etc.;

- ai manufatti pertinenziali, che hanno una specifica normativa (comma 3 dell'art. 8).

#### Altezze

Per gli interventi sugli edifici esistenti, anche con modifica della sagoma planivolumetrica, possono essere mantenute le altezze preesistenti.

Per gli interventi di nuova costruzione l'altezza massima è:  $H_{max} = ml\ 9,50$ ; tranne che nel caso di demolizione dell'edificato esistente per il quale è consentito il mantenimento dell'altezza preesistente.

Le sopraesposte disposizioni relative alle altezze non si applicano:

- agli interventi urbanistici con previsioni planivolumetriche;
- agli interventi pubblici nelle aree "s".

Per gli interventi nelle ZUT i parametri sono quelli previsti dai rispettivi FNZ.

### **Zone Urbane Definite (ZUD)**

- 6 Attuazione diretta mediante interventi sull'edificato esistente rispetto al quale sono ammessi interventi fino alla R.U.2, fatti salvi gli edifici e manufatti storici di cui al precedente art.17 ed eventuali norme particolari definite nei Fogli Normativi di Zona in cui può essere ammessa anche la N.C.
- 7 In alcuni casi, individuati dalle presenti norme e/o specificatamente previsti nei FNZ, è prevista un'attuazione semidiretta che subordina la concessione edilizia ad un atto negoziale e/o ad un progetto preliminare (p.p.) al fine di prefigurare gli aspetti dei requisiti richiesti siano essi di natura progettuale e di assetto (p.p./a) o di natura contrattuale (p.p./c).secondo le disposizioni dell'art. 9. Nelle more di approvazione dei relativi progetti preliminari sono consentiti i soli interventi di M.O., M.S..
- 8 Sono consentiti, interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento per gli edifici residenziali esistenti, costituiti da un solo piano fuori terra e inseriti in un contesto di edifici con altezze superiori (nei terreni in pendenza si considerano tali anche quelli nei quali emerge in parte il seminterrato); in tali casi è consentita la sopraelevazione di un ulteriore piano fuori terra nei limiti della superficie coperta esistente e nel rispetto delle norme del Codice Civile. I nuovi locali così ricavati dovranno avere un'altezza massima interpiano di ml 3.00 che può essere aumentata solo per documentati motivi di allineamento con le facciate degli edifici adiacenti.
- 9 Negli edifici costituiti fino a tre piani fuori terra, (calcolati come al precedente comma 8), con copertura a falde, può essere agevolata la condizione di abitabilità del sottotetto tramite interventi di aumento della quota in gronda per un incremento max di 1,50 ml e comunque fino ad un'altezza massima interna della stessa quota pari a ml 2,20, adeguando le falde ad una pendenza compresa tra il 30 e il 35% e conseguente variazione della quota di colmo.. Nel caso in cui l'altezza interna misurata al colmo originale sia maggiore o uguale a 2,70 ml. è consentita la modifica della copertura con la realizzazione di un tetto piano di altezza interna pari a 2,70 ml. Gli interventi di cui sopra riguardanti unità edificio (u.ed.) inserite in un insieme di fabbricati aventi il medesimo tipo edilizio ed architettonico sono consentiti solo se estesi all'intero insieme.
- 10 E' ammesso il riordino tramite accorpamenti, ristrutturazioni, demolizioni e ricostruzioni dei manufatti esistenti nelle corti degli isolati finalizzato alla eliminazione delle superfetazioni e/o alla realizzazione di parcheggi. Esclusivamente al fine di promuovere tale finalità può essere consentita una integrazione fino al 10% della S.U.L. dei manufatti da demolire e ricostruire.



- 11 Analogamente, al fine di promuovere il riordino delle fronti interne degli isolati, sono consentite:
  - a. operazioni di accorpamento, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione delle superfetazioni emergenti dalla sagoma principale del fabbricato
  - b. anche in questo caso è consentita una integrazione della SUL esistente che consiste nella possibilità fino ad avanzare di un massimo di ml 1,20 la sagoma delle fronti interne del fabbricato
  - c. la nuova superficie utile così ricavata dovrà essere per almeno un terzo aperta (logge, balconi, ecc) e dovrà privilegiare le superfici vetrate e le soluzioni di riscaldamento solare attivo o passivo.
- 12 Le operazioni indicate ai (commi 10,11) sono sottoposte alla preventiva approvazione di un progetto preliminare di assetto (p.p./a) comprendente le aree dell'intero isolato o almeno l'intera fronte interna.
- 13 In alcuni casi individuati nei FNZ e nelle relative cartografie sono ammessi limitati interventi di nuova edificazione soggetti a progetto preliminare unitario con stipula di un atto negoziale (p.p./c).

### **Zone Urbane di Riqualificazione (ZUR)**

- 14 Le categorie d'intervento ammesse sono quelle previste per le ZUD con attuazione diretta e semidiretta utilizzando gli strumenti indicati nell'art. 9 e specificati nei relativi FNZ; sono ammessi diversi gradi di trasformazione con corrispondenti incentivi di "superfici premianti" che si applicano in relazione all'unità minima di intervento nel modo seguente:
  - a. unità elementare (u.el.) ed edificio (u.ed.): superficie premiante al 5% della SUL esistente indipendentemente dall'UF esistente e presentazione di p.p./a
  - b. unità isolato (u.is.) superficie premiante al 10% della SUL esistente fino ad un indice massimo di  $UF < 0.6$  e presentazione di p.p./a e p.p./c
  - c. è previsto un incremento di un ulteriore 5% della SUL relativamente alle sole attività di pubblico esercizio di cui alla L.287/91
- 15 Nei limiti di densità edilizia fissati dall'art.7 del DI 1444/68 (mc/mq 5) sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento per gli edifici residenziali esistenti, costituiti da un solo piano fuori terra e inseriti in un contesto di edifici con altezze superiori (nei terreni in pendenza si considerano tali anche quelli nei quali emerge in parte il seminterrato).  
In tali casi è consentita la sopraelevazione di un ulteriore piano fuori terra nei limiti della superficie coperta esistente e nel rispetto delle norme del Codice Civile.  
I nuovi locali così ricavati dovranno avere un'altezza massima interpiano di ml 3.00 che può essere aumentata solo per documentati motivi di allineamento con le facciate degli edifici adiacenti.
- 16 Per i casi individuati graficamente negli allegati ai FNZ come "fronte edilizio unitario" è prescritto il mantenimento sia dell'attuale livello di gronda sul fronte strada, sia delle caratteristiche architettoniche peculiari.
- 17 In alcuni casi i FNZ e relativi allegati individuano, le unità normative (v. art. 7) per le quali sono ammesse anche superfici premianti diverse rispetto a quelle di cui al comma 14 precedente; nelle more di approvazione dei relativi progetti sono consentiti solo interventi di MO - MS, per le unità normative in parte o totalmente comprese nei PPCS vigenti si applicano le relative norme per le parti non in contrasto con gli obiettivi delle stesse unità.



- c. per cui solo ai fini perequativi la  $SUL = (ST \times UT^*) + \sum SV$  in cui  $UT^*$  rappresenta l'indice derivante dalla sottrazione delle SV esistenti alla UT di PRG
- d. Il coefficiente premiale "c.p." è stabilito per singola sottozona nelle norme specifiche del Foglio Normativo di Zona, ove non espresso si applica un c.p. minimo pari a  $c.p. = 1.2$
- e. Nel caso in cui siano presenti attività operanti negli immobili da dismettere, i relativi coefficienti premiali "c.p." sono incrementati del 10% a compensazione dei costi da sostenere per la dismissione e conseguente reimpianto delle attrezzature per il prosieguo delle stesse attività da delocalizzare.

24 La ripartizione dei diritti di edificazione tra i diversi proprietari delle aree e degli immobili compresi all'interno di una sottozona (costituente comparto edificatorio), dovrà prescindere dalla localizzazione delle aree di urbanizzazione secondarie (AUS) indicativamente localizzate negli allegati grafici 1:2000 ai fogli normativi.

#### **Aree a volumetria definita**

25. Alcune aree già edificate inserite nelle ZUT ed identificate nei relativi elaborati grafici, sono denominate "a volumetria definita". Per queste aree è lasciata facoltà ai proprietari di partecipare o di non partecipare agli interventi di trasformazione previsti dal PRG.

Nel caso in cui la proprietà decida di non partecipare all'intervento, dietro dichiarazione scritta indirizzata al Sindaco, si stabilisce che l'area non concorre alla determinazione della superficie territoriale di zona quindi della relativa Superficie edificabile.

Le aree pertanto vengono equiparate a zone "B" di completamento (ai sensi del DIM 1444/68) e pertanto non sono soggette alle norme specifiche di comparto come quelle di "contingentamento degli usi" e delle dotazioni minime ed integrative di PRG degli "standard urbanistici".

E' consentito un incremento del 10% della SUL esistente salvo diversa indicazione della normativa specifica con modalità di intervento fino alla R.U.2. Tali interventi potranno, essere attuati in forma diretta senza attendere l'approvazione del piano urbanistico esecutivo di zona; è previsto il mantenimento degli usi esistenti o la loro modifica nel rispetto degli usi previsti per la zona o sottozona di appartenenza.

26. Norme transitorie:

- a. Fino all'entrata in vigore del Piano urbanistico attuativo oppure ove ricorre fino all'approvazione del programma complesso di intervento (APU) Nelle aree od edifici esistenti di cui si prevedono trasformazioni sono consentiti i soli interventi fino alla R.E.3; (sono escluse dalla suddette norme le aree a volumetria definita che abbiano usufruito della facoltà di non partecipare agli interventi di trasformazione)
- b. Sono comunque fatte salve le norme più restrittive contenute negli specifici Fogli Normativi delle Zone ricadenti nelle APU.

#### **Capanni per attività agricola amatoriale**

27. Nelle ZUT non ancora interessate da piani attuativi è consentita, fatti salvi espliciti divieti normativi o la presenza di vincoli ostativi e fatte salve le aree individuate dal PAI a rischio di esondabilità R4 o a rischio di frana con pericolosità P3, l'installazione di capanni per ricovero attrezzi, concimi e altri materiali occorrenti all'esercizio dell'attività agricola amatoriale da parte di soggetti non rientranti, ai sensi delle vigenti normative in materia, nella categoria degli imprenditori agricoli.

E' prescritta la presentazione di atto d'obbligo unilaterale con il quale il proprietario si impegna alla rimozione del manufatto, senza alcuna pretesa di rimborso o risarcimento, entro trenta giorni dalla data di adozione di un eventuale piano attuativo o dalla emissione di un ordine di ripristino dello stato dei luoghi.

Il terreno su cui installare il capanno deve presentare le seguenti caratteristiche:

- essere libero da altri manufatti o edifici;
- avere superficie non inferiore a mq 2.500 - è consentita l'aggregazione di proprietà diverse, a condizione che siano confinanti tra di loro.

I capanni possono avere superficie massima:

- mq 16 per terreni di superficie fino a mq 5.000;
- mq 20 per terreni di superficie superiore a mq 5.000.

L'altezza massima al colmo è di ml 2,40.

I capanni devono essere prefabbricati e possono essere realizzati interamente in legno (struttura e tamponamenti), o con struttura portante in metallo e tamponamenti in legno.

La copertura deve essere esclusivamente a falde, e può essere realizzata in legno o in pannelli prefabbricati leggeri (anche composti) purché non praticabili; la protezione superiore della copertura può essere realizzata esclusivamente in materiale leggero (tegola canadese, guaina ardesiata, etc.), è comunque vietato l'uso della guaina impermeabilizzante nuda.

E' consentita l'apertura di una sola finestra di dimensione massima mq 0,50; è consentita anche la realizzazione di aperture di aerazione protette con griglie fisse.

Distanza dai confini di proprietà: a norma del Codice Civile, fatto salvo diverso accordo tra i confinanti ai sensi di legge (scrittura privata registrata).

### Ricoveri animali d'affezione

28. Nelle ZUT non ancora interessate da piani attuativi è consentita, fatti salvi espliciti divieti normativi o la presenza di vincoli ostativi e fatte salve le aree individuate dal PAI a rischio di esondabilità R4 o a rischio di frana con pericolosità P3, l'installazione di manufatti per ricovero animali d'affezione.

E' prescritta la presentazione di atto d'obbligo unilaterale con il quale il proprietario si impegna alla rimozione del manufatto, senza alcuna pretesa di rimborso o risarcimento, entro trenta giorni dalla data di adozione di un eventuale piano attuativo o dalla emissione di un ordine di ripristino dello stato dei luoghi.

I ricoveri possono essere installati in terreni liberi o costituire pertinenza di edifici o manufatti esistenti, e non costituiscono elemento ostativo all'eventuale messa in opera di capanni per ricovero attrezzi.

Sono prescritti i seguenti parametri:

- superficie minima scoperta recintata per ogni animale: mq 8,00;
- superficie massima coperta per ciascun animale: mq 4,00;
- numero massimo di ricoveri consentito per ciascuna proprietà: n° 4 (mq 16,00);
- altezza massima manufatto: ml 2,00.

I manufatti dovranno essere costituiti **preferibilmente** da prefabbricati in legno e **comunque**<sup>6</sup> rispondenti alle norme igieniche previste dalle vigenti normative in materia.

La protezione della copertura sarà in materiale leggero (tegola canadese, guaina ardesiata etc.) è vietato l'uso della guaina impermeabilizzante nuda.

---

<sup>6</sup> DCC n°63 del 14.09.2018 – Variante normativa al PRG, artt. 8-17-26-27 (art. 15, comma 5 della L.R. 34/1992)

**art. 27**

**Le disposizioni generali per le zone extraurbane**

1. Le zone extraurbane sono quelle definite dall'art. 3, comma 4, lettere c.-d.-f., e cioè le ZED (Zone Extraurbane Definite), le ZER (Zone Extraurbane di Riqualficazione) e le ZET (Zone Extraurbane di Trasformazione).
2. Nei Fogli Normativi delle singole zone sono individuati gli usi, eventuali prescrizioni particolari ed ulteriori specifiche disposizioni.  
Per le unità area individuate dal PRG nelle Zone Extraurbane, va applicata la norma più restrittiva tra quella del FNZ e quella dei presenti articoli delle NTA.
3. Le ZED sono destinate principalmente all'uso agricolo, sono per questo equiparate alle Zone E del DM 1444/1968 e per esse valgono, di norma, le indicazioni della LR n° 13/1990, fatte salve specifiche particolari disposizioni contenute nei FNZ.
4. Le ZER costituiscono le aree a margine degli abitati già edificati ad uso principalmente residenziale in cui l'uso agricolo è compromesso, sono per questo equiparate alle Zone B del DM 1444/1968, a basso indice edificatorio, fatte salve specifiche particolari disposizioni contenute nei FNZ.
5. Le ZET sono aree destinate alla trasformazione per usi diversi da quello agricolo, in via transitoria, fino alla realizzazione degli interventi per esse specificatamente previsti dal PRG, per l'edificato esistente si utilizzano le norme delle ZED.
6. Disposizioni e modalità generali di attuazione.  
Per tutte le zone extraurbane le modalità generali di attuazione sono quelle previste dall'art. 9, e cioè diretta, semidiretta o indiretta con le seguenti specificazioni:
  - per le ZED e le ZER l'eventuale attuazione indiretta potrà avvenire unicamente mediante Piani di Recupero e/o Progetti di Recupero Ambientale;
  - per le ZET le trasformazioni previste dal PRG saranno attuate nei modi e nei termini prescritti dai relativi FNZ.

**Attuazione diretta:**

- ZED, sono soggetti ad attuazione diretta tutti gli interventi previsti dalla LR n° 13/1990, con le modalità specificate all'art. 29, e gli interventi sugli edifici isolati esistenti fino alla R.E.3 (con esclusione della R.E.2), ove consentiti;
- ZER, gli interventi sugli edifici isolati esistenti fino alla R.U.1, (con esclusione della R.E.2), ove consentiti;
- ZET, gli interventi sugli edifici isolati esistenti previsti per le ZED, purché non costituiscano elemento ostativo alle trasformazioni previste dal PRG.

**Attuazione semidiretta o indiretta:**

- ZED e ZER, gli interventi sui complessi di edifici esistenti fino alla R.U.2, ove consentiti, con le modalità specificate al successivo art. 28, fatte salve eventuali particolari disposizioni contenute nei FNZ;
- ZET, gli interventi previsti per le ZED, ove consentiti, purché non costituiscano elemento ostativo alle trasformazioni previste dal PRG e fatte salve eventuali particolari disposizioni contenute nei FNZ.

7. Capanni per attività agricola amatoriale

Nelle Zone Extraurbane (ZED-ZER-ZET) è consentita, fatti salvi espliciti divieti normativi o la presenza di vincoli ostativi e fatte salve le aree individuate dal PAI a rischio di esondabilità R4 o a rischio di frana con pericolosità P3, l'installazione di capanni per ricovero attrezzi, concimi e altri materiali occorrenti all'esercizio dell'attività agricola amatoriale da parte di soggetti non rientranti, ai sensi delle vigenti normative in materia, nella categoria degli imprenditori agricoli.

Il terreno su cui installare il capanno deve presentare le seguenti caratteristiche:

- essere libero da altri manufatti o edifici;
- avere superficie non inferiore a mq 2.500 - è consentita l'aggregazione di proprietà diverse, a condizione che siano confinanti tra di loro.

I capanni possono avere superficie massima:

- mq 16 per terreni di superficie fino a mq 5.000;
- mq 20 per terreni di superficie superiore a mq 5.000.

L'altezza massima al colmo è di ml 2,40.

I capanni devono essere prefabbricati e possono essere realizzati interamente in legno (struttura e tamponamenti), o con struttura portante in metallo e tamponamenti in legno.

La copertura deve essere esclusivamente a falde, e può essere realizzata in legno o in pannelli prefabbricati leggeri (anche composti) purché non praticabili; la protezione superiore della copertura può essere realizzata esclusivamente in materiale leggero (tegola canadese, guaina ardesiata, etc.), è comunque vietato l'uso della guaina impermeabilizzante nuda.

E' consentita l'apertura di una sola finestra di dimensione massima mq 0,50; è consentita anche la realizzazione di aperture di aerazione protette con griglie fisse.

Distanza dai confini di proprietà: a norma del Codice Civile, fatto salvo diverso accordo tra i confinanti ai sensi di legge (scrittura privata registrata).

8. Ricoveri per animali d'affezione

Nelle Zone Extraurbane (ZED-ZER-ZET) è consentita, fatti salvi espliciti divieti normativi o la presenza di vincoli ostativi e fatte salve le aree individuate dal PAI a rischio di esondabilità R4 o a rischio di frana con pericolosità P3, l'installazione di manufatti per ricovero animali d'affezione.

I ricoveri possono essere installati in terreni liberi o costituire pertinenza di edifici o manufatti esistenti, e non costituiscono elemento ostativo all'eventuale messa in opera di capanni per ricovero attrezzi.

Sono prescritti i seguenti parametri:

- superficie minima scoperta recintata per ogni animale: mq 8,00;
- superficie massima coperta per ciascun animale: mq 4,00;
- numero massimo di ricoveri consentito per ciascuna proprietà: n° 4 (mq 16,00);
- altezza massima manufatto: ml 2,00.

I manufatti dovranno essere costituiti **preferibilmente** da prefabbricati in legno e **comunque**<sup>7</sup> rispondenti alle norme igieniche previste dalle vigenti normative in materia.

La protezione della copertura sarà in materiale leggero (tegola canadese, guaina ardesiata etc.) è vietato l'uso della guaina impermeabilizzante nuda.

---

<sup>7</sup> DCC n°63 del 14.09.2018 – Variante normativa al PRG, artt. 8-17-26-27 (art. 15, comma 5 della L.R. 34/1992)

### Piani di Recupero

Per quanto riguarda gli interventi assoggettati a Piano di Recupero, specificati al successivo art. 28, la delimitazione delle singole aree di intervento, costituite dagli edifici, dal loro sedime e dalla corte annessa, deve essere fatto riferimento alle planimetrie della denuncia degli immobili al Catasto Fabbricati, purché precedente la data del 09.04.2008.

Per gli immobili i cui proprietari non abbiano ottemperato entro i termini di legge all'obbligo della denuncia, andrà fatto riferimento all'accertamento d'ufficio dell'Agenzia del Territorio, anche se successivo all'adozione della variante.

In ogni caso devono essere rispettate le superfici di aree per servizi da cedere al comune in conformità a quanto previsto dal DM n° 1444/1968, con possibilità di monetizzazione delle superfici a queste eccedenti previste dalla normativa regionale.

## art. 28

### Disposizioni per gli interventi sull'edificato esistente in zone extraurbane

1. In queste zone, oltre ai manufatti ed agli edifici di uso agricolo, sono presenti edifici e manufatti di usi e tipologie diverse.  
Agli uni e agli altri vanno applicate le disposizioni normative generali di cui all'articolo precedente, quelle indicate nei rispettivi FNZ e le disposizioni normative particolari specificate nel seguito dell'articolo.  
Le tipologie di edifici e manufatti individuate sono le seguenti:
  - a. edifici e manufatti storici
  - b. edifici agricoli o ex-agricoli costituenti bene culturale (isolati o con annessi e pertinenze esterne)
  - c. edifici agricoli o ex-agricoli non costituenti bene culturale (isolati o con annessi e pertinenze esterne)
  - d. edifici residenziali di recente impianto (isolati o con annessi e pertinenze esterne)
  - e. edifici di recente impianto ricadenti nelle ZER
  - f. manufatti isolati a servizio dell'attività agricola
  - g. impianti
2. Per altri manufatti isolati presenti nelle zone extraurbane non riconducibili alle tipologie sopra elencate, in assenza di specifiche indicazioni nei relativi FNZ è prescritto il mantenimento della volumetria esistente con interventi fino alla R.E.1, senza aumento di SUL e senza modifica della destinazione d'uso

### Edifici e manufatti storici

3. Sono quelli elencati al comma 13 dell'art. 17, ad essi si applicano, fatte salve diverse specifiche indicazioni dei relativi FNZ, le norme di cui ai commi 12 – 15 dello stesso articolo.

### Edifici agricoli o ex-agricoli costituenti bene culturale

4. Sono quelli individuati nell'elaborato B.04 "Album degli edifici rurali" e nelle planimetrie del PRG come appartenenti alla Classe I° ed alla Classe II°, ad essi si applicano le norme di cui al comma 5, paragrafi a) e b), dell'art. 17, salve diverse specifiche indicazioni dei relativi FNZ.  
Per gli annessi e le pertinenze esterne eventualmente presenti gli interventi consentiti, sono di norma corrispondenti a quelli previsti per l'edificio principale.
5. Nel caso in cui gli annessi e le pertinenze esterne non presentino, in base a specifico studio di approfondimento storico-architettonico, valenza di bene culturale come l'edificio principale, sono consentiti per questi manufatti anche gli interventi di ristrutturazione edilizia (con esclusione della R.E.2) e quelli di ristrutturazione urbanistica (R.U.1, R.U.2), con le modalità generali di cui al comma 6 dell'art. 27, e comunque nel mantenimento delle volumetrie esistenti.  
In caso di ristrutturazione urbanistica i nuovi manufatti dovranno avere altezza massima non superiore a quella dell'edificio principale, e comunque non superiore a ml 7,50; la distanza minima dai confini di proprietà e dalle strade comunali pari a ml 5,00.  
Più specificatamente:
  - 5.a edifici di Classe I°, non è consentita l'aggregazione con l'edificio principale, l'intervento potrà essere attuato unicamente mediante Piano di Recupero relativo alla sistemazione dell'intero complesso edilizio e delle aree contermini;
  - 5.b edifici di Classe II°, è consentita l'aggregazione con l'edificio principale, potranno essere attuati i seguenti interventi:



5.b.1 di R.U.1, mediante progetto preliminare di assetto (p.p./a) relativo alla sistemazione dell'intero complesso edilizio e delle aree contermini, a condizione che non sia verificata una o più delle situazioni di seguito elencate, nel caso in cui è richiesta la presentazione di Piano di Recupero:

- particolare localizzazione degli edifici nel paesaggio,
- notevole incremento delle unità immobiliari rispetto a quelle esistenti,
- accertata mancanza di adeguati servizi;

5.b.2 di R.U.2, mediante Piano di Recupero relativo alla sistemazione dell'intero complesso edilizio e delle aree contermini.

### **Edifici agricoli o ex-agricoli non costituenti bene culturale**

6. Sono quelli individuati nell'elaborato B.04 "Album degli edifici rurali" e nelle planimetrie del PRG come appartenenti alla Classe III° per i quali, fatte salve diverse specifiche indicazioni dei relativi FNZ, sono consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia (con esclusione della R.E.2) e di ristrutturazione urbanistica (R.U.1, R.U.2), con le modalità generali di cui al comma 6 dell'art. 27, fermo restando il mantenimento delle volumetrie esistenti, e con possibilità di destinazione d'uso soltanto residenziale.

L'altezza massima dovrà essere pari a quella esistente e comunque, nel caso di ristrutturazione urbanistica, non potrà superare i ml 7,50; la distanza minima dai confini di proprietà e dalle strade comunali sarà pari a ml 5,00.

Nel caso siano presenti annessi e pertinenze esterne, per questi manufatti sono consentiti gli stessi interventi previsti per l'edificio principale al quale potranno anche essere aggregati; in caso di ristrutturazione urbanistica vanno applicate le norme di cui al precedente paragrafo 5.b, punti 5.b.1 e 5.b.2.

Vanno in ogni caso privilegiate soluzioni progettuali che non contrastino con le tipologie consolidate dell'edilizia rurale della zona o le cui modalità non si inseriscano in modo coerente nel paesaggio circostante.

### **Edifici residenziali di recente impianto**

7. Per gli edifici di recente impianto destinati ad uso residenziale presenti in tutto il territorio extraurbano, fatte salve diverse specifiche indicazioni dei relativi FNZ, si applicano le norme di cui al precedente comma 6 per gli edifici agricoli, o ex-agricoli, non costituenti bene culturale, anche per quanto riguarda i limiti di altezza e di distanza, gli eventuali annessi e pertinenze esterne e la destinazione d'uso residenziale.

### **Edifici di recente impianto ricadenti nelle ZER**

8. Per gli edifici di recente impianto ricadenti nelle ZER, fatte salve diverse specifiche indicazioni dei relativi FNZ, è consentita la modifica della destinazione d'uso a residenziale.

Si applicano, per il resto, le norme di cui al precedente comma 6 per gli edifici agricoli, o ex-agricoli, non costituenti bene culturale, anche per quanto riguarda i limiti di altezza e di distanza e gli eventuali annessi e pertinenze esterne.

### **Manufatti isolati a servizio dell'attività aziendale agricola**

9. Per i manufatti isolati a servizio dell'attività agricola presenti nel territorio extraurbano sono consentiti, fatte salve eventuali specifiche disposizioni contenute nei FNZ, tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia (R.E.1, senza aumento di SUL, ed R.E.3), senza modifica della destinazione d'uso.

**Impianti (carburanti, cabine ENEL, tralicci, antenne, ecc.)**

10. Per gli impianti esistenti nello spazio extraurbano sono ammessi, oltre a quanto eventualmente precisato nei FNZ, i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Per eventuali altre operazioni necessarie alla funzionalità dell'attività esistente dovrà essere di volta in volta valutata la loro compatibilità con gli obiettivi prefissati nei singoli fogli normativi

**art. 29**

**Disposizioni per gli interventi di nuova edificazione  
nelle zone extraurbane destinate ad uso agricolo**

1. Gli interventi di nuova edificazione nelle zone extraurbane destinate ad uso agricolo (ZED) sono consentiti esclusivamente in attuazione delle disposizioni di cui alla LR n° 13/1990, alle seguenti condizioni:
  - a. per quanto riguarda le abitazioni che le stesse siano in funzione dell'attività agricola e che le dimensioni siano rapportate alle necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale singolo o associato, con i requisiti previsti dalla legislazione vigente in materia,
  - b. per quanto riguarda gli interventi relativi alle attrezzature e infrastrutture agricole, agli edifici per allevamenti zootecnici di tipo industriale e alle serre, che le costruzioni siano in funzione dell'attività agricola dell'imprenditore di cui al precedente punto, dimostrata tramite la presentazione del piano aziendale e della documentazione attestante l'attività.
  
2. In ogni caso le nuove edificazioni non possono essere localizzate nelle zone sottoposte a vincolo di inedificabilità secondo le disposizioni del presente Piano.  
La nuova costruzione è soggetta al vincolo di residenza del conduttore agricolo a titolo principale, da trascriversi tramite atto notarile ai sensi di legge e da prodursi all'atto della richiesta di edificazione, ed alla disponibilità di un fondo di almeno mq. 30.000.
  
3. Inoltre sono previste le seguenti disposizioni:
  - a. Le scelte di localizzazione del nuovo manufatto, le idonee distanze rispetto agli elementi da tutelare e la sua tipologia edilizia saranno preventivamente valutati tramite il progetto preliminare di assetto (p.p./a.)
  - b. Nel progetto definitivo dovranno essere contenute tutte le previsioni circa le sistemazioni finali delle aree scoperte.
  - c. La costruzione esistente e gli eventuali annessi dovranno essere vincolati, con apposito atto notarile, a destinazione agricola, agrituristica o di "country house".
  - d. Il mancato rispetto delle destinazioni prescritte comporta l'illegittimità dell'opera di nuova costruzione con la conseguente applicazione delle sanzioni previste in materia
  
4. Gli interventi di nuova edificazione devono rispettare le seguenti caratteristiche:
  - a. abitazioni per imprenditori con attività a carattere estensivo
    - i. volume complessivo commisurato alle esigenze della famiglia dell'imprenditore calcolata ai sensi di legge e comunque non superiore a 1.000 mc calcolati fuori terra
    - ii. disponibilità di un fondo coltivato di almeno 30.000 mq
    - iii. altezza massima 7.50 ml
    - iv. distanza minima dai confini e dalle strade 20 ml
  - b. abitazioni per imprenditori con attività a carattere intensivo
    - 1) valgono le disposizioni del punto precedente con disponibilità di un fondo di almeno 15.000 mq
  - c. ampliamento o ricostruzione di abitazioni agricole preesistenti

## TITOLO III

### Riferimenti urbanistici ed edilizi

#### art. 30 Glossario delle sigle

1. Gli indici e i parametri urbanistici ed edilizi di Piano sono così indicati
  - S.T. - Superficie territoriale
  - S.F. - Superficie fondiaria
  - S.F.s. - Superficie fondiaria delle aree per servizi ed attrezzature pubbliche
  - S.U.L. - Superficie utile lorda
  - S.C. - Superficie coperta
  - S.c. - Superficie complessiva
  - S.u.a. - Superficie utile abitabile o utilizzabile
  - S.e. - Superficie utile edificata esistente
  - S.v. - Superficie virtuale
  - S.A.U. - Superficie Agricola Utilizzata
  - c.p. - coefficiente premiale
  - U.T. - Indice di utilizzazione territoriale
  - U.F. - Indice di utilizzazione fondiaria
  - I.T. - Indice di edificabilità territoriale
  - I.F. - Indice di edificabilità fondiaria
  - I.A. - Indice dotazione alberi d'alto fusto
  - I.S.. - Indice dotazione di siepi
  - R.C. - Rapporto di copertura
  - V - Volume
  - V.e. - Volume esistente
  - H.max.- Altezza massima degli edifici
  - N.P. - Numero dei piani
  - D.F. - Distacco tra edifici
  - D.C. - Distacco dai confini
  - D.S. - Distacco dalla strada
  - A.U.S. - Aree per le urbanizzazioni secondarie
  - p.l.v. - planivolumetria

per "planivolumetria" di un manufatto edilizio dovrà intendersi l'involucro esterno determinato dall'insieme dei piani passanti per i suoi fronti e le sue coperture.

La definizione dei sopracitati elementi e i metodi per calcolarli e verificarli sono contenuti nel Regolamento Edilizio Comunale<sup>8</sup>.

---

*8 Così come modificato con D.C.C. 90/2018 – "Art.3 c.3 L.R. 03/05/2018 n.8 : Diretta applicazione delle definizioni uniformi stabilite dallo schema di Regolamento Edilizio Tipo (RET) adottato dall'intesa di cui all'art. 4, c. 1 sexies del D.P.R. 380/2001- Provvedimenti conseguenti". con cui il C.C. ha deliberato la sostituzione dell'art. 13 del R.E.C. con le definizioni uniformi come da Allegato "A" alla delibera.*

2. Si riportano di seguito i significati delle sigle riferite ad elementi normativi:

- N.T.A. - Norma Tecnica di Attuazione
- A.T.O - Ambito Territoriale Omogeneo
- S.A.T - Sub-Ambito Territoriale
- Z.U. - Territorio urbanizzato
- Z.E. - Territorio extraurbano
- Z.U.D. - Zona Urbana Definita
- Z.U.R. - Zona Urbana di Riqualificazione
- Z.U.T. - Zona Urbana di Trasformazione
- Z.E.D. - Zona extraurbana Definita
- Z.E.R. - Zona extraurbana di Riqualificazione
- Z.E.T- - Zona extraurbana di Trasformazione
- Z.T.O. - Zona Territoriale Omogenea
- S.Z - Sottozona
- Z. - Zona
- F.N.Z. - Foglio Normativo di Zona
- A.P.U. - Area a Progetto Unitario
- A.U.S. - Area ad urbanizzazione secondaria
- Z.U - Zona Urbana
- S.Z.U - Sottozona urbana
- S.Z.E - Sottozona extraurbana
- U.A. - Unità Area
- u.e.l. - unità elementare
- u-ed. - unità edificio
- u-is. - unità isolato
- A.P.U. - Area a Progetto Unitario

NTA CON PROPOSTA DI INTERPRETAZIONE

**art. 31**  
**Destinazioni d'uso**

1. Il P.R.G.'99 determina ed indica, con le presenti norme, le categorie di usi e i singoli usi consentiti per Zone Territoriali Omogenee ZTO di cui al DI 1444/68 singole Zone, sottozone ed altre unità normative.

Gli usi indicati negli specifici F.N.Z. hanno carattere di progetto e regolano sia gli usi delle nuove edificazioni che le modifiche a quelli esistenti..

Quando l'uso consentito appare accompagnato da una percentuale (n%), questa indica il valore massimo della superficie consentita destinata a quell'uso rispetto al totale della S.U.L. dell'unità normativa.

2. Il P.R.G. adotta la seguente classificazione degli usi:

**Usi degli edifici, degli impianti e delle relative aree di pertinenza**

<b>a</b>	<b>Attività agricola, agrituristica e zootecnica</b>
a1	Abitazione agricola ed annessi all'attività agricola
a2	Impianti ed attrezzature per l'allevamento industriale degli animali
a3	Serre
a4	Agriturismo – country houses, con relativi impianti ed attrezzature
a5	<i>allevamenti zootecnici non industriali e ricoveri animali</i>
<b>r</b>	<b>Residenza</b>
r1	Abitazione civile <i>Nell'uso 'r1' è ammesso l'uso misto ad uffici, agenzie, studi professionali, telelavoro, ecc. purché esso non comporti una modificazione sostanziale delle caratteristiche distributive dell'alloggio e renda comunque possibile un ripristino delle funzioni residenziali senza opere straordinarie di ristrutturazione rispetto a quanto prevedibile per il mantenimento di una normale abitazione.</i>
r2	Abitazione collettiva (collegi, convitti, case di riposo)
<b>c</b>	<b>Commercio, pubblici esercizi e artigianato di servizio</b>
c1	Attività diffuse compatibili con la residenza con S. di Vendita <250 mq (esercizi di vicinato) <i>Nell'uso 'c1' sono compresi i pubblici esercizi (bar, ristoranti, pizzerie, pub, etc.).</i>
c2	Medie strutt. inf. di att. compatibili con la residenza con S. di Vendita da 251mq a 900 mq (M1) <i>Nell'uso 'c2' sono compresi i pubblici esercizi (bar, ristoranti, pizzerie, pub, etc.).</i>
c3	Medie strutt. sup. di att. compatibili con la residenza con S. di Vendita da 901mq a 2500 mq (M2) <i>L'uso 'c3' presuppone sempre la possibilità della presenza di attività alimentari, salvo prescrizioni diverse presenti nei fogli normativi di zona.</i>
c4	Grande strutt. di vendita inf. aventi S. di Vendita da 2501mq a 6000 mq (G1) <i>L'uso 'c4' presuppone sempre la possibilità della presenza di attività alimentari, salvo prescrizioni diverse presenti nei fogli normativi di zona.</i>
c5	Grande strutt. di vendita sup. aventi S. di Vendita > 6000 mq (G2) <i>L'uso 'c5' presuppone sempre la possibilità della presenza di attività alimentari, salvo prescrizioni diverse presenti nei fogli normativi di zona.</i>
c6	Abitazioni temporanee (ricettivo: alberghi, pensioni, camere d'aff. per turismo, residence)
c7	Depositi, magazzini (escluse le attività produttive)
c8	Stabilimenti balneari
c9	Altre attività sul litorale (associazioni, club, nautica, etc.)
c10	<i>Artigianato di servizio</i> <i>Costituiscono "artigianato di servizio" tutte quelle attività artigianali che svolgono funzione di prestazione di servizi alla persona, di manutenzione delle abitazioni e degli altri beni durevoli (barbieri, parrucchieri, lavanderie, sartorie, calzoi, odontotecnici, riparazione cicli e motocicli, riparazione elettrodomestici, elettricisti, vetrai, falegnami, restauratori, etc.), oltre alle attività artigianali di piccola produzione con vendita che hanno tradizionalmente rapporto diretto con l'utenza residenziale (pasticcerie, rosticcerie, fornai, pasta fresca, artigianato artistico, etc.). Questo uso è consentito in tutte le Zone Urbane (ZUD, ZUR e ZUT), comprese le Sottozone per le quali sono stati già approvati piani attuativi e le unità area già dotate di p.p.a.</i> <i>Le attività di riparazione e manutenzione degli autoveicoli (meccanici, elettrauto, gommisti) possono avere sede nelle ZUD, nelle ZUR e nelle ZUT con destinazione esclusivamente o prevalentemente residenziale a condizione che la superficie coperta occupata dall'attività non superi i mq 250 lordi, e che siano rispettate tutte le vigenti normative in materia di abbattimento degli eventuali inquinamenti prodotti (acustico, dell'aria, etc.). Le attività, anche se definibili come di "artigianato di servizio", di riparazione dei mezzi pesanti, agricoli e industriali, l'attività di autotrasporto per conto terzi svolta da imprese artigiane e quelle non compatibili con la residenza ai sensi del DM 05.09.1994 (carrozzerie, tipografie, carpenterie metalliche, etc.), non possono avere sede nelle ZUD, nelle ZUR e nelle ZUT con destinazione esclusivamente o prevalentemente residenziale.</i>
<b>s</b>	<b>Servizi collettivi a carattere sociale</b>
s1	Sanità
s2	Istruzione inferiore (asili nido, scuole materne e scuola dell'obbligo)
s3	Istruzione superiore (Istituti, licei, centri studi e di formazione,...)
s4	Sport
s5	Ricreativo-culturale

s6	Culto
s7	Mercati di zona
s8	Sedi istituzionali ed amministrative comunali e/o di enti di servizio pubblico
s9	Autorimessa per parcheggio pubblico
s10	Cimiteri
<b>d</b>	<b>Attività produttiva di servizio, direzionale terziaria</b>
d1	Uffici, studi professionali, agenzie (assicurazioni, turismo, tecnologie, agenzie bancarie) <b>aziende di servizi e intermediatori dei trasporti (questi ultimi possono avere sede nelle ZUD, nelle ZUR e nelle ZUT con destinazione esclusivamente o prevalentemente residenziale a condizione che tale uso non venga associato all'uso p6)<sup>9</sup></b>
d2	Attività fieristica
d3	Attività espositiva: <b>spazi destinati alla esposizione temporanea o permanente, disgiunta dalla attività commerciale, di beni materiali o immateriali, all'interno di fabbricati.<sup>10</sup></b>
<b>P</b>	<b>Attività produttiva industriale-artigianale e distributiva</b> <i>(all'interno dell'uso p è consentita la vendita delle merci prodotte ai sensi del D.Lgs. 31/03/98 n° 14 e ss.mm.ii.)</i>
p1	1 Attività di produzione industriale-artigianale e relativo magazzinaggio
p2	Attività di produzione-stoccaggio industriale a rischio e relativo magazzinaggio
p3	Lavorazione, conservazione, trasformazione di prodotti alimentari agricoli e relativo magazzinaggio
p4	Deposito e distribuzione all'ingrosso di merci e prodotti
p5	Impianti per la lavorazione degli inerti
p5.1	Attività di estrazioni inerti
p6	Deposito a cielo aperto, <b>deposito mezzi, rimesse di veicoli, autorimesse e altre</b> att. Industriali:(DM 02/03/87 lett. C punti 1,2,7,14,19,22)
<b>i</b>	<b>Impianti e infrastrutture</b>
i1	Impianti tecnologici per i servizi a rete
i1.1	Attività di smaltimento rifiuti per recupero energetico; discarica
i2	2 Attività di autorottamazione
i3	3 Ferrovia
i4	Aeroporto
i5	Impianti militari e caserme
i6	Stazioni di servizio e distribuzione carburanti

### Usi degli spazi aperti

<b>v</b>	<b>4 Spazi a prevalenza verde</b>
v1	5 Uso sportivo in spazi attrezzati
v2	6 Uso sportivo-ricreativo in spazi attrezzati compatibili con l'ambiente naturale
v3	7 Parcheggi in superficie <i>8L'uso 'v3' è sempre consentito in tutto il territorio urbanizzato.</i>
v4	9 Uso balneare in spazi attrezzati
v5	10 Attività ricettive all'aperto (camping) in spazi attrezzati con relative infrastrutture
v6	11 Uso decorativo del verde <i>L'uso 'v6' è sempre consentito in tutto il territorio urbanizzato.</i>
v7	12 Parchi attrezzati
v8	13 Uso sportivo ricreativo in parchi attrezzati per il grande concorso di pubblico
v9	14 Usi agricoli in zona urbana: orti
v10	15 Spazialità temporanea (Protezione civile, campi nomadi, sosta autocaravan, ecc..)
v11	16 Alaggio e rimessaggio imbarcazioni da diporto
<b>n</b>	<b>17 Usi ricreativi e didattici negli spazi naturali</b> <i>(l'inserimento degli usi 'n' nel territorio extraurbano non costituisce variante al PRG ma è assoggettata ad approvazione Comunale)</i>
n1	18 Aree di salvaguardia e/o valorizzazione degli ecosistemi naturali e seminaturali
n2	19 Bosco naturaliforme
n3	20 Bosco attrezzato
n4	21 Arboreto didattico
n5	22 Vivaio specializzato a fini didattici e di ricerca
n6	23 Orto botanico
n7	24 Aree per l'osservazione della fauna locale
<b>e</b>	<b>25 Aree coltivate</b>
e1	26 Attività agricola e pascolo
e2	<b>27</b> Attività agricola specializzata (florovivaismo, orticoltura,...) <i>Le limitazioni all'uso agricolo dei suoli, espresse nella definizione di "aree per coltivazioni agricole specializzate", non costituiscono un impedimento alla conduzione di altre colture agricole, ma segnalano quelle coltivazioni che, all'interno del progetto, assumono un significato ecologicamente e paesaggisticamente rilevante. L'attuazione di tali forme colturali permette di usufruire dei vantaggi economici e fiscali che le Amministrazioni Comunali si riservano di attivare con specifici provvedimenti e programmi.</i>
e3	28 Bosco produttivo

<sup>9</sup> DCC n°86 del 27.10.2017– Interpretazione autentica dell'art. 31 delle NTA del vigente prg

<sup>10</sup> DCC n°74 del 29.10.2018– Interpretazione autentica dell'art. 31 delle NTA del vigente prg

3. Ad ogni singolo uso esplicitato nel presente elenco possono essere sempre associati gli usi ad esso complementari e/o subordinati (es. all'uso scuola "s2" sono associati gli usi a verde decorativo, parcheggi).
4. Le aree destinate a "verde di arredo" o "di rispetto", al contrario degli altri usi del suolo a "verde" o a "bosco", non possono essere coltivate in fase transitoria, in quanto costituiscono la pertinenza delle infrastrutture ad esse riferite (viarie od impiantistiche). Fino alla realizzazione di uno specifico intervento di sistemazione, queste aree devono essere mantenute a prato a carico del proprietario, con rasature periodiche tali da impedire lo sviluppo delle essenze erbacee per un'altezza superiore ai 100 cm. In caso di inadempienza l'Amministrazione si riserva di attuare l'intervento, con addebito del costo al legittimo proprietario.
5. Localizzazione degli usi "s" nelle Zone Urbane (ZUD e ZUR).  
Nelle Zone Urbane in cui è esplicitamente previsto dai relativi FNZ, è ammessa la localizzazione di attività appartenenti alla categoria di usi "s - Servizi collettivi a carattere sociale" in tutta la Zona, anche fuori dalle Aree per Servizi 'S'.  
La localizzazione di attività ricadenti nella categoria di usi "s" da parte di soggetti (pubblici o privati) diversi dal Comune è subordinata a delibera del Consiglio Comunale per la verifica della compatibilità dell'uso richiesto con la Zona interessata.  
Il parere sulla localizzazione, di competenza del Consiglio Comunale, avverrà previo accertamento delle interazioni della nuova attività con l'assetto urbanistico ed edilizio della zona, con la viabilità ed i flussi di traffico, con le attività consimili già presenti e con la struttura socio-economica della zona, da parte del Servizio Pianificazione Territoriale con il concorso, ove necessario, di altri Servizi del Comune e/o di Enti esterni mediante apposita Conferenza dei Servizi.  
Il suddetto parere va acquisito obbligatoriamente in via preliminare anche per gli edifici esistenti, nel caso in cui per la nuova attività sia necessaria la modifica della destinazione d'uso dell'immobile.



## **TITOLO IV**

### **Norme finali**

#### **Capo I**

#### **- DISPOSIZIONI TRANSITORIE E ABROGAZIONI -**

#### **art. 32**

#### **Validità degli strumenti e delle disposizioni precedenti**

1. I piani urbanistici attuativi adottati, approvati e vigenti alla data di adozione del PRG sono confermati fino a sostituzione salva esplicita dichiarazione in senso contrario e fino ad un massimo di anni 5 dall'approvazione del PRG. Le eventuali prescrizioni particolari contenute nei fogli normativi di zona e riguardanti aspetti architettonico-formali degli interventi previsti comportano l'applicazione delle misure di salvaguardia e l'adeguamento della disciplina dei piani attuativi..
2. Successivamente all'adozione del PRG sono ammesse le sole varianti ai piani attuativi vigenti conformi al disposto dell'art. 15 comma 5 della LR 34/92, e non in contrasto con le norme di PRG.
3. Successivamente all'approvazione del PRG possono essere effettuate varianti ai piani attuativi vigenti o adottati nuovi piani attuativi, soltanto se conformi con gli obiettivi, gli indirizzi, le norme del PRG 99.
4. In caso di contrasto tra le disposizioni del PUP e del PRG prevalgono queste ultime.
5. Fino all'approvazione del nuovo R.E.C. che regoli gli interventi sull'edilizia abitativa esistente, la modifica delle altezze dei locali, per un incremento massimo di 50 cm, finalizzata esclusivamente all'adeguamento igienico sanitario, costituisce intervento di RE anche nel caso di modifica della planivolumetria (plv) dell'immobile.

**CAPO II**  
**- APPLICAZIONE E INTERPRETAZIONE DI DISPOSIZIONI NAZIONALI E REGIONALI -**

**art. 33**  
**Corrispondenza tra le classificazioni del territorio di cui all'art.3**  
**e le zone omogenee di cui al DIM 1444/68**

1. Ai fini giuridico – normativi il Piano è anche articolato in “Zone Territoriali Omogenee” in conformità al DIM 1444/68, così come individuate nell'elaborato C.04

**art. 34**  
**Individuazione delle zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78**

1. Il Piano attribuisce alle zone urbane “ZUR” il valore di “Zone di Recupero”.
2. In particolare, secondo quanto previsto dalle disposizioni nazionali vigenti in materia all'art.27 L.457/78 come modificato dall'art.14 L.179/92, saranno individuate con appositi provvedimenti dell'A.C. con riferimento alle unità normative del PRG 99.

**art. 35**  
**Prevalenza delle previsioni numeriche e grafiche**

1. Le indicazioni e prescrizioni scritte prevalgono su quelle grafiche in caso di discordanza. Relativamente alle indicazioni grafiche, quelle rappresentate in scala minore prevalgono su quelle in scala maggiore (es. 1:2000 prevale rispetto ad 1:5000).

**art. 36**  
**Poteri di deroga**

1. Limitatamente ai casi previsti dalla normativa vigente possono essere esercitati i poteri di deroga al PRG e relative norme secondo le disposizioni di cui all'art. 68 della LR n°34/92.

# APPENDICE

**§.1 Allegato all'art.12**  
(prescrizione del CPT della provincia di Ancona)

**TRASFORMAZIONI CON STRUMENTI DIRETTI DI ATTUAZIONE**

Le presenti norme disciplinano le indagini geologiche e geotecniche da eseguirsi per gli interventi di nuova edificazione attuati mediante strumenti diretti e/o indiretti.

Le indagini geologiche e geotecniche hanno valore propedeutico e l'attuazione degli interventi previsti sono subordinati agli esiti delle stesse: esiti favorevoli che evidenzino chiaramente la compatibilità delle trasformazioni con le condizioni geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche, indicanti tutti gli eventuali accorgimenti tesi a mitigarne o migliorarne il grado di pericolosità e/o di rischio geologico, comporteranno l'approvazione degli interventi richiesti. Esiti negativi, risultati incerti, dubbi e/o indagini svolte con criteri non ripetibili, non documentati e non certificati, comporteranno automaticamente il rigetto della proposta progettuale e l'inedificabilità dell'area.

Le indagini geologiche geotecniche, dovranno essere condotte in osservanza delle vigenti normative nazionali e regionali, nonché allinearsi agli standard di qualità più avanzati. Costituiscono valido riferimento le "raccomandazioni per la redazione delle indagini e studi geologici-geotecnici – Rapporto geologico-geotecnico -" proposte dall'Ordine dei Geologi della Regione Marche e le "raccomandazioni sulla programmazione ed esecuzione delle indagini geotecniche" proposte dall'AGI (associazione geotecnica italiana - 1977).

Le indagini geologiche geotecniche, dovranno illustrare esaurientemente, mezzi e metodi di indagine adottati, lo stato delle conoscenze relativo alla problematica da affrontare per quel determinato sito (con dati bibliografici, notizie storiche, precedenti indagini geologiche), i risultati conseguiti nonché le prescrizioni per gli interventi in progetto ed i criteri di intervento. Dovranno inoltre, essere opportunamente documentate ed attestate in ogni sua parte (timbro e firma originali) e munite di corredo fotografico con data (dei luoghi, dei siti delle introspezioni delle prove geotecniche e dei monitoraggi e delle colonne stratigrafiche)

Le indagini di settore, dovranno essere estese per un intorno geologicamente significativo, che permetta una precisa definizione delle condizioni geologiche geomorfologiche, idrogeologiche dell'area in cui sono stati rilevati caratteri di pericolosità di rischio e di vulnerabilità, tangibili o potenziali.

Nella relazione deve inoltre essere adeguatamente illustrato, anche mediante schemi, il contesto geologico, geomorfologico e idrogeologico delle aree limitrofe alla zona interessata dalle trasformazioni. Infine va chiaramente specificato che la trasformazione, sia in fase di costruzione sia in fase di esercizio, non produrrà modifiche alle attuali condizioni di stabilità dell'area e al drenaggio delle acque sotterranee e superficiali.

Le introspezioni geologiche dirette e/o indirette (geofisiche) e le prove geotecniche devono essere eseguite con criteri ripetibili e devono essere certificate.

Nelle aree di confine tra ambiti a diversa pericolosità geologica di cui alle Tavv. B.01.c – B.01.3, prevalgono le norme più cautelative e l'esecuzione delle indagini geologiche e geotecniche più approfondite previste dalla presente normativa.

Per una valutazione della risposta sismica locale del terreno (coefficiente di fondazione), si raccomanda l'applicazione della metodologia di cui all'allegato 2 della delibera G.R. n. 1977 del

02.08.1999, che si ricorda non essere vincolante per gli interventi di edilizia ordinaria, ma soltanto per le opere legate alla ricostruzione post - terremoto (Legge n. 61/98)";

Indagini geologiche e geotecniche, di ogni ordine e grado, che individuino aree in dissesto idrogeologico non ripristinabili o risanabili con interventi dal rapporto costi/benefici inaccettabile, comporteranno l'inedificabilità definitiva dell'ambito;

Indagini geologiche e geotecniche, di ogni ordine e grado, che individuino aree in dissesto idrogeologico ripristinabili con interventi economicamente compatibili, comporteranno la realizzazione di opere di bonifica del terreno di tipo strutturale e/o non strutturale (palificate, diaframmi, tiranti, drenaggi, iniezioni, ecc.) nonché il monitoraggio dell'insieme struttura-terreno ante e post – operam con funzioni di previsione, prevenzione. L'edificabilità dell'area sarà subordinata agli esiti delle indagini di monitoraggio dei terreni e di collaudo delle opere di consolidamento realizzate. Indagini e progetti specifici indicheranno il tipo le strutture più idonee per le particolari realizzazioni (ad es. fondazioni disposte secondo allineamenti resistenti, strutture scatolari, giunti strutturali, ecc.);

I certificati di destinazione urbanistica e le concessioni e/o autorizzazioni dovranno indicare chiaramente tutte le informazioni condizionanti l'edificazione conformemente a quanto descritto all'art. 5 NTA/PRG ed in particolar modo l'ambito di pericolosità geologica e sismica (di cui alle Tavv./PRG - B.01.C - B.01.3 – B.01.D) di appartenenza e specificarne inequivocabilmente il significato, nonché gli studi a carattere geologico prescritti dalle presenti NTA.

Nell'ambito dell'attività di prevenzione deve essere promossa una campagna di informazione della popolazione sulla situazione di rischio del territorio. Tali obiettivi di protezione civile sono conseguibili attraverso l'apposizione di segnaletica stradale indicanti il rischio di inondazione e di frana, con la pubblicazione di monografie divulgative con descrizione del tipo di problematica geologica e le norme di comportamento da assumere in caso di allarme o emergenza, con la diffusione delle mappe delle aree con caratteri di pericolosità di rischio e di vulnerabilità, e con tutte quelle iniziative tese a sensibilizzare l'opinione pubblica.

#### **TRASFORMAZIONI CON STRUMENTI INDIRETTI DI ATTUAZIONE**

Gli interventi sono subordinati alla verifica della compatibilità geomorfologica ed indagini di fattibilità geologica – geotecnica.

Le verifiche di compatibilità geomorfologica e/o le indagini di fattibilità geologica – geotecnica saranno corredate dalla seguente cartografia tematica:

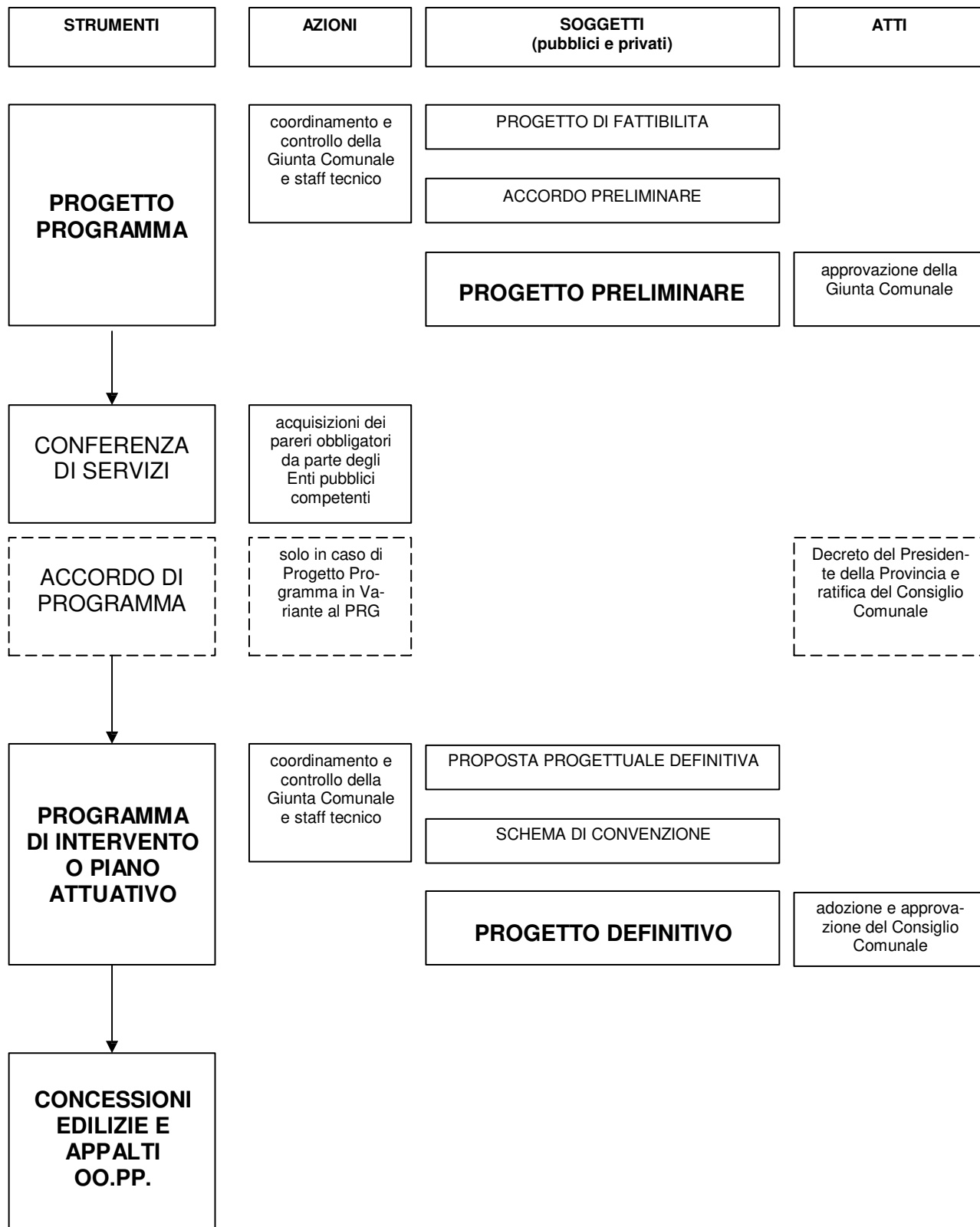
- Carta e sezioni Geologiche;
- Carta geomorfologica;
- Carta Idrogeologica;
- Carta delle pericolosità geologiche e delle vulnerabilità;
- Indagini geognostiche preliminari - indagini dirette e/o indirette (prospezioni geofisiche);
- Carta litotecnica;
- Carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale;
- Sezioni litostratigrafiche;
- Carta delle vocazionalità;
- Verifiche di stabilità;
- Relazione tecnica esplicativa.

Le cartografie e le indagini andranno espletate, indipendentemente dalla cartografia tematica di PRG, a scala di dettaglio compatibili con il livello di pianificazione (ad es. per un PPE alla scala

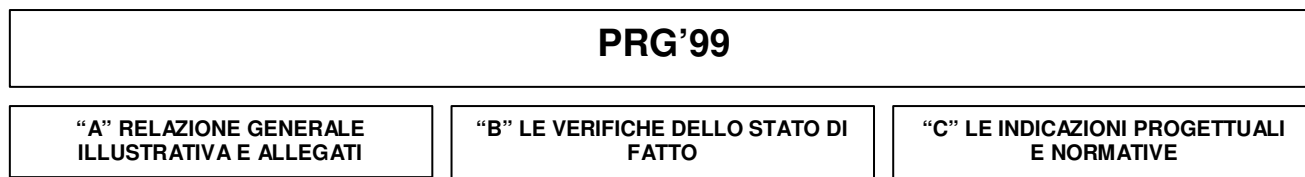
1:1.000 andrà prodotta una cartografia tematica in analogia scala) e comunque non inferiore a 1:5.000.

Valgono inoltre, le stesse metodologie di indagine nonché le relative disposizioni previste per le trasformazioni con interventi diretti di attuazione.

§.2 Diagramma procedure per la formazione e approvazione del “Progetto Programma”



### §.3 Diagramma della struttura del Piano



#### 3.1 relazioni

<b>A</b>	<b>RELAZIONE GENERALE ILLUSTRATIVA E ALLEGATI</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Adeguamento al PPAR</li> <li>2. Album dei dati statistici</li> <li>3. Album dell'uso del suolo allo stato attuale</li> <li>4. Relazione geologica</li> <li>5. Relazione sulle caratteristiche botanico vegetazionali ed agronomiche</li> <li>6. Relazione sui caratteri e rischi ambientali da inquinamento</li> </ol>
----------	---	--

#### 3.2 le verifiche dello stato di fatto

<b>B.01</b>	<b>LA NATURA DEL TERRITORIO</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Carta geolitologica</li> <li>2. Carta geomorfologica</li> <li>3. Carta della pericolosità geologica</li> <li>4. Carta della pericolosità sismica</li> </ol>				
<b>B.02</b>	carta botanico vegetazionale					
<b>B.03</b>	Carta degli usi del suolo dello spazio extraurbano					
<b>B.04</b>	album degli edifici rurali					
<b>B.05</b>	trasposizione degli ambiti provvisori di tutela del PPAR e relativi livelli di tutela					
<b>B.06</b>	carta della trasposizione dei vincoli					
<b>B.07</b>	<b>ALBUM</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Degli edifici e manufatti storici</li> <li>2. Delle schede delle ville e palazzine con parco/giardino</li> </ol>				
<b>B.08</b>	carta della mobilità					
<b>B.09</b>	carta delle infrastrutture e dei sistemi a rete					
<b>B.10</b>	carta dei fattori di inquinamento, di rischio e pericolosità					
<b>B.11</b>	suddivisione del territorio comunale					
<b>B.12</b>	<b>dati statistici, standards urbanistici, i servizi, le attrezzature pubbliche e gli spazi di interesse collettivo</b>	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30%; text-align: center;"><b>A.T.O."A"</b></td> <td> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. SATA1</li> <li>2. SATA2</li> <li>3. SATA3</li> </ol> </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><b>A.T.O."B"</b></td> <td> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. SATB1</li> <li>2. SATB2</li> <li>3. SATB3</li> </ol> </td> </tr> </table>	<b>A.T.O."A"</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. SATA1</li> <li>2. SATA2</li> <li>3. SATA3</li> </ol>	<b>A.T.O."B"</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. SATB1</li> <li>2. SATB2</li> <li>3. SATB3</li> </ol>
<b>A.T.O."A"</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. SATA1</li> <li>2. SATA2</li> <li>3. SATA3</li> </ol>					
<b>A.T.O."B"</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. SATB1</li> <li>2. SATB2</li> <li>3. SATB3</li> </ol>					
<b>B.13</b>	<b>Quadro normativo urbanistico dei piani vigenti e individuazione delle aree esenti</b>					



### 3.3 le indicazioni progettuali e normative

C.01	scenario di area vasta				
C.02	il piano strutturale				
C.03	<b>LE COMPONENTI SISTEMICHE</b>		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sistema paesistico ambientale (ambiti definitivi del PPAR)</li> <li>2. Sistema della mobilità</li> <li>3. Sistema dei servizi, delle attrezzature pubbliche e degli spazi di interesse collettivo</li> <li>4. Sistema dei vincoli</li> </ol>		
C.04	quadro d'unione degli ambiti, sub-ambiti, zone di PRG e ZTO DIM. 1444/'68				
C.05	<b>ALBUM DEI FOGLI NORMATIVI (A e B)</b>	<b>C05.A</b>	SATA1	SATA2	SATA3
			ZUD 1 ZUR 1	ZUR 1 ZUR 2 ZED 1 ZER 1 ZER 2 ZET 1 ZET 2	ZUT 1 ZED 1 ZED 2 ZER 1 ZER 2 ZET 1
		<b>C05.B</b>	SATB1	SATB2	SATB3
			ZUD 1 ZUD 2 ZUD 3 ZUR 1 ZUR 2 ZUT 1 ZUT 2 ZUT 3 ZUT 4  APU 1	ZUD 1 ZUR 1 ZUR 2 ZUT 1 ZED 1 ZET 1	ZUD 1 ZUR 1 ZUT 1 ZED 1 ZET 1 ZET 2  APU 3
C.06	<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E APPENDICE</b>				

§.4 Album dei fogli normativi

ELABORATO C.05.A	<b>ATO A</b> (Foglio normativo d'ambito)		
	<p><b>SAT A1</b> (Foglio normativo e allegato grafico 1:5000 "SATA1")</p> <p><b>ZUD 1</b> (Foglio normativo e allegati grafici 1:2000)</p> <p><b>ZUR 1</b> (Foglio normativo e allegati grafici 1:2000)</p>	<p><b>SAT A2</b> (Foglio normativo e allegato grafico 1:5000 "SATA2")</p> <p><b>ZUR 1</b> (Foglio normativo e allegati grafici 1:2000)</p> <p><b>ZUR 2</b> (Foglio normativo e allegati grafici 1:2000)</p> <p><b>ZED 1</b> (Foglio normativo e allegato "1" scala 1:2000)</p> <p><b>ZER 1</b> (Foglio normativo e allegato "1" scala 1:2000)</p> <p><b>ZER 2</b> (Foglio normativo e allegato "1" scala 1:2000)</p> <p><b>ZET 1</b> (Foglio normativo e allegato "1" scala 1:2000)</p> <p><b>ZET 2</b> (Foglio normativo e allegato "1" scala 1:2000)</p>	<p><b>SAT A3</b> (Foglio normativo e allegato grafico 1:5000 "SATA3/a/b")</p> <p><b>ZUT 1</b> (Foglio normativo e allegati grafici 1:2000)</p> <p><b>ZED 1</b> (Foglio normativo e allegato "2" scala 1:2000)</p> <p><b>ZED 2</b> (Foglio normativo e allegato "2" scala 1:2000)</p> <p><b>ZER 1</b> (Foglio normativo e allegato "2" scala 1:2000)</p> <p><b>ZER 2</b> (Foglio normativo e allegato "2" scala 1:2000)</p> <p><b>ZET 1</b> (Foglio normativo e allegato "2" scala 1:2000)</p>

ELABORATO C.05.B	<b>ATO B</b> (Foglio normativo d'ambito)		
	<p><b>SAT B1</b> (Foglio normativo e allegato grafico 1:5000 "SATB1")</p> <p><b>ZUD 1</b> (Foglio normativo e allegati grafici 1:2000)</p> <p><b>ZUD 2</b> (Foglio normativo e allegati grafici 1:2000)</p> <p><b>ZUD 3</b> (Foglio normativo e allegati grafici 1:2000)</p> <p><b>ZUR 1</b> (Foglio normativo e allegati grafici 1:2000)</p> <p><b>ZUR 2</b> (Foglio normativo e allegati grafici 1:2000)</p> <p><b>ZUT 1</b> (Foglio normativo e allegati grafici 1:2000)</p> <p><b>ZUT 2</b> (Foglio normativo e allegati grafici 1:2000)</p> <p><b>ZUT 3</b> (Foglio normativo e allegati grafici 1:2000)</p> <p><b>ZUT 4</b> (Foglio normativo e allegati grafici 1:2000)</p> <p><b>APU 1</b> Scheda dell'area progetto unitario</p>	<p><b>SAT B2</b> (Foglio normativo e allegato grafico 1:5000 "SATB2/a/b")</p> <p><b>ZUD 1</b> (Foglio normativo e allegati grafici 1:2000)</p> <p><b>ZUR 1</b> (Foglio normativo e allegati grafici 1:2000)</p> <p><b>ZUR 2</b> (Foglio normativo e allegati grafici 1:2000)</p> <p><b>ZUT 1</b> (Foglio normativo e allegati grafici 1:2000)</p> <p><b>ZED 1</b> (Foglio normativo e allegato "3a/b" scala 1:2000)</p> <p><b>ZET 1</b> (Foglio normativo e allegato "3a/b" scala 1:2000)</p> <p><b>APU 2</b> Scheda dell'area progetto unitario</p>	<p><b>SAT B3</b> (Foglio normativo e allegato grafico 1:5000 "SATB3")</p> <p><b>ZUD 1</b> (Foglio normativo e allegati grafici 1:2000)</p> <p><b>ZUR 1</b> (Foglio normativo e allegati grafici 1:2000)</p> <p><b>ZUT 1</b> <b>(Foglio normativo e allegati grafici 1:2000)</b></p> <p><b>ZED 1</b> (Foglio normativo e allegato "4" scala 1:2000)</p> <p><b>ZET 1</b> (Foglio normativo e allegato "4" scala 1:2000)</p> <p><b>ZET 2</b> <b>(Foglio normativo e allegati grafici 1:2000)</b></p> <p><b>APU 3</b> Scheda dell'area progetto unitario</p>