



COMUNE DI BELFORTE DEL CHIEN TI

PIANO REGOLATORE GENERALE ADEGUAMENTO AL P.T.C.

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE

IL PROGETTISTA



Elaborato aggiornato alle prescrizioni richieste dalla Provincia con D.G.P. n. 156 del 30 - 05 - 2014

ELABORATO

B

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Arch. Antonio Roberto Migliorisi

Collaboratori:

Arch. Paola Fratini

Arch. Rita Ribichini

Pianif. Territ. Pier-Giuseppe Vissani

DATA Gen. 2012

AGG. Giug. 2014

INDICE PER ARTICOLI

TITOLO I

| | | |
|--------|--|---|
| ART. 1 | | DISPOSIZIONI GENERALI |
| ART. 2 | | CONTENUTI DEL PIANO REGOLATORE |
| ART. 3 | | FINALITA' DELLE PRESENTI NTA |
| ART. 4 | | TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE |
| | | MODALITA' DI ATTUAZIONE |

TITOLO II

| | | |
|------------|------|--|
| | | DISCIPLINA DELL'USO DEL TERRITORIO |
| ART. 5 | | SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE |
| ART. 6 | | PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI |
| ART. 7 | A1 | AREA DEL CENTRO STORICO |
| ART. 8 | A2/3 | NUCLEI FRAZIONALI DI INTERESSE STORICO |
| ART. 9 | B | ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO |
| ART. 10 | B1 | AREE RESIDENZIALI CONSOLIDATE |
| ART. 11 | B2 | AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO |
| ART. 12 | B3 | AREE DI RECUPERO AMBIENTALE AI FINI RESIDENZIALI |
| ART. 13 | C1 | AREE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE |
| ART. 14 | D | ZONE PER ATTIVITA' ECONOMICHE |
| ART. 15 | D1 | ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI TOTALMENTE EDIFICATE |
| ART. 16 | D2 | ZONE DI COMPLETAMENTO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI |
| ART. 17 | D3 | <i>Omissis</i> |
| ART.17bis | D4 | ZONE PER ATTIVITA' ECONOMICHE NEL POLO INDUSTRIALE INTERCOMUNALE "LE GRAZIE" |
| ART. 18 | E | ZONE AGRICOLE |
| ART. 19 | F | ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE |
| ART. 20 | T | AREE PER ATTREZZATURE TURISTICO - RICETTIVE |
| ART. 21 | | ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE A LIVELLO GENERALE |
| ART. 21BIS | | AREA PER ATTREZZATURE SPORTIVE PRIVATA DI INTERESSE PUBBLICO - CENTRO PESCA SPORTIVA |
| ART. 22 | | AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' E PARCHEGGI |
| | | ZONE DI RISPETTO PER LE STRADE |
| | | ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE E VERDE PRIVATO |
| ART. 23 | | NORME TRANSITORIE |

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - CONTENUTI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Piano Regolatore Generale che nel seguito viene denominato Piano, disciplina ai sensi della Legge Urbanistica 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni ed in conformità alla legislazione urbanistica regionale, ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia sull'intero territorio Comunale.

Il Piano interessa l'intero territorio Comunale ed è rivolto a razionalizzare l'ambito urbano esistente, a promuovere il migliore utilizzo delle risorse e a valorizzare il territorio comunale anche a mezzo delle presenti Norme Tecniche di Attuazione che formano parte integrante e sostanziale del Piano medesimo unitamente alla Relazione generale e seguenti elaborati grafici:

Elaborati PRG adeguato al PPAR:

Elaborati dello stato attuale:

| | | |
|------------------------|---|---------------|
| Tav. 1 | Area del Comune, quadro di riferimento degli elaborati di piano; | |
| Tav. 2 | Area del Comune, quadro di riferimento degli ambiti provvisori di tutela; | |
| Tav. 3 | Area del Comune, carta botanico-vegetazionale; | |
| Tav. 4 | Planimetria di Piano, carta delle aree urbanizzate; | |
| Tav. 5A | Carta delle aree urbanizzate, reti tecnologiche, viabilità; | |
| Tav. 5B | Carta delle aree urbanizzate, reti tecnologiche, linee elettriche; | |
| Tav. 5C | Carta delle aree urbanizzate, reti tecnologiche, rete B.T gas metano; | |
| Tav. 5D | Carta delle aree urbanizzate, reti tecnologiche, acquedotto; | |
| Tav. 5E | Carta delle aree urbanizzate, reti tecnologiche, P.Illuminazione; | |
| Tav. 5F | Carta delle aree urbanizzate, reti tecnologiche, rete fognaria. | |
| Elaborati di progetto: | | |
| Tav. 2 | Carta di sintesi delle indagini geologiche; | scala 1:5.000 |
| Tav. 3 | Area urbanizzata, ambiti di tutela e aree di intervento; | scala 1:5.000 |
| Tav. 4 | Carta delle Aree urbanizzate; | scala 1:5.000 |
| Tav. 5 | Aree urbanizzate, aree di tutela in ambito urbano e reti tecnologiche; | scala 1:5.000 |

Elaborati PRG adeguato al PTC

Elaborati di indagine

Categorie della struttura geologico-geomorfologica

| | | |
|----------|--|----------------|
| Tav. 09a | Relazione; | |
| Tav. 09b | Carta geomorfologica - Aggiornamento; | scala 1:10.000 |
| Tav. 09c | Carta degli scenari di pericolosità idro-geomorfologica; | scala 1:10.000 |
| Tav. 09d | Carta degli scenari del rischio idro-geomorfologico | scala 1:10.000 |
| Tav. 09e | Schema di interpretazione morfologica | scala 1:10.000 |

Categorie della struttura botanico-vegetazionale

| | | |
|-----------|---|----------------|
| Tav. R | Relazione illustrativa; | |
| Tav. NTA | Norme tecniche di attuazione; | |
| Tav. BV01 | Trasposizione passiva prescrizioni PTC; | scala 1:10.000 |
| Tav. BV02 | Trasposizione attiva prescrizioni PTC; | scala 1:10.000 |

SISTEMA AMBIENTALE - Rapporto ecologico -

| | | |
|----------|---|----------------|
| Tav. A01 | Trasposizione passiva En 2; | scala 1:10.000 |
| Tav. A02 | Trasposizione passiva En 3b - aggiornata alle prescrizioni richieste dalla Provincia con DGP n. 156 del 30.05.2014; | scala 1:10.000 |
| Tav. A03 | Trasposizione passiva En 3a; | scala 1:10.000 |
| Tav. A04 | Trasposizione passiva En 4; | scala 1:10.000 |
| Tav. A05 | Trasposizione passiva En 5; | scala 1:10.000 |
| Tav. A06 | Trasposizione passiva En 6; | scala 1:10.000 |
| Tav. A07 | Trasposizione passiva En 7 - aggiornata alle prescrizioni richieste dalla Provincia con DGP n. 156 del 30.05.2014; | scala 1:10.000 |
| Tav. A08 | Trasposizione passiva En 8; | scala 1:10.000 |

| | | |
|--------------|--|----------------|
| Tav. A09 | Trasposizione passiva En 9; | scala 1:10.000 |
| Tav. A10 | Trasposizione passiva En 10; | scala 1:10.000 |
| Tav. I11 | Trasposizione passiva En 11; | scala 1:10.000 |
| Tav. I12 | Trasposizione passiva EN13; | scala 1:10.000 |
| Tav. I13 | Trasposizione passiva ambiti territoriali di progetto - Tav. EN21; | scala 1:10.000 |
| Tav. A14 | Ambiti tutela derivanti dal PRG vigente; | scala 1:10.000 |
| Tav. A14 bis | Trasposizione attiva PPAR - aggiornata alle prescrizioni richieste dalla Provincia con DGP n. 156 del 30.05.2014; | scala 1:10.000 |
| Tav. A15 | Trasposizione attiva Struttura Geomorfologica - aggiornata alle prescrizioni richieste dalla Provincia con DGP n. 156 del 30.05.2014; | scala 1:10.000 |
| Tav. A16 | Trasposizione attiva Struttura Botanico - Vegetazionale - aggiornata alle prescrizioni richieste dalla Provincia con nota n. 85397 del 18.12.2013; | scala 1:10.000 |
| Tav. A17 | Carta dell'uso del suolo; | scala 1:10.000 |
| Tav. A18 | Aree per la salvaguardia della biodiversità - aggiornata alle prescrizioni richieste dalla Provincia con nota n. 85397 del 18.12.2013; | scala 1:10.000 |
| Tav. A19 | Trasposizione attiva PTC - aggiornata alle prescrizioni richieste dalla Provincia con nota n. 85397 del 18.12.2013; | scala 1:10.000 |
| Tav. I20 | Stato di attuazione degli strumenti esecutivi; | scala 1:10.000 |
| Tav. I21 | Carta Beni ambientali e storico - culturali; | scala 1:10.000 |
| Tav. I22 | Carta Diacronica, stratigrafie storiche: il territorio in età Romana, Medioevale e dal XV al XVIII secolo; | scala 1:10.000 |
| Tav. I23 | Carta Diacronica, stratigrafie storiche: il territorio dall'età moderna al 1988; | scala 1:10.000 |
| Tav. I24 | Carta Sincronica e delle permanenze significative; | scala 1:10.000 |
| Tav. I25 | Mappa delle parti urbane e territoriali morfologicamente definite e delle tendenze in atto; | scala 1:10.000 |
| Tav. I26 | Carta delle reti tecnologiche - tavola integrativa richiesta dalla Provincia con nota n. 85397 del 18.12.2013; | scala 1:10.000 |

Elaborati di Progetto

| | | |
|---------|--|---------------|
| Elab. A | Relazione illustrativa; Relazione integrativa - come richiesta dalla Provincia con nota n. 85397 del 18.12.2013; | |
| Elab. B | Norme Tecniche d'Attuazione - aggiornate alle prescrizioni richieste dalla Provincia con DGP n. 156 del 30.05.2014; | |
| Elab. C | Criteri di sostenibilità ambientale Art. 5 L.R. 14/2008; | |
| Tav. 1a | Assetto ed uso del territorio - Territorio Comunale - Nord - aggiornate alle prescrizioni richieste dalla Provincia con DGP n. 156 del 30.05.2014; | scala 1:5.000 |
| Tav. 1b | Assetto ed uso del territorio - Territorio Comunale - Sud - aggiornate alle prescrizioni richieste dalla Provincia con DGP n. 156 del 30.05.2014; | scala 1:5.000 |
| Tav. 2a | Assetto ed uso del territorio - Ambito urbano - Nord - aggiornate alle prescrizioni richieste dalla Provincia con DGP n. 156 del 30.05.2014; | scala 1:2.000 |
| Tav. 2b | Assetto ed uso del territorio - Ambito urbano - Sud - aggiornate alle prescrizioni richieste dalla Provincia con DGP n. 156 del 30.05.2014; | scala 1:2.000 |

Hanno valore prescrittivo gli elaborati di cui alle tavv. A14bis, A15, A16, A18, A19, I21, 1a, 1b, 2a e 2b.

Nel caso di future trasformazioni del territorio hanno valore di linee guida gli elaborati di indagine del sistema insediativo di cui alle Tavv. - I22 - I23 - I24 - I25 - I26.

Art. 2 - FINALITA' DELLE PRESENTI NTA

Le presenti norme attuano le previsioni programmatiche del PRG, disciplinano la formazione degli strumenti urbanistici esecutivi e l'attuazione degli interventi edificatori diretti, rivolti alla trasformazione del territorio comunale.

L'edificazione del territorio comunale è soggetta alla disciplina del PRG così come precisata nelle presenti NTA, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri Regolamenti Comunali, nonché alle leggi statali e regionali vigenti in materia.

Le eventuali modifiche apportate in sede di approvazione definitiva del PRG da parte dei competenti organi sovracomunali, diventano operanti, a tutti gli effetti, con l'entrata in vigore del Piano, talché diventano prive di efficacia tutte le norme e prescrizioni grafiche incompatibili con tali modifiche.

Art. 3 - TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio è soggetta ad autorizzazione comunale ai sensi e con le modalità di cui al Regolamento Edilizio ed alle leggi statali e regionali vigenti ed in conformità alle prescrizioni del PRG e delle presenti norme tecniche di attuazione.

Tale obbligo si estende anche alle opere eseguite dal Comune o da Enti Pubblici fatte salve diverse disposizioni di legge in materia.

Art. 4 - MODALITA' DI ATTUAZIONE

Il Piano si attua attraverso i seguenti strumenti:

4.1 - PIANI PARTICOLAREGGIATI - Lo strumento del Piano Particolareggiato esecutivo di iniziativa Pubblica è adottato nei casi previsti dalle presenti norme.

I Piani Attuativi di iniziativa pubblica sono compilati a cura dell'Amministrazione Comunale e attuati dalla stessa e/o dai privati.

Per le previsioni sottoposte a Piano Attuativo, in sede di redazione del piano dovranno essere eseguite indagini geologiche estese a un intorno significativo, per definire le condizioni di fattibilità geologico-geomorfologica delle opere di lottizzazione e le diverse vocazionalità edificatorie all'interno dei comparti.

Tenuto conto delle caratteristiche geologico-geomorfologiche del territorio comunale, le indagini dovranno, oltre ad escludere evoluzioni morfologiche di propensione al dissesto, anche valutare le condizioni di pericolosità sismica e quindi le situazioni che possono produrre effetti di amplificazione locale.

In generale le indagini geologiche dovranno essere comprensive di:

- studio geologico-geomorfologico derivante da rilievo di dettaglio;
- caratterizzazione litostratigrafia;
- indagini geognostiche e prove in sito;
- caratterizzazione geotecnica dei litotipi individuati, tramite prove di laboratorio e prove in sito;
- studio idrologico (del bacino idrografico d'intervento) e analisi dei livelli piezometrici;
- studio idrogeologico ed eventuale valutazione della vulnerabilità della falda idrica;
- in presenza di versanti, se necessario per pendenze topografiche e caratteristiche dei terreni affioranti, dovranno essere eseguite le verifiche di stabilità, sia nelle condizioni precedenti il piano attuativo, che nelle condizioni successive (con la topografica come modificata dal piano attuativo e con le relative opere di lottizzazione,...) e i parametri geotecnici derivanti da prove in sito e/o di laboratorio;

Tutti gli studi sopra elencati dovranno essere corredati da cartografie in scala inferiore a 1:2000.

In sede di redazione del piano attuativo dovranno essere valutati i rapporti fra le previsioni e i contenuti dell'art. 10 della L.R. 22/2011, in particolare:

- 1) le previsioni da cui derivi una trasformazione territoriale in grado di modificare il regime idraulico, dovranno contenere una verifica di compatibilità idraulica.
- 2) le trasformazioni che comporteranno una variazione di permeabilità superficiale dovranno prevedere le misure compensative rivolte al perseguimento del principio dell'invarianza idraulica.

L'estensione delle zone soggette a piano per l'edilizia residenziale pubblica (P.E.E.P.) non può essere inferiore al 40% e superiore al 70% di quella necessaria a soddisfare il fabbisogno complessivo di edilizia abitativa prevista per un decennio: sarà il Comune ad individuare tali aree all'interno delle zone di espansione o completamento previste dal piano.

L'Amministrazione Comunale dovrà inoltre procedere all'adeguamento del Piano Particolareggiato del Centro Storico, alla ridefinizione del Piano di Zona per l'edilizia economica e popolare.

4.2 - COMPARTI DI ATTUAZIONE UNITARIA

Il Piano definisce, con schede contenute nelle presenti norme, i limiti dei comparti di attuazione unitaria che sono lo strumento ricorrente per l'attuazione delle previsioni di piano al fine di garantire la razionalizzazione delle esistenti opere di urbanizzazione in ambito urbano.

I comparti si attuano attraverso:

4.2.1 - PROGETTI DI MASSIMA UNITARI

Da approvare in consiglio comunale unitamente ad un atto d'obbligo unilaterale contenente la disciplina delle aree e i tempi e modi d'attuazione in tutte quelle zone dove l'ambito d'intervento risulta di esclusiva competenza del privato anche in presenza di spazi da destinare all'uso pubblico.

Successivamente all'approvazione del suddetto Progetto di massima unitario dell'interno comparto potranno essere rilasciate singole concessioni edilizie per l'attuazione del comparto.

4.2.2 - STRALCIATO

4.2.3 - LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE

In tutte le zone di espansione secondo quanto precisato al punto 4.4.

4.2.4 - PIANI PARTICOLAREGGIATI

Nelle zone di espansione per insediamenti produttivi e nella Zona delle Attrezzature turistiche di Santa Lucia, già individuate nella planimetria di piano.

4.3 DISCIPLINA DELL'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

In tutte le aree del territorio comunale in cui non siano prescritti Piani Particolareggiati, Piani di Lottizzazione convenzionata ovvero Comparti di attuazione, il PRG si attua per intervento edilizio diretto, comprendente la sistemazione delle aree scoperte nonché le opere e il sistema di allaccio, a carico del concessionario, alle opere di urbanizzazione esistenti, ovvero l'impegno debitamente garantito a realizzare quelle opere eventualmente mancanti, allacci compresi.

L'intervento edilizio diretto, che riguarda ogni attività di operatori pubblici e privati comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, avviene mediante rilascio di permesso di costruire nei modi e forme di legge ed è subordinato alla corresponsione del contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001, se dovuto.

I criteri di progettazione ai fini della sostenibilità energetico-ambientale degli edifici dovranno essere recepiti dall'amministrazione comunale con le disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale.

In sede di intervento edilizio diretto, dovranno essere eseguite le indagini geologiche e geotecniche previste dal D.M. 14.01.08. Tenuto conto delle caratteristiche evolutive del territorio comunale, le indagini geologiche dovranno essere estese a un intorno significativo e dovranno escludere evoluzioni morfologiche di propensione al dissesto.

Alle previsioni di Piano ricadenti su aree perimetrate dal P.A.I., si applicano i contenuti delle relative NTA approvate con D.G.R. n. 116/2004 e le disposizioni di cui all'art. 10 della L.R. 22/2011 e s.m.i. e della D.G.R. n. 53/2014.

4.4 LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE

Nelle zone di espansione residenziale e produttiva, individuate dal Piano, non dotate di opere di urbanizzazione non può essere autorizzata nessuna costruzione prima dell'esecutività del progetto di lottizzazione dell'area interessata redatta secondo le disposizioni del Titolo IV della legge regionale 34/92 e il Titolo X del Regolamento Edilizio Comunale.

L'autorizzazione a lottizzare è subordinata alla stipula di una Convenzione tra l'Amministrazione Comunale e la proprietà, contenente tutti gli elementi, obblighi e garanzie di cui all'art. 33 della LR. n. 34/92 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in ordine alle quali la convenzione stabilisce gli impegni e gli obblighi della proprietà, sono quelle indicate dall'art. 4 della Legge n. 847/64.

Nella convenzione si dovrà inserire l'obbligo di attrezzare le aree cedute dai privati per il soddisfacimento delle dotazioni standards.

Il Comune ha facoltà di proporre o accettare la monetizzazione degli standards urbanistici alle condizioni stabilite dall'Amministrazione comunale. La monetizzazione non può riguardare le aree destinate a parcheggio pubblico.

La mancata cessione delle superfici da destinare a standards urbanistici non può comportare aumento delle potenzialità edificatorie proprie del piano attuativo.

La mancata cessione delle superfici da destinare a standards urbanistici deve essere regolamentata dalla convenzione.

La progettazione urbanistica dovrà tenere conto delle disposizioni di cui all'art. 13 delle NTA del P.A.I. approvate con D.G.R. n. 116/2004 e delle disposizioni di cui all'art. 10 della L.R. 22/2011 e s.m.i. e della D.G.R. n. 53/2014.

4.5 CRITERI IN MATERIA DI PROGETTAZIONE URBANISTICA E DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

Nel rispetto della normativa vigente i progetti di tutti i piani attuativi devono contenere le indicazioni necessarie a perseguire e promuovere criteri di sostenibilità delle trasformazioni territoriali e urbane e debbono contenere indicazioni progettuali capaci di garantire il migliore utilizzo delle risorse naturali e di limitare i rischi ambientali. A tale scopo dovranno prevedere:

- l'orientamento dell'asse longitudinale principale degli edifici in direzione Est – Ovest con una oscillazione possibile di +- 45°, nel caso di nuovi insediamenti;
- l'utilizzazione di criteri progettuali capaci di migliorare la captazione dell'energia solare nella stagione fredda e di favorire l'ombreggiamento nella stagione calda;
- una disposizione piano altimetrica degli edifici, che tenga conto delle preesistenze anche esterne al perimetro del piano attuativo, tale da garantire nel giorno di minor soleggiamento (21 dicembre) il minor ombreggiamento reciproco sulle facciate, nel caso di nuovi insediamenti;
- che la disposizione piano altimetrica degli edifici non sia tale da impedire il funzionamento ottimale degli impianti di captazione solare sia esistenti che di progetto, nel caso di nuovi insediamenti;
- distanza minima fra gli edifici e gli ostacoli (muri, alberi sempre verdi, altro) secondo la seguente formula: $D = h/\text{tg}25$, che è definita in base all'altezza solare nel periodo di minor soleggiamento (25° circa) ed all'altezza (h) che si oppone alla penetrazione del sole;
- i progetti di tutti i piani attuativi devono essere concepiti in modo da consentire il rispetto dei criteri relativi al contenimento dei consumi idrici;
- la progettazione del verde in tutti i piani attuativi deve essere concepita in maniera da favorire le condizioni climatiche sia degli spazi esterni che degli edifici, in particolare la progettazione deve essere improntata per incidere sui seguenti aspetti dell'ambiente urbano:
 - aspetto bioclimatico: ombreggiamento, evotraspirazione, riduzione della velocità del vento, abbattimento dei rumori;
 - aspetto ambientale: riduzione della corrività dell'acqua piovana, rallentamento delle velocità dei flussi idrici superficiali, riduzione del livello di inquinamento dell'aria;
 - aspetto estetico: potenziamento e tutela della biodiversità sia vegetale che animale, influenza sugli aspetti emozionale delle persone, complementarietà fra architettura, spazi verdi ed elementi architettonici di memoria documentale;
- almeno il 50% della superficie degli spazi pubblici deve essere permeabile all'acqua piovana. Nel caso si proceda alla monetizzazione totale o parziale degli standards urbanistici di cui all'articolo precedente la percentuale sopra definita dovrà essere opportunamente ridotta per compensare la mancata cessione delle aree a verde.

Ai fini dell'applicazione dell'art. 5 della L.R. n. 14 del 17.06.2008, nelle zone di nuovo impianto (lottizzazioni, piani particolareggiati, ecc.) la pianificazione sostenibile dovrà essere coerente con le indicazioni progettuali contenute negli indirizzi di cui all'elaborato C del presente Piano.

Inoltre in sede di pianificazione attuativa di insediamenti produttivi si dovrà procedere alla valutazione puntuale della pressione ambientale presunta, necessaria a quantificare le relative misure compensative degli impatti.

TITOLO II DISCIPLINA DELL'USO DEL TERRITORIO

Art. 5 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Tutto il territorio comunale di Belforte del Chienti è suddiviso, nel Piano, nelle seguenti zone territoriali omogenee disciplinate ai fini urbanistici ed edilizi dagli articoli delle presenti NTA.

| | |
|---------|--|
| ZONA A1 | CENTRO STORICO CAPOLUOGO |
| ZONA A2 | NUCLEO STORICO DI VILLA PIANIGLIOLI |
| ZONA A3 | NUCLEO STORICO DI VILLA CASE |
| | MANUFATTI STORICI EXTRAURBANI E BENI PAESISTICO - AMBIENTALI |
| ZONE B1 | AREE RESIDENZIALI O CON STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI APPROVATI |
| ZONE B2 | AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO CON INTERVENTI DIRETTI |
| ZONE B3 | AREE DI RECUPERO AMBIENTALE AI FINI RESIDENZIALI |
| ZONE C1 | AREE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE |
| ZONE D1 | AREE DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI TOTALMENTE EDIFICATE |
| ZONE D2 | AREE DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI COMPLETAMENTO |
| ZONE D4 | ZONE PER ATTIVITA' ECONOMICHE NEL POLO INDUSTRIALE "LE GRAZIE" |
| ZONE T | AREE DI ATTREZZATURE TURISTICHE IN AMBITO URBANO |
| ZONE E | ZONE AGRICOLE |
| ZONE F | AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE A CARATTERE TERRITORIALE |
| ZONE VP | AREE DI VERDE PRIVATO |
| | ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE IN AMBITO URBANO (art. 3/5 D.L. 1.444/68) |
| I | ISTRUZIONE (Asili e scuole - 4.5 mq/ab) |
| IC | INTERESSE COMUNE (2 mq / ab) |
| SP | SP PARCHI - GIOCO - SPORT (9 mq/ab) |
| | VERDE DI VICINATO PICCOLE ATTREZZATURE DI QUARTIERE |
| PU | PARCHI URBANI |
| P | PARCHEGGI (2.5 mq/ab) |
| VP/D | SPAZI PUBBLICI NELLE ZONE "D" (10% del VP / D l'intera zona "D") |
| VP/C | SPAZI DI VERDE PUBBLICO NELLE ZONE "C" (3 mq/ab) |
| VP/B | SPAZI DI VERDE PRIVATO |
| | AMBITI DI TUTELA ANNESSI AI CORSI D'ACQUA |
| | AMBITO DI TUTELA INTEGRALE DIRETTA DEI MANUFATTI STORICI E BENI PAESISTICO-AMBIENTALI DEI CENTRI STORICI |
| | AMBITO DI TUTELA COMPLEMENTARE ORIENTATA DEI MANUFATTI STORICI EXTRAURBANI DEI CENTRI E NUCLEI STORICI |
| | AMBITO DI TUTELA DEGLI ELEMENTI GEOMORFOLOGICI SIGNIFICATIVI |
| ZPA | ZONE DI PROTEZIONE AMBIENTALE |
| ZRA | ZONE DI RISANAMENTO AMBIENTALE |
| | ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE E STRADALE |
| TAP | <p> ZONA DI TUTELA ASSOLUTA PER I POZZI DI CAPTAZIONE La zona di tutela assoluta coincide con la zona recintata di delimitazione dei pozzi per la quale si prescrive la realizzazione di adeguata canalizzazione delle acque meteoriche. </p> |
| 200 | <p> ZONA DI RISPETTO DEI POZZI DI CAPTAZIONE La zona di rispetto è quella compresa in una estensione di raggio pari al ml 200 rispetto al punto di captazione. All'interno di tale zona come sopra definita si applicano le norme di cui al secondo comma dell' art. 6 D.P.R. 24.05.88 n. 236. </p> |
| | <p> ZONA DI PROTEZIONE DEI POZZI La zona di protezione è quella che coincide con l'area definita esondabile o </p> |

interessata da forti incisioni lineari per piene eccezionali individuata nella tav. 2 degli elaborati di progetto "Carta di sintesi delle indagini geologiche".

Anche all'interno di tali zone si applicano le norme di cui al secondo comma dell'art. 6 D.P.R. 236/88 come per la zona di rispetto.

Tenuto conto che i punti di captazione insistono all'interno della zona urbanizzata le previsioni di insediamenti di completamento sono compatibili con l'ambito di protezione individuato con l'osservanza delle norme previste per la più ridotta zona di rispetto di cui al punto precedente ZONA DI RISPETTO DEI POZZI DI CAPTAZIONE.

NORMA DI CARATTERE GENERALE

Nelle aree a pericolosità geologica significativa, ovvero nelle scarpate fluvio-torrentizie, nelle aree caratterizzate da potenziale instabilità, nelle aree interessate da movimenti gravitativi attivi e quiescenti e nelle aree esondabili, di cui all'elaborato di progetto N. 2 "Carta di sintesi delle indagini geologiche" va esclusa ogni attività edilizia.

Art. 6 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

I parametri urbanistici ed edilizi sono quelli di cui al TITOLO III del Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 7 - "A1" AREA DEL CENTRO STORICO

7.1 CAMPO DI APPLICAZIONE

Sono comprese in tale categoria le aree e gli edifici del "Centro Storico di Belforte del Chienti".

Il Centro Storico di Belforte del Chienti è assoggettato alle prescrizioni grafiche e normative del Piano Particolareggiato approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 37 del 17.03.1980.

7.2 - DEFINIZIONE DEL PERIMETRO DELL'AREA INTERNA

La nuova delimitazione del Centro Storico è quella risultante dalla planimetria di Piano. A tale nuovo limite deve essere adeguato il Piano Particolareggiato del Centro Storico.

7.2.1 - NORMATIVA ZONA INTERNA

All'interno del nuovo perimetro sono vietate nuove costruzioni e ammessi esclusivamente interventi di conservazione, consolidamento e ripristino delle condizioni ambientali tendenti alla riqualificazione dell'immagine storica del Centro. A tale norma deve essere adeguato il Piano Particolareggiato del Centro Storico. Fino all'adeguamento del P.P.C.S. sono ammessi esclusivamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione oltre ad interventi di restauro e risanamento conservativo (art. 3 DPR 380/2001).

7.3 - AMBITI DI TUTELA

L'ambito di tutela esterno al Centro Storico è differenziato in:

- tutela diretta;
- tutela complementare.

7.3.1 - AMBITO DI TUTELA DIRETTA

Ricadono in tale ambito le aree esterne al Centro Storico, coincidenti con la prima fascia di tutela integrale che risulta definita sulla base dei parametri di cui all'art. 39 del PPAR e dagli elementi che costituiscono la morfologia del luogo, sia naturali che antropici, al fine di garantire un adeguato assetto ambientale ed estetico e le migliori condizioni di fruizione e percezione del Centro Storico. La sua delimitazione risulta nelle tavole di Piano 1:5.000.

All'interno dell'ambito di tutela sono ammessi esclusivamente interventi di conservazione, consolidamento e ripristino delle condizioni ambientali tendenti alla riqualificazione dell'immagine del Centro Storico.

Le trasformazioni ammesse all'interno dell'area urbanizzata in termini di completamento e/o adeguamenti dell'insediamento esistente sono puntualmente definite nelle normative delle zone di completamento al fine di non alterare l'attuale immagine del Centro Storico nel rispetto delle prescrizioni di base permanenti di cui al citato art. 39 del PPAR.

7.3.2 - AMBITO DI TUTELA COMPLEMENTARE

Ricadono in tale ambito le aree esterne al Centro Storico, coincidenti con la seconda fascia di tutela orientata definita sulla base di parametri di cui all'art. 39 del PPAR e dagli elementi che costituiscono la morfologia dei luoghi.

All'interno dell'ambito di tutela complementare, con esclusione delle zone di completamento e/o di espansione, così come puntualmente definite nelle planimetrie di piano e dalle presenti NTA, si applicano le norme di tutela orientata di cui all'art. 27 del PPAR.

Art. 8 – “A2 e A3” NUCLEI FRAZIONALI DI INTERESSE STORICO

8.1 - CAMPO DI APPLICAZIONE

Il Piano classifica come nuclei frazionali di interesse storico le frazioni di Villa Case e Villa Pianiglioli.

8.2. - LIMITE DI ZONA:

I nuclei storici di Villa Case e Villa Pianiglioli, risultano definiti sulla base degli elementi, sia naturali che antropici, che costituiscono la morfologia del luogo e indicati nelle tavole di Piano.

8.3 - NORMATIVA INTERNA:

All'interno del perimetro che definisce i nuclei storici sono ammessi esclusivamente interventi di conservazione, consolidamento e ripristino delle condizioni ambientali tendenti alla riqualificazione dell'immagine storica attraverso la regolamentazione degli interventi sugli edifici e sulle aree esterne.

8.3.1.- INTERVENTI SUGLI EDIFICI

Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 31 lett. a/b/c/d, della legge 457/78, regolamentati all'interno della casistica delle zone “B3” con la norma “Conservazione planimetrica con complementari nei limiti dell'altezza massima di m 7,00.

8.3.1.1 - Materiali

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia è obbligatorio l'uso dei materiali di tradizione, pietra e mattoni, per le facciate e coppi per le coperture. Le cornici di copertura dovranno essere in legno e pianellato o in mattoni e piastrelle.

8.3.2 - INTERVENTI SULLE AREE

Le aree libere dei nuclei storici sono rappresentate dall'ambito pubblico di strade e piazze e da quello privato di orti, giardini e corti.

8.3.2.1 - Strade e Piazze

Rappresentano l'ambito pubblico di nuclei storici all'interno del quale sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione con impiego di materiali per pavimentazione tipici dei luoghi come pietra, mattoni e acciottolato.

8.3.2.2 - Corti, orti e giardini

Rappresentano l'ambito privato all'interno del quale è vietato qualsiasi tipo di costruzione. Sono ammesse pavimentazioni in mattonato e acciottolato.

8.4 - AMBITI DI TUTELA ESTERNA:

Per i nuclei frazionali storici è definito un ambito di tutela sulla base delle indicazioni dell'art. 39 del PPAR e degli elementi, sia naturali che antropici, che costituiscono la morfologia dei luoghi.

8.4.1 - PRESCRIZIONI DI TUTELA

All'interno degli ambiti di tutela sono ammessi interventi di conservazione, consolidamento e ripristino delle condizioni ambientali tendenti alla riqualificazione dell'immagine storica del nucleo. All'interno dell'ambito di tutela, con esclusione degli interventi di completamento, così come puntualmente definiti nelle planimetrie di piano e dalle presenti NTA, si applicano le norme di tutela orientata di cui all'art. 27 del PPAR.

Art. 9 – “B” ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

9.1 - CAMPO DI APPLICAZIONE

Le zone di completamento sono quelle parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con le caratteristiche di cui all'art. 2 lettera B del D.M. 02.04.68 1444.

9.2 - SCOPI DELLA NORMA

La pianificazione è rivolta al recupero, riutilizzato e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente in tali zone e al completamento dell'edificato nelle zone parzialmente utilizzate secondo le seguenti articolazioni:

B.1 - Aree residenziali consolidate;

B.2 - Aree residenziali di completamento;

B.3 - Aree di recupero ambientale ai fini residenziali.

9.3 MODALITA' DI ATTUAZIONE:

In tutte le zone "B" di completamento, distinte dalle presenti norme in lotti singoli e comparti, il Piano si attua attraverso l'intervento edilizio diretto, o mezzo di comparto di attuazione unitaria e secondo quanto previsto nel successivo art. 10.4.

9.3.1 - LOTTI SINGOLI

L'attuazione avviene con intervento edilizio diretto ai sensi dell'art. 4.3 delle presenti NTA. Nel caso che il lotto sia ubicato a confini con strade e/o piazze, slarghi comunali, la concessione e da estendere al marciapiede che non potrà essere inferiore a ml 1,50 oltre i quali sarà possibile realizzare le opere di recinzione, la realizzazione del marciapiede o spazio-sosta di pertinenza verrà considerata a scomputo degli oneri di urbanizzazione ai sensi della legge 10/77.

9.3.2 - COMPARTI

L'attuazione avviene in forma unitaria sul comparto, così come indicato nelle norme delle singole aree, ai sensi dell'art 4.2.1 delle presenti NTA. Le opere di sistemazione interne previste, che nel caso di OO.UU, verranno considerate a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Art. 10 - "B1" AREE RESIDENZIALI CONSOLIDATE

10.1 - CAMPO DI APPLICAZIONE

Comprendono oltre alle zone completamente edificate in attuazione delle norme dei precedenti strumenti urbanistici generali anche quelle con strumenti urbanistici esecutivi in corso di attuazione.

10.2 - USI CONSENTITI

Uso primario:..... Residenziali

Uso compatibile:...Artigianale di servizio e Commercio

10.3 - NORMATIVA EDILIZIA

Fatti salvi tutti gli edifici, comunque, esistenti, l'edificabilità all'interno di tali zone è ammessa con interventi diretti solo per opere di completamento sulla base dei seguenti parametri edilizi validi per le zone, di cui agli art. 10.3.1 e 10.3.2, prive di strumenti urbanistici esecutivi. Per le lottizzazioni in corso di Attuazione rimangono valide le norme tecniche di attuazione delle stesse fino alla completa edificabilità dell'area, ad esclusione della lottizzazione residenziale della zona Fornaci approvata con la delibera di C.C. n. 88 del 28.09.1987 all'interno della quale si applicano le norme di cui al successivo art. 10.4.1. Per il comparto di completamento individuati in zona Fornaci si applicano le norme di cui al successivo art. 10.4.2. In tutte le zone "B1" sono comunque ammessi gli interventi di cui all'art. 31 della legge 457/78.

Il numero dei piani indicati negli indici e parametri edilizi non comprende eventuali piani sottotetto.

10.3.1 - ZONA BORGO S. MARIA: Ex zone "B2" del P. di F.

| | | |
|---------------------------------------|-------------|------------|
| - Indice di Fabbricabilità Fondiaria: | IF=(V/SF) = | 2,5 mc./mq |
| - Altezza massima: | (H MAX) = | 10,50 ml. |
| - Numero Piani Fuori Terra: | (N.) = | 3 |
| - Distacco dai Confini: | DC = | 5,00 ml. |
| - Distacco tra Edifici: | DF = | 10,00 ml. |
| - Distacco dalle Strade: | DS = | 5,00 ml. |

10.3.2 - ALTRE ZONE

| | | |
|---------------------------------------|----------------|------------------|
| - Indice di Fabbricabilità Fondiaria: | IF=(V/SF) = | 1,5 mc./mq + 20% |
| - Altezza massima: | (H MAX) = | 7,50 ml. |
| - Numero Piani Fuori Terra: | (N.) = | 2 |
| - Distacco dai Confini: | DC = | 5,00 ml. |
| - Distacco tra Edifici: | DF = | 10,00 ml. |
| - Distacco dalle Strade: | DS = | 5,00 ml. |
| - Indice di Copertura: | IC = (SC/SF) = | ESIST. + 20% |

10.3.3 AMPLIAMENTI

In tutte le zone "B1", nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia (art. 31 lett. di legge 457/78) sono ammessi ampliamenti in deroga agli indici di fabbricabilità e copertura nella misura del 20% della superficie coperta esistente alla data di approvazione del PRG. Sono inoltre ammesse le chiusure di volumi edilizi esistenti come androni, portici, logge in deroga alla volumetria massima ammessa dal PRG.

Le sopraelevazioni sono ammesse nei limiti dell'altezza massima consentita e della sagoma planimetrica esistente.

10.4 - AREE CONSOLIDATE E DA RAZIONALIZZARE

Sono rappresentate da due zone site in località Fornaci per le quali si richiedono norme finalizzate al completamento dell'edificazione in corso attraverso le modalità di comparto di attuazione unitaria di cui all'art. 4.2 delle presenti NTA ai fini della loro razionalizzazione.

10.4.1 - LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE FORNACI

Il piano di lottizzazione, approvato con delibera di C.C. n. 88 del 28.09.1987 e successive varianti, dovrà essere adeguato alla nuova perimetrazione, indicata come limite del comparto di attuazione unitaria dal PRG, alle norme, indici e parametri che seguono:

10.4.1.1 - L'ADEGUAMENTO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE ESISTENTE

Potrà avvenire, in considerazione del fatto che l'Amministrazione Comunale è proprietaria di gran parte dell'area ancora da urbanizzare sita a sinistra di via Piccioni, con le norme di cui all'art. 4.2.1, limitando il previsto atto unilaterale d'obbligo alla sola parte privata. La lottizzazione attualmente vigente perderà la sua efficacia con l'approvazione del piano di comparto.

10.4.1.2 - SPAZI PUBBLICI

All'interno del comparto dovranno essere individuati spazi pubblici per:

- SP - verde pubblico attrezzato di quartiere nella misura di 5,5 mq/ab;
- P - parcheggi nella misura di 2,5 mq/ab;
- Pista ciclabile della larghezza di ml 2,40 a confine con la ex SS.77 per la sola parte del comparto a sinistra di via Piccioni.

Le aree per gli spazi pubblici già individuate dal PRG rappresentano la soglia minima di previsione da integrare sulla base del calcolo degli standard come sopra indicate.

10.4.1.3 - INDICI E PARAMETRI EDILIZI DEL COMPARTO

- Indice di Fabbricabilità Fondiaria: (IF=V/SF) = 2,0 mc./mq
- Altezza massima: (H MAX) = 7,50 ml.
- Numero Piani Fuori Terra: (N.) = 2
- Distacco dai Confini: DC (MI.) = 5,00 ml.
- Distacco tra Edifici: DF (MI.) = 10,00 ml.
- Distacco dalle Strade: DS (MI.) = 5,00 ml.

10.4.2 - COMPARTO DI COMPLETAMENTO FORNACI

Il comparto individua un'area, con edificazione recente e non, priva di adeguate opere di urbanizzazione, da razionalizzare con la costruzione di strade e parcheggi unitariamente al previsto intervento di completamento secondo le modalità di attuazione previste dall'art. 4.2.1 e nel rispetto delle norme edilizie parametri che seguono.

10.4.2.1 - SPAZI PUBBLICI

Il PRG individua all'interno del comparto la viabilità di distribuzione dello stesso e gli spazi destinati a parcheggio a cura e spese dei privati proprietari delle aree con ricorso allo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria riferiti alla edificabilità residenziale prevista al completamento del comparto.

10.4.2.2 - EDIFICABILITÀ

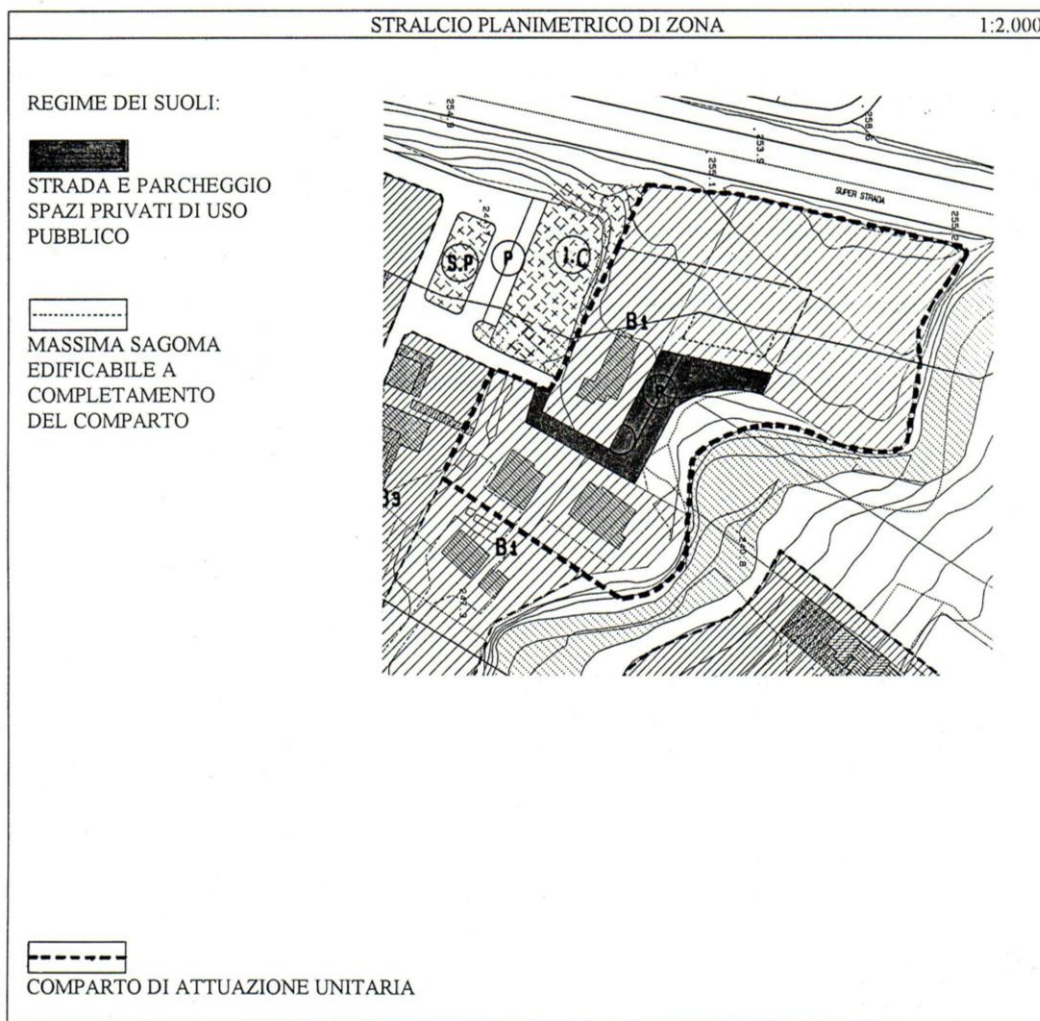
Oltre alle previsioni di completamento di cui alla scheda che segue, all'interno del comparto per i restanti edifici costruiti valgono comunque le norme di completamento di cui al precedente art. 10.3.3.

10.4.2.3 - ZONA 9 FORNACI - Comparto di completamento

USI CONSENTITI

- primario:.....Residenziale - Unità residenziali ipotetiche n° 1
- compatibile:.....Nessuno

TIPOLOGIA:.....Casa singola



| INDICI E PARAMETRI EDILIZI | | | | | |
|--|------------|---------|--|----------|---------|
| V = MC | H MAX = ML | DC = ML | DF = ML | DSC = ML | DS = ML |
| 1.500 | 7.50 | 5.00 | 10.00 | 5.00 | 40 |
| V = volume massimo edificabile. DC = distacchi minimi. DF = distacchi minimi dagli altri fabbricati esistenti. | | | DSC = distanza dalla strada di comparto dai confini. DS = distanza dalla superstrada. | | |

Art. 11 - "B2"- AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

11.1 - CAMPO DI APPLICAZIONE

Le aree di risulta sono rappresentate da lotti singoli e comparti non ancora edificati, individuati nelle tavole di Piano e nelle schede che seguono.

11.1.1 - LOTTI SINGOLI

Rappresentano i lotti residui dell'edificato esistente.

11.1.2 - COMPARTI

Rappresentano piccole aree di risulta all'interno delle quali sono previste destinazioni miste di tipo pubblico e/o privato.

11.2 NORMATIVA EDILIZIA

L'edificazione all'interno dei lotti singoli e dei comparti è regolamentata dalla seguente normativa e da quanto contenuto nelle schede che seguono.

11.2.1 - USI CONSENTITI

Indicano le destinazioni d'uso possibili secondo la seguente distinzione:

11.2.1.1 - Primario

Costituisce la destinazione d'uso principale alla quale va riferita la tipologia costruttiva.

11.2.1.2 - Compatibile

Sono le destinazioni d'uso secondarie possibili all'interno degli spazi tipici della tipologia costruttiva.

11.2.2 - TIPOLOGIA

Indica la tipologia costruttiva di riferimento per l'intervento previsto.

11.2.3 - INDICI E PARAMETRI EDILIZI

Costituiscono la norma dimensionale dell'intervento.

11.3 ZONE B2

11.3.1- ZONA 1 SANTA LUCIA

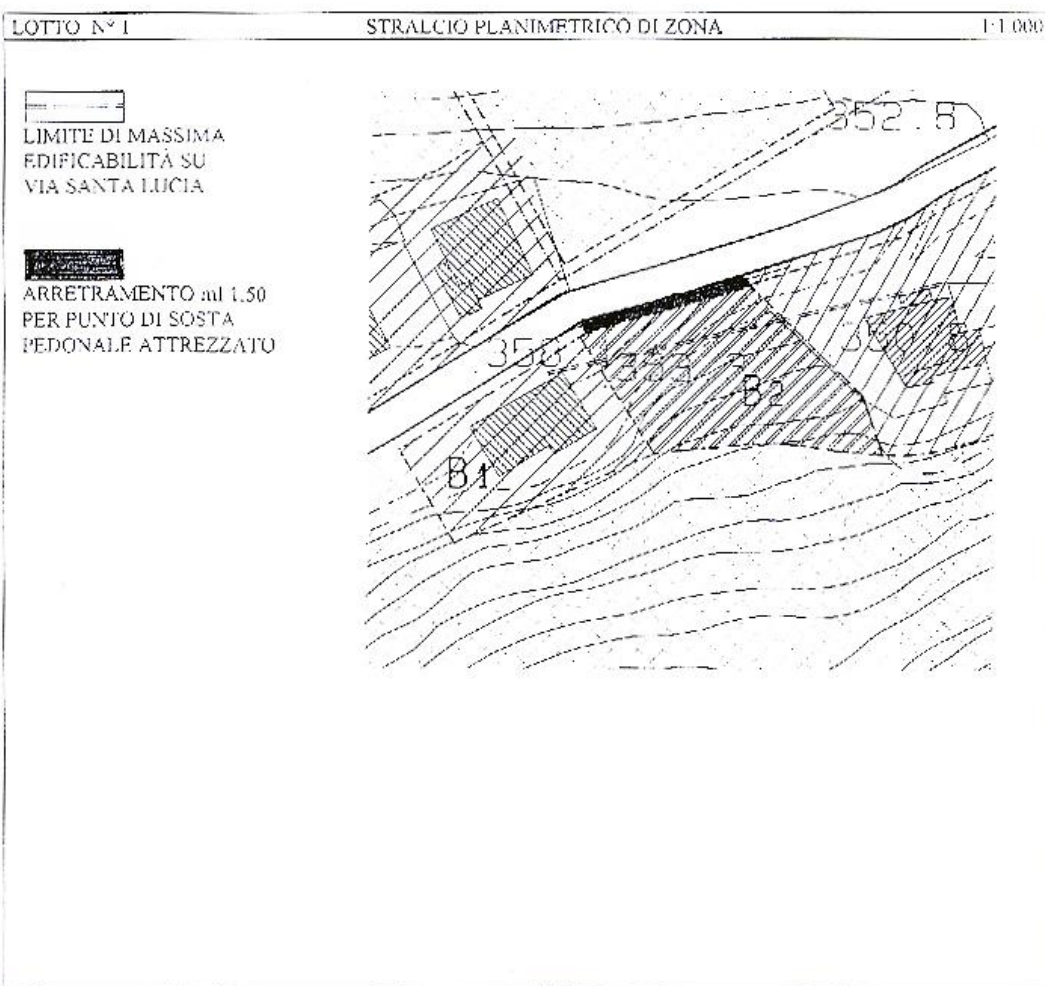
11.3.1 ZONA 1 SANTA LUCIA

USI CONSENTITI

- primario:.....Residenziale - Unità residenziali ipotetiche n° 1
- compatibile:.....Nessuno

TIPOLOGIA:..... Casa singola

MODALITÀ D'ATTUAZIONE:.....Lotto singolo (art. 9.3.1)



| INDICI E PARAMETRI EDILIZI | | | | |
|--------------------------------------|----------------------|-----------------------------|---------|-------------|
| V = MC | H MAX A MONTE = 4,50 | DC = ML | DF = ML | DS = ML |
| 1/200 | H MAX A VALLI = 6,00 | 5,00 | 10,00 | 5,00 + 1,50 |
| IF = indice fabbricabilità fondiaria | | DF = distanza dagli edifici | | |
| V = volume massimo edificabile. | | DS = distacco dalle strade. | | |
| DC = distacchi minimi. | | | | |
| SF = superficie fondiaria. | | | | |

11.3.2 - ZONA 2 BORGO SAN GIOVANNI

11.3.2 ZONA 2 **BORGO SAN GIOVANNI**

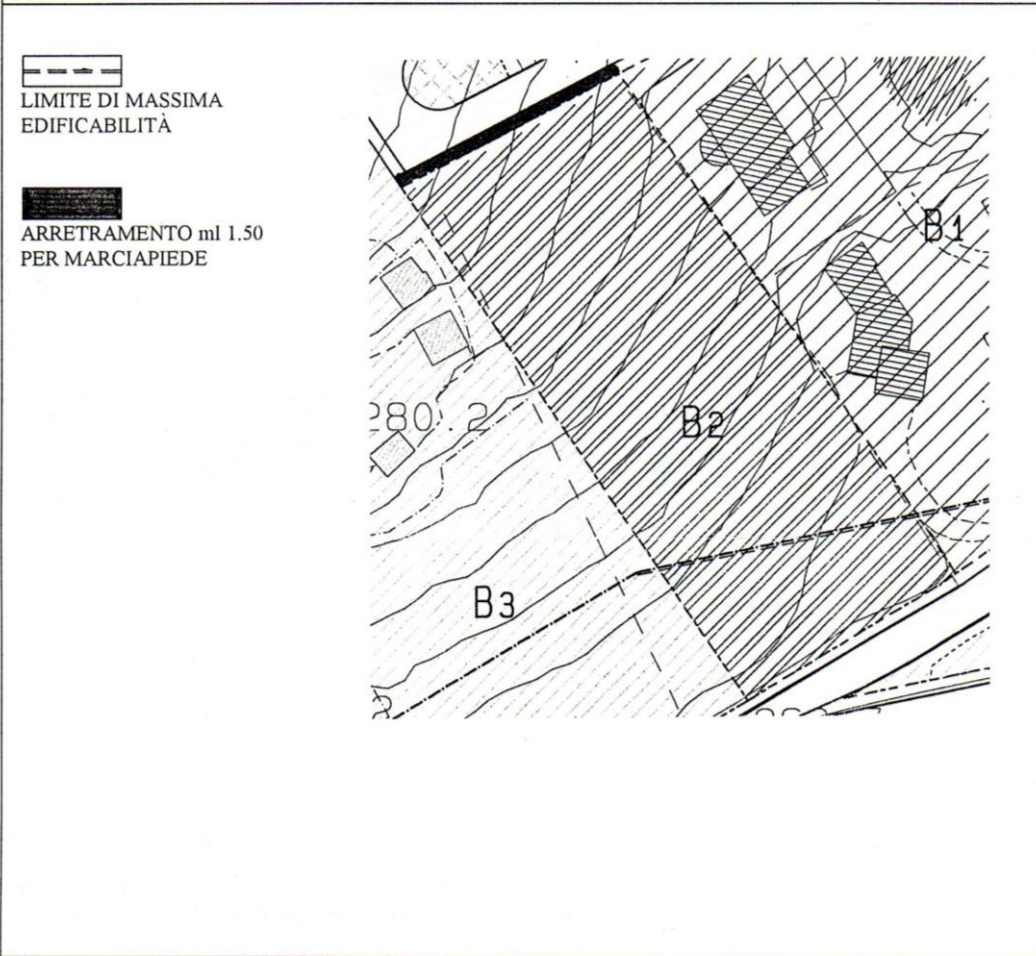
USI CONSENTITI

- primario:.....Residenziale - Unità residenziali ipotetiche n° 3
- compatibile:.....Nessuno

TIPOLOGIA:.....Case singole o a schiera

MODALITÀ D'ATTUAZIONE:.....Lotto singolo (art. 9.3.1)

LOTTO N° 2 **STRALCIO PLANIMETRICO DI ZONA** 1:1.000



| INDICI E PARAMETRI EDILIZI | | | | |
|---|------------|---------|--|-------------|
| V = MC | H MAX = ML | DC = ML | DF= ML | DS = ML |
| 4.500 | 7.00 | 5.00 | 10.00 | 5.00 + 1.50 |
| IF = indice fabbricabilità fondiaria V = volume massimo edificabile. DC = distacchi minimi. SF = superficie fondiaria. | | | DF = distanza dagli edifici. DS = distacco dalle strade. IC = indice di copertura. SC = superficie coperta. | |

11.3.3 - ZONA 2 BORGO SAN GIOVANNI

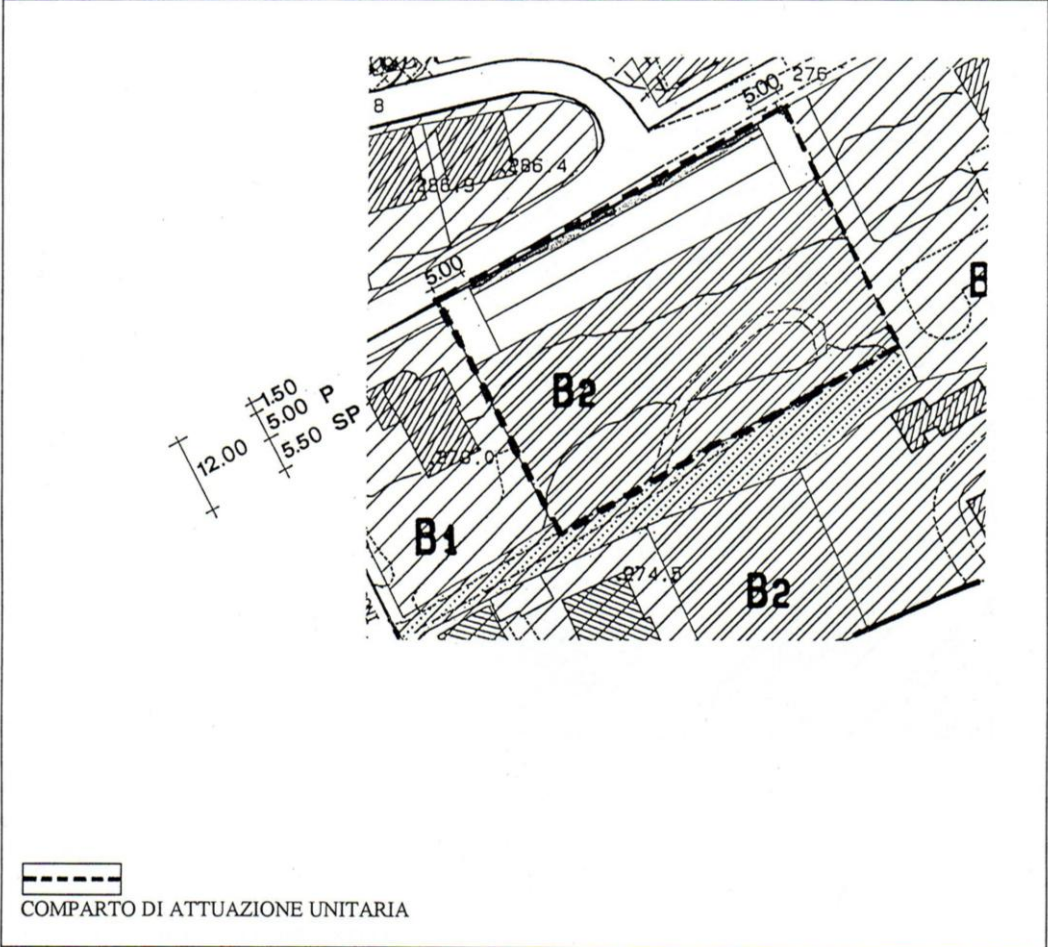
| | |
|---------------|--------------------|
| 11.3.3 ZONA 2 | BORGO SAN GIOVANNI |
|---------------|--------------------|

USI CONSENTITI

- primario:.....Residenziale - Unità residenziali ipotetiche n° 2
- compatibile:.....Nessuno

TIPOLOGIA:.....Case singole
 MODALITÀ D'ATTUAZIONE:.....Lotto singolo

| | | |
|------------|-------------------------------|---------|
| LOTTO N° 3 | STRALCIO PLANIMETRICO DI ZONA | 1:1.000 |
|------------|-------------------------------|---------|



| INDICI E PARAMETRI EDILIZI | | | | ACCESSI CARRABILI FISSATI |
|---|------------|---------|---------|---|
| V = MC | H MAX = ML | DF = ML | DC = ML | |
| 3.000 | 7.00 | 10.00 | 5.00 | |
| IF = indice fabbricabilità fondiaria V = volume massimo edificabile. DC = distacchi minimi. SF = superficie fondiaria. | | | | DF = distanza dagli edifici DS = distacco dalle strade. IC = indice di copertura. SC = superficie coperta. |

11.3.3.1 - ZONA 2 BORGO SAN GIOVANNI

| | |
|-----------------|--------------------|
| 11.3.3.1 ZONA 2 | BORGO SAN GIOVANNI |
|-----------------|--------------------|

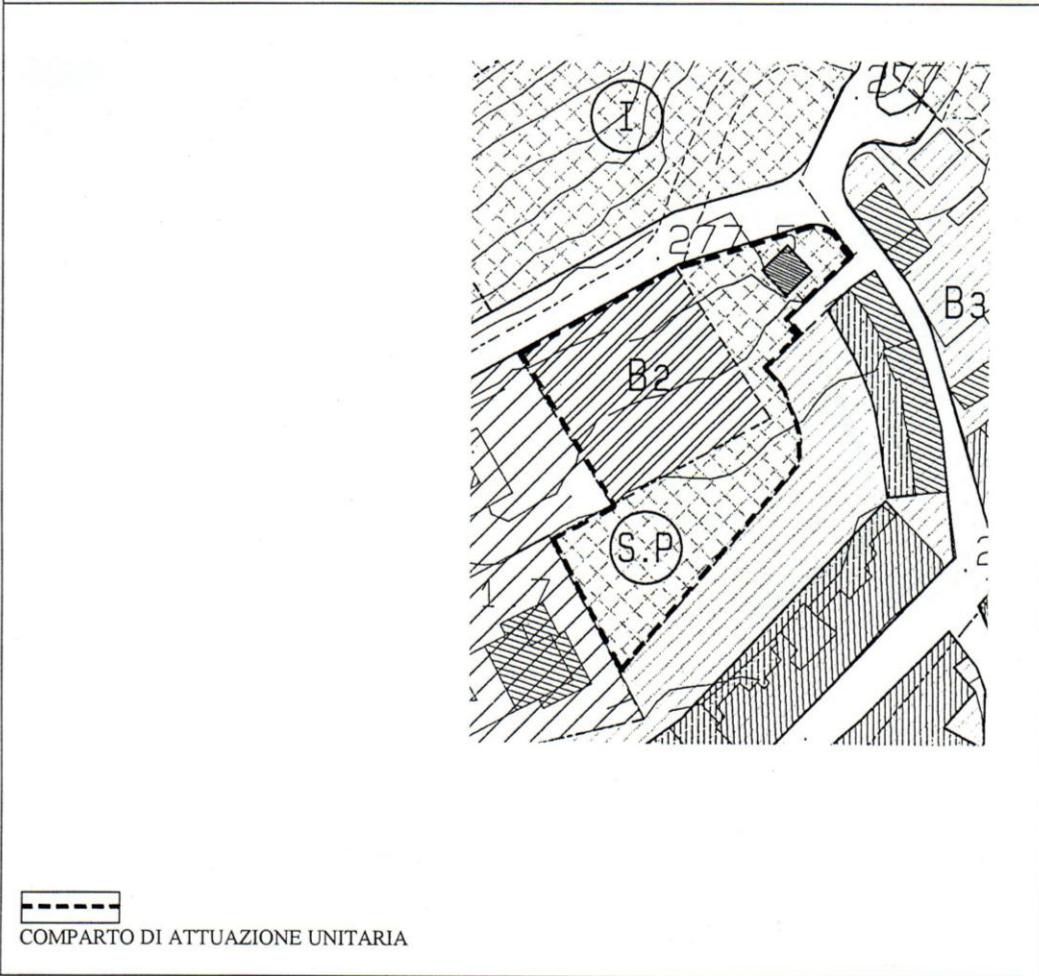
USI CONSENTITI

- primario:.....Residenziale - Unità residenziali ipotetiche n° 1
- compatibile:.....Nessuno

TIPOLOGIA:.....Case singole

MODALITÀ D'ATTUAZIONE:.....Lotto singolo

| | | |
|--------------|-------------------------------|---------|
| LOTTO N° 3.1 | STRALCIO PLANIMETRICO DI ZONA | 1:1.000 |
|--------------|-------------------------------|---------|



| INDICI E PARAMETRI EDILIZI | | | | |
|---|------------|---------|---|---------------------------|
| V = MC | H MAX = ML | DF = ML | DC = ML | DS = 5.00 |
| 1.500 | 7.00 | 10.00 | 5.00 | ARRETRAMENTO NON PREVISTO |
| IF = indice fabbricabilità fondiaria V = volume massimo edificabile. DC = distacchi minimi. SF = superficie fondiaria. | | | DF = distanza dagli edifici DS = distacco dalle strade. IC = indice di copertura. SC = superficie coperta. | |

11.3.4 - ZONA 2 BORGO SAN GIOVANNI:

| | |
|---------------|--------------------|
| 11.3.4 ZONA 2 | BORGO SAN GIOVANNI |
|---------------|--------------------|

USI CONSENTITI

- primario:.....Residenziale - Unità residenziali ipotetiche n° 1
- compatibile:.....Nessuno

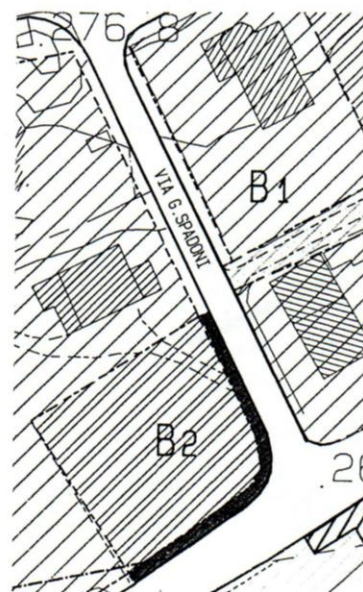
TIPOLOGIA:.....Case singole

MODALITÀ D'ATTUAZIONE:.....Lotto singolo

| | | |
|------------|-------------------------------|---------|
| LOTTO N° 4 | STRALCIO PLANIMETRICO DI ZONA | 1:1.000 |
|------------|-------------------------------|---------|



ARRETRAMENTO ml 1.50
PER MARCIAPIEDE



| INDICI E PARAMETRI EDILIZI | | | | |
|---|------------|---------|--|-------------|
| V = MC | H MAX = ML | DF = ML | DC = ML | DS = ML |
| 1.500 | 7.00 | 10.00 | 5.00 | 5.00 + 1.50 |
| IF = indice fabbricabilità fondiaria V = volume massimo edificabile. DC = distacchi minimi. SF = superficie fondiaria. | | | DF = distanza dagli edifici DS = distacco dalle strade. | |

11.3.5 - ZONA 2 BORGO SAN GIOVANNI

11.3.5 ZONA 2 BORGO SAN GIOVANNI

USI CONSENTITI

- primario:.....Residenziale - Unità residenziali ipotetiche n° 1
- compatibile:.....Nessuno

TIPOLOGIA:.....Case singole

MODALITÀ D'ATTUAZIONE:.....Lotto singolo

LOTTO N° 5 STRALCIO PLANIMETRICO DI ZONA 1:1.000



| INDICI E PARAMETRI EDILIZI | | | | |
|--------------------------------------|------------|---------|---------|-----------------------------|
| V = MC | H MAX = ML | DF = ML | DC = ML | DS = ML |
| 1.200 | 7.00 | 10.00 | 5.00 | 5.00 + 1.50 |
| IF = indice fabbricabilità fondiaria | | | | DF = distanza dagli edifici |
| V = volume massimo edificabile. | | | | DS = distacco dalle strade. |
| DC = distacchi minimi. | | | | |
| SF = superficie fondiaria. | | | | |

11.3.6 - ZONA 3 VILLA CASE – PIANIGLIOLI

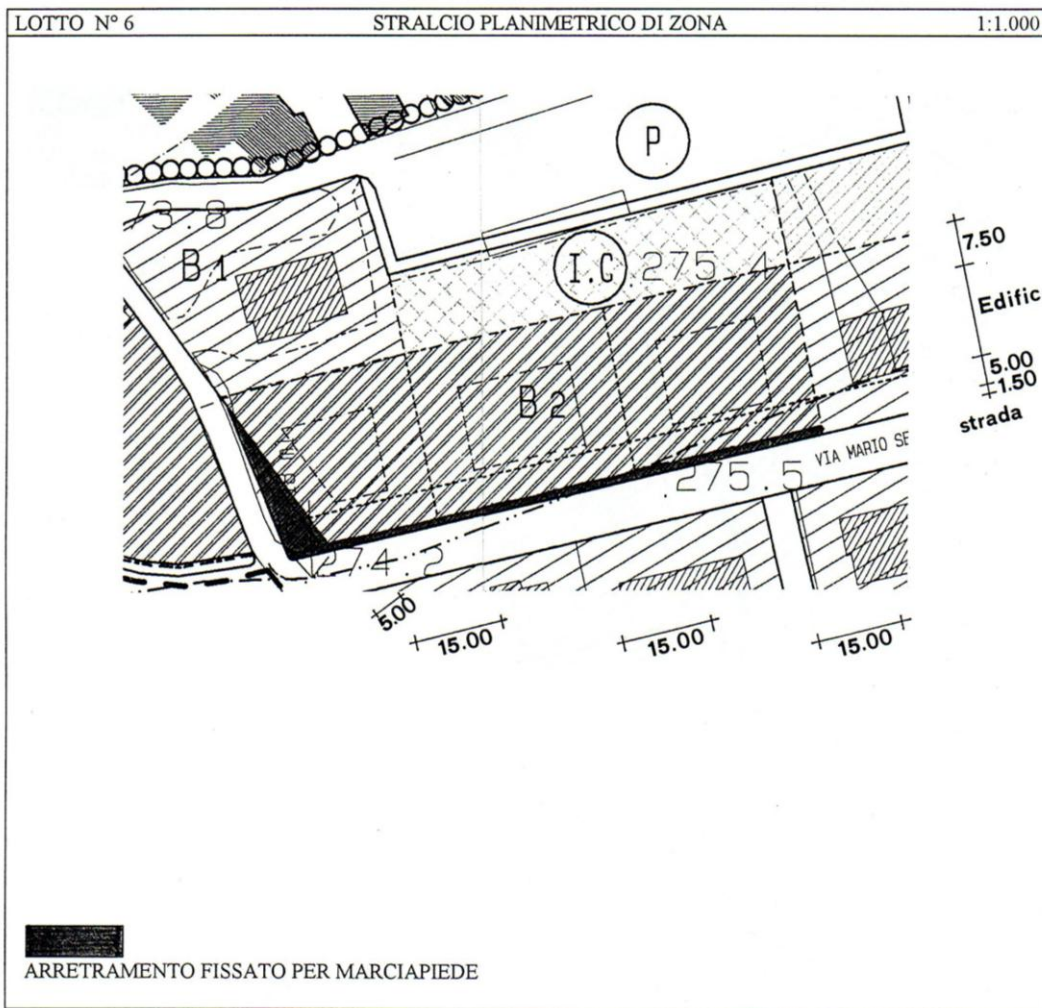
| | |
|---------------|--------------------------|
| 11.3.6 ZONA 3 | VILLA CASE - PIANIGLIOLI |
|---------------|--------------------------|

USI CONSENTITI

- primario:.....Residenziale - Unità residenziali ipotetiche n° 3
- compatibile:.....Artigianale di servizio a piano terra

TIPOLOGIA:.....Case singole

MODALITÀ D'ATTUAZIONE:.....Lotto singolo



| INDICI E PARAMETRI EDILIZI | | | | |
|--|------------|--|---------|---------|
| VC = MC | H MAX = ML | DF = ML | DC = ML | DS = ML |
| 4.050 | 7.00 | MAX SAGOMA EDIFICABILE FISSATA | | |
| IF = indice fabbricabilità Fondiaria . V = volume massimo edificabile . DC = distacco dai confini . SF = superficie fondiaria . | | DF = distacco dagli edifici . DS = distacco dalle strade (Indicati nello stralcio) | | |

11.3.7 - ZONA 3 VILLA CASE-PIANIGLIOLI

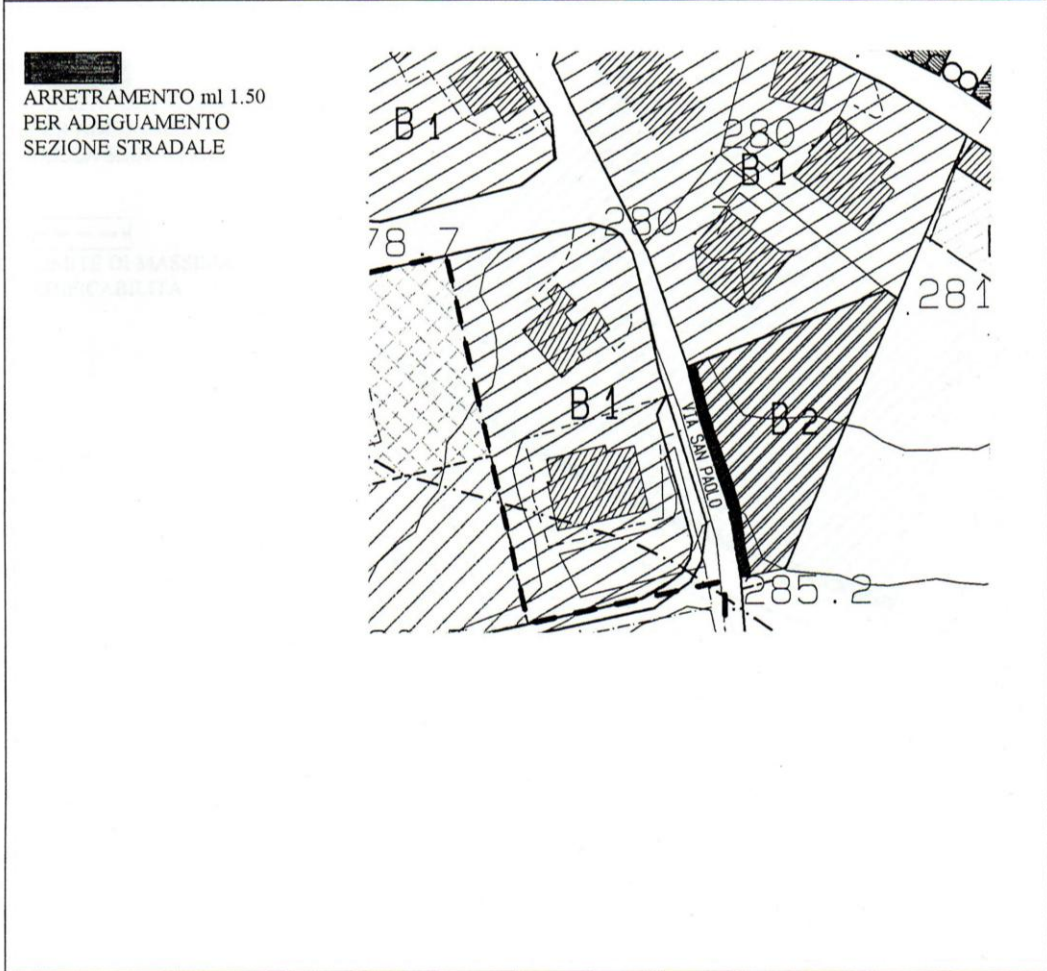
| | |
|---------------|--------------------------|
| 11.3.7 ZONA 3 | VILLA CASE - PIANIGLIOLI |
|---------------|--------------------------|

USI CONSENTITI

- primario:.....Residenziale - Unità residenziali ipotetiche n° 1
- compatibile:.....Artigianale di servizio a piano terra

TIPOLOGIA:.....Casa singola
 MODALITÀ D'ATTUAZIONE:.....Lotto singolo

| | | |
|------------|-------------------------------|---------|
| LOTTO N° 7 | STRALCIO PLANIMETRICO DI ZONA | 1:1.000 |
|------------|-------------------------------|---------|



| INDICI E PARAMETRI EDILIZI | | | | |
|---|------------|---------|---|-------------|
| VC = MC | H MAX = ML | DC = ML | DF = ML | DS = ML |
| 9.00 | 7.00 | 5.00 | 10.00 | 5.00 + 1.50 |
| IF = indice fabbricabilità fondiaria. V = volume massimo edificabile. DC = distacco dai confini SF = superficie fondiaria. | | | DF = distacco dagli edifici. DS = distacco dalle strade. | |

11.3.8 - VARIANTE PARZIALE N. 11 - SAN GIORGIO (approvata con Del. C.C. N. 24 del 10/7/2008)

**SCHEMA TECNICA - AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO
ZONA DI VARIANTE 11 - SAN GIORGIO**

USI CONSENTITI

- primario.....Residenziale - Unità residenziali ipotetiche n°3
- compatibile.....Nessuno

TIPOLOGIA.....Case singole o a schiera

MODALITA' D'ATTUAZIONE.....Comparto

VARIANTE N°11

1:1000



ARRETRAMENTO ml 1.50
PER ADEGUAMENTO
DELLA SEZIONE STRADALE



LIMITE DI MASSIMA
EDIFICABILITA'



COMPARTO DI ATTUAZIONE UNITARIA

| INDICI E PARAMETRI EDILIZI | | | | |
|--|----------|-------|--|------------|
| V=MC | H MAX=ML | DC=ML | DF=ML | DS=ML |
| 4.500 | 7.00 | 7.50 | 15.00 | 10.00+1.50 |
| IF = indice fabbricabilità fondiaria V = volume massimo edificabile DC = distacchi minimi SF = superficie fondiaria | | | DF = distanza dagli edifici DS = distacco dalle strade IC = indice di copertura SC = superficie coperta | |

11.3.9 - ZONA 5 BORGO MARIA:

| | |
|---------------|-------------------|
| 11.3.9 ZONA 5 | BORGO SANTA MARIA |
|---------------|-------------------|

USI CONSENTITI

- primario:.....Residenziale - Unità residenziali ipotetiche n° 6
- compatibile:.....Artigianale/Commerciale

TIPOLOGIA:.....Case a blocco con piano terra a diversa destinazione

MODALITÀ D'ATTUAZIONE:.....Lotto singolo

| | | |
|------------|-------------------------------|---------|
| LOTTO N° 9 | STRALCIO PLANIMETRICO DI ZONA | 1:1.000 |
|------------|-------------------------------|---------|



| INDICI E PARAMETRI EDILIZI | | | | |
|---|------------|---------|--|-------------|
| V = MC | H MAX = ML | DC = ML | DF= ML | DS = ML |
| 4.000 | 10.50 | 6.00 | 12.00 | 5.00 + 2.40 |
| IF = indice fabbricabilità fondiaria V = volume massimo edificabile. DC = distacchi minimi SF = superficie fondiaria | | | DF = distanza dagli edifici. DS = distacco dalle strade. IC = indice di copertura. SC = superficie coperta. | |

11.3.10 - ZONA 6 BORGO SANTA MARIA

| | |
|-----------------------|--------------------------|
| 11.3.10 ZONA 6 | BORGO SANTA MARIA |
|-----------------------|--------------------------|

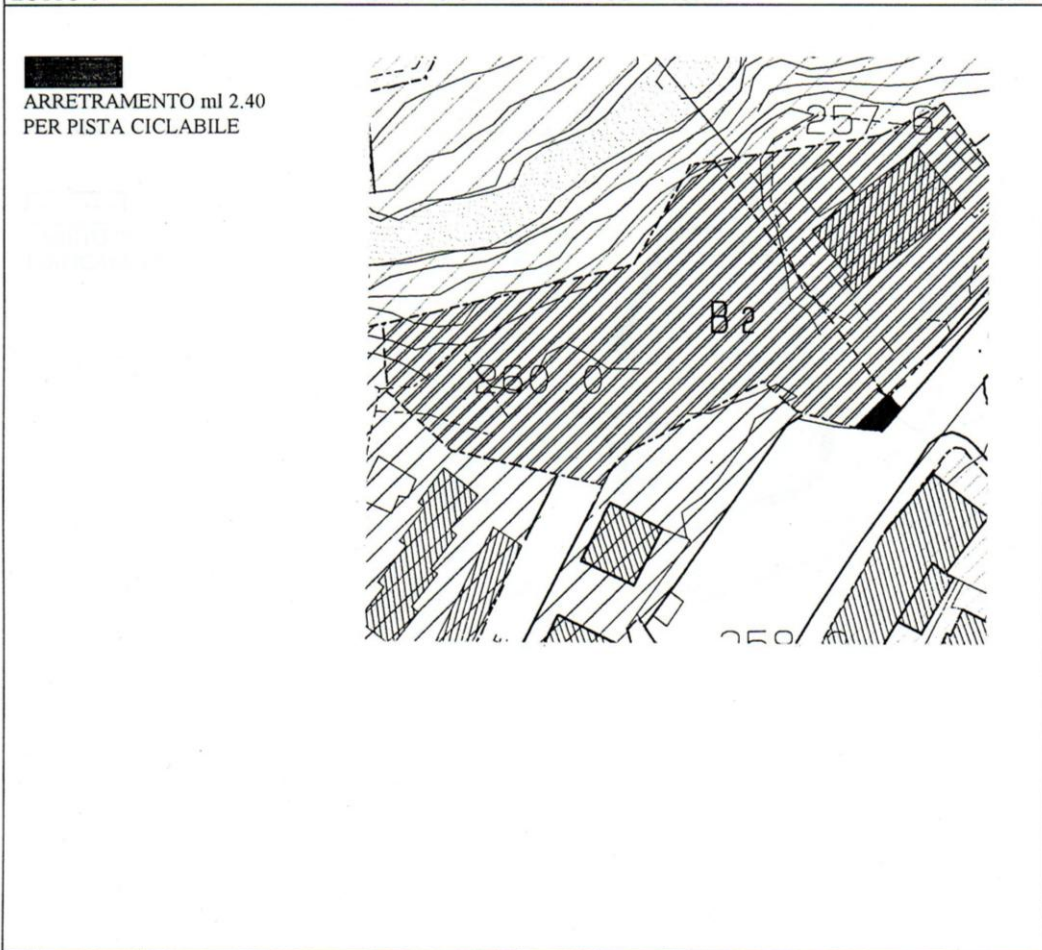
USI CONSENTITI

- primario:.....Residenziale - Unità residenziali ipotetiche n° 3
- compatibile:.....Nessuno

TIPOLOGIA:.....Case isolate o a schiera

MODALITÀ D'ATTUAZIONE:.....Lotto singolo

| | | |
|--------------------|--------------------------------------|----------------|
| LOTTO N° 10 | STRALCIO PLANIMETRICO DI ZONA | 1:1.000 |
|--------------------|--------------------------------------|----------------|



| INDICI E PARAMETRI EDILIZI | | | | |
|---|------------|---------|--|-------------|
| V = MC | H MAX = ML | DC = ML | DF = ML | DS = ML |
| 4.000 | 10.50 | 6.00 | 12.00 | 5.00 + 2.40 |
| IF = indice fabbricabilità fondiaria V = volume massimo edificabile. DC = distacchi minimi SF = superficie fondiaria | | | DF = distanza dagli edifici. DS = distacco dalle strade. IC = indice di copertura. SC = superficie coperta. | |

11.3.11 - ZONA 5 BORGO SANTA MARIA

| | |
|----------------|-------------------|
| 11.3.11 ZONA 5 | BORGO SANTA MARIA |
|----------------|-------------------|

USI CONSENTITI

- primario:.....Residenziale - Unità residenziali ipotetiche n° 2
- compatibile:.....Artigianale/Commerciale

TIPOLOGIA:.....Case a blocco con piano terra a diversa destinazione
 MODALITÀ D'ATTUAZIONE:.....Lotto singolo

| | | |
|-------------|-------------------------------|---------|
| LOTTO N° 11 | STRALCIO PLANIMETRICO DI ZONA | 1:1.000 |
|-------------|-------------------------------|---------|



| INDICI E PARAMETRI EDILIZI | | | | |
|---|------------|---------|---|--------------------|
| V = MC | H MAX = ML | DC = ML | DF= ML | DS = ML |
| 1.800 | 10.50 | 5.00 | 10.50 | (3.50+1.50) = 5.00 |
| IF = indice fabbricabilità fondiaria V = volume massimo edificabile. DC = distacchi minimi SF = superficie fondiaria | | | DF = distanza dagli edifici. DS = distacco dalle strade. | |

11.3.12 - ZONA 7 MOLINO

| | |
|----------------|--------|
| 11.3.12 ZONA 7 | MOLINO |
|----------------|--------|

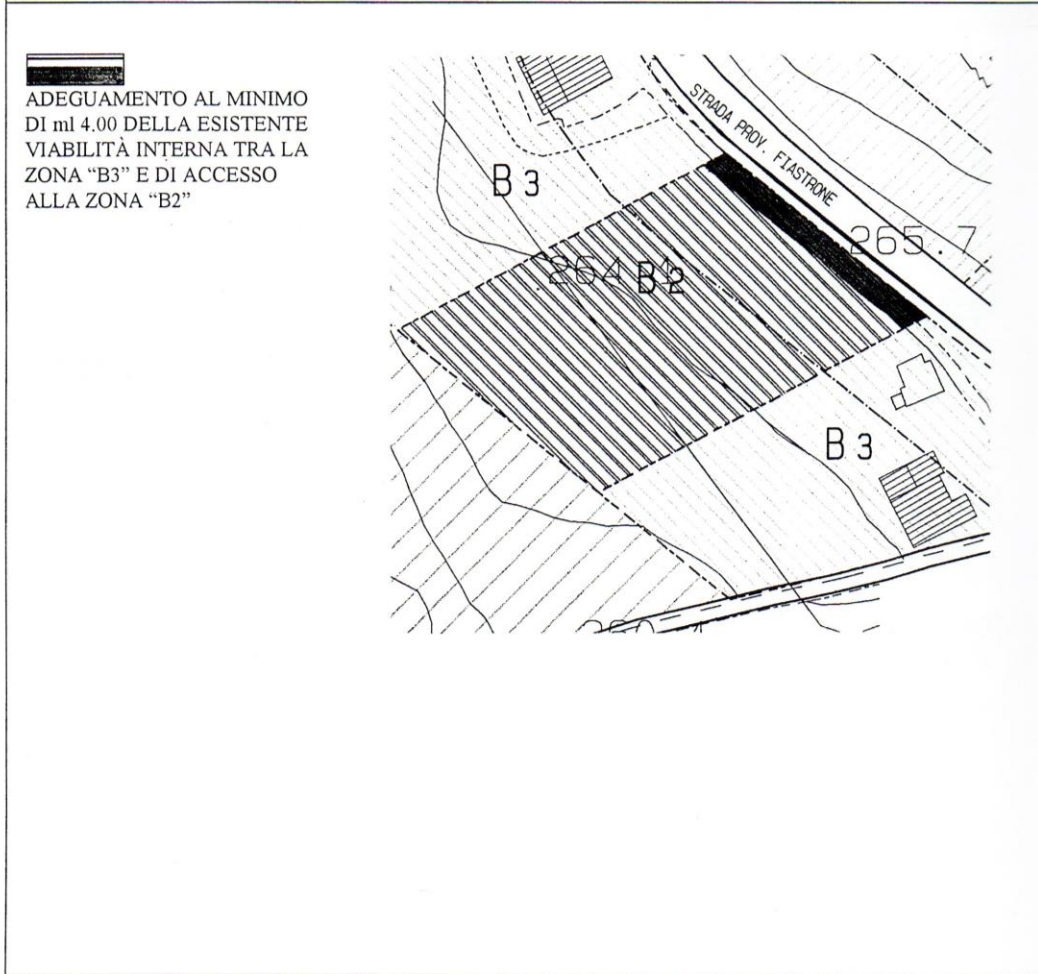
USI CONSENTITI

- primario:.....Residenziale - Unità residenziali ipotetiche n° 1
- compatibile:.....Artigianale al piano terra

TIPOLOGIA:.....Casa singola

MODALITÀ D'ATTUAZIONE:.....Lotto singolo

| | | |
|-------------|-------------------------------|---------|
| LOTTO N° 12 | STRALCIO PLANIMETRICO DI ZONA | 1:1.000 |
|-------------|-------------------------------|---------|



| INDICI E PARAMETRI EDILIZI | | | | |
|---|------------|---|---------|-------------|
| V = MC | H MAX = ML | DC = ML | DF = ML | DS = ML |
| 1.500 | 7.00 | 7.50 | 15.00 | FISSA 20.00 |
| IF = indice fabbricabilità fondiaria V = volume massimo edificabile. | | DF = distanza dagli edifici. DS = distacco dalle strade. | | |
| DC = distacchi minimi SF = superficie fondiaria | | IC = indice di copertura. SC = superficie coperta. | | |

11.3.13 - VARIANTE PARZIALE N. 16 - CANNELLA (approvata con Del. C.C. N. 24 del 10/7/2008)

**SCHEMA TECNICA - AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO
ZONA DI VARIANTE 16 - CANNELLA**

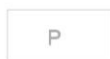
USI CONSENTITI

- primario.....Residenziale - Unità residenziali ipotetiche n°1
- compatibile.....Artigianale al solo piano terra

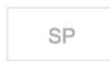
TIPOLOGIA.....Casa singola

MODALITA' D'ATTUAZIONE.....Comparto

REGIME DEI SUOLI



PUBBLICO



PUBBLICO

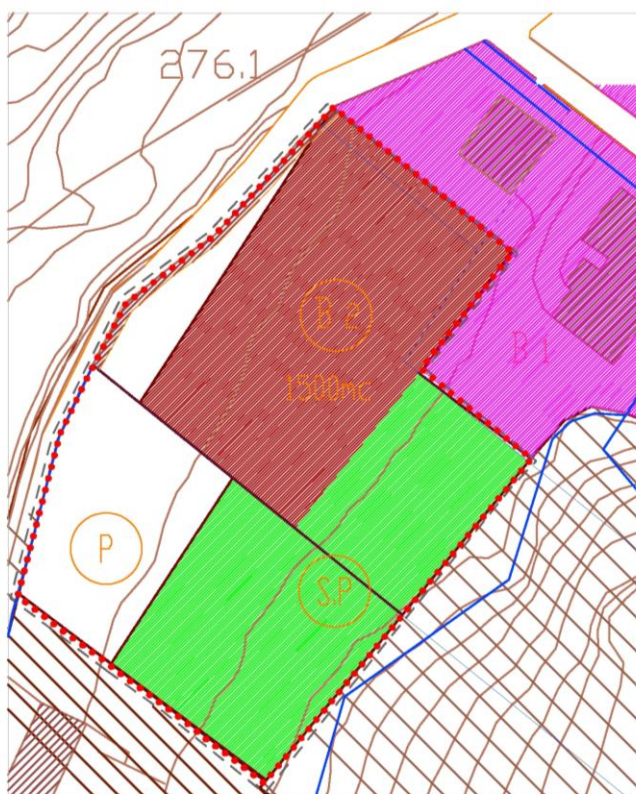


ARRETRAMENTO ml 1.50
PER ADEGUAMENTO
SEZIONE STRADALE



COMPARTO DI ATTUAZIONE UNITARIA

VARIANTE N°16 1:1000



INDICI E PARAMETRI EDILIZI

| V=MC | H MAX=ML | DC=ML | DF=ML | DS=ML |
|--|----------|--|-------|-------------|
| 1.500 | 7.00 | 5.00 | 10.00 | 5.00 + 1.50 |
| IF = indice fabbricabilità fondiaria V = volume massimo edificabile DC = distacchi minimi SF = superficie fondiaria | | DF = distanza dagli edifici DS = distacco dalle strade IC = indice di copertura SC = superficie coperta | | |

11.3.14 - VARIANTE PARZIALE N. 6 - FORNACI (approvata con Del. C.C. N. 24 del 10/7/2008)

**SCHEMA TECNICA - AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO
ZONA DI VARIANTE 6 - FORNACI**

USI CONSENTITI

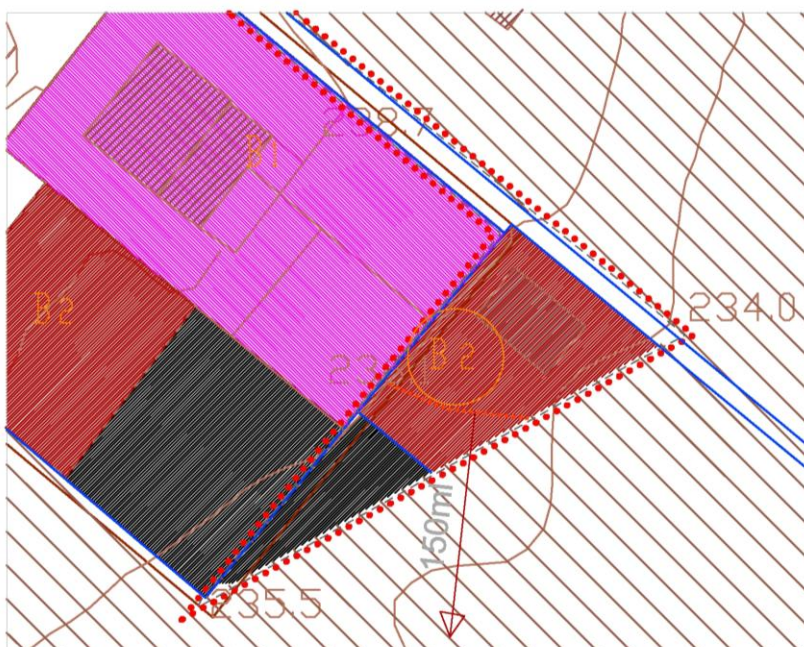
- primario.....Residenziale - Unità residenziali ipotetiche n°1
- compatibile.....Artigianale al solo piano terra

TIPOLOGIA.....Casa singola (NON E' PREVISTO PIANO INTERRATO)

MODALITA' D'ATTUAZIONE.....Comparto

VARIANTE N°6

1:1000



| INDICI E PARAMETRI EDILIZI | | | | | | |
|--|----------|----------|-------|--|-------|--------|
| V=MC | H MAX=ML | N° PIANI | DC=ML | DF=ML | DS=ML | Df=ML |
| 1.000 | 7.00 | 2 | 5.00 | 10.00 | 5.00 | 150.00 |
| IF = indice fabbricabilità fondiaria V = volume massimo edificabile DC = distacchi minimi SF = superficie fondiaria | | | | MAX SAGOMA EDIFICABILE FISSATA DF = distanza dagli edifici DS = distacco dalle strade Df = distanza dal fiume | | |

11.3.15 - ZONA 3 VILLA CASE-PIANIGLIOLI

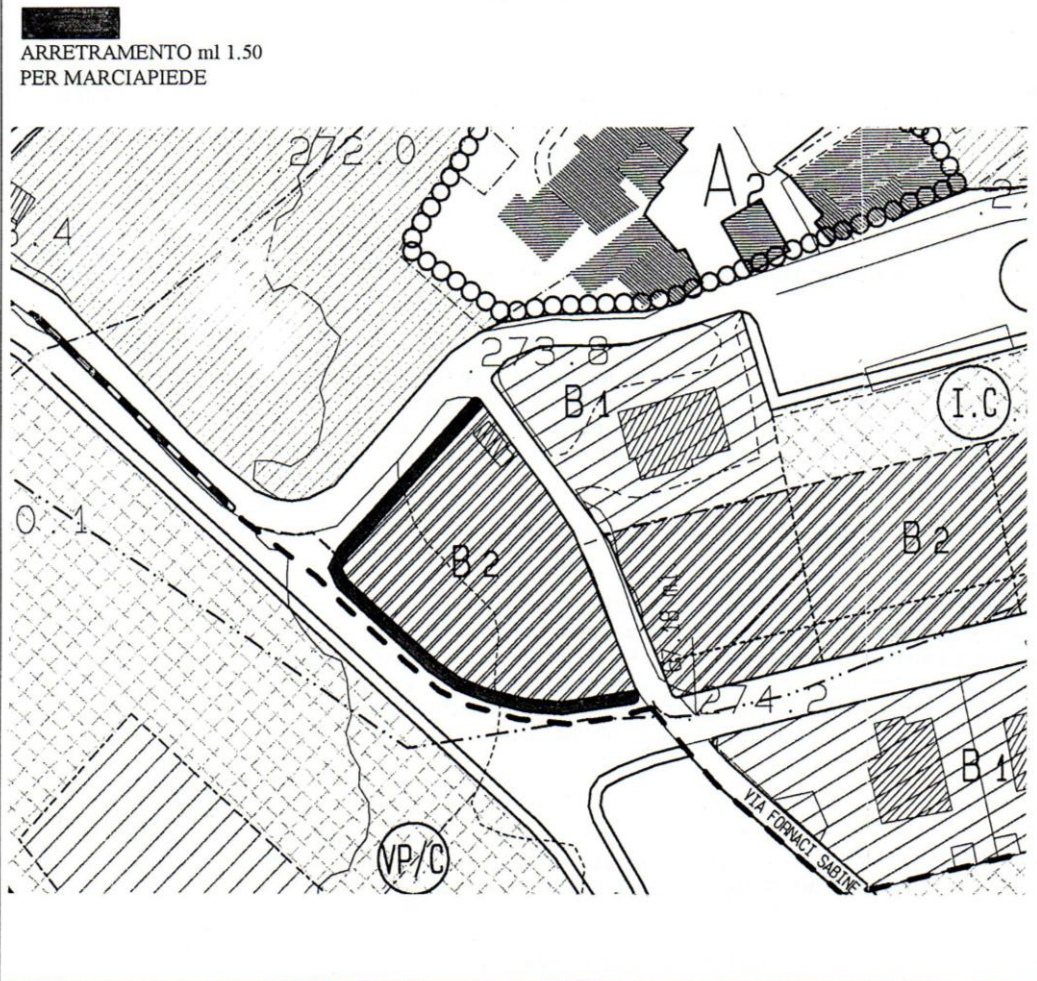
| | |
|----------------|--------------------------|
| 11.3.15 ZONA 3 | VILLA CASE - PIANIGLIOLI |
|----------------|--------------------------|

USI CONSENTITI

- primario:.....Residenziale - Unità residenziali ipotetiche n° 1
- compatibile:.....Artigianale di servizio al piano terra

TIPOLOGIA:.....Casa singola
 MODALITÀ D'ATTUAZIONE:.....Lotto singolo

| | | |
|-------------|-------------------------------|---------|
| LOTTO N° 15 | STRALCIO PLANIMETRICO DI ZONA | 1:1.000 |
|-------------|-------------------------------|---------|



| INDICI E PARAMETRI EDILIZI | | |
|---------------------------------|------------|-----------------------------|
| V = MC | H MAX = ML | DS = ML |
| 1.500 | 7.00 | 5.00 + 1.50 |
| V = volume massimo edificabile. | | DS = distacco dalle strade. |

Variante approvata con Del. C.C. N. 5 del 27/4/2012 sostituita con Variante approvata con Del. G.P. N. 341 del 7/11/2012

**SCHEMA TECNICA - AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO
ZONA DI VARIANTE 9 - BORGO SAN GIOVANNI**

USI CONSENTITI

- primario.....Residenziale - Unità residenziali ipotetiche n°1
- compatibile.....Nessuno

TIPOLOGIA.....Casa singola

MODALITA' D'ATTUAZIONE.....Comparto

VARIANTE N°9

1:1000

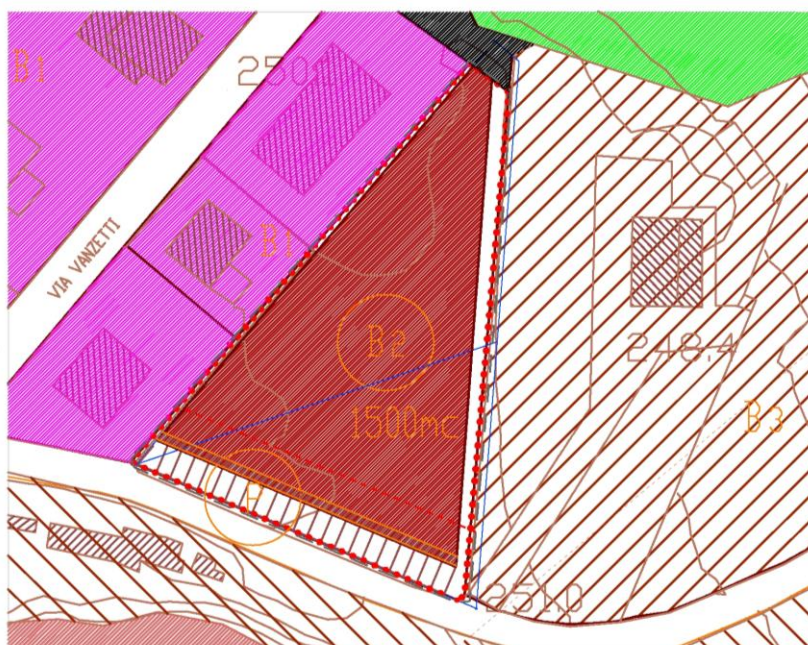
REGIME DEI SUOLI



PUBBLICO



ARRETRAMENTO ml 1.50



LIMITE DI MASSIMA EDIFICABILITA'



COMPARTO DI ATTUAZIONE UNITARIA

INDICI E PARAMETRI EDILIZI

| V=MC | H MAX=ML | DC=ML | DF=ML | DS=ML |
|--|----------|-------|---|----------------------|
| 1.500 | 7.00 | 5.00 | 10.00 | 5.00+1.50+5.00=11.50 |
| IF = indice fabbricabilità fondiaria V = volume massimo edificabile DC = distacchi minimi SF = superficie fondiaria | | | DF = distanza dagli edifici DS = distacco dalle strade | |

Variante parziale approvata con Del. C.C. N. 24 del 10/7/2008

**SCHEMA TECNICA - AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO
ZONA DI VARIANTE 10 - MOLINO**

USI CONSENTITI

- primario.....Residenziale - Unità residenziali ipotetiche n°1
- compatibile.....Nessuno

TIPOLOGIA.....Casa singola

MODALITA' D'ATTUAZIONE.....Lotto singolo

VARIANTE N°10

1:1000



LIMITE DI MASSIMA EDIFICABILITA'



LIMITE DELLA VARIANTE IN OGGETTO

| INDICI E PARAMETRI EDILIZI | | | | | |
|--|----------|-----------------|--|-------|-------|
| V=MC | H MAX=ML | N°PIANI F.TERRA | DC=ML | DF=ML | DS=ML |
| 1.500 | 7.00 | 2 | 5.00 | 10.00 | 5.00 |
| IF = indice fabbricabilità fondiaria V = volume massimo edificabile DC = distacchi minimi SF = superficie fondiaria | | | DF = distanza dagli edifici DS = distacco dalle strade IC = indice di copertura SC = superficie coperta | | |

Variante parziale approvata con Del. C.C. N. 24 del 10/7/2008

**SCHEMA TECNICA - AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO
ZONA DI VARIANTE 12 - BORGO SAN GIOVANNI**

USI CONSENTITI

- primario.....Residenziale - Unità residenziali ipotetiche n°3
- compatibile.....Nessuno

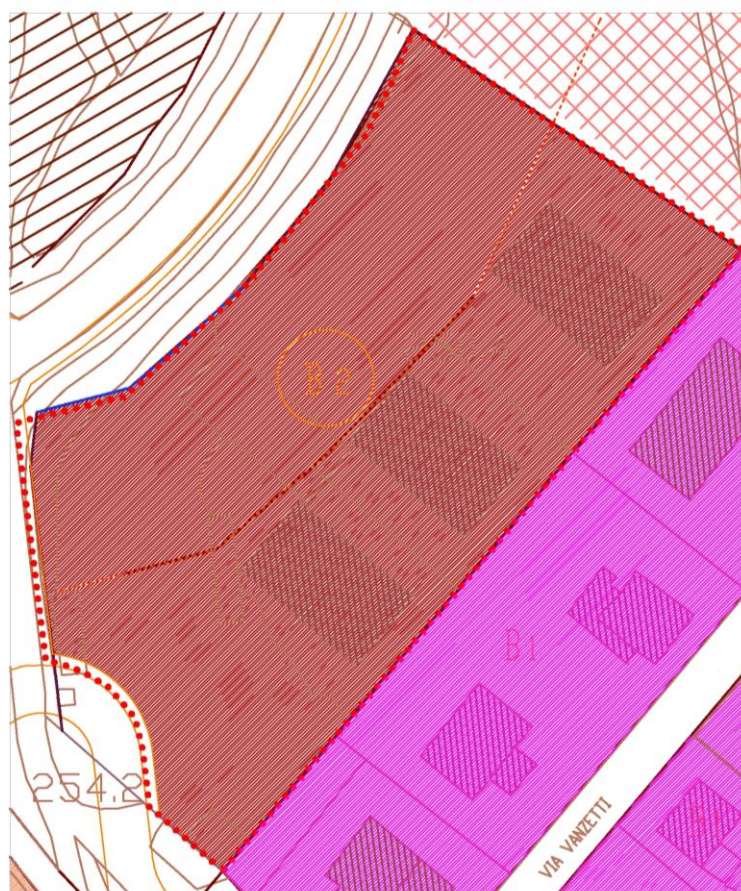
TIPOLOGIA.....Case singole

MODALITA' D'ATTUAZIONE.....Lotto singolo

VARIANTE N°12

1:1000


LIMITE DI MASSIMA
EDIFICABILITA'



| INDICI E PARAMETRI EDILIZI | | | | |
|--|----------|-------|---|------------|
| V=MC | H MAX=ML | DC=ML | DF=ML | DS=ML |
| 8400 | 7.50 | 5.00 | 10.00 | 40.00+1.50 |
| IF = indice fabbricabilità fondiaria V = volume massimo edificabile DC = distacchi minimi SF = superficie fondiaria | | | MAX SAGOMA EDIFICABILE FISSATA DF = distanza dagli edifici DS = distacco dalle strade | |

Art. 12 - "B3" AREE DI RECUPERO AMBIENTALE AI FINI RESIDENZIALI**12.1 - CAMPO DI APPLICAZIONE**

Comprendono tutte quelle zone che non hanno trovato la giusta collocazione all'interno della normativa del P.d.F. o per inadeguatezza della norma stessa o per imprecisa collocazione urbanistica.

Tali zone sono raggruppate in due casistiche alle quali si riferiscono le successive norme urbanistiche generali ed edilizie particolari.

12.1.1 - EDILIZIA SPARSA

Di ordine prevalentemente rurale in ambito urbano.

12.1.2 - NUCLEI FRAZIONALI CONSOLIDATI**12.2 - MODALITA' D'INTERVENTO**

All'interno di tali zone il Piano si attua a mezzo di comparto di attuazione unitaria, secondo quanto prescritto nella precedente art. 4.2.1, per le aree con più fabbricati individuati come comparti nella planimetria del Piano, mentre per le restanti aree è previsto l'intervento edilizio diretto.

12.3 - NORMATIVA URBANISTICA

Per singola zona il Piano definisce i seguenti possibili interventi:

12.3.1 - CONSERVAZIONE VOLUMETRICA

La norma interessa quei casi nei quali le situazioni ambientali non consentono trasformazioni degli edifici esistenti per i quali sono ammessi gli interventi di cui alla legge 457/78, art. 31 lettere a, b, c, d. Per Casa Santolini e Casa Vicomandi solo gli interventi di cui alla legge 457/78 art. 31 lettere a, b.

12.3.2 - CONSERVAZIONE PLANIMETRICA

CON COMPLETAMENTI VOLUMETRICI NEI LIMITI DELL'ALTEZZA MASSIMA DI ml 7,00.

La norma contempla quelle situazioni in cui non sono possibili ampliamenti planimetrici ma solo completamenti di volumi palesemente atipici rispetto al contesto altezze inferiori ai 5,4 metri. Sono ammessi gli interventi di cui alla legge 457/78 art. 31 lettere a, b, c, d, con esclusione della demolizione e ricostruzione che può essere applicata esclusivamente alle parti di edificio da completare nei limiti dell'altezza massima indicata.

12.3.3 - EDIFICI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE PLANIVOLUMETRICA LIBERA ALL'INTERNO DELLA ZONA - ALTEZZA MASSIMA ml 7,00 -VOLUME MAX mc 1.500 O ESISTENTE SE SUPERIORE DISTACCO DAI LIMITI DI ZONA ml 5,00.

Con tale norma sono regolamentate le trasformazioni all'interno di lotti o comparti nei quali non esistono rilevanti condizioni di vincolo ambientale. Sono ammessi tutti gli interventi di cui alla legge 457/78 art. 31.

Nei casi di interventi di ristrutturazione urbanistica, per cubature superiori ai 1.500 mc, interessanti uno o più edifici è richiesto un progetto di massima preventivo da approvarsi con determinazione dirigenziale.

12.3.4 - TRASFORMAZIONE PLANIVOLUMETRICA CONTROLLATA

Il Piano regola le trasformazioni che, per situazioni ambientali, sono possibili in ambiti planimetrici definiti. Nel caso di ampliamenti interessanti più proprietà confinanti sono ammessi interventi parziali con costruzioni a confine.

12.3.5 - AMBITO DEFINITO DELL'AMPLIAMENTO

ALTEZZA MASSIMA ml 7,00

Rappresenta la massima sagoma di ampliamento di edifici esistenti da contenere in termini di volume nell'altezza massima di ml 7,00.

12.3.6 - AMBITO DEFINITO DELL'AMPLIAMENTO

PER PORTICATO ALTEZZA MASSIMA ml 4,00

Rappresenta la massima sagoma di ampliamento per la costruzione di porticati con altezza massima di ml 4,00.

12.3.7 - DEMOLIZIONI

CON RECUPERO VOLUMETRICO

La norma è applicata a quei manufatti che all'interno dei lotti o comparti rappresentano condizioni di atipicità da rimuovere attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica con il recupero dei volumi demoliti per ampliamenti e nuove costruzioni.

12.3.8 - ALLINEAMENTO O LIMITE DI MASSIMA EDIFICABILITÀ NEL CASO DI INTERVENTO DI TRASFORMAZIONE

Indica il limite planimetrico dei nuovi interventi nel caso di ristrutturazioni urbanistiche.

12.3.8.1 - IL RECUPERO AMBIENTALE

Previsto per l'area sita al margine della "Piaggia del Frate" prevede anche il rifacimento della Piaggia, in arenaria e mattoni, lungo la quale saranno ubicati gli accessi pedonali alle nuove costruzioni che all'interno della sagoma massima edificabile dovranno presentare una aggregazione a schiera con un'altezza massima di ml. 6,00.

12.4 - CAMPO DI APPLICAZIONE 1

Edilizia sparsa di origine prevalentemente rurale in ambito urbano.

12.4.1 - USI CONSENTITI

12.4.1.1 - Primario: Residenziale

12.4.1.2 - Compatibile: Nessuno

12.4.2 NORMATIVA EDILIZIA

L'edificazione è regolamentata dalla norma urbanistica di cui all'art. 12.3 nel rispetto dei parametri edilizi ivi indicati. Nell'area B3 dell' "Ex Fornace Muzzi"; l'intervento dovrà prevedere il consolidamento e la conservazione di quanto resta del nucleo originario della fornace compresa la sua valorizzazione nell'ambito del Parco Urbano previsto all'interno della zona di protezione ambientale delle Gessare. L'intervento si attua nel rispetto della procedura di cui all'art. 4.2.1.

12.5 - CAMPO DI APPLICAZIONE 2

Nuclei funzionali consolidati di B.go S.Giovanni, B.go S.Maria e Fornaci. Per tali zone il Piano definisce l'ambito massimo per le trasformazioni possibili in funzione di ampliamenti degli edifici esistenti o nuove costruzioni. Per l'attuazione dell'intervento dovrà essere seguita la procedura di cui all'art. 4.2.1.

12.5.1 - USI CONSENTITI

12.5.1.1 - Primario: Residenziale

12.5.1.2 - Compatibile: Commerciale, Artigianale, Direzionale

12.5.2 - NORMATIVA EDILIZIA

L'edificazione è regolamentata dalla norma urbanistica di cui all'art. 12.3, nel rispetto dei parametri edilizi ivi indicati.

B3 - Varianti parziali approvate con Del. C.C. N. 24 del 10/7/2008

**SCHEMA TECNICA - AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO
ZONA DI VARIANTE 5 - BORGO SANTA MARIA**

USI CONSENTITI

- primario.....Residenziale
- compatibile.....Commerciale, Artigianale, Direzionale

TIPOLOGIA.....Casa singola e a schiera

MODALITA' D'ATTUAZIONE.....Lotto singolo

VARIANTE N°5

1:1000



LIMITE DELLA VARIANTE IN OGGETTO

| INDICI E PARAMETRI EDILIZI | | |
|----------------------------|--------------------|--|
| H MAX=ML | H MAX porticati=ML | TRASFORMAZIONE PLANIVOLUMETRICA CONTROLLATA -il piano definisce l'ambito max per le trasformazioni possibili in funzione di ampliamenti degli edifici esistenti o nuove costruzioni -nel caso di ampliamenti interessanti più proprietà confinanti sono ammessi interventi parziali con costruzioni a confine |
| 7.00 | 4.00 | |

SCHEMA TECNICA - AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO ZONA DI VARIANTE 7 - FORNACI

USI CONSENTITI

- primario.....Residenziale
- compatibile.....Commerciale, Artigianale, Direzionale

TIPOLOGIA.....Casa singola

MODALITA' D'ATTUAZIONE.....Progetto di massima unitario

VARIANTE N°7

1:1000



LIMITE DELLA VARIANTE IN OGGETTO

| INDICI E PARAMETRI EDILIZI | | |
|----------------------------|--------------------|---|
| H MAX=ML | H MAX porticati=ML | TRASFORMAZIONE PLANIVOLUMETRICA CONTROLLATA  -il piano definisce l'ambito max per le trasformazioni possibili in funzione di ampliamenti degli edifici esistenti o nuove costruzioni -nel caso di ampliamenti interessanti più proprietà confinanti sono ammessi interventi parziali con costruzioni a confine |
| 7.00 | 4.00 | |

SCHEMA TECNICA - AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO ZONA DI VARIANTE 8 - FORNACI

USI CONSENTITI

- primario.....Residenziale - Unità residenziali ipotetiche n°1
- compatibile.....Commerciale, Artigianale, Direzionale

TIPOLOGIA.....Casa singola

MODALITA' D'ATTUAZIONE.....Lotto singolo

VARIANTE N°8

1:1000



LIMITE DI MASSIMA EDIFICABILITA'



LIMITE DELLA VARIANTE IN OGGETTO

POSSIBILITA' DI EDIFICAZIONE
ATTRAVERSO LA SOPRAELEVAZIONE
DI UN GARAGE INTERRATO

| INDICI E PARAMETRI EDILIZI | | |
|----------------------------|--------------------|---|
| H MAX=ML | H MAX porticati=ML | DEMOLIZIONI CON RECUPERO VOLUMETRICO |
| 7.00 | 4.00 | TRASFORMAZIONE PLANIVOLUMETRICA CONTROLLATA il piano definisce l'ambito max per le trasformazioni possibili in funzione di ampliamenti degli edifici esistenti o nuove costruzioni |



SCHEMA TECNICA - AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO ZONA DI VARIANTE 13 - FORNACI

USI CONSENTITI

- primario.....Residenziale
- compatibile.....Commerciale, Artigianale, Direzionale

TIPOLOGIA.....Casa singola e a schiera
 MODALITA' D'ATTUAZIONE.....Progetto di massima unitario

VARIANTE N°13

1:1000



LIMITE DELLA VARIANTE IN OGGETTO

| INDICI E PARAMETRI EDILIZI | | |
|----------------------------|--------------------|--|
| H MAX=ML | H MAX porticati=ML | TRASFORMAZIONE PLANIVOLUMETRICA CONTROLLATA -il piano definisce l'ambito max per le trasformazioni possibili in funzione di ampliamenti degli edifici esistenti o nuove costruzioni -nel caso di ampliamenti interessanti più proprietà confinanti sono ammessi interventi parziali con costruzioni a confine |
| 7.00 | 4.00 | |

Art. 13 – “C1” - AREE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE

13.1 - CAMPO DI APPLICAZIONE

Costituiscono l'ambito di espansione possibile nell'intero territorio e sono individuate nelle seguenti zone:

- 1) ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE VILLA CASE - PIANIGLIOLI;
- 2) ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE SAN GIORGIO;
- 3) ZONA DI ESPANSIONE MISTA SANTA MARIA.

13.2 - MODALITA' DI ATTUAZIONE

In tali zone il piano si attua attraverso strumento urbanistico esecutivo, costituito da una lottizzazione convenzionata ai sensi della Legge Urbanistica 1150 e della legge regionale 34/92 e al titolo X del REC. Per l'attuazione di tali zone l'Amministrazione Comunale deve preventivamente approvare un Programma di intervento nel quale sia contenuto:

- i soggetti attuatori
- l'eventuale quota di intervento pubblico
- le fasi e i tempi di attuazione
- il programma delle opere di urbanizzazione necessarie a garantire gli allacci ai pubblici servizi e il relativo piano finanziario.

Fino all'approvazione del programma d'intervento la destinazione di zona rimane quella agricola.

Ai fini dell'applicazione dell'art. 5 della L.R. n. 14 del 17.06.2008, in tali zone di nuovo impianto la relativa pianificazione dovrà essere corredata da specifica documentazione progettuale coerente con quanto riportato al precedente art. 4.5 e con le indicazioni progettuali contenute negli indirizzi di cui all'elaborato C del presente Piano.

13.3 - AMBITO D'INTERVENTO

L'ambito di lottizzazione è quello indicato nelle tavole di Piano come limite del comparto di attuazione unitaria. La zonizzazione prevista all'interno del comparto è da intendersi vincolante nelle quantità e orientativa nella distribuzione planimetrica delle aree.

Il limite delle proprietà private, definibili all'intorno con recinzioni, coincide con la massima sagoma dell'area edificabile del Piano.

13.4 - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

All'interno dei comparti di espansione, così come individuati nella planimetria di Piano, lo strumento urbanistico esecutivo dovrà essere redatto sulla base degli indici, parametri e norme che seguono:

13.4.1 - VILLA CASE

- TIPOLOGIA AMMESSA: Case singole o a schiera
- USI CONSENTITI:
 - primario: Residenziale
 - compatibile: Commerciale e Artigianale al piano terra
- STANDARDS MINIMI DI RIFERIMENTO: 15 mq per ogni abitante teorico insediato o da insediare, comprensivi dell'aggiunta del nucleo elementare di verde (3 mq/120 mc).
Quando le zone C) siano contigue o in diretto rapporto visuale con particolari connotati naturali del territorio (laghi, lagune, corsi d'acqua importanti, nonché singolarità orografiche di rilievo) ovvero con preesistenze storico-artistiche ed archeologiche, la quantità minima di spazio di cui al punto c) dell'art. 3 del DM 1444/68, resta fissata in mq. 15.
- STANDARDS MINIMI: Indicati nel PRG.
- VOLUME MAX EDIFICABILE: mc. 18.000
- ALTEZZA MAX EDIFICI: ml. 7,00
- DISTACCHI DAI CONFINI INTERNI
- ALLE AREE EDIFICABILI: minimo ml 1,50 nel rispetto di quanto previsto nel D.M. 1444/68
- La strada di lottizzazione che definisce il lato sud-ovest della zona di espansione deve essere impostata a valle del filare di querce esistente in sito.

- Il piano di Lottizzazione dovrà contenere soluzioni tecniche atte a salvaguardare gli elementi vegetazionali presenti tutelati dalle vigenti NTA.

13.4.2 - SAN GIORGIO

- TIPOLOGIA AMMESSA:.. Case singole o a schiera
- USI CONSENTITI:
 - primario: Residenziale
 - compatibile: Commerciale e Artigianale al piano terra
- STANDARDS MINIMI DI RIFERIMENTO: 15 mq per ogni abitante teorico insediato o da insediare, comprensivi dell'aggiunta del nucleo elementare di verde (3 mq/120 mc).
Quando le zone C) siano contigue o in diretto rapporto visuale con particolari connotati naturali del territorio (laghi, lagune, corsi d'acqua importanti, nonché singolarità orografiche di rilievo) ovvero con preesistenze storico-artistiche ed archeologiche, la quantità minima di spazio di cui al punto c) dell'art. 3 del DM 1444/68, resta fissata in mq. 15.
- VOLUME MAX EDIFICABILE: mc. 16.200
- ALTEZZA MAX EDIFICI: ml. 7,00
- DISTACCHI DAI CONFINI INTERNI
ALLE AREE EDIFICABILI: minimo ml 1,50 nel rispetto di quanto previsto nel D.M. 1444/68
- I movimenti di terreno dovranno essere preventivamente autorizzati dal competente Corpo Forestale dello Stato.

13.4.3 - BORGO SANTA MARIA

- TIPOLOGIA AMMESSA: Case a torre su piastra
- USI CONSENTITI:
 - primario: Residenziale
 - compatibile: Commerciale/Direzionale
- STANDARDS MINIMI DI RIFERIMENTO: 15 mq per ogni abitante teorico insediato o da insediare, comprensivi dell'aggiunta del nucleo elementare di verde (3 mq/120 mc).
Quando le zone C) siano contigue o in diretto rapporto visuale con particolari connotati naturali del territorio (laghi, lagune, corsi d'acqua importanti, nonché singolarità orografiche di rilievo) ovvero con preesistenze storico-artistiche ed archeologiche, la quantità minima di spazio di cui al punto c) dell'art. 3 del DM 1444/68, resta fissata in mq. 15.
- STANDARDS MINIMI: Indicati nel PRG.
- VOLUME MAX EDIFICABILE: mc. 14.400
- ALTEZZA MAX EDIFICI: ml. 14,00
- DISTACCHI DAI CONFINI INTERNI
AREE EDIFICABILI: minimo ml 1,50 nel rispetto di quanto previsto nel D.M. 1444/68
- TIPOLOGIA ALTERNATIVA: Case singole
- USI CONSENTITI:
 - primario: Residenziale
 - compatibile: Commerciale/Direzionale
- DISTACCHI DAI CONFINI DI LOTTO:..minimo ml 1,50 nel rispetto di quanto previsto nel D.M.1444/68
- DISTACCHI DAI FABBRICATI: ml 10,00
- ALTEZZA MAX EDIFICI: ml 10,50.

Art. 14 - "D"- AREE PER ATTIVITÀ ECONOMICHE

14.1 - CAMPO DI APPLICAZIONE

Sono comprese in tali zone tutte le aree del territorio comunale con insediamenti produttivi secondo la seguente distinzione:

D1. ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI TOTALMENTE EDIFICATE

D2. ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI COMPLETAMENTO

D3. omissis.

D4. ZONE PER ATTIVITÀ ECONOMICHE NEL POLO INDUSTRIALE INTERCOMUNALE "LE GRAZIE" ¹

Ai fini dell'applicazione dell'art. 5 della L.R. n. 14 del 17.06.2008, in tali zone di nuovo impianto la relativa pianificazione dovrà essere corredata da specifica documentazione progettuale coerente con quanto riportato al precedente art. 4.5 e con le indicazioni progettuali contenute negli indirizzi di cui all'elaborato C del presente Piano.

14.2 - USI CONSENTITI

Primario

Nelle zone destinate alle attività economiche e produttive in genere sono ammessi esclusivamente edifici di carattere industriale, piccolo industriale, commerciali, artigianali, inerenti sia al processo produttivo (stabilimenti, officine, laboratori, ecc.) sia a quello direzionale e commerciale connesso e non all'attività produttiva, sia infine al servizio delle maestranze (locali di soggiorno, mense, centri sanitari, locali per riunioni, piccole attrezzature sportive e ricreative).

Per le zone D in cui sono consentiti gli usi a carattere commerciale e direzionale si applicano i contenuti di cui all'art. 5 del DM 1444/68 e della L.R. n. 27 del 10.11.2009.

Compatibile

Sono ammesse le destinazioni residenziali, nella misura del 30% dell'intero volume costruito, funzionali all'attività dell'azienda insediata e riscontrabili in un piano aziendale da allegare alla documentazione di progetto prevista per la richiesta di connessione edilizia.

Per le aree con strumenti urbanistici in vigore, l'applicabilità di tale norma è subordinata alla modifica degli stessi.

Art. 15 – "D1"–ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI TOTALMENTE EDIFICATE

15.1 - CAMPO DI APPLICAZIONE

Comprendono, oltre alle zone completamente edificate, quelle in corso di edificazione con strumenti urbanistici esecutivi.

MODALITA' DI INTERVENTO

L'edificabilità in tali zone, da valutarsi esclusivamente in termini di ristrutturazioni e completamenti, avviene sulla base delle norme dei piani di lottizzazione vigenti nella zona d'intervento "DELSA" e "S. GIOVANNI Sud" attualmente vigenti e negli altri casi attraverso interventi diretti sulla base dei seguenti parametri.

NORMATIVA EDILIZIA

Indice di Fabbricabilità Fondiaria (IF = V/SF) = 2,0

Altezza massima (H MAX = ml.) = 8,00

Numero Piani Fuori Terra (N.) = 2

Distacco dai Confini - DC (ml.) = 5,00

Distacco tra Edifici – DF (ml.) = 10,00

Distacco dalle Strade DS (ml.) = 5,00

¹ La zona "D3"- ZONE DI COMPLETAMENTO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, è stata eliminata con Delibera di C.C. n. 14 del 09.06.1999 "Adozione variante al piano Regolatore Generale" e con Delibera C.C. n. 20 del 05.04.2001 "Ratifica Accordo di Programma variante strumenti urbanistici tra la Provincia di Macerata e i comuni Belforte del Chienti e Tolentino per Programma Intercomunale per Inseadimento Attività Economiche Loc. "Moreto", e sostituita con la zona "D4" - ZONE PER ATTIVITÀ ECONOMICHE NEL POLO INDUSTRIALE INTERCOMUNALE LE "GRAZIE".

Art. 16 - "D2"- ZONE DI COMPLETAMENTO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

16.1 - CAMPO DI APPLICAZIONE

E' compresa in tale norma l'unica area disponibili per interventi di completamento sita in zona Molino.

16.2 - SCOPO DELLA NORMA

La norma ha come fine la razionalizzazione dell'intera zona produttiva il Molino.

16.3 - MODALITA' DI ATTUAZIONE

In tale zona il piano si attua a mezzo di comparto di attuazione unitaria così come indicato nelle scheda normativa edilizia ed urbanistica che segue, secondo la norma di cui all'art. 4.2.1 e nel rispetto degli indici e parametri della scheda di cui all' art. 16.3.2.

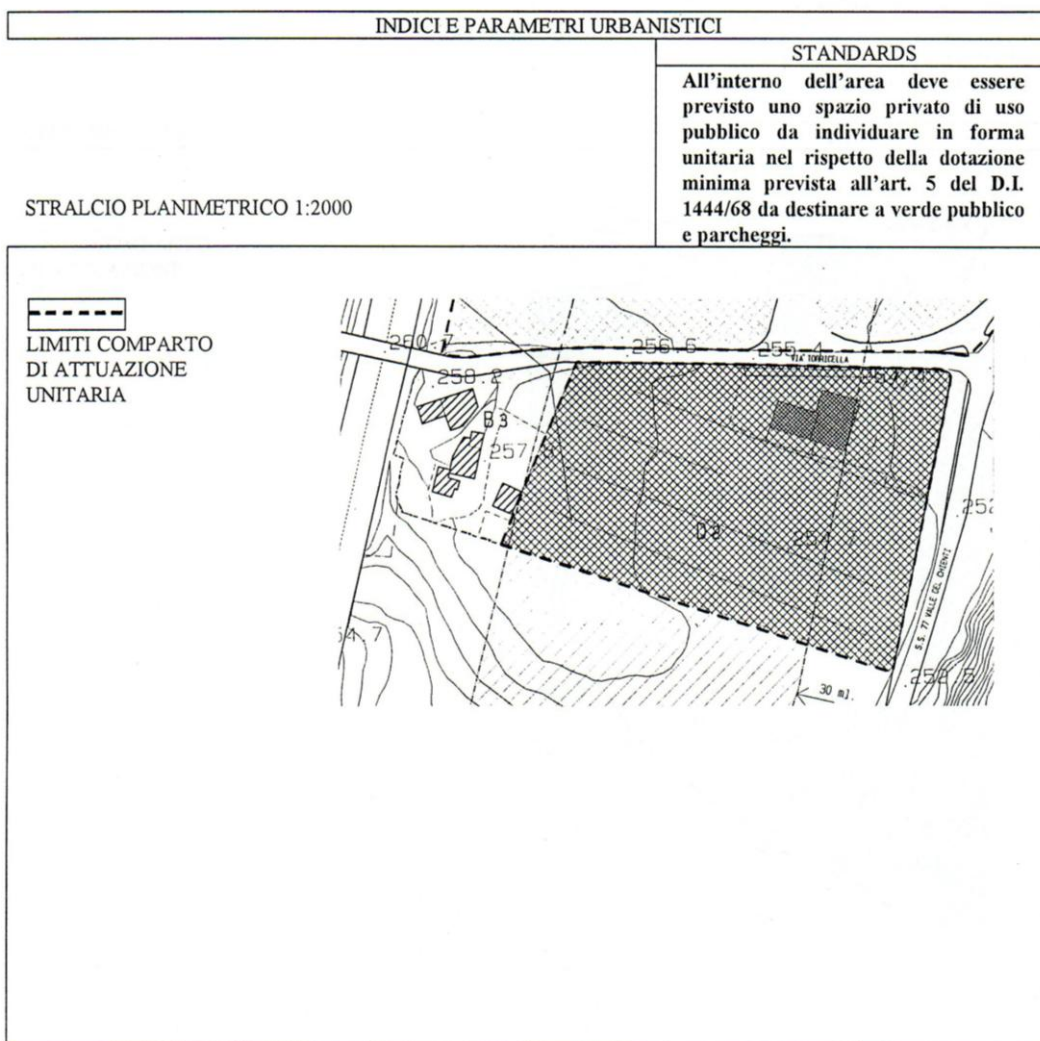
16.3.1 - ZONA "D2" ZONA TORRICELLA

USI CONSENTITI

- primario:.....Misto Artigianale/Residenziale
- compatibile:.....Commerciale limitatamente al 10% del volume complessivamente realizzabile

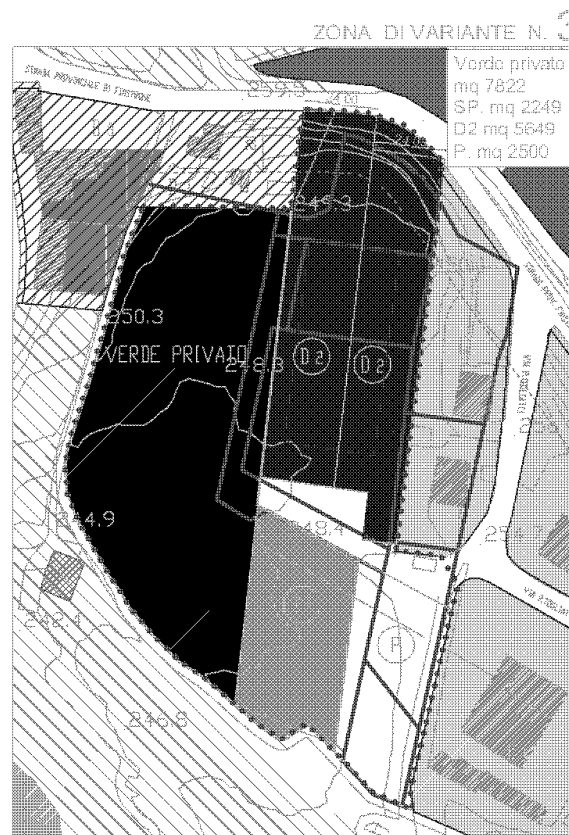
TIPOLOGIA:.....Villaggio artigianale

MODALITA' DI ATTUAZIONE Secondo quanto indicato all'art. 4.2.1 delle presenti NTA.



| INDICI E PARAMETRI URBANISTICI | | | |
|---|------------|---|--|
| V = MC | H MAX = ML | DC = ML | DC/I = ML distanza interna al comparto |
| 18.000 | 9.00 | 5.00 | Annesse costruzioni a confine |
| V = volume max edificabile di cui max 30% per la residenza. | | DC = distanza dal confine esterno di zona | |

16.3.2 - ZONA "D2" ZONA MOLINO - VARIANTE PARZIALE N. 3 (approvata con Del. C.C. N. 24 del 10/7/2008)



PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Si riconferma quanto proposto nella variante medesima accettando altresì, come richiesto dalla Provincia di Macerata, l'attuazione con comparto unitario, nel quale potrà essere prevista la realizzazione dell'intervento edilizio anche in tempi diversi, prevedendo che l'area a verde pubblico (SP di mq. 2.249) unitamente all'area destinata a parcheggio (P mq. 2.500) ed alla strada di accesso agli stessi, vengano ceduti gratuitamente al Comune dopo la loro completa realizzazione, ed al momento della prima edificazione nel comparto; la restante area, prevista originariamente dal P.R.G. come IC - Interesse Collettivo -, sia trasformata in verde privato (mq.7.822)

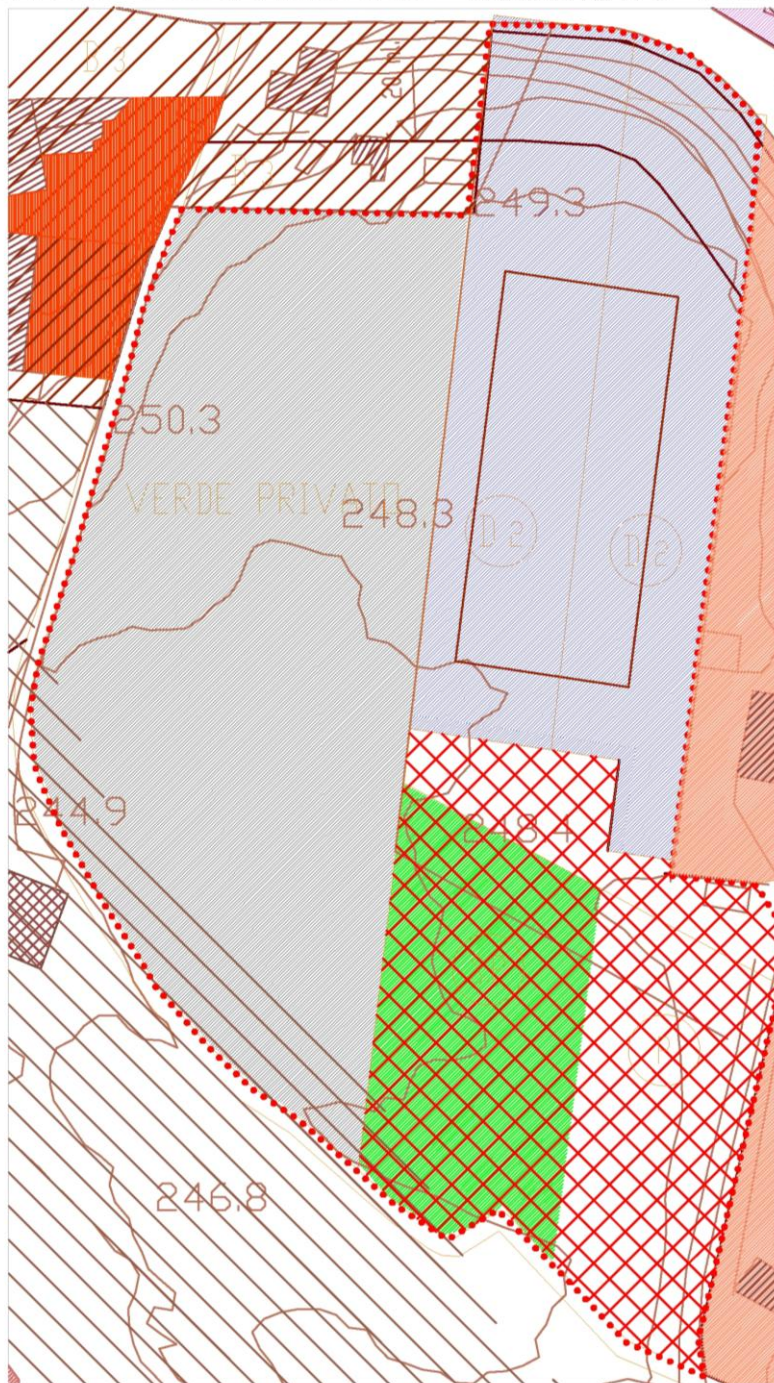
**SCHEDA TECNICA - AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO
ZONA DI VARIANTE 3 - ZONA MOLINO VARIANTE N°3 1:1000**

USI CONSENTITI

- primario
 Produttivo
- compatibile
 Residenziale nei limiti di un
 alloggio per ogni azienda

TIPOLOGIA

aggregazione di edifici a blocco



SP e P 4749mq

Aree a destinazione pubblica da cedere contestualmente al rilascio del primo permesso a costruire

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

| | | | |
|--|----------|--------------------|--|
| V=MC | H MAX=ML | STANDARD | Sagoma di massima edificabilità fissa all'interno della quale è ammessa la costruzione a confine |
| 18000 | 9.00 | SP e P 10% zona | |
| ST = superficie territoriale V = volume max edificabile di cui max 15% per la residenza | | 2249 e 2500 | |



Art. 17 - omissis

Art. 17bis - "D4"- ZONE PER ATTIVITA' ECONOMICHE NEL POLO INDUSTRIALE INTERCOMUNALE "LE GRAZIE"

17.1bis - CAMPO DI APPLICAZIONE

Sono le aree di nuovo impianto per attività economiche individuate nel programma intercomunale di insediamento di attività economiche nella Zona "Moreto".

17bis.2 - MODALITA' DI ATTUAZIONE

In tali zone il Piano si attua a mezzo di intervento edilizio diretto secondo indici, parametri edilizi e specifiche tecniche contenute nelle schede di progetto dei singoli comparti allegate come normativa specifica.

17bis.3 - AMBITO D'INTERVENTO

L'ambito di lottizzazione è quello indicato nelle tavole di piano come limite dell'area di variante.

17bis.3.1 - LA ZONIZZAZIONE

La zonizzazione prevista all'interno dell'area di variante è da intendersi vincolante sia per i comparti destinati all'insediamento che per le aree a destinazione pubblica.

17bis.3.1.1 - Gli spazi per il verde pubblico SP e VP/D previsti all'interno del comparto dovranno essere attrezzati sulla base di un progetto esecutivo di forestazione urbana allegato alla richiesta di concessione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

17bis.3.1.2 - La viabilità di servizio della zona e la distribuzione dei parcheggi, nel progetto di lottizzazione possono, al loro interno subire delle modificazioni che comunque non devono snaturare l'impostazione urbanistica data.

17bis.3.1.3 - Il verde privato posto tra l'area edificabile e la superstrada dovrà essere sistemato a giardino ed eventuali spazi di parcheggio piantumati (un albero ogni due macchine) al fine di garantire il massimo decoro nella percezione dell'area dalla superstrada. Non sono ammessi piazzali di stoccaggio di materiali. Vanno comunque rispettate tutte le norme del Nuovo Codice della Strada.

17bis.3.2 - EDIFICABILITA'

Il limite delle proprietà private definibili all'intorno con recinzioni, coincide con la massima sagoma dell'area edificabile del Piano ad esclusione del fronte sulla strada interna di lottizzazione sulla quale è previsto che i marciapiedi, della larghezza minima di ml 1,80 debbano essere realizzati all'interno dell'area edificabile e costituire area privata di pertinenza del lotto di uso pubblico.

17bis.3.3 - NORMATIVA EDILIZIA

Al l'interno della zona di massima edificabilità vanno rispettate i seguenti indici e parametri edilizi:

| | |
|---------------------------------|-----------|
| - Volume massimo edificabile | mc 60.000 |
| - Altezza massima degli edifici | ml 10,00 |
| - Distanza dai confini di zona | ml 10,00 |
| - Distanza tra gli edifici | mq 20,00 |

Art. 18 - AREE AGRICOLE

18.1 - CAMPO DI APPLICAZIONE

Sono considerate zone agricole le parti del territorio comunale non urbanizzate così come individuate negli elaborati di progetto.

18.2 - USI CONSENTITI:

18.2.1 - PRIMARIO

Attività dirette alla coltivazione dei fondi;

Attività dirette alla silvicoltura;

Attività dirette all'allevamento del bestiame;

Attività dirette alle attività produttive connesse alla coltivazione compreso l'agriturismo.

18.2.2 COMPATIBILE CON GLI USI CIVILI

Residenziale sull'intero patrimonio edilizio esistente.

18.2.3 VIETATI

Insedimenti di industrie nocive.

Allevamenti industriali e le costruzioni per la lavorazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli ad esclusione di quelli previsti ed indicati nelle tavole di piano.

18.3 - NORMATIVA GENERALE

Nelle zone agricole si applicano le norme di cui alla Legge Regionale n. 13 del 08.03.1990 con le precisazioni di cui all'art. 18.2.3.

18.4 - NORMATIVA EDILIZIA

Nelle zone agricole sono ammesse:

- nuove abitazioni necessarie per l'esercizio dell'attività agricola;
- ampliamento o ricostruzione delle abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo;
- il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi e antiparassitari, ricoveri per bestiame;
- serre così come previsto dagli articoli 4, 5, 6, 8, 10, della L.R. 13/90.

In riferimento all'art. 7 della Legge Regionale L.R. 13/90, le norme comuni agli interventi previsti agli artt. 4, 5, 6, 8, 10, della stessa legge sono quelle del seguente capitolo (Normativa tipologica e formale).

18.5 - NORMATIVA TIPOLOGICA - FORMALE

Ai fini di un recupero culturale del costruire in zona agricola vengono previste le principale caratteristiche tipologiche della tradizione edilizia rurale in ambito comunale che costituiscono la norma per gli interventi di cui al comma precedente.

18.5.1 - MATERIALI

Ad esclusione delle serre, per tutti gli interventi ammessi in zona agricola e consentito esclusivamente l'uso dei seguenti materiali di finitura esterna:

18.5.1.1- PARETI: in mattoni e/o pietra arenaria, annesso l'intonaco di malta bastarda e tinteggiature non sintetiche.

18.5.1.2 - COPERTURE: in legno e pianellato con manto in coppi.

18.5.2 - SISTEMAZIONE ESTERNE

Nelle sistemazioni esterne dovrà essere individuato lo spazio della Corte di pertinenza dei fabbricati che dovrà rispettare la seguente articolazione e tipologia di finiture:

18.5.2.1 - SPAZI PAVIMENTATI (ARE) IN MATTONATO: per le aree di pertinenza dei mezzi agricoli sono consentiti altri tipi di pavimentazione.

18.5.2.2 - SPAZI VERDI (PRATO): in sementi locali privo di piantumazione di arredo.

18.5.2.3 - PIANTUMAZIONE (PERGOLE): ricostruzione del paesaggio rurale attraverso essenze autoctone:

- alberature di olivi, aceri;
- gelsi e olmi in filari o isolati.

18.5.2.4 - RECINZIONI: lo spazio della corte può essere recintato esclusivamente con paletti e rete oltre ad alberature e siepi in assenze autoctone.

18.5.2.5 - STRADE: le strade private o vicinali esistenti, interne alle proprietà dovranno essere sistemate esclusivamente in ghiaia, come pure le nuove strade da realizzare a servizio degli interventi previsti nelle seguenti norme.

18.5.3 - EDIFICI

Ad esclusione delle serre, stalle per animali e fienili, in edifici singoli e isolati, tutti gli interventi in zona agricola dovranno rientrare nella seguente classificazione che rappresenta la norma tipologica delle parti che costituiscono l'intervento.

18.5.3.1 - FACCIATE: tutti i fronti degli edifici dovranno avere unitarietà verticale nell'ambito dell'altezza massima consentita con esclusione di qualsiasi elemento di

interruzione rappresentato da corpi aggettanti sia aperti che chiusi. Gli elementi principali di facciate dovranno avere le seguenti caratteristiche:

18.5.3.1.1 - ARCHITRAVATURE: in genere piane sono ammessi archi in tutto sesto solo per ingressi pedonali e carrabili.

18.5.3.1.2 - VANI FINESTRE: con mazzette esterne a vista e sistemi di oscuramento esterni in legno.

18.5.3.2 - TETTI: sono ammesse esclusivamente:

- coperture a due falde e/o falda unica con pendenza variabile tra il 30 e il 35% vietato qualsiasi altro tipo di copertura;
- cornici di finitura delle coperture in mattoni e/o piastrelle;
- cornici sui lati orizzontali con sporgenza massima di cm 60 in mattoni o mensole in legno e piastrellato;
- cornici sui lati inclinati con sporgenza massima di cm 30 in piastrelle o mensole in legno e piastrellato.

18.5.3.3 - SPAZI ESTERNI COPERTI: rientrano in questa categoria tutte le parti dei fabbricati rurali che non sono completamente chiuse all'esterno. Sono tipologicamente rappresentate da:

- scale e logge
- capanne, androni e accessori in genere accorpati alla residenza o costituenti l'insieme delle corti.

Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

18.5.3.3.1 - STRUTTURE PORTANTI VERTICALI, sia in forma continua (muri) che puntiformi (pilastri) in mattoni e/o pietra arenaria.

18.5.3.3.2 - COPERTURE INCLINATE con elementi portanti in legno e solai in legno e piastrellato.

18.5.3.3.3 - PAVIMENTAZIONI in mattonato.

18.5.4 - NORME GENERALI

Non sono ammesse logge al piano primo che non siano in continuità con scale esterne di accesso al piano.

Non è consentita la costruzione degli spazi esterni coperti, di cui al punto 18.5.3.3, ai piani primi ad esclusione dei fienili, costruiti secondo la tradizione locale in aggregazione verticale a ricoveri mezzi e attrezzature o stalle per animali.

18.6 - EDIFICI RURALI D'IMPORTANZA STORICA DA TUTELARE

Tutti gli edifici rurali d'importanza storica da tutelare sono stati oggetto di censimento e valutazione di natura morfologica, tipologica e costruttiva, secondo le disposizioni dell'art. 15 della L.R. 13/1990 e dell'art. 40 delle NTA del PPAR.

Tali edifici sono riportati cartograficamente nelle tavv. 1a, 1b, 2a e 2b, con numerazione corrispondente alle relative schede del censimento, le quali specificano sia le classi (A e B), sia i relativi ambiti di tutela.

Non sono ammesse logge al piano primo che non siano in continuità con scale esterne di accesso al piano.

Non è consentita la costruzione degli spazi esterni coperti, di cui al punto 18.5.3.3, ai piani primi ad esclusione dei fienili, costruiti secondo la tradizione locale in aggregazione verticale a ricoveri mezzi e attrezzature o stalle per animali.

18.7 - ELEMENTI DIFFUSI DEL PAESAGGIO AGRARIO

Gli elementi diffusi del paesaggio agrario sono quelli cartografati nella tav. A14 bis - Trasposizione attiva PPAR in scala 1:10.000 e sono sottoposti al regime di tutela orientata e alla normativa generale specificata di cui successivi artt. 18.7.1 e 18.7.2.

18.7.1 - NORMATIVA GENERALE

18.7.1.1 - PRESCRIZIONI DI BASE PERMANENTI: per gli elementi diffusi è stabilito il divieto di distribuzione o manomissione degli elementi stessi 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.

Ad integrazione degli artt. 27 e 37 NTA del PPAR vanno adottate le seguenti prescrizioni generali valide per tutti i tipi di elementi diffusi:

18.7.1.2 - INTERVENTI VIETATI:

- introduzione di specie estranee e/o infestanti;
- abbattimento delle essenze arboree e arbustive, ad eccezione delle infestanti (robinia e ailanto).

18.7.2 - NORMATIVA SPECIFICA

18.7.2.1 - BOSCHI: i boschi sono considerati elementi meritevoli di particolare tutela, sottoposti a tutela integrale e alle prescrizioni di base permanenti in base all'art. 34 delle NTA del PPAR, nonché alle prescrizioni permanenti dell'art. 28 delle NTA del PTC, al vincolo paesaggistico previsto dal D.Lgs 42/2004, dalla L.R. n. 6/05 e sono inoltre soggetti alle seguenti norme di seguito riportate.

I boschi sono riportati nelle tavv. A14 bis, A16, A18, A19, 1a, 1b, 2a e 2b.

NORME DI SALVAGUARDIA E DI INTERVENTO

18.7.2.1.1 - INTERVENTI VIETATI: accensione di fuochi all'interno del bosco.

18.7.2.1.2 - INTERVENTI CONSENTITI: nelle aree boscate è consentito il normale svolgimento delle attività selvicolturali secondo quanto previsto dal R.D.L. n. 3267/1923 (Legge forestale sui terreni soggetti a vincolo idrogeologico) e dalle prescrizioni della L.R. n. 6/05 (Legge forestale regionale). Pertanto i criteri di taglio sono normati dalla D.G.R. n. 3878 del 16/07/91.

Tutto quanto disposto da tali normative va osservato per tutti i tipi di bosco presenti nel territorio comunale a prescindere dalle specie che li compongono, dall'estensione e dall'ubicazione.

Ceduazione del bosco secondo i turni previsti per legge.

18.7.2.1.3 - INTERVENTI DI RECUPERO: interventi volti a facilitare l'espansione delle cenosi forestali originarie, nelle radure e in aree marginali adiacenti con processi di ricolonizzazione in atto. Tale ricostituzione potrà avvenire con la messa a dimora di specie arboree e arbustive autoctone, la cui scelta non potrà discostarsi dai tipi vegetanti allo stato spontaneo.

18.7.2.2 - ALBERATURE PODERALI: tali alberature sono presenti nei campi coltivati, ai limiti dei confini di proprietà, agli incroci delle strade, sulle scarpate, lungo i fossi e sono considerate corridoi ecologici e nicchie ecologiche.

Le alberature poderali sono comprese nella categoria "elementi diffusi del paesaggio agrario", riportata nella tav. A14 bis.

18.7.2.2.1 - INTERVENTI VIETATI

- Potature tipo capitozzature o che comunque stravolgano il normale portamento della specie;
- Posa a dimora di specie diverse da quelle che tipizzano la siepe o il filare.

18.7.2.2.2 - INTERVENTI CONSENTITI

- Potature, eccetto capitozzature;
- Sfoltimento della vegetazione in caso di copertura eccessiva e tale che possa costituire pericolo per il transito e/o compromettere lo svolgimento delle consuete pratiche agricole.

18.7.2.2.4 - POTENZIAMENTO: i proprietari di alberature poderali che manifestano evidenti fallanze sono tenuti a provvedere alle necessarie integrazioni.

Per la messa a dimora e la scelta delle specie vale quanto stabilito nel precedente articolo.

18.7.2.2bis - ALBERATURE STRADALI: le alberature sono date da individui arborei ed arbustivi di diversa grandezza e/o specie siti in filari lungo le vie di comunicazione di ogni tipo.

Le alberature stradali sono comprese nella categoria "elementi diffusi del paesaggio agrario", riportata nella tav. A14 bis.

Per le alberature stradali censite, purché rappresentate da individui arborei e/o arbustivi adulti regolarmente impiantati di discreta conformazione e portamento altre alle prescrizioni della L.R. n. 6/05, valgono le seguenti norme:

18.7.2.2bis.1 - DIVIETI

- è vietato l'abbattimento;
- è vietata la manomissione, le potature di ogni genere ad eccezione di quelle relative alla formazione, rimonda e tolettatura della chioma che comportino modeste riduzioni della chioma con mantenimento della forma originaria o di quella tipica della specie. Sono altresì vietati gli interventi di potatura delle branche e rami con diametro superiore a 15,00 cm.
- è vietato l'uso di mezzi meccanici di tipo rotativo e di ogni intervento che ne pregiudichi lo stato fitosanitario.

18.7.2.2bis.2 - DEROGHE

- è concesso l'abbattimento sono in presenza di opere pubbliche o di pubblica utilità qualora sia stata accertata l'impossibilità di soluzioni progettuali alternative comunque accertate dal Comune;
- è concesso l'abbattimento nei casi in cui sia stata accertata da Dottore Agronomo o Forestale la compromissione delle strutture vegetative per motivi sanitari o di tipo diverso (traumi da incidenti meccanici) per cui si prospetti minaccia alla pubblica incolumità o pericolo di diffusione di malattie;
- è concesso l'abbattimento nei casi di elementi arborei e/o arbustivi presenti in densità o distanze inopportune che non permettono uno sviluppo regolare ed armonico delle chiome e delle piante stesse. Nei casi di abbattimento autorizzato è obbligatorio il reimpianto di un numero di individui almeno doppio di quelli abbattuti: per la scelta delle specie ed il luogo è obbligatoria la consultazione del Comune il cui parere ha potere vincolante;
- è concesso l'abbattimento in presenza di aree urbanizzate indispensabili per l'edificazione di costruzioni civili anche in questo caso è obbligatorio il reimpianto di un numero di individui almeno doppio di quelli abbattuti: per la scelta delle specie ed il luogo è obbligatoria la consultazione dal Comune il cui parere ha potere vincolante.

Il Comune dovrà orientarsi in base all'elenco delle specie fornito in allegato e potrà anche avvalersi della consulenza di tecnici esterni abilitati.

La posa a dimora di piante in sostituzione di quelle abbattute comporta l'obbligo di assicurare l'attecchimento, gli eventuali risarcimenti, le cure colturali e la conservazione delle giovani piante.

Qualora l'impianto di sostituzione sia impossibile o inattuabile per elevata densità arborea o per carenza di spazio idoneo, l'Amministrazione Comunale può pretendere la messa a dimora di nuovi esemplari in altre aree.

Viene stabilita una fascia di rispetto di ml 3,00 dalla proiezione delle chiome in cui è vietato:

- accendere fuochi;
- usare presidi sanitari;
- eseguire lavori di scasso o arature con profondità superiori ai 30,00 cm.

Nella realizzazione di opere pubbliche o di opere di edilizia privata, al momento della richiesta di approvazione e/o di permesso a costruire, è obbligatorio riportare nei progetti minimo in scala 1:500 la presenza di tutte le alberature con esatta indicazione delle specie, delle dimensioni e della localizzazione in assenza o in caso di omessa indicazione di una o più essenze arboree e/o arbustive il permesso a costruire viene revocato.

18.7.2.2bis.3 - POTENZIAMENTO: i proprietari di terreni nei quali sia prevista la realizzazione di alberatura, nel momento della messa a dimora comporta l'obbligo di assicurare l'attecchimento, gli eventuali risarcimenti, le cure colturali e la conservazione delle giovani piante.

Per la scelte delle specie vanno privilegiate quelle autoctone indicate nell'allegato, in casi particolari si può chiedere consulenza al Comune che fornirà indicazioni su

eventuali specie o varietà più specificatamente adatte alla realizzazione di alberature stradali.

18.7.2.2ter - VEGETAZIONE ARBUSTIVA STRADALE E PODERALE: tale vegetazione (non riportata cartograficamente) è rappresentata da quella vegetazione erbacea, lianosa, arbustiva e sporadicamente arborea, che spesso colonizza le scarpate stradali e poderali e le aree incolte di altro genere che sono presenti lungo le vie di comunicazione che costituiscono nicchie ecologiche e corridoi ecologici.

18.7.2.2ter.1 - TUTELA: per la tutela di tale vegetazione si rimanda alla Legge Regionale n. 6/05 estendendo quanto previsto anche ai filari di siepi presenti nelle zone già urbanizzate.

Dato il particolare valore naturalistico e paesistico di tale elemento si stabiliscono inoltre le seguenti norme:

- è istituita una fascia di rispetto di ml 3,00 dal limite di tale vegetazione all'interno della quale non sono consentiti interventi che possano pregiudicare lo stato di conservazione della vegetazione e la salute della fauna che in essa trova dimora: spargimento di presidi sanitari nei periodi delle fioriture, accensione di fuochi;
- è fatto assoluto divieto di incendiare tali elementi anche al fine di controllare eventuali infestanti; tale controllo potrà essere effettuato solo con attrezzi manuali;
- è consentito eliminare specie invadenti od infestanti nei casi in cui queste abbiano manifestamente preso il sopravvento sulle altre specie e ne pregiudichino la sopravvivenza (ailanto, rovo, vitalba, etc.);
- è vietato eseguire rimboschimenti con conifere.

18.7.2.2ter.2 - POTENZIAMENTO: i proprietari di vegetazione arbustiva e poderale sono tenuti a provvedere alla messa a dimora di essenze arbustive ed arboree autoctone o all'esecuzione di interventi di ripulitura della vegetazione.

Tali interventi dovranno essere strettamente finalizzati all'ampliamento e/o al miglioramento qualitativo della vegetazione naturale.

18.7.2.3 - BOSCHI RIPARIALI: i boschi ripariali sono quelli che si insediano lungo le rive dei fiumi e dei corsi d'acqua minori: sono caratterizzati da elementi sia arbustivi che arborei che rivestono particolare importanza sia dal punto di vista naturalistico che di difesa del suolo.

Sono sottoposti a tutela integrale e alle prescrizioni di base permanenti in base all'art. 34 delle NTA del PPAR, nonché alle prescrizioni permanenti del PTC, art. 28.

I boschi ripariali sono riportati nelle tavv. A16, A18, A19, 1a, 1b, 2a e 2b.

18.7.2.3.1 - INTERVENTI VIETATI

- Alterazione geomorfologica del terreno ed escavazione di materiali lungo gli argini occupati da vegetazione riparia;
- captazione di quantitativi di acqua che comprometterebbero il mantenimento della vegetazione riparia.

18.7.2.3.2 - INTERVENTI CONSENTITI

- Taglio degli individui senili, secondo le norme previste dalla legge e a condizione di nuova piantumazione con essenze idonee per il tipo di ambiente;
- sfoltimento di rovi, di specie lianose o di altro genere che nei casi di eccessiva colonizzazione rischiano di ostruire l'alveo del corso d'acqua.

18.7.2.3.3 - TUTELA: nelle tavole di indagine state individuate le zone in cui sono presenti esempi significativi di tale tipo di vegetazione.

Ai fini di tutelare tale componente si stabiliscono le seguenti norme:

- è costituita una fascia di rispetto dal limite esterno di tale vegetazione di ml 3,00 all'interno della quale non sono consentite lavorazioni profonde del suolo, accensione di fuochi, movimenti di terreno che provochino mutamenti del profilo della successione degli strati, interventi di captazione delle acque che pregiudichino la sopravvivenza delle specie igrofile;
- l'utilizzo della vegetazione e la ripulitura degli alvei sono interventi consentiti ma deve esserne fatta comunicazione alla Amministrazione Comunale mediante il deposito di progetto a firma di Dottore Agronomo o Forestale con cui si renda nota la superficie su cui si intende intervenire e gli scopi per cui si procede al

taglio. Le operazioni possono essere iniziate dopo 40 giorni dalla comunicazione nel caso in cui non si sia ricevuta nessuna risposta.

18.7.2.3.3 - POTENZIAMENTO: i proprietari di terreni adiacenti ai corsi d'acqua sono tenuti all'esecuzione delle seguenti operazioni:

- nei casi in cui manifestamente la vegetazione sia stata ridotta per messa a coltura, vi è obbligo di lasciare incolta la superficie sottratta in modo da favorire l'instaurarsi delle specie spontanee e la formazione di nicchie ecologiche;
- nei casi in cui non ci sia stata messa a coltura ma la vegetazione si presenti in uno stato di degradazione o di eccessivo diradamento, è obbligo eseguire delle piantagioni con essenze autoctone idonee (il Comune dovrà comunque essere consultato per la scelta delle specie e le tecniche d'impianto).

18.7.2.3 bis - ARBUSTETI: gli elementi arborei-arbustivi rivestono particolare importanza per la conservazione del paesaggio agrario sia dal punto di vista naturalistico che ambientale.

Per ogni intervento si dovrà tenere conto delle prescrizioni di base permanenti di cui all'art.31.1 delle NTA del PTC.

Gli arbusteti sono riportati nelle tavv. A16, A18, A19, 1a, 1b, 2a e 2b.

18.7.2.4 - FASCIA DI RISPETTO: si esplica nelle aree esterne all'alveo dei corsi d'acqua principali, ma indiretto rapporto con esso, per le quali va considerata una fascia di protezione di 10 m.

All'interno di questa fascia le normali pratiche culturali da sempre esercitate, a condizioni che vengano eseguite con metodi che non alternino la morfologia del terreno, che non creino squilibri di carattere idrogeologico e che non provochino conseguenze negative per la vegetazione riparia.

E' invece proibita la costruzione di qualsiasi manufatto, fatte salve le opere provvisorie per il consolidamento del suolo e imbrigliamento delle acque.

18.7.2.5 - AREE INCOLTE: è la vegetazione presente nelle zone incolte caratterizzate da forte pendenza o situate in posti difficilmente accessibili e non adatti all'esercizio proficuo dell'agricoltura. Questa è costituita per lo più da essenze autoctone arbustive e sporadicamente arboree. Al fine di favorire l'instaurarsi delle specie spontanee e l'evoluzione della vegetazione naturale verso forme più evolute sia per scopi ecologico-naturalistici che di difesa del suolo, si prescrivono le seguenti norme.

Tali aree sono comprese nella categoria "elementi diffusi del paesaggio agrario", riportata nella tav. A14 bis.

18.7.2.5.1 - INTERVENTI VIETATI

- Il dissodamento, il decespugliamento, il pascolo ovi-caprino e l'introduzione di qualsiasi coltura agraria o forestale di tipo produttivo-industriale;
- utilizzazione di scarpate e aree incolte per depositi di materiali di alcun tipo, nonché inquinamento con scariche o discariche;
- rimboschimenti con conifere nel caso di interventi di espansione della vegetazione arborea;
- introduzione di specie infestanti (ailanti e robinie);
- asportazione di suolo e/o danneggiamento del cotico erboso.
- ogni tipo di edificazione fatta eccezione per le strutture per la difesa del suolo e la bonifica.

18.7.2.5.2 - INTERVENTI CONSENTITI

- Rinfoltimento del cotico erboso con processo di semina di specie spontanee scelte tra quelle vegetanti nel pascolo nel caso di copertura erbacea depauperata;
- posa a dimora di specie vegetali arbustive e arboree autoctone per l'espansione della vegetazione boschiva (tra le essenze arboree possono essere utilizzate: roverella, acero campestre, sorbo domestico, orniello, ecc. da scegliere a seconda della esposizione del versante, sotto la guida di un esperto).
- eliminare le infestanti tipo ailanto e robinia.

18.7.2.5.3 - POTENZIAMENTO: i proprietari dei fondi in cui siano presente tale vegetazione anche da realizzare sono obbligati a:

- riportare nei documenti necessari per la richiesta delle autorizzazioni o concessioni la presenza di tali aree con indicazione dell'ubicazione, delle dimensioni e delle specie presenti realizzare su queste (in porzioni pari minimo al 50% della superficie totale dell'area) dei rimboschimenti con latifoglie mediante presentazione di progetto redatto da Dottore Agronomo o Forestale;
- osservare nell'esecuzione del rimboschimento le buone norme selvicolturali nel rispetto della normativa forestale regionale e statale vigente utilizzando esclusivamente essenze autoctone.

18.7.2.6 - VEGETAZIONE ORNAMENTALE: è la vegetazione presente nelle aree di pertinenza degli edifici realizzata per scopi ornamentali. Questa, a causa delle specie utilizzate, rappresenta spesso un elemento fortemente in contrasto con l'ambiente circostante.

Per salvaguardare l'integrità del paesaggio, anche da un punto di vista naturalistico, si prescrivono di seguito delle norme per la realizzazione di tale vegetazione promuovendo l'uso delle specie autoctone e disincentivando quello delle specie non consone al paesaggio agrario e naturale.

La vegetazione ornamentale è compresa nella categoria "elementi diffusi del paesaggio agrario", riportata nella tav. A14 bis.

18.7.2.6.1 - INTERVENTI VIETATI

- Abbattimento di arbusti e alberi spontanei e di tipo ornamentale che possano compromettere la struttura del parco o ridurre la superficie;
- utilizzo eccessivo di specie arboree esotiche che non si inseriscono in maniera armonica nel paesaggio naturale circostante.

18.7.2.6.2 - INTERVENTI CONSENTITI

- Soltimento di essenze che manifestano processi di attecchimento eccessivo tale da compromettere la struttura e la fisionomia originaria del parco;
- potatura di siepi e di viali alberati, eccettuato capitozzature.

18.7.2.6.3 - INTERVENTI CONSIGLIATI

- Favorire l'impianto delle specie spontanee che vegetano nella fascia climatica del territorio.

18.7.2.6.4 - VEGETAZIONE ORNAMENTALE IN ZONA AGRICOLA: nella realizzazione o sistemazione delle aree esterne degli edifici in cui si preveda la messa a dimora di piante ad alto fusto od arbusti per scopi di arredo o per la costituzione di siepi di recinzione o confine dovranno essere osservate le seguenti indicazioni:

- nella scelta delle essenze arboree una percentuale pari al 70% dovrà essere destinata a latifoglie autoctone e/o piante da frutto o ulivo;
- nella scelta delle essenze arbustive da siepe ci si deve orientare nell'ambito all'elenco allegato.

All'atto della richiesta di autorizzazione per interventi di nuova edificazione o di ampliamento o di ristrutturazione, sarà obbligatoria la presentazione di progetto redatto da Dottore Agronomo o Forestale delle sistemazioni a verde con planimetrie in scala adeguata (1:500) su cui dovranno essere riportati gli elementi arborei o arbustivi presenti e/o che si intendono mettere a dimora, con indicazione esatta della specie, delle dimensioni, della localizzazione.

Il rilascio dell'autorizzazione sarà vincolato al parere emesso dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale sulla congruità del progetto relativo alla realizzazione a verde.

Il controllo della realizzazione di quanto previsto sarà compito dell'Amministrazione Comunale.

18.7.2.7 - VEGETAZIONE DELLE AREE DI CONFLUENZA DEI CORSI D'ACQUA: la vegetazione presente in tali aree (non riportato cartograficamente) è costituita per lo più da essenze autoctone arbustive e sporadicamente arboree.

18.7.2.7.1 - INTERVENTI VIETATI

- Il decespugliamento, il pascolo ovi-caprino;
- il taglio a raso della vegetazione arbustiva ed arborea presente;
- ogni tipo di edificazione fatta eccezione per le strutture per la difesa del suolo e la bonifica;
- eseguire rimboschimenti con conifere.

18.7.2.7.2 - INTERVENTI CONSENTITI

- eseguire rimboschimenti con latifoglie autoctone;
- eliminare le infestanti tipo ailanto e robinia;
- la messa in opera di recinzioni delle proprietà se non con siepi, salvo recinzioni temporanee a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche.

18.7.2.7.3 - POTENZIAMENTO: i proprietari di terreni adiacenti ai corsi d'acqua sono tenuti all'esecuzione delle seguenti operazioni:

- nei casi in cui manifestamente la vegetazione sia stata ridotta per messa a coltura, vi è obbligo di lasciare incolta la superficie sottratta in modo da favorire l'instaurarsi delle specie spontanee e la formazione di nicchie ecologiche;
- nei casi in cui non ci sia stata messa a coltura ma la vegetazione si presenti in uno stato di degradazione o di eccessivo diradamento, è obbligo eseguire delle piantagioni con essenze autoctone idonee (il Comune dovrà comunque essere consultato per la scelta delle specie e le tecniche d'impianto).

18.7.2.8 - VEGETAZIONE DELLE AREE DI FONDOVALLE: è la vegetazione (non riportato cartograficamente) presente nelle aree agricole di pianura normalmente coltivate per lo più si tratta di vegetazione puntiforme posta al confine di proprietà.

Per salvaguardare l'integrità del paesaggio, anche da un punto di vista naturalistico, si prescrive il divieto di manomissione e ove possibile la messa a dimora di essenze caratteristiche dei luoghi, e comunque secondo l'allegato elenco.

18.7.2.9 - SISTEMAZIONE IDRAULICA DEI TERRENI ACCLIVI: si riferisce ai suoli con qualche limitazione di coltivazione dovuta ad una acclività che implica opportune scelte delle colture avvicendate e/o moderate pratiche conservative; si tratta di quei terreni con pendenza dal 10 al 20%, generalmente non irrigui, in cui è concreto il rischio di erosione nel caso di una cattiva coltivazione o che risultano abbandonati perché considerati marginali ma che possono essere destinati a colture arboree di pregio (vite e olivo e arboricoltura da legno) con opportune regimazioni idriche, così come indicato nel Codice di Buona Pratica Agricola (D.M. 19 aprile 1999) redatto dal Ministero delle Risorse Agricole Alimentari e Forestali.

La salvaguardia della stabilità dei versanti collinari nel caso di interventi di riorganizzazione fondiaria sarà possibile variare la disposizione delle sistemazioni del terreno e prevederne la modifica solo tramite progetto specifico firmato da Dottore Agronomo o Forestale che definisca il nuovo assetto idrogeologico dell'area. Per i fondi rustici ricadenti in zone acclivi come sopra indicato si ritiene obbligatoria l'adesione a misure agro-ambientali finanziate da Programmi CEE di prossima attivazione. La nuova Politica Agricola, grazie anche all'uscita definitiva del nuovo Piano di Sviluppo Rurale (per il quinquennio 2007 – 2013).

La regimazione delle acque superficiali dovrà avvenire mediante il rispetto delle norme di buona tecnica agricola nella formazione dei fossi di raccolta delle acque meteoriche superficiali al fine di salvaguardare lo strato superficiale del terreno agrario nonché impedire lo smottamento verso valle mediante la formazione di frane per scivolamento.

La predisposizione di fossi di raccolta delle acque vanno predisposti secondo norme di tecnica agraria con la predisposizione di piano delle opere da effettuare mediante progetto redatto da tecnico qualificato quale Dottore Agronomo o Forestale.

Si rimanda comunque al rispetto del Codice della Strada agli artt. 31 e 32.

18.7.2.10 - TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO ARBOREO E/O ARBUSTIVO NEL TERRITORIO URBANO: le presenti norme vengono emanate in considerazione delle funzioni igienico ambientali ed estetiche svolte dal Verde Urbano, al fine di salvaguardare la qualità degli insediamenti urbani attraverso l'efficienza del

patrimonio arboreo e/o arbustivo esistente, il suo mantenimento e la qualità dei nuovi impianti.

18.7.2.11 - OGGETTO DELLA SALVAGUARDIA NEL TERRITORIO URBANO: l'ambito di applicazione è il seguente:

- aree urbanizzate o in via di urbanizzazione;
- aree adibite a verde pubblico;
- aree a verde privato.

Sono oggetto di protezione:

- gli alberi o alberetti di qualsiasi specie aventi una circonferenza del tronco di almeno cm 60,00 misurata a cm 130 dal suolo;
- gli alberi o alberetti di qualsiasi specie con più tronchi, se almeno uno di essi presenta una circonferenza minima di cm 30,00;
- gli esemplari delle specie comprese nell'elenco della L.R. 6/05 quando la circonferenza del tronco misurata a cm 130 da terra sia pari o superiore a cm 30,00 anche quando non si abbia la conformazione di "alto fusto";
- gli alberi censiti nella cartografia di indagine;
- gli alberi singoli che, pur non avendo ancora raggiunto le misure di cui al primo punto, costituiscono piante poste in sostituzione di alberi abbattuti;
- non sono soggetti alle disposizioni di cui al presente articolo gli alberi da frutto.

18.7.2.12 - LA SALVAGUARDIA NEL TERRITORIO URBANO

18.7.2.12.1 - INTERVENTI VIETATI: è vietato eliminare, distruggere, danneggiare, tagliare, modificare in modo essenziale la struttura della chioma, o minacciare in alcun modo l'esistenza di alberi ubicati nell'ambito delle zone interessate dal presente regolamento.

Sono altresì vietati gli interventi di potatura delle branche e rami con diametro superiore a 15,00 cm.

Come danneggiamento si considerano anche i disturbi arrecati alle zone delle radici, per una distanza dal tronco pari a ml 3,00 di raggio, in particolare mediante:

- pavimentazione della superficie del terreno adiacente al tronco, con manto impermeabile (es. asfalto, cemento);
- scavi o ammassi di materiali;
- deposito o versamento di sali, oli, acidi o basi;
- asporto di terriccio.

18.7.2.12.2 - INTERVENTI PRESCRITTI: ogni proprietario, o qualsiasi altro avente diritto di godimento su terreni, ha l'obbligo di mantenere e curare gli alberi protetti situati sui terreni stessi; fanno parte di tali incombenze soprattutto l'eliminazione di danni e provvedimenti di protezione contro gli effetti nocivi.

Come provvedimenti di protezione valgono in particolare:

- recinzioni e rivestimenti con tavole come protezione del tronco contro i danni meccanici durante l'esecuzione di lavori edili;
- copertura della zona della radice, con materiale permeabile all'acqua, come protezione contro la compattazione del terreno dovuta al passaggio di automezzi o a depositi di materiali;
- annaffiatura delle piante nella zona di abbassamento freatico o delle acque sotterranee;
- impiego di terreno adatto in caso di inevitabili ricoperture del terreno nella zona della radice degli alberi per assicurare il ricambio di ossigeno e l'equilibrio idrico;
- impiego di soprassuolo ricco di sostanze nutritive per il riempimento di scavi nella zona della radici, al fine di assicurare il nutrimento.

L'Amministrazione Comunale ed altre autorità competenti, nei confronti del proprietario o di altri aventi diritto di godimento, possono disporre, a spese di questi ultimi, determinati provvedimenti di cura o di protezione necessari per la manutenzione degli alberi.

L'Amministrazione Comunale può disporre che il proprietario consenta, a proprie spese, l'esecuzione di determinati interventi che egli stesso non sia in grado di compiere.

La manutenzione e la cura degli alberi protetti su strade pubbliche spettano agli uffici competenti del verde statale.

La protezione degli alberi contro i danni deve essere assicurata con provvedimenti prescrittivi adatti.

18.7.2.12.3 - ECCEZIONI E DEROGHE: ai divieti esposti in precedenza possono essere ammesse eccezioni qualora:

- il proprietario, in base a prescrizioni di diritto pubblico, sia obbligato a rimuovere o a modificare la struttura delle chiome e non possa esimersi da questo obbligo;
- un'utilizzazione, ammessa secondo le norme urbanistiche, non possa altrimenti essere realizzata o possa esserlo solo con limitazioni essenziali;
- dall'albero provengano pericoli per persone o cose e tali pericoli non possano essere rimossi in altro modo e con una spesa ammissibile;
- l'albero si presenti in gravi condizioni fitosanitarie e la sua conservazione, anche previa considerazione del pubblico interesse, non sia possibile con una spesa tollerabile;
- la rimozione dell'albero sia urgentemente necessaria per prevalenti interessi pubblici, in altro modo non realizzabili.

Alla richiesta di esenzione deve essere allegata una sufficiente illustrazione di tutti gli alberi ubicati nell'area nonché un'illustrazione della localizzazione, della specie, dell'altezza della circonferenza del tronco degli alberi da togliere o da modificare.

In singoli casi possono essere richieste altre documentazioni (planimetrie al dettaglio, perizie di tecnici qualificati).

Protezione degli alberi nei procedimenti d'autorizzazione a costruire.

Nel caso di richiesta d'autorizzazione a costruire per un lotto che ricada nel campo di applicazione del presente regolamento, devono essere riportati nella planimetria gli alberi esistenti, la loro localizzazione, la specie, la circonferenza del tronco e della chioma.

18.7.2.12.4 - PIANTAGIONI DI ALBERI IN SOSTITUZIONE: nel caso di avvenuta autorizzazione all'abbattimento di una pianta, il richiedente è tenuto, a proprie spese, alla sostituzione ed al successivo mantenimento di alberi il cui numero, specie, dimensione e localizzazione indicate dal Comune.

L'obbligo di impianto in sostituzione è ritenuto soddisfatto solo dopo l'avvenuto attecchimento della nuova pianta e, comunque, non prima di due stagioni vegetative.

In caso di mancato attecchimento, il proprietario è tenuto ad un nuovo impianto secondo i criteri del punto precedente.

Al posto di un nuovo impianto può essere anche autorizzato il trapianto di un esemplare già esistente nella stessa area, se questo è possibile senza prevedibili negative influenze sull'attecchimento e vitalità della pianta stessa.

In quest'ultimo caso, il termine stabilito per il collaudo dell'attecchimento è spostato ad anni tre.

Non devono essere autorizzati impianti in sostituzione che possano implicare, nel breve periodo, una nuova richiesta di approvazione in deroga.

Le specie da utilizzare ci si deve orientare nell'ambito dell'elenco allegato.

18.7.2.12.5 - IMPIANTI DI COMPENSAZIONE: qualora gli impianti in sostituzione siano impossibili o inattuabili per elevata densità arborea o per carenza di spazio idoneo, l'Amministrazione Comunale può pretendere il pagamento di una somma commisurata al valore degli alberi rimossi o distrutti, tenendo conto inoltre delle spese di piantagione di un nuovo esemplare in area pubblica.

Tali introiti vengono utilizzati dall'Amministrazione Comunale per interventi diretti alla tutela, cura e sviluppo del verde pubblico urbano.

18.7.2.13 - NUOVE REALIZZAZIONI: piantagioni connesse alla costruzione di nuovi edifici:

- tutti i progetti relativi alla nuova edificazione di immobili ed alla conseguente sistemazione delle aree adiacenti, private o condominiali, devono prevedere l'elenco delle piante arboree ed arbusti vedi cui è previsto l'impianto;
- le essenze arboree ed arbustive devono essere scelte tra quelle riportate nell'elenco allegato agli strumenti di pianificazione comunale per una percentuale minima dell'80%;

- le essenze arboree devono essere previste nella misura minima di una pianta ogni mq 50,00 di superficie libera e nella misura massima proporzionale alle dimensioni delle piante stesse a maturità;
- i progetti relativi alla realizzazione di edifici o strutture per uso sportivo, sia pubblici che privati, devono essere corredati da specifiche documentazioni contenenti planimetrie (scala 1:200) riguardanti gli arredi a verde con esatta ubicazione della vegetazione e delle specie. L'approvazione da parte degli organi competenti dovrà contenere parere favorevole anche per tali realizzazioni.
- nella realizzazione di manufatti o strutture che possono rappresentare impatti negativi per l'ambiente urbano è necessario prevedere delle sistemazioni a verde che minimizzino ogni forma di inquinamento visivo, acustico e ambientale;
- deve essere sempre presente l'indicazione della somministrazione dell'acqua irrigazione e la sua origine in tal caso si consiglia ove possibile il recupero dell'acqua piovana.

18.7.2.14 - NUOVE REALIZZAZIONI SUL CONFINE DELLA SUPERSTRADA: piantagioni connesse alla costruzione della superstrada dovranno assicurare una barriera di tipo: visivo, acustico e di abbattimento delle polveri provenienti dal nastro stradale.

Le essenze da mettere a dimora dovranno appartenere alle specie presenti nella zona in modo tale da non creare inquinamento vegetale.

18.7.3 - SANZIONI

Il sistema sanzionatorio è regolato dalle normative statali e regionali vigenti.

Gli interventi da realizzarsi su aree dove ricade la vegetazione protetta individuata nelle tavv. A16 e A18, sono regolamentati dalle normative statali e regionali vigenti e dovrà essere verificato se tali interventi sono assoggettati a procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica (D.P.R. 139 del 09.07.2010), ai sensi e per gli effetti dell'articolo 146, comma 9, del D.Lgs 42/2004, e successive modificazioni ed integrazioni.

18.7.4 - ELENCO DELLE SPECIE ARBOREE ED ARBUSTIVE CONSIGLIATE

18.7.4.1 - ELENCO DELLE SPECIE ARBUSTIVE CONSIGLIATE NELLA ZONE AGRICOLE

| |
|--|
| Rhamnus alaternus (alterno) |
| Pyracantha coccigea (agazzino) |
| Laurus nobilis (alloro) |
| Cornus mas (corniolo) |
| Berberis vulgaris (crespino comune) |
| Arbutus unedo (corbezzolo) |
| Buxus sempervirens (bosso) |
| Crataegus oxyacantha (biancospino selvatico) |
| Crataegus monogyna (biancospino comune) |
| Crataegus azarolus (biancospino lazzarolo) |
| Eunonymus europaeus (berretto da prete) |
| Juniperus oxycedrus (ginepro rosso) |
| Juniperus communis (ginepro comune) |
| Lonicera caprifolium (caprifoglio comune) |
| Lonicera etrusca (caprifoglio etrusco) |
| Lonicera xylosteum (caprifoglio peloso) |
| Phillire latifolia (ilatro comune) |
| Spartium junceum (ginestra) |
| Viburnum tinus (lentaggine) |
| Ligustrum vulgare (ligustro comune) |
| Corylus avellana (nocciolo) |
| Viburnum lantana (pallone di maggio) |
| Prunus spinosa (prugnolo selvatico) |
| Rosa canina (rosa selvatica) |
| Rosa sempervirens (rosa di San Giovanni) |
| Salix fragilis (salice fragile) |
| Salix triandra (salice da ceste) |
| Salix purpurea (salice rosso) |
| Sorbus domestica (sorbo comune) |
| Sorbus torminalis (baccarello o ciavardello) |

| |
|--|
| Phillirea latifolia (ilatro comune) |
| Paliurus spina christi (spino gatto) |
| Rhamnus alaternus (alterno) |
| Pyracantha coccigea (agazzino) |
| Laurus nobilis (alloro) |
| Cornus mas (corniolo) |
| Berberis vulgaris (crespino comune) |
| Arbutus unedo (corbezzolo) |
| Buxus sempervirens (bosso) |
| Crataegus oxyacantha (biancospino selvatico) |
| Crataegus monogyna (biancospino comune) |
| Crataegus azarolus (biancospino lazzarolo) |
| Eunonymus europaeus (berretto da prete) |
| Juniperus oxycedrus (ginepro rosso) |
| Juniperus communis (ginepro comune) |
| Lonicera caprifolium (caprifoglio comune) |

18.7.4.2 - ELENCO DELLE SPECIE ARBOREE ED ARBUSTIVE CONSIGLIATE PER ZONE URBANIZZATE O IN VIA DI URBANIZZAZIONE

| TAB.VI | |
|-------------------------|-----------------------------|
| LATIFOGIE | |
| PIANTE | IMPIEGO PER VIALI IN CITTA' |
| Acacia julibrissin | poco adatto |
| Acer campestre | poco adatto |
| Acer cappadocicum | poco adatto |
| Acer negundo | poco adatto |
| Acer platanoides | adatto |
| Acer rubrum | poco adatto |
| Acer pseudoplatanus | adatto |
| Acer saccharinum | non adatto |
| Acer saccharum | adatto |
| Aesculus hippocastanum | non adatto |
| Aesculus carnea | adatto |
| Carpinus betulus | adatto |
| Carpinus ostryia | poco adatto |
| Catalpa bignonioides | poco adatto |
| Celtis australis | adatto |
| Cercis siliquastrum | adatto |
| Clerodendron trichotomm | poco adatto |
| Cistus sp. pl. | adatto |
| Cotoneaster sp. pl. | adatto |
| Crataegus monogyna | adatto |
| Crataegus oxyacantha | adatto |
| Davidia involucrata | poco adatto |
| Deutzias sp. pl. | adatto |
| Elaeagnus angustifolia | adatto |
| Elaeagnus pungens | adatto |
| Elaeagnus. macrophylla | adatto |
| Euonymus sp. pl. | adatto |
| Fraxinus excelsior | molto adatto |
| Fraxinus ornus | adatto |

| | |
|-------------------------------|--------------|
| Fraxinus oxphilla | adatto |
| Ginkgo biloba | molto adatto |
| Gleditschia triacanthos | adatto |
| Hibiscus siriacus | adatto |
| Quercus ilex | adatto |
| Quercus robur var. fastigiata | molto adatto |
| Rhamnus alaternus | adatto |
| Rosmarinus officinalis | adatto |
| Salix alba | non adatto |
| Salix babilonicaea | non adatto |
| Salix matsudana tort. | non adatto |
| Syringa vulgaris | adatto |
| Sophora japonica | molto adatto |
| Spartium junceum | adatto |
| Spirea sp. pl. | adatto |
| Tamarix gallica | adatto |
| Tamarix. pentandra | adatto |
| Tilia cordata | poco adatto |
| Tilia eucholora hybrida | poco adatto |
| Tilia plathiphyllontha | poco adatto |
| Ulmus carpinifolia | adatto |
| Ulmus pumila. | adatto |

18.7.4.3 - ELENCO DELLE SPECIE ARBOREE ED ARBUSTIVE CONSIGLIATE PER ZONE URBANIZZATE O IN VIA DI URBANIZZAZIONE

| CONIFERE | |
|------------------------|-----------------------------|
| PIANTE | IMPIEGO PER VIALI IN CITTA' |
| Cupressus sempervirens | poco adatto |
| Juniperus communis | non adatto |
| | |
| Pinus pinaster | adatto |
| Pinus halepensis | adatto |
| Pinus pinea | adatto |
| Taxus baccata | non adatto |

18.8 - AMBITI DI TUTELA:

Gli ambiti di tutela in zona agricola sono riferiti, oltre che al centro storico di Belforte del Chienti (art.7), dei centri frazionali di interesse storico (art.8) e agli elementi diffusi del paesaggio agrario di cui al punto 7, alle seguenti categorie costitutive del paesaggio e hanno come obbiettivo la conservazione dei beni che caratterizzano le categorie stesse, la loro appropriata utilizzazione, la salvaguardia e il recupero dell'equilibrio formale e funzionale dei luoghi circostanti:

- corsi d'acqua;
- crinali;
- versanti;
- edifici rurali di importanza storica;
- manufatti storici da tutelare;
- itinerario del patrimonio culturale;
- elementi geomorfologici significativi;
- zone di protezione ambientale.

18.8.1 - DEFINIZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI DI TUTELA

La tutela è applicata per ambiti territoriali, che comprendono le categorie costitutive del paesaggio considerato ed i luoghi ad esso circostanti e complementari in termini paesistico - ambientali.

La perimetrazione dell'ambito di tutela è rilevabile nelle tavv. 1a, 1b, 2a,2b e A14bis.

Per edifici rurali di importanza storica, l'ambito di tutela coincide con l'area dell'intera corte così come rilevata nella carta d'uso del suolo, fornita dalla Regione Marche in scala 1:10.000, fatta salva la migliore perimetrazione derivante dal censimento degli edifici rurali in corso a cura dell'Amministrazione Comunale. Per gli edifici esistenti all'interno degli ambiti di tutela definiti che non sono individuati e regolamentati dalle norme di Piano, sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alla lettere a, b, c, d, dell'art. 31 della Legge 457/78 nei limiti della massima sagoma volumetrica esistente.

18.8.2 - PRESCRIZIONE PER LA TUTELA

La normativa della tutela relativa agli ambiti di cui all'art. 18.8.1 è graduata in tutela orientata e tutela integrale secondo l'art. 27 del PPAR (deliberazione Amministrativa n.197 del 03.11.1989 - Regione Marche).

18.8.2.1 - TUTELA ORIENTATA: le seguenti prescrizioni vanno rispettate all'interno degli ambiti di tutela dei crinali. Negli ambiti di tutela orientata sono vietati:

18.8.2.1.a - Ogni nuova edificazione, compresi silos e depositi agricoli di rilevante entità.

18.8.2.1.b - L'abbattimento della vegetazione arbustiva e di altro fusto esistente, tranne le essenze infestanti.

Resta salvo quanto regolamento dalla L.R. 8/87 e successive integrazioni e modificazioni.

18.8.2.1.c - L'apertura di nuove cave.

18.8.2.1.d - La realizzazione di depositi e stoccaggi di materiali non agricoli. In tali ambiti sono consentite le opere minori e complementari relative agli edifici esistenti e agli altri interventi edilizi, specificamente realizzati per l'esercizio dell'attività agricola, ivi comprese le nuove abitazioni al servizio delle aziende.

18.8.2.2 - TUTELA INTEGRALE: le seguenti prescrizioni vanno rispettate all'interno degli ambiti di tutela dei versanti, dei corsi d'acqua e degli edifici d'importanza storica. Negli ambiti di tutela integrale sono vietate:

18.8.2.2.a - ogni nuova edificazione nonché l'ampliamento degli edifici esistenti;

18.8.2.2.b - l'attività indicata (al punto 18.8.2.1.b) con le eccezioni e le limitazioni ivi previste;

18.8.2.2.c - il transito con mezzi motorizzati fuori delle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agrosilvo-pastorale;

18.8.2.2.d - l'allestimento di impianti, di percorsi o di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;

18.8.2.2.e - 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. 9 febbraio 1979, n. 400;

18.8.2.2.f - l'apertura di nuove cave;

18.8.2.2.g - la realizzazione di depositi e stoccaggi di materiali non agricoli;

18.8.2.2.h - la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-silvo-pastorali e le recinzioni a servizio delle culture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari.

18.8.2.2.i - Nelle aree di versante (stabili), aventi pendenze assolute superiori al 30%, sono vietati gli interventi edilizi, nonché qualsiasi impedimento al deflusso

delle acque, i riporti e i movimenti di terreno che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo le opere relative ai progetti di recupero ambientale (art. 31 delle NTA del PPAR e art. 25.3.3 NTA del PTC).

18.8.2.3 - TUTELA IDROGEOLOGICA: nelle zone del territorio comunale gravate da vincolo idrogeologico si attuano le prescrizioni contenute nel Regio decreto n. 3267 del 30.12.1923, di istituzione del vincolo.

Il vincolo idrogeologico è riportato nelle tavv. 1a, 1b, 2a e 2b.

18.8.2.4 - AREE INSTABILI E POTENZIALMENTE INSTABILI

1) Sulle aree di versante in dissesto perimetrale dal Piano Assetto Idrogeologico, si applicano i contenuti delle relative Norme Attuative (Delibera di Consiglio Regionale n. 116 del 21.01.2004).

Per le aree di versante in dissesto cartografate dal PAI e riportate nelle Tavv. A15, A19, 02 e 03 si rimanda agli artt. 11 e 12 delle NTA del PAI.

Sono zone soggette a instabilità reale e /o potenziale e che comunque rispondono alle esigenze della conduzione agricola dei suoli. La categoria d'uso prevalente deve essere quella della conduzione agricola dei suoli e la funzione territoriale è la conservazione degli elementi caratterizzanti. Sono da favorire altresì tutti gli interventi atti al depotenziamento e alla riduzione del rischio idrogeologico.

Le modalità di realizzazione di eventuali interventi sono subordinate all'esecuzione di specifici studi di carattere geologico-geotecnico nel rispetto del D.M. 14/01/2008 e delle vigenti normative tecniche e sismiche, al fine da escludere la propensione al dissesto sul sito d'intervento.

2) Per le aree di versante in dissesto individuate dal Piano con la classificazione P1, P2 e P3, sono normate con quanto di seguito riportato:

- P3: sono da intendersi come aree di versante instabili quindi con propensione al dissesto e a pericolosità elevata, e ad esse si applicano i contenuti dell'art.25 delle NTA del PTC;
- P1 e P2: sono da intendersi come aree di versante potenzialmente instabili a pericolosità moderata e media, per le quali la reale propensione al dissesto potrà essere valutata con indagini più approfondite, che dovranno interessare l'intero dissesto e un suo intorno significativo; tali indagini dovranno almeno contenere quanto segue:
 - rilievo topografico di dettaglio in scala di restituzione non inferiore 1:500;
 - studio geologico-geomorfologico derivante da rilievi di dettaglio;
 - caratterizzazione litostratigrafica;
 - indagini geognostiche e prove in sito;
 - caratterizzazione geotecnica dei litotipi individuati, tramite prove di laboratorio e prove in sito;
 - studio idrogeologico, ideologico (del bacino idrografico d'intervento) e analisi dei livelli piezometrici;
 - verifiche di stabilità effettuate con i parametri geotecnica e i livelli piezometrici derivanti da prove in sito e/o di laboratorio;
 - eventuali monitoraggi pluriennali, della stabilità del versante.

Qualora dalle indagini emerga l'assenza della propensione al dissesto su tali aree si applicano le norme di zona vigenti; se dalle indagini venga confermata la propensione al dissesto, su tali aree si applicano i contenuti dell'art. 25 delle NTA del PTC.

Le aree di versante in dissesto sono riportate nelle Tavv. A15, 1a, 1b, 2a e 2b.

I versanti con pendenza superiore al 30% sono riportati nelle Tavv. A15, A19, 1a, 1b, 2a e 2b.

18.8.3 - VERIFICA DEGLI AMBITI DI TUTELA:

Per qualsiasi tipo di intervento, previsto dalle seguenti norme in zona agricola, a corredo del progetto dovrà essere presentato apposito rilievo dell'area di intervento steso nella misura tale

da verificare sia il rapporto tra lo stesso e gli ambiti definiti dalle presenti norme, che la puntuale verifica in scala adeguata, dei limiti dei suddetti ambiti.

18.8.4 - SALVAGUARDIA DELLA BIODIVERSITA':

Al fine di garantire e potenziare il funzionamento ecologico del territorio, gli interventi ammessi nei precedenti punti del presente articolo qualora ricadano totalmente o parzialmente nelle aree individuate nella tavola A18, "Aree per la salvaguardia della biodiversità" dovranno prevedere, in sede di presentazione della Scia o del Permesso di Costruire una planimetria ricognitiva delle risorse ambientali presenti nell'ambito dell'area oggetto di trasformazione, nonché una relazione illustrativa di conformità degli interventi proposti con la normativa del sottosistema botanico - vegetazionale, con particolare riferimento agli indirizzi ed alle linee guida riportate nello schema di funzionamento ecologico di cui alla medesima tavola A18.

Tra le aree di salvaguardia della biodiversità, il Piano individua la delimitazione della confluenza fluviale (art. 23.11 NTA PTC) tra il Fiume Chienti e il Fiume Fiastrone. Tale zona di confluenza è sottoposta alle norme di tutela integrale di cui all'art. 23.10bis delle NTA del PTC.

Art. 19 - F - AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE

19.1 - CAMPO DI APPLICAZIONE

Rappresenta il sistema di salvaguardia e valorizzazione territoriale e si distinguono in:

19.1.1 - MANUFATTI STORICI DA TUTELARE

19.1.2 - ITINERARIO DEL PATRIMONIO CULTURALE DEL PAESE

19.1.3 - ELEMENTI GEOMORFOLIGICI SIGNIFICATIVI

19.1.4 - ZPA, ZONE DI PROTEZIONE

19.1.5 - BENI AMBIENTALI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE

19.2 - MODALITA' DI ATTUAZIONE

Attraverso specifici programmi d'intervento e conseguenti progetti esecutivi l'Amministrazione promuove in forma diretta, sulla base di specifiche convenzioni con i privati proprietari delle aree, la tutela e la valorizzazione del territorio comunale nel rispetto delle norme di cui agli articoli che seguono.

19.3 - NORMA GENERALE

Nell'intera area valgono le norme delle zone agricole con l'esclusione di nuove costruzioni e di quanto previsto successivo art. 19.4.

19.4 - NORME SPECIFICHE

Nelle zone agricole sono ammesse:

- Nuove abitazioni;
- Ampliamento o ricostruzione delle abitazioni preesistenti;
- Recupero del patrimonio edilizio esistente;
- Attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola;
- Serre così come previsto dagli artt. 4, 5, 6, 8 e 10, della L.R. 13/90.

In riferimento all'art. 7 della Legge Regionale n. 13 del 08.03.1990 le norme comuni agli interventi previsti agli artt. 4, 5, 6, 8, 10, della stessa legge sono quelle del seguente capitolo:

NORMATIVA TIPOLOGICA E FORMALE

19.4.1 - EDIFICI E MANUFATTI DI INTERESSE STORICO CULTURALE

EDIFICI E MANUFATTI STORICI

Sono i seguenti, censiti e classificati come tali nelle planimetrie di Piano 1a, 1b, 2a e 2b:

- S1 San Sebastiano
- S2 Fonte "Granne"
- S3 Fonte "Cannella"
- S4 Casa Betti
- S5 Chiesa di S. Salvatore

- S6 Arco di Pio VI
- S7 Villa S. Giorgio
- S8 Madonna D'Antegiano
- S9 Fonte "Vecchia"
- S10 Mura di Papa Benedetto XVI

EDIFICI RURALI DI IMPORTANZA STORICA DA TUTELARE

19.4.1.1 - AMBITO DI TUTELA: gli ambiti di tutela risultano cartograficamente definiti per singolo bene nelle planimetrie di Piano.

19.4.1.2 - PRESCRIZIONI DI TUTELA: all'interno dell'ambito di tutela sono ammessi esclusivamente interventi di conservazione, consolidamento e ripristino delle condizioni ambientali tendenti alla riqualificazione dell'immagine e delle specifiche condizioni d'uso del bene.

19.4.1.3 - INTERVENTI SUI MANUFATTI: per gli edifici e i manufatti storici censiti e classificati come sopra, fatta esclusione per gli edifici rurali di importanza storica da conservare, già disciplinati dal precedente art. 18 comma 6, sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui all'art. 31 lettere a/b/c della legge 457/78 e dell'art. 10 del nuovo Regolamento Edilizio. Per gli edifici rurali di importanza storica si applicano le norme di cui al precedente art. 18.6.

Per tutti gli edifici e manufatti di interesse storico-culturale valgono inoltre le prescrizioni di base permanenti di cui all'art. 43 delle NTA del PTC di seguito riportato:

"Il PTC riconosce il ruolo decisivo degli edifici rurali sparsi quali elementi connotativi del paesaggio e del sistema insediativo. Le disposizioni che seguono costituiscono prescrizioni specifiche da osservare nelle operazioni di recupero degli edifici e manufatti extraurbani di valore storico, architettonico ed ambientale e per i quali il Comune, a seguito delle operazioni di censimento effettuate ai sensi degli art. 15 e 40 delle NTA del PPAR e del 2° comma art.15 della Legge Regionale 8/3/1990 n.13, ammette esclusivamente interventi di restauro e risanamento conservativo. I criteri di cui alle successive disposizioni tengono conto anche degli accorgimenti necessari in funzione antisismica.

43.1 - Quanto alle strutture orizzontali e verticali, sono vietati gli interventi che comportino:

- eliminazione di strutture orizzontali e verticali;
- introduzione di nuove strutture verticali od orizzontali a meno che non risultino -da specifica preventiva indagine asseverata- essenziali ed irrinunciabili per la sicurezza statica dell'edificio;
- impiego di elementi e materiali la cui compatibilità (chimica, fisica e meccanica) con gli elementi e materiali originari sia nota e comprovata;
- aumento consistente del peso proprio degli elementi strutturali o dei sovraccarichi, con possibile pregiudizio della resistenza del fabbricato o di alcune sue parti;
- inserimento di elementi la cui rigidità, superiore a quella delle parti adiacenti, possa indurre effetti nocivi sulla stabilità dell'edificio o di sue parti;
- interventi che indeboliscano la muratura in corrispondenza di cantonali o di connessioni a T;
- forature delle volte per l'inserimento di impianti, tranne il caso in cui vi sia l'impossibilità tecnica di procedere altrimenti.
- aumento dei carichi permanenti gravanti sulle volte.

43.2 - Quanto alle coperture sono vietati gli interventi che comportino:

- realizzazione di tetti estranei alla tradizione (per andamento delle falde, struttura dei solai o qualità del manto di copertura);
- modifica dell'inclinazione delle falde;
- modifica della quota di colmo e di gronda, tranne nel caso in cui sia necessario riordinare le falde, onde evitare salti o frammentazioni o pendenze eccessive;
- sostituzione di coperture a falde inclinate con coperture piane e, comunque, realizzazione di coperture piane.

43.3.- Quanto ai cornicioni, agli sporti, alle gronde ed ai comignoli sono vietati gli interventi che comportino:

- realizzazione di sporti, gronde, comignoli e cornicioni estranei alla tradizione e, in particolare, l'uso di comignoli prefabbricati in c.a. o in materiale plastico;
- incremento delle dimensioni dell'oggetto di gronda;
- uso di buttafuori in c.a. ed in calcestruzzo prefabbricato;
- uso di canali di gronda e pluviali in materiale diverso dal rame o dalla lamiera zincata;

- uso di canali di gronda e pluviali a sezione quadra o rettangolare.

43.4 - Quanto ai balconi, sono vietati gli interventi che comportino:

- realizzazione di nuovi balconi o ballatoi;
- ampliamento dei balconi e dei ballatoi esistenti;
- chiusura dei ballatoi o delle logge con qualsiasi tipo di infisso.

43.5-Quanto alle finiture esterne, sono vietati gli interventi che comportino:

- introduzione di finiture esterne estranee alla tradizione (per tipo di materiale, colorazioni, cromatismi);
- pulitura delle murature in pietra a vista con qualsiasi forma di sabbiatura, con metodi che utilizzino acido cloridrico, acido fosforico, acido acetico o soda caustica;
- profilatura dei giunti con malta cementizia;
- evidenziazione ed alterazione delle dimensioni dei giunti;
- posizione a vista di elementi strutturali in cemento armato;
- uso di malta cementizia e malta a base di calce idraulica artificiale;
- uso di rivestimenti plastici;
- uso di tinte a base di resine sintetiche quali idropitture o pitture al quarzo;
- esecuzione di intonaci "falso rustico" (lacrimato, graffiato, a buccia di arancia);
- uso di tecniche a spatola o che prevedano sovrintonaci plastici;
- mantenimento di porzioni limitate con pietra faccia a vista senza una motivazione funzionale;
- alterazione o eliminazione degli elementi decorativi originari presenti in facciata;
- realizzazione di elementi decorativi estranei ai caratteri architettonici originari;
- sostituzione delle inferriate se non con elementi di forma e materiale analoghi a quelli originari.

43.6.- Quanto alle aperture (porte e finestre), sono vietati gli interventi che comportino:

- realizzazione di nuove aperture con forme, materiali e dimensioni estranei alla tradizione;
- realizzazione di nuove aperture immediatamente al di sotto di punti di appoggio di elementi portanti di orizzontamenti (solai, balconi, coperture);
- cornici o piattabande realizzate con mattoni perfettamente verticali rispetto alla parete.

43.7 - Quanto agli infissi, sono vietati gli interventi che comportino:

- posa in opera di infissi con forme, materiali e dimensioni estranei alla tradizione;
- sostituzione e realizzazione di serramenti o di sistemi di oscuramento in alluminio anodizzato od in materiali plastici e comunque realizzazione di sistemi di oscuramento estranei alla tradizione (avvolgibili, tapparelle, veneziane);
- realizzazione di doppi serramenti a filo esterno di facciata;
- realizzazione di vetrine o portoni di garages sul filo esterno di facciata;
- uso di vetri a specchio e riflettenti.

43.8 - Quanto all'assetto degli spazi aperti di pertinenza degli edifici sono da valutare con particolare attenzione gli interventi che comportino:

- l'eliminazione e la modificazione sostanziale di aie e di slarghi in genere ubicati tra la casa padronale e la casa di abitazione rurale, la casa di abitazione rurale e gli accessori colonici, la casa di abitazione rurale ed i coltivi;
- l'impiego di specie vegetazionali non autoctone nè appartenenti alla tradizione locale consolidata;
- l'impiego di elementi e materiali per i quali non sia nota la compatibilità (chimica, fisica e meccanica) con gli elementi e materiali originari;
- la riduzione delle superfici permeabili.

43.9 - Quanto agli edifici rurali dell'alta collina maceratese, il PTC -tenuto conto del rilevante ruolo di tali beni per il mantenimento dell'identità storica ed ambientale locale nonché per lo sviluppo turistico del territorio- predispone, con l'elaborato di cui al precedente art. 2.2.6 (allegato f), indicazioni di dettaglio a guida degli interventi di risanamento, di restauro e di eventuale ristrutturazione”.

19.4.2 - ITINERARI DEL PATRIMONIO CULTURALE

L'itinerario del patrimonio culturale rappresenta l'ambito dell'intervento pubblico all'interno delle zone di protezione ambientale, ed è costituito da:

- Percorsi storici da recuperare
- Percorsi pedonali e ciclabili da realizzare.

19.4.2.1 - AMBITO DI DEFINIZIONE DEL PERCORSO: gli ambiti del percorso sono quelli cartograficamente definiti sulle planimetrie di piano. All'interno dell'ambito del percorso sono ammesse esclusivamente opere di sistemazione o ripristino delle antiche pavimentazioni con materiali tipici dei luoghi, imbrecciata, acciottolato, mattonato, e scale in pietra di gesso o arenaria.

19.4.2.2 - PRESCRIZIONI DI TUTELA DEL PERCORSO: a protezione del percorso viene stabilita una fascia di tutela integrale di ml 10,00 all'interno della quale sono ammesse, oltre le normali pratiche culturali, esclusivamente opere di conservazione, consolidamento e/o ripristino delle condizioni ambientali tendenti alla riqualificazioni delle condizioni di fruizione del percorso. E' possibile prevedere punti di sosta attrezzati con bacheche, edicole illustrative, punti di luce, panchine e altri elementi di arredo urbano. E' prevista l'integrazione delle alberature e delle siepi con essenze autoctone come:

- siepi di biancospino;
- filari di olmi e/o pioppi.

19.4.2.3 - ATTREZZATURE DEL PERCORSO O DI SERVIZIO: il percorso può essere dotato di attrezzature di servizio come aule verdi, specifici spazi per la didattica, servizi igienici, spogliatoi e quanto altro ritenuto necessario dall'amministrazione Comunale in funzione del livello di fruizione delle aree. Le suddette attrezzature dovranno in ogni caso essere organizzate all'interno di manufatti esistenti.

19.4.3 - ELEMENTI GEOMORFOLOGICI SIGNIFICATIVI

Rappresentano gli elementi che, pur non costituenti "emergenze" secondo le indicazioni del PPAR, caratterizzano il paesaggio del territorio Comunale dal punto di vista geomorfologico e sono i seguenti:

Morfologia calanchiva a nord del fosso Rio:

- formazione gessosa - solfifera antropica del versante sinistro del Chienti sottostante il crinale di S. Lucia e l'inghiottitoio di S. Lucia;
- scarpate di erosioni fluviali modellate sul litotipo arenaceo a B.go S. Maria (Ripe di via Ciappi);
- scarpate di erosioni fluviali modellate sulle ghiaie a Villa Case e Pianiglioli (Ripe di Villa case, Sorgente "La Vena").

19.4.3.1 - AMBITI DI TUTELA: gli ambiti di tutela risultano cartograficamente definiti nelle tavole di Piano.

19.4.3.2 - PRESCRIZIONI DI TUTELA: all'interno dell'ambito di tutela sono consentiti esclusivamente interventi di conservazione, consolidamento, ripristino delle condizioni ambientali protette, volti alla riqualificazione della risorsa paesistico-ambientale.

La normativa di tutela e quella integrale di cui all'art. 27 del PPAR (deliberazione Amministrativa Regione Marche n. 197 del 03.11.1989).

Negli ambiti di tutela integrale così come definiti all'art. 19.4.3.1, sono vietate:

19.4.3.2.a - Ogni nuova edificazione, l'ampliamento degli edifici esistenti se non puntualmente definiti dalle norme di piano.

19.4.3.2.b - L'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti. Resta salvo quanto regolamento dalla L.R. 8/87 e successive integrazioni e modificazioni.

19.4.3.2.c - Il transito con mezzi motorizzati fuori delle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agrosilvo - pastorale.

19.4.3.2.d - L'allestimento di impianti, di percorsi o di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati.

19.4.3.2.e - L'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di qui alla circolare del Ministero LL.PP. 9 febbraio 1979, n°400.

19.4.3.2.f - L'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti.
- (f1) nelle aree interessate dalle cave dismesse sono ammessi progetti di recupero ambientale ai sensi dell'art. 19.4.4.

19.4.3.2.g - La realizzazione di depositi di stoccaggi di materiali non agricoli.

19.4.3.2.h - La costruzione di recinzioni delle proprietà se con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-silvo-pastorali e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari.

19.4.4 - ZONA DI PROTEZIONE AMBIENTALE

Sono le aree nelle quali la presenza di più elementi che costituiscono la morfologia dei luoghi, configura unità di paesaggio da proteggere e rendere fruibili in un sistema di parchi naturalistici e storico-culturali. Nel territorio comunale sono tre le zone di protezione ambientale:

ZPA1 - Zona di protezione ambientale delle Lame

ZPA2 - Zona di protezione ambientale delle Gessare

ZPA3 - Zona di protezione ambientale di S. Salvatore

19.4.4.1 - AMBITI DI TUTELA: gli ambiti di tutela risultano cartograficamente definiti dalle tavole di Piano.

19.4.4.2 - PRESCRIZIONE DI TUTELA: all'interno dell'ambito di tutela valgono le norme di tutela integrale di cui all'art. 19.4.3.2.

Non sono ammessi interventi di trasformazione ad eccezione di quelli di Risanamento ambientale di cui all'art. 19.4.4.3 che sono possibili anche di iniziativa privata nelle cave dismesse.

"Muzi e Calidoni" alle stesse condizioni di cui all'art. 19.4.4.1.

All'interno dell'ambito di tutela l'attività prevalentemente rimane quella agricola con regime dei suoli privati ad esclusione dell'itinerario de Patrimonio Culturale di cui all'art. 19.4.2 e dell'area prevista per il centro studi Universitari - Zona F1 (art. 19.4.5).

All'interno degli ambiti sono vietate le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra, indicati all'art. 45 del PPAR, salvo, per le opere attinenti al regime idraulico. Non sono ammessi i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale, di cui all'art. 57 del PPAR e per quanto previsto per le zone ZRA di Risanamento Ambientale di cui al successivo art. 19.4.4.3.

Per gli edifici esistenti all'interno dell'ambito di tutela definito che non sono individuati e regolamentati dalle norme di Piano, sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d, dell'art. 31 della Legge 457/78 nei limiti della massima massa volumetrica esistente.

19.4.4.3 - ZRA - ZONA DI RISANAMENTO AMBIENTALE: sono le aree nelle quali il piano prevede la graduale eliminazione del degrado sia paesistico che idrogeologico esistente mediante trasformazioni atte al ripristino delle condizioni di equilibrio ecologico e di compatibilità fra elementi naturali e intervento dell'uomo.

Nel territorio comunale il piano individua due zone di risanamento ambientale:

ZRA1 - Zona di risanamento ambientale della cava di B.go S. Giovanni: le zone di risanamento ambientale di B.go S. Giovanni coincidono con le quattro aree localizzate, nell'elaborato n.2 di progetto, "Carta di sintesi delle indagini geologiche", come aree interessate da movimenti gravitativi, attivi e quiescenti.

ZRA2 - Zona di risanamento ambientale del bacino del lago delle Fornaci, coincide con la superficie dell'intero bacino e dei tratti terminali dei fossi e corsi d'acqua che vi confluiscono.

19.4.4.3.1 - MODALITÀ ATTUATIVE: le zone di risanamento ambientale si attuano con Progetti di Recupero Ambientale di iniziativa pubblica programmati al fine di ricostruire condizioni di equilibrio naturale e paesistico, con particolare

riferimento alla difesa del suolo, alla messa a dimora di vegetazione propria dei luoghi alla ricostituzione del patrimonio faunistico, redatti secondo le specifiche linee programmatiche, per i progetti di recupero e di valorizzazione paesistico - ambientale, definiti dalla Regione Marche a norma dell'art. 57 del PPAR.

Nelle zone ZRA di B.go S. Giovanni, i rapporti con i privati proprietari delle aree oggetto d'intervento sono regolamentati da apposito atto da approvare in Consiglio Comunale unitamente ai progetti di Risanamento.

19.4.5 - BENI AMBIENTALI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE

Al fine di assicurare la tutela attiva dei beni paesistico - ambientali, dei centri e dei nuclei di interesse storico-culturale e documentale individuati nella Tav. I21, debbono essere conservati e tutelati integralmente gli elementi costitutivi strutturali dell'impianto urbanistico, i rapporti tra caratteri morfologici, spaziali, tipologici ed architettonici nonché i rapporti con il contesto paesistico di appartenenza.

Oltre ai beni storico-culturali ed ambientali, sono da considerare oggetto di salvaguardia anche i luoghi di identificazione collettiva.

I luoghi di identificazione collettiva sono quei siti riconosciuti e motivo di identificazione per la popolazione a livello locale, per i quali occorre una valorizzazione tramite politiche di incentivazione turistica, potenziando la rete degli itinerari e riqualificando l'asse pedemontano come "strada parco".

Art. 20 – "T"- AREE PER ATTREZZATURE TURISTICO - RICETTIVE

20.1 - CAMPO DI APPLICAZIONE

Le aree per attrezzature turistico-ricettive in ambito urbano sono quelle destinate ad insediamenti tendenti a favorire il flusso turistico e sono rappresentate da l'unica zona, individuata nelle tavole di Piano in via S. Lucia, con attrezzature esistenti da potenziare.

20.2 - USI CONSENTITI

- PRIMARIO: turistico - ricettivo per alberghi, ristoranti, residenza temporanea e attrezzature per il tempo libero e per lo sport.
- COMPATIBILE: attività commerciali.

20.3 - NORMATIVA TIPOLOGICA

Villaggio turistico residenziale con attrezzature di uso pubblico.

20.4 - MODALITA D ATTUAZIONE

Il Piano promuove lo sviluppo di tale zona che, nel rispetto delle caratteristiche ambientali, si attua attraverso la predisposizione di un Piano Particolareggiato per la cui redazione si deve tener conto preliminarmente dell'inserimento paesistico ambientale degli interventi.

Ai fini dell'applicazione dell'art. 5 della L.R. n.14 del 17.06.2008, in tali zone di nuovo impianto la relativa pianificazione dovrà essere corredata da specifica documentazione progettuale coerente con quanto riportato al precedente art. 4.5 e con le indicazioni progettuali contenute negli indirizzi di cui all'elaborato C del presente Piano.

20.5 - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

L'intervento è subordinato al rispetto delle seguenti norme che regolano l'attuazione dell'area secondo la sua articolazione, già prevista dal Piano sotto forma di zonizzazione interna, in:

- P Aree a parcheggio privati di uso pubblico;
- SP Aree a verde attrezzato privato di uso pubblico;
- AR Area dell' Albergo - Ristorante esistente;
- RT Area delle residenze turistiche.

La zonizzazione interna e funzionale ad un corretto utilizzo urbanistico dell'intera zona regolando i rapporti tra le aree libere, gli edifici esistenti e le nuove costruzioni.

20.5.1 - AREE P E SP

Dotazione minima di spazi pubblici. Le aree individuati per parcheggi e verde attrezzato rappresentano l'ambito all'interno del quale ubicare la dotazione minima per l'intera area, da adeguare, in sede di formazione del Piano di comparto, in ragione di mq 15 ogni 80 mc di costruzione esistenti e previste sull'intera zona T.

20.5.2 - AREE AR

Aree degli edifici esistenti in coincidenza con l'attuale edificio destinato ad albergo - ristorante per il quale sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 31 della legge 457/78 nei limiti dell'altezza massima di ml 6,00 ed un incremento volumetrico del 10% e con gli edifici rurali di importanza storica da conservare sui quali si applica la norma di cui al precedente art. 18.6.

20.5.3 - AREE RT

Sono le aree destinate alla realizzazione di nuovi edifici per le residenze turistiche nel rispetto dei parametri che seguono:

20.5.3.1 - IF - Indice di edificabilità territoriale: da applicare sull'intera zona T pari a 0,5 per mq.

20.5.3.2 - Edifici Esistenti: gli edifici esistenti non concorrono nel calcolo del volume massimo edificabile.

20.5.3.3 - Distacchi:

- ml 10,00 dalla via Santa Lucia;
- ml 5,00 dal confine di zona.

I distacchi dagli edifici non sono disposti dal piano, ma verranno precisati con planivolumetrico nel rispetto di massima dell'intero comparto al fine di meglio armonizzare l'intervento di nuova edificazione con il patrimonio edilizio rappresentato dagli edifici rurali di importanza storica da conservare.

20.5.3.4 - Altezze: l'altezza massima dei nuovi edifici viene fissata in ml 4,50 sia a monte che a valle.

Art. 21 - ATTREZZATURE - AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE A LIVELLO COMUNALE

21.1 - CAMPO DI APPLICAZIONE

La norma disciplina tutte quelle aree definite da piano come Attrezzature pubbliche e che comprendono sia le aree per il rispetto degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444 del 02/04/68, che quelle aggiuntive ai sensi della legge urbanistica regionale n. 34/92, e le zone a parco secondo le seguenti articolazioni:

- ISTRUZIONE (asili e scuole - 4,5 mq/ab);
- INTERESSE COMUNE (2 mq/ab)
- PARCHI - GIOCO - SPORT (9 mq/ab)
- VERDE DI VICINATO E PICCOLE ATTREZZATURE DI QUARTIERE;
- PARCHI URBANI;
- PARCHI SPORTIVI;
- PARCO FLUVIALE;
- SPAZI PUBBLICI NELLE ZONE "D";
- SPAZI DI VERDE PUBBLICO NELLE ZONE "C".

Parti delle aree a verde pubblico dovranno essere riservate alla piantagione di essenze arboree in applicazione della L. 29.01.1992 n. 113.

L'attuazione delle previsioni non è esclusivamente di iniziativa pubblica, ma gli interventi ammessi possono essere attuati direttamente dai privati.

Ai fini dell'applicazione dell'art. 5 della L.R. n.14 del 17.06.2008, in tali zone di nuovo impianto la relativa pianificazione dovrà essere corredata da specifica documentazione progettuale coerente con quanto riportato al precedente art. 4.5 e con le indicazioni progettuali contenute negli indirizzi di cui all'elaborato C del presente Piano.

21.1.1 - AREE PER ISTRUZIONE

Sono confermate le aree attualmente destinate al complesso delle scuole materne ed elementari a B.go S. Giovanni e quelle della scuola media nei pressi del centro storico. Ad integrazione viene finalizzata alla istruzione l'area prevista nel' ex cava vicino alle scuole elementari e materne per la quale un apposito progetto di risanamento ambientale trasformerà la cava dismessa da lungo tempo in un aula verde per la didattica.

21.1.1.1 - Interventi: ai fini edificatori l'area delle scuole medie risulta totalmente costruita nel rispetto delle norme che regolano la costruzione di edifici scolastici e pertanto non sono ammesse nuove costruzioni ma esclusivamente gli interventi di cui all'art. 31 della legge 457/78. Nel complesso delle scuole materne ed elementari è ammesso l'intervento di adeguamento dell'esistente edificio delle scuole elementari.

21.1.2 - INTERESSE COMUNE

Sono le aree destinate alle attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi. Inoltre il Piano classifica di interesse comune le aree delle Centrali Idroelettriche presenti nel territorio comunale e le cabine elettriche.

Per le aree esistenti all'entrata in vigore del Piano e precisamente: Centrale di Belforte 1° Salto, Pozzo piezometrico di Belforte 1° Salto, Diga di Santa Maria, Centrale di Belforte 2° Salto, Pozzo Piezometrico di Belforte 2° Salto, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a, b, e c dell'art. 31 della Legge 457/58 con modesti ampliamenti per volumi tecnologici.

La zona I.C. interna alle Fornaci è prevista per la realizzazione di una piccola struttura a servizio del quartiere per una dimensione massima di mq 100 e altezza massima di ml 3,50.

La zona I.C. nei pressi della superstrada in zona 4 - Villa Case è prevista per essere attrezzata come piccolo centro locale per la protezione civile con la dotazione di piazzale di parcheggio attrezzature con corrente elettrica e acqua potabile. Non sono ammesse costruzioni di qualsiasi natura, ma solo depositi temporanei di mezzi, materiali e attrezzature finalizzate allo scopo.

L'area I.C. in zona 7 - Molino nei pressi del completamento artigianale è prevista per lo stazionamento provvisorio delle carovane nomadi. Dovrà essere attrezzata con punti luce, acqua potabile e quadro di allaccio dell'energia elettrica. Non sono ammesse costruzioni fisse di qualsiasi natura.

21.1.3 - PARCHI-GIOCO SPORT

Rappresentano nel Piano il verde del vicinato e le piccole attrezzature di quartiere. La caratteristica di queste aree è la assoluta prevalenza dell'impianto a verde con l'esclusione di qualsiasi tipo di costruzione. Sono ammesse esclusivamente opere di arredo e piccole attrezzature per il gioco e la sosta. Per gli edifici interni all'area SP, individuata dal Piano a nord del bacino del Lago artificiale di B.go S. Maria sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d, dell'art. 31 della legge 457/78 nei limiti della massima volumetrica esistente.

Sono inoltre consentiti, come usi compatibili, quelli artigianali e commerciali in funzione del recupero ambientale e valorizzazione dell'area da risanare.

21.1.4 - PARCHI URBANI

Le aree a parco urbano sono individuate all'interno delle zone di protezione di cui al punto 4.5 dell'art. 19 delle presenti NTA. Per gli edifici esistenti all'interno di tale aree che non sono individuati e regolamentati dalle norme di Piano sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d, dell'art. 31 della legge 457/78 nei limiti della massima volumetrica esistente. L'Amministrazione Comunale può, attraverso uno strumento urbanistico di tipo pubblico, individuare all'interno delle suddette zone di protezione ambientale, ambiti definiti di particolare valore ambientale da sottoporre ad esproprio e successiva attuazione diretta.

21.1.5 - PARCHI SPORTIVI

Tale funzione è individuata esclusivamente nella zona di B.go S. Giovanni, corrispondente all'attuale area sportiva dotata di campo di calcio, tennis, e relativi spogliatoi. L'amministrazione Comunale, attraverso l'approvazione di un progetto esecutivo, stabilisce l'assetto complessivo dell'area e la dotazione delle relative attrezzature. Gli edifici per i servizi generali dell'impianto sportivo e per gli spogliatoi dovranno rispettare un indice di copertura massimo del 10% dell'intera area sportiva e un'altezza massima di ml 4,50.

21.1.6 - PARCO FLUVIALE

Sono le aree di tutela integrale annesse ai corsi d'acqua principali che hanno da sempre caratterizzato il territorio urbanizzato del Comune condizionando lo sviluppo dell'attività antropica: fiume Chienti, fiume Fiastrone, fosso Rio Chiaro. Le suddette aree rappresentano l'ambito fluviale all'interno del quale la presenza di valori paesistico - ambientali, sia naturalistici che antropici, sono tali da configurare una unità di paesaggio da valorizzare con specifici programmi di risanamento e valorizzazione ambientale che l'amministrazione può avviare nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 27 del PPAR, previsti per gli ambiti di tutela integrale. Per gli edifici esistenti nell'ambito di tutela integrale che non sono individuati e regolamentati dalle norme di

Piano sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alla lettere a, b, c, d, dell'art 31 della legge 457/78 nei limiti della massima volumetrica esistente.

Art. 21Bis (Integrativo del vigente art. 21 delle NTA da valere per la zona specifica) - AREA PER ATTREZZATURE SPORTIVE PRIVATA DI INTERESSE PUBBLICO - CENTRO PESCA SPORTIVA ²

21bis.1 - CAMPO DI APPLICAZIONE

La norma disciplina le aree definite come "attrezzature private di interesse collettivo" CENTRO DI PESCA SPORTIVA.

L'attuazione delle previsioni di tale area verrà effettuata tramite intervento edilizio diretto.

21bis.2 - PRESCRIZIONI

E' vietata ogni tipo di edificazione.

Tutta l'area dovrà essere recintata con una rete metallica dell'altezza di 2,00 ml.

Per mettere l'area in sicurezza, che dovrà essere staccata dal piano di campagna secondo le indicazioni riportate nella relazione faunistica.

Le distanze per il posizionamento della rete di recinzione sono determinate secondo il Codice della Strada e secondo il Codice Civile.

Possono essere ammesse distanze inferiori dai confini previa autorizzazione dei confinanti con atto debitamente sottoscritto.

Il lato che costeggia la strada provinciale dovrà essere opportunamente piantumato con siepe.

Eventuali scavi possono essere realizzati in conformità al Codice della Strada e al Codice Civile.

Possono essere ammesse distanze inferiori dai confini previa autorizzazione dei confinanti con atto debitamente sottoscritto.

Le scarpate dovranno essere sistemate con tecniche di ingegneria naturalistica.

Nell'area sarà possibile l'installazione di elementi mobili, come bagni chimici e box, per un lasso di tempo strettamente riferito alla durata delle manifestazioni sportive o turistiche.

L'area deve essere piantumata, con essenze che facciano parte del contesto ambientale e che comunque entrino in relazione con il luogo, con le seguenti prescrizioni:

- 1) obbligo di utilizzo di specie autoctone che richiamino le tipologie vegetazionali della macro area con alternanza equilibrata di zone "vuote" e "piene" nella realizzazione del verde di pertinenza delle strutture (specie tipiche delle formazioni lineari camporili quali ad esempio olmi e aceri campestri oppure elementi del paesaggio agrario coltivato come alberi da frutto);
- 2) divieto di introduzione di essenze ornamentali o alloctone infestanti che potrebbero diffondersi nel territorio circostante;
- 3) utilizzo di materiale vegetativo arboreo e arbustivo autoctono da materiale di propagazione prelevato localmente: in particolare per le piante arboree il verde di futura realizzazione dovrà essere costituito da esemplari certificati autoctoni in base al D.Lgs. 386/2003;
- 4) rispetto delle distanze di piantagione tra alberi strade stabilite dal Nuovo Codice della Strada (D.P.R. n. 495 del 16/12/1992) mentre per l'impianto di alberi e arbusti presso i confini di fondi altrui vale quanto riportato nel Codice Civile (art. 892 e segg.);
- 5) l'impianto di vegetazione deve essere realizzato a macchie o a piccoli gruppi non continui per evitare l'effetto barriera lungo il confine: il verde dovrà avere margini discontinui e curvilinei il più possibile in sintonia con la matrice agricola in cui è inserito il progetto;
- 6) evitare l'impermeabilizzazione del suolo in corrispondenza dei percorsi pedonali, ciclabili e parcheggi utilizzando materiale stabilizzato permeabile o sistemi salva prato: nel caso di percorsi inerbiti utilizzo di sementi macro e microterme in miscela per evitare che i percorsi non pavimentati si seccino nella stagione calda e diventino fangosi e impraticabili nei periodi piovosi;
- 7) mantenere la funzionalità dell'area come zona dedicata non solo alla pesca sportiva ma anche come punto ricettivo per gruppi e famiglie, e garantire l'accessibilità alle persone con ridotta mobilità. I percorsi pedonali devono essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche di sicurezza del percorso stesso (ovvero evitare continuità della vegetazione arboreo arbustiva per evitare la

² L'art. 21Bis è stato introdotto con Delibera di C.C. n. 17 del 27.04.2011 adozione definitiva "Variante al PRG per la realizzazione di un'area privata di interesse pubblico per attrezzature sportive".

creazione di punti senza visibilità adeguata o aree nascoste) mantenendo sempre la vista verso l'esterno in modo da non perdere la percezione dell'ambiente circostante;

- 8) scelta di un tema progettuale dominante del verde legato alla tipologia di "Parco agricolo" in continuità con l'agroecosistema: si prescrive l'utilizzo dominante di piante di acero, carpino e orniello;

Per la realizzazione di laghi si prescrive che gli stessi non possano avere una profondità superiore a ml. 4,00.

Art. 22 - VIABILITA' E ZONE DI RISPETTO

AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ E PARCHEGGI

ZONE DI RISPETTO DELLE STRADE

ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE E VERDE PRIVATO

22.1 - CAMPO DI APPLICAZIONE

Le strade comunali esistenti e di progetto all'interno dell'ambito urbano, per dimensioni, caratteristiche, possibilità di adeguamento e volume di traffico sono classificate nel seguente modo:

- strade urbane primarie: le strade urbane primarie sono quelle che innestandosi sulla viabilità provinciale o statale collegano l'ambito urbano a quello agricolo attraverso le aree urbanizzate;
- strade urbane di zona: le strade urbane di zona sono quelle a interesse esclusivo del quartiere;
- strade urbane a traffico limitato: le strade urbane a traffico limitato sono tutte quelle che per caratteristiche ambientali possono sopportare un traffico limitato ai soli frontisti o ai mezzi d'emergenza e quindi a tutti gli effetti vanno considerate strade pedonali e, nei tratti extra urbani, strade per il transito di soli mezzi agricoli.

22.2 - MODALITA' D ATTUAZIONE

Per tutte le suddette strade, sia nel caso di ammodernamenti che di nuovi tracciati, le indicazioni grafiche delle tavole di piano hanno valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo delle opere. Traslazione di assi e modifiche ai noi stradali che non compromettono la zonizzazione di piano non costituiscono pertanto, varianti al PRG.

Sia le caratteristiche che tutte le opere di finitura, punti luce, pavimentazioni, arredi, segnaletica, dovranno essere precisati e differenziati secondo la suddetta classificazione, con apposito disciplinare da approvarsi da parte del Comune prima della esecutività del presente Piano e che costituirà sia il riferimento per le nuove urbanizzazioni che per gli atti di scomputo.

Le caratteristiche delle suddette strade non possono essere prestabilite per una notevole presenza di situazioni dove le condizioni non presentano interventi costanti di adeguamento. In ogni caso nelle nuove strade, previste dal Piano a servizio delle aree di espansione, e nei casi possibili di adeguamento le caratteristiche minime dovranno essere le seguenti:

- Zone residenziali:
 - carreggiata ml 6,00
 - marciapiede utile ml 1,50
- Zone per attività produttive:
 - carreggiata ml 9,00
 - marciapiede utile ml 1,50.

22.3 - FASCE DI RISPETTO STRADALE

Per tutte le suddette strade, sia nel caso di ammodernamenti che di nuovi tracciati, le indicazioni grafiche delle tavole di piano hanno valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo delle opere. Traslazione di assi e modifiche ai noi stradali che non compromettono la zonizzazione di piano non costituiscono pertanto, varianti al PRG.

Sia le caratteristiche che tutte le opere di finitura, punti luce, pavimentazioni, arredi, segnaletica, dovranno essere precisati e differenziati secondo la suddetta classificazione, con apposito disciplinare da approvarsi da parte del Comune prima della esecutività del presente Piano e che costituirà sia il riferimento per le nuove urbanizzazioni che per gli atti di scomputo.

Le caratteristiche delle suddette strade non possono essere prestabilite per una notevole presenza di situazioni dove le condizioni non presentano interventi costanti di adeguamento. In ogni caso nelle nuove strade, previste dal Piano a servizio delle aree di espansione, e nei casi possibili di adeguamento le caratteristiche minime dovranno essere le seguenti:

- Zone residenziali:
 - carreggiata ml 6,00

- marciapiede utile ml 1,50
- Zone per attività produttive:
 - carreggiata ml 9,00
 - marciapiede utile ml 1,50.

22.4 - PARCHEGGI

Le aree dei parcheggi sono individuate nelle tavole di Piano in forma semplice di parcheggi in linea su fronti stradali o in forma generica di Piazze parcheggio. Per i parcheggi in linea il disciplinare sulle caratteristiche stradali di cui al punto 2 del presente articolo definisce anche le caratteristiche degli spazi con tali destinazioni. Le piazze parcheggio previste all'interno di aree sottoposte a strumenti urbanistici esecutivi dovranno essere definite all'interno degli strumenti stessi e delle indicazioni planimetriche fornite dal Piano che sono da intendersi vincolanti.

22.5 VERDE PRIVATO

Le aree destinate a verde privato, indicate in particolari situazioni del Piano, rappresentano l'ambito di salva guardia dell' edificato sia esistente che di previsione.

All'interno delle aree di verde privato non è ammessa nessun tipo di costruzione, ma esclusivamente impianti a verde di tipo urbano.

Per gli edifici esistenti all'interno delle zone di verde privato sono ammessi tutti gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d, dell'art. 31 della legge 457/78 nei limiti della massima volumetrica esistente.

22.6 - ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE

Nelle aree comprese all'interno delle zone di rispetto cimiteriale sono vietati interventi di nuove costruzioni e di ampliamento (ai sensi del RD 1265/1934, L.R. 983/1957 e DPR 803/1975) mentre sono ammessi quelli di manutenzione straordinaria e di restauro ai sensi dell'art. 31 della L. 457/1978, mentre per gli edifici esistenti, ai sensi dell'art. 28 della Legge 166/2002, sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c), e d) del primo comma dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

In tali aree possono essere autorizzati a titolo precario, chioschi o modeste costruzioni similari per la vendita di fiori e oggetti per il culto o l'onoranza dei defunti.

Art. 23 - NORME TRANSITORIE

In attesa della definitiva stesura del Piano Provinciale di Protezione Civile, gli interventi ammessi all'interno delle zone ricadenti nelle aree perimetrare nella tav. A07 denominate come "Aree soggette ad inondazione in caso di rottura delle dighe", dovranno essere accompagnati da uno studio idrogeologico di verifica e di congruità degli interventi stessi con le potenziali condizioni di rischio inondazioni.