

Elaborato

## NORME TECNICHE ATTUAZIONE

Elaborato adeguato al parere n. 3142/13 del Servizio 11 – Provincia Pesaro e Urbino

Elaborato adeguato al decreto del Presidente della Provincia n. 247/2014

### Ufficio Tecnico Comunale

Dott. Gabriele Giorgi

Ing. Filippo Cioppi

Dott. Stefano Sabattini

Geom. Elisa Massanelli

#### 1^ Adozione

Delibera di C.C.  
n. 56 del 30.07.2013

#### 2^ Adozione

Delibera C.C. n. 101  
del 30.09.2014

#### Approvazione

Delibera C.C. n.  
del

#### Approvazione def.

Delibera C.C. n.  
del

#### Data

Dicembre 2014

#### Scala

Elaborazione cartografica G.I.S. 2012/14

Ing. Filippo Cioppi

### Progetto urbanistico originario

## Arch. Antonio Vecchi

Via Mazza, 68  
61000 Pesaro

### Collaboratori

Arch. Mita Mazzanti

Arch. Rafal Wisniewski

### Indagine Storico - Culturale

Arch. Francesco Leoni

Pesaro

### Indagine Geologica

Geol. Corrado Valentini

Pesaro

### Indagine botanico - vegetazionale

Dr. Agr. Francesco Sorbini

Pesaro

### Informatizzazione cartografica \_ 2009

INARX Arch. Enrico Valli - Ing. Antonio Correggiari

Montelabbate

## INDICE

(testo adeguato alla delibera di Giunta Provinciale n°149 del 06.05.2005)  
(testo adeguato alla delibera di Giunta Provinciale n°283 del 29.07.2005)  
(testo adeguato alla delibera di Consiglio Comunale n°14 del 12.02.2004)  
(testo adeguato alla delibera di Consiglio Comunale n°34 del 27.03.2006)  
(testo adeguato alla delibera di Consiglio Comunale n°88 del 19.12.2006)  
(testo adeguato alla delibera di Consiglio Comunale n°45 del 13.07.2009)  
(testo adeguato alla delibera di Consiglio Provinciale n°26 del 12.04.2010)  
(testo adeguato al parere n. 3142/13 Servizio 11 – Provincia Pesaro e Urbino)  
(testo adeguato al DECRETO del Presidente della Provincia di Pesaro e Urbino n. 247/2014)

---

### **1. DISPOSIZIONI GENERALI**

- 1.1. CONTENUTI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE**
- 1.2. ELABORATI COSTITUTIVI DEL PRG**
- 1.3. FINALITÀ DELLE NORME**
- 1.4. TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA**

### **2. PARAMETRI URBANISTICO - EDILIZI E CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO**

- 2.1. AMBITO DI AGGLOMERAZIONE**
- 2.2. SUPERFICIE UTILE (Su)**
- 2.3. SUPERFICIE ACCESSORIA (Sa)**
- 2.4. SOTTOTETTO**
- 2.5. PIANI UTILI**
- 2.6. DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (DR)**
- 2.7. STANDARDS URBANISTICI**
- 2.8. DISTANZA DAI CONFINI**
- 2.9. VANI TECNICI PER LE ZONE PRODUTTIVE**
- 2.10. MODALITÀ DI COMPUTO DEI PARCHEGGI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO**
- 2.11. CHIOSCHI E PERGOLATI**
- 2.12. PORTICATO E LOGGIA**
- 2.13. TENDE AGGETTANTI**
- 2.14. RECINZIONI ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO**
- 2.15. PERMEABILITÀ DELLE SUPERFICI CORTILIVE**
- 2.16. MONETIZZAZIONE PARCHEGGI PRIVATI AD USO PUBBLICO**
- 2.17. DISCIPLINA DEGLI STRUMENTI DI INTEGRAZIONE PER DISABILI NEGLI SPAZI VERDI**
- 2.18. VANI TECNICI PER ISOLAMENTO**
- 2.19. RISPARMIO IDRICO**

### **3. ATTUAZIONE DEL PIANO**

- 3.1. MODALITÀ DI ATTUAZIONE**
- 3.2. STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (S.U.E.)**
- 3.3. PIANI DI RECUPERO (PR)**
- 3.4. INTERVENTI EDILIZI DIRETTI**

- 4. DISCIPLINA DEI VINCOLI E DELLE TUTELE**
  - 4.1. AMBITI PROVVISORI DI TUTELA DI P.P.A.R. - AREE ESENTI**
  - 4.2. CLASSIFICAZIONE DELLE AREE SOTTOPOSTE A TUTELA**
  - 4.3. AREE SOTTOPOSTE A TUTELA INTEGRALE**
    - 4.3.1. Tutela integrale della struttura geomorfologica**
      - 4.3.1.1. Corsi d'acqua
      - 4.3.1.2. Crinali
      - 4.3.1.3. Versanti
      - 4.3.1.4. Aree a pericolosità geologica elevata
    - 4.3.2. Tutela integrale del patrimonio botanico-vegetazionale**
    - 4.3.3. Tutela integrale del patrimonio storico-culturale**
      - 4.3.3.1. Centri e nuclei storici
      - 4.3.3.2. Edifici e manufatti storici
  - 4.4. AREE SOTTOPOSTE A TUTELA ORIENTATA**
    - 4.4.1. Tutela orientata della struttura geomorfologica**
      - 4.4.1.1. Crinali
    - 4.4.2. Tutela orientata del patrimonio botanico-vegetazionale**
    - 4.4.3. Tutela orientata del patrimonio storico-culturale**
      - 4.4.3.1. Centri e nuclei storici
      - 4.4.3.2. Edifici e manufatti storici
  - 4.5. AREE SOTTOPOSTE A TUTELA DIFFUSA**
    - 4.5.1. Tutela diffusa della struttura geomorfologica**
      - 4.5.1.1. Crinali
    - 4.5.2. Tutela diffusa del patrimonio storico-culturale**
      - 4.5.2.1. Edifici e manufatti storici
  - 4.6. AREE SOTTOPOSTE A TUTELA SPECIALE DI P.P.A.R.**
    - 4.6.1. Elementi diffusi del paesaggio agrario**
    - 4.6.2. Aree "V" ad alta percettività visuale**
    - 4.6.3. Paesaggio agrario di interesse storico-ambientale**
  - 4.7. AREE SOTTOPOSTE A VINCOLI SPECIALI**
    - 4.7.1. Aree assoggettate a tutela ambientale**
    - 4.7.2. Aree sottoposte a vincolo cimiteriale**
    - 4.7.3. Aree sottoposte a vincolo idropotabile**
    - 4.7.4. Aree sottoposte a vincolo di metanodotto**
    - 4.7.5. Immobili vincolati**
    - 4.7.6. Aree da sottoporre a studi preventivi**
    - 4.7.7. Fascia di rispetto dei depuratori**
  - 4.8. AREE IN PENDIO**
- 5. DEFINIZIONE DEGLI USI DEL TERRITORIO**
  - 5.1. USO URBANO (UR)**
  - 5.2. USO PRODUTTIVO (UP)**
  - 5.3. USO AGRICOLO (UA)**
  - 5.4. USO PUBBLICO (US)**
  - 5.5. USO D'INTERESSE COLLETTIVO**
- 6. DISCIPLINA DI USO DEL TERRITORIO**
  - 6.1. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE**
  - 6.2. PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE**
  - 6.3. ZONE "A" AD USO URBANO DI PARTICOLARE PREGIO STORICO, ARTISTICO ED AMBIENTALE**

- 6.3.1. Zone “A”
  - 6.4. ZONE AD USO URBANO DI COMPLETAMENTO “B”
    - 6.4.1. Zone “B0” già assoggettate a Convenzione o S.U.E.
    - 6.4.2. Zone “B1” di Conservazione Volumetrica
    - 6.4.3. Zone “B2” di Completamento a bassa densità edilizia
    - 6.4.4. Zone “B3” di Completamento a media densità edilizia
    - 6.4.5. Zone “B4” di Completamento ad edilizia rada
    - 6.4.6. Zone “B5” “B6” “B7” di Completamento assoggettate a ristrutturazione urbanistica
  - 6.5. ZONE AD USO URBANO DI NUOVO IMPIANTO “C”
    - 6.5.1. Zone di Espansione già assoggettate a S.U.E.
    - 6.5.2. Zone di Nuovo Impianto da attuarsi mediante S.U.E.
  - 6.6. ZONE AD USO PRODUTTIVO DI COMPLETAMENTO “D”
    - 6.6.1. Zone “D0”: Produttive già assoggettate a Convenzione o S.U.E.
    - 6.6.2. Zone “D1”: Produttive di Conservazione Volumetrica
    - 6.6.3. Zone “D2”: Produttive Secondarie di Completamento
    - 6.6.4. Zone “D3”: Produttive Direzionali di Completamento
    - 6.6.5. Zone “D4”: Produttive Terziarie di Completamento
    - 6.6.6. Zone “D5”: Produttive Turistiche di Completamento
  - 6.7. ZONE AD USO PRODUTTIVO DI NUOVO IMPIANTO “D”
    - 6.7.1. Zone “D6”: Produttive Secondarie di Nuovo Impianto
    - 6.7.2. Zone “D7”: Produttive Direzionali di Nuovo Impianto
    - 6.7.3. Zone “D8”: Produttive Terziarie di Nuovo Impianto
    - 6.7.4. Zone “D9”: Produttive Turistiche di Nuovo Impianto
  - 6.8. ZONE AD USO AGRICOLO “E”
    - 6.8.1. Generalità
    - 6.8.2. Prescrizioni compositivo-costruttive
  - 6.9. ZONE AD USO PUBBLICO “F”
    - 6.9.1. Zone “F1”: per attrezzature di interesse generale
    - 6.9.2. Zone “F2”: per attrezzature di interesse sovracomunale
  - 6.10. ZONE “G” PER ATTREZZATURE DI SERVIZIO ALLE ZONE PRODUTTIVE
    - 6.10.1. Zone “G1” per attrezzature di ricovero controllato degli automezzi
    - 6.10.2. Zone “G2” per attrezzature di servizio alle imprese
  - 6.11. COLTIVAZIONI ORTICOLE PER IL TEMPO LIBERO
  - 6.12. ZONE A VERDE PRIVATO
- 7. NORME TRANSITORIE E FINALI**
- 7.1. FASCE DI RISPETTO STRADALE
  - 7.2. EDIFICI ASSOGGETTATI ALL’ESPROPRIO
  - 7.3. OMISSIS
  - 7.4. ATTIVITA’ ESTRATTIVE
  - 7.5. SANZIONI
  - 7.6. DEROGHE
  - 7.7. PROCEDURE COATTIVE
- ALLEGATO “A”: TABELLA “A” - “SPECIFICHE TECNICHE ZONE DI ESPANSIONE E SOTTOPOSTE A S.U.E.”
- ALLEGATO “B”: TABELLA “B” - “SPECIFICHE TECNICHE EDIFICI E MANUFATTI STORICI”

ALLEGATO “C”: SCHEMA DI RIFERIMENTO DEL SISTEMA INFRASTRUTTURALE

ALLEGATO “D”: SCHEMA DI RIFERIMENTO DEL SISTEMA DEL VERDE E DELLA VIABILITA' CICLOPEDONALE

ALLEGATO “E”: TAVOLOZZA DEI COLORI AMMESSI PER LA TINTEGGIATURA ESTERNA DEGLI EDIFICI

Sono parte integrante delle presenti norme – a seguito iter variante 2013 -

ALLEGATO “F”

**Parere n. 3142/13 Servizio 11 – Provincia Pesaro e Urbino**

ALLEGATO “G”

DECRETO DEL PRESIDENTE N. 257 / 2014

**COMUNE DI VALLEFOGLIA - ART. 26 CO.3 L.R. 34/192 E S.M. - PARERE DI CONFORMITA' CON RILIEVI - VARIANTE PARZIALE AL VIGENTE PRG "VARIANTE 2013".**

## **1. DISPOSIZIONI GENERALI**

### **1.1. CONTENUTI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE**

- La Variante Generale al Piano Regolatore Generale del comune di Sant'Angelo in Lizzola di seguito denominata PRG, viene elaborata ai sensi della legislazione nazionale e regionale vigente in materia urbanistica, con specifico riferimento alla L. 1150/42, alla D.A. 197/89 della Regione Marche, alla L.R. 34/92 e loro successive modificazioni ed integrazioni.
- Il PRG promuove il miglior utilizzo delle risorse, la riqualificazione del territorio comunale e disciplina i processi di trasformazione.
- Il PRG si inquadra nell'ambito degli indirizzi del Quadro Territoriale di Coordinamento dei Comuni dell'area pesarese e ha per oggetto l'intero territorio comunale di Sant'Angelo in Lizzola.
- Il PRG può essere soggetto a revisioni periodiche nei modi e con le procedure di legge.
- Il progetto di Piano è graficizzato su base cartografica Regionale alla scala 1:10.000 e 1:2.000.

### **1.2. ELABORATI COSTITUTIVI DEL PRG**

Il PRG del Comune di Sant'Angelo in Lizzola è costituito dai seguenti elaborati:

#### **ELABORATI DESCRITTIVO-NORMATIVI**

- 1. Relazione generale - Verifica Standards Urbanistici**
- 2. Norme Tecniche di Attuazione**

#### **ELABORATI GRAFICI**

#### **ELABORATI DI INQUADRAMENTO (I)**

- |   |                |
|---|----------------|
| I1 - Cartografia Aerofotogrammetrica - 1948                 | Scala 1:25.000 |
| I2 - Cartografia Aerofotogrammetrica - 1980                 | Scala 1:25.000 |
| I3 - Cartografia Aerofotogrammetrica - Uso del Suolo - 1992 | Scala 1:25.000 |

I4 - Cartografia Aerofotogrammetrica di dettaglio - 1980	Scala 1:10.000
I5 -Assetto viario sovracomunale di riferimento	Scala 1:10.000
I6 -Estratto P.P.A.R.	Scale varie

ELABORATI INERENTI LO STATO DI FATTO

• **Cartografia Aerofotogrammetrica Regionale (A)**

A0	Cartografia Aerofotogrammetrica Regionale Territorio Comunale	Scala 1:10.000
A1	Cartografia Aerofotogrammetrica Regionale Capoluogo	Scala 1:2.000
A2	Cartografia Aerofotogrammetrica Regionale Apsella	Scala 1:2.000
A3	Cartografia Aerofotogrammetrica Regionale Montecchio	Scala 1:2.000
A4	Cartografia Aerofotogrammetrica Regionale Monte Marrone	Scala 1:2.000

• **Cartografia Comunale Integrata (C)**

C1	Cartografia Comunale Integrata Capoluogo	Scala 1:2.000
C2	Cartografia Comunale Integrata Apsella	Scala 1:2.000
C3	Cartografia Comunale Integrata Montecchio	Scala 1:2.000
C4	Cartografia Comunale Integrata Monte Marrone	Scala 1:2.000

• **Urbanizzazioni Secondarie e servizi a rete (S)**

S1	Urbanizzazioni Secondarie e servizi a rete Capoluogo	Scala 1:2.000
S2	Urbanizzazioni Secondarie e servizi a rete Apsella	Scala 1:2.000
S3	Urbanizzazioni Secondarie e servizi a rete Montecchio	Scala 1:2.000
S4	Urbanizzazioni Secondarie e servizi a rete Monte Marrone	Scala 1:2.000

ELABORATI INERENTI IL PROGETTO

• **Progetto delle Tutele e dei Vincoli (T)**

T1	Progetto delle Tutele e dei Vincoli Ambiti Provvisori di Tutela P.P.A.R.	Scala 1:10.000
T2	Progetto delle Tutele e dei Vincoli Ambiti sottoposti a Tutela Integrale	Scala 1:10.000
T3	Progetto delle Tutele e dei Vincoli Ambiti sottoposti a Tutela Orientata	Scala 1:10.000
T4	Progetto delle Tutele e dei Vincoli Ambiti sottoposti a Tutela Diffusa e a Tutela Speciale di P.P.A.R.	Scala 1:10.000
T5	Progetto delle Tutele e dei Vincoli Vincoli speciali	Scala 1:10.000
T6	Progetto delle Tutele e dei Vincoli Carta di sintesi delle Tutele e dei Vincoli	Scala 1:10.000

• **Progetto della Pianificazione Urbanistica (P)**

P0	Progetto della Pianificazione Urbanistica Carta sinottica delle previsioni di Piano e Zona Agricola	Scala 1:10.000
P1	Progetto della Pianificazione Urbanistica Azzonamento Capoluogo	Scala 1:2.000
P2	Progetto della Pianificazione Urbanistica Azzonamento Apsella	Scala 1:2.000
P3	Progetto della Pianificazione Urbanistica Azzonamento Montecchio	Scala 1:2.000
P4	Progetto della Pianificazione Urbanistica Azzonamento Monte Marrone	Scala 1:2.000

STUDI DI SETTORE ALLEGATI AL PRG

- Indagine Geologica (Corrado Valentini Dott. Geol.)
- Indagine Botanico-Vegetazionale (Francesco Sorbini Dott. Agr.)

### **1.3. FINALITÀ DELLE NORME**

- Le presenti norme, unitamente alle tavole grafiche attuano i lineamenti e gli orientamenti programmatici del PRG del Comune di Sant'Angelo in Lizzola e dettano indicazioni e prescrizioni per la stesura degli Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.) e per la disciplina delle iniziative pubbliche e private tendenti allo sviluppo edilizio e in generale alla trasformazione d'uso del territorio.
- L'attività comportante edificazione, trasformazione d'uso, modificazione del suolo e del paesaggio è soggetta, oltre che alle presenti norme, alle leggi vigenti ed alle disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.) e degli altri regolamenti.

### **1.4. TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA**

- Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, prevista dal PRG, partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata al rilascio, da parte dell'Amministrazione Comunale, di permesso di costruire o Denuncia Inizio Attività, ai sensi della legislazione vigente, del regolamento edilizio comunale e secondo il disposto dal testo unico D.P.R. n.380/2001.
- Le sole previsioni del PRG non costituiscono titolo per attuare una trasformazione edilizia e del suolo ove le opere di urbanizzazione primaria e secondaria manchino o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune, a meno che i richiedenti la trasformazione si impegnino, con apposito atto, a realizzarle a propria cura e spesa, secondo le prescrizioni comunali, ovvero a corrispondere al Comune stesso gli oneri di urbanizzazione previsti dalla normativa vigente.
- In assenza delle opere di urbanizzazione nei termini di cui al presente articolo, o dell'impegno di cui al precedente comma, non possono essere rilasciate concessioni a costruire.
- In aggiunta alle prescrizioni del R.E.C. nei casi di intervento edilizio diretto, per il rilascio delle Concessioni Edilizie, in tutti i casi in cui la richiesta di Concessione riguardi interventi di nuova costruzione su terreni acclivi, deve essere verificata, caso per caso, la condizione che tale acclività non superi il 30%, fatte salve le aree esenti ai sensi dell'art. 60 delle N.T.A. del P.P.A.R.  
A tal fine dovrà essere prodotto, contestualmente agli elaborati progettuali, un apposito rilievo planoaltimetrico redatto da un tecnico abilitato, esteso ad un intorno di diametro pari a 5 volte la dimensione massima in pianta dell'intervento.  
Nei casi in cui l'intervento ricada in prossimità di un crinale, il citato rilievo deve estendersi fino alla quota di estradosso del crinale stesso.
- In sede di redazione di S.U.E. dovrà essere ulteriormente verificata l'acclività delle aree interessate.  
Qualora risultino da tale indagine aree con acclività superiore al 30%, dette aree saranno assoggettate a vincolo di inedificabilità, mentre potranno essere utilizzate per la realizzazione di spazi da destinare a verde, in applicazione degli standards urbanistici di cui al D.M. 1444/1968.
- Ogni costruzione da eseguirsi nell'intero territorio comunale dovrà essere specificamente assoggettata alla normativa sismica ed agli adempimenti conseguenti.

## **2. PARAMETRI URBANISTICO - EDILIZI E CATEGORIE D'INTERVENTO EDILIZIO**

- Per quanto attiene ai parametri urbanistico-edilizi ed alle categorie degli interventi edilizi, le presenti norme assumono le rispettive definizioni riportate nel R.E.C.  
Ad integrazione vengono definiti gli ulteriori parametri sottoriportati.
- In particolare il Piano prevede di articolare la Superficie Utile Lorda (S.U.L.) in Superficie Utile (Su) e in Superficie Accessoria (Sa), definendo per ciascuna di esse le rispettive potenzialità edificatorie, vietando in sede attuativa ogni trasferimento di Superficie da quella Accessoria a quella Utile, ma non viceversa.
- Andrà vincolata una quota pari al 20% delle superfici accessorie già consentite per la realizzazione dei collegamenti verticali degli edifici (scale ed ascensori).
- Andrà concesso un premio di cubatura pari al 20% delle superfici accessorio già vigenti nel caso in cui i progetti di intervento garantiscono livelli di risparmio ed efficienza energetica, superiori a quelli minimi di legge, ai sensi del D.M. 27.7.2005 e dal D.Lgs. n.192/05.
- Andra' concesso un premio di cubatura pari al 5% delle superfici e volumi nel caso in cui i progetti di intervento garantiscono livelli di risparmio ed efficienza energetica, superiori a quelli minimi di legge, ai sensi del D.M.27.7.2005 e dal D.Lgs n.192/05 e che portino l'efficienza energetica dell'involucro almeno a classe energetica "B" e il consumo per l'energia primaria dell'edificio almeno a classe energetica "C".

### **2.1. AMBITO DI AGGLOMERAZIONE**

- È l'insieme delle aree oggetto di azzonamento da parte del PRG

### **2.2. SUPERFICIE UTILE (Su)**

- Nell'ambito della S.U.L. la Superficie Utile consiste nella somma delle superfici di ciascun piano dell'edificio, comprese entro il perimetro esterno delle murature, con esclusione della Superficie Accessoria di cui al punto successivo.

### **2.3 SUPERFICIE ACCESSORIA (Sa)**

- Nell'ambito della S.U.L. contribuiscono al calcolo della Superficie Accessoria (Sa) logge non aperte, vani scala, ballatoi accessori, vani per ascensori, garages, cavedi per impianti tecnologici, porticati di uso privato esclusivo o condominiale, vani per la porzione in cui l'altezza netta sia inferiore a m. 2,00. [Quindi nell'ambito di ciascuna unità abitativa (perimetro dell'appartamento), tutti i vani con altezza netta superiore o uguale ai 2,00 m devono essere considerati SU, qualsiasi sia la loro funzione].
- Scale esterne anche aperte ad eccezione di quelle realizzate per motivi di pubblica sicurezza ed antincendio, che raggiungono un piano superiore al primo o i 4 metri di altezza sono da computarsi come Sa.

## 2.4. SOTTOTETTO

- Per le modalità di computo delle superfici si fa riferimento all'art.13 del R.E.C. Qualora il sottotetto presenti caratteristiche sufficienti per ottenere l'abitabilità (art. 80 comma 6 del R.E.C.), esso dovrà essere computato quale Piano Utile.

## 2.5. PIANI UTILI

- Si definiscono Piani Utili quelli la cui superficie di calpestio contribuisca, anche solo parzialmente, al computo della Su, e la cui altezza media interna sia superiore o uguale a 2,70 m.  
Non concorrono al computo dei Piani Utili, così come definiti al comma precedente, i piani seminterrati, anche se abitabili o agibili.

## 2.6. DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (DR)

- Limitatamente agli edifici per i quali è ammessa la ristrutturazione o la DR nella TABELLA "B", che ricadano all'interno delle fasce di rispetto stradale, la ricostruzione potrà avvenire fuori dalla originaria area di sedime al fine di allontanare l'edificio stesso dalla sede stradale, mantenendo sempre inalterati S.U.L. e V, e rispettando i distacchi e le distanze.

## 2.7. STANDARDS URBANISTICI

- Per le Zone ad Uso Urbano di nuovo impianto sottoposte a S.U.E., localizzate a Montecchio, andrà prevista una dotazione minima di superfici a standard di 30 m<sup>2</sup> ogni 120 m<sup>3</sup> di volumetria complessivamente edificabile.
- Per le restanti Zone ad Uso Urbano di nuovo impianto sottoposte a S.U.E. ai sensi del D.M. 1444/68, della L.R. 34/92, del R.E.C. è prescritto il rispetto dei seguenti standards urbanistici:
  - almeno 21 m<sup>2</sup> ogni abitante da insediare, di cui almeno 5 m<sup>2</sup> da destinarsi a parcheggi pubblici ed almeno 12 m<sup>2</sup> da destinarsi a verde pubblico;
  - per almeno 3 m<sup>2</sup> della prescritta quota di verde pubblico andranno escluse le aree da destinare ad attrezzature sportive.

Al fine della determinazione del n° degli abitanti, si fa riferimento all'art.18, comma 4 della L.R. 34/92 (120 m<sup>3</sup>/ab).

- Per le zone ad uso diverso da quello urbano, si rimanda alle specifiche prescrizioni riportate nei paragrafi 6.6. e 6.7.
- Fermo restando quanto sopra, sono fatte salve le specifiche prescrizioni riportate per i singoli comparti, nella Tabella "A" "Specifiche Tecniche Zone di Espansione e sottoposte a S.U.E." (Allegato "A" alle presenti N.T.A.).
- Al fine di dare attuazione alle previsioni di PRG formulate per gli standards urbanistici, si deve tenere conto anche del Piano Attuativo dei Servizi.

## 2.8 DISTANZA DAI CONFINI

- Nel computo della distanza dei confini di proprietà e di zona (salvo specifiche diverse prescrizioni), così come normata dall'art. 13 lettera p del R.E.C. e quantificata dalle presenti norme per ciascuna zona omogenea, non vanno considerati i seguenti elementi architettonici: sporti di gronda, balconi, cornicioni, scale esterne aperte ed altri elementi architettonici decorativi aggettanti dalle facciate. Per tali elementi la distanza minima dai confini non può comunque essere inferiore al 75% di quella prevista dalle N.T.A.
- Per le scale esterne aperte, la distanza verso le strade pubbliche e dai confini è prevista non inferiore a 3,00 m, purché insistenti nell'area di pertinenza del fabbricato cui le scale afferiscono.

## 2.9. VANI TECNICI PER LE ZONE PRODUTTIVE

- Per “*volume tecnico*” si intende l'insieme di uno o più “*vani tecnici*”.  
Per “*vano tecnico*” si intende ogni vano che ospiti apparecchiature tecnologiche (C.T., Centrale Elettrica, ecc.) comunque con esclusione di qualunque attività produttiva o lavorativa, tranne le operazioni di manutenzione delle apparecchiature ospitate nel vano stesso.
- Si definiscono volumi tecnici a servizio delle zone produttive tutti quei manufatti, sia in muratura che metallici ecc., posti a servizio di una cosa principale e che non hanno propria autonomia d'uso o di essere.
- La realizzazione di tali volumi, uno per ciascuna ditta ufficialmente costituita, insediata o prevista, è subordinata al rilascio di semplice autorizzazione, non contribuisce al computo della S.U.L., e può derogare i distacchi ferme restando le prescrizioni del Codice Civile.
- Per tali volumi tecnici è vietato il cambio di destinazione d'uso. Pertanto in caso di non utilizzo o di utilizzo difforme da quello tecnico autorizzato, il volume è da considerarsi di natura abusiva.

## 2.10. MODALITÀ DI COMPUTO DEI PARCHEGGI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

- Al fine del computo delle superfici dei parcheggi pubblici o di uso pubblico si stabilisce quanto segue:
  - la conformazione delle superfici computabili a parcheggio propriamente detto deve essere idonea ad ospitare posti macchina (o posti camion) di dimensioni adeguate (per le auto  $\cong 2,50 \times 5,00$  m).
  - le superfici destinate alla manovra e movimentazione dei veicoli debbono essere adeguatamente conformate e possono essere computate negli spazi per parcheggio qualora di esclusiva pertinenza del parcheggio stesso, con un limite massimo pari al 100% della superficie a parcheggio propriamente detta.

## **2.11. CHIOSCHI E PERGOLATI**

Nelle aree cortilive è consentita la realizzazione di CHIOSCHI (GAZEBI) prefabbricati in materiale leggero (legno, ferro, ghisa, ecc...) alle seguenti condizioni:

che il chiosco sia aperto su tutti i lati verticali

che sia coperto con copertura a tre o più falde con configurazione geometrica regolare (piramide a base quadrata, rettangolare, esagonale, ottagonale, a padiglione ecc..) e realizzata in materiali di pregio: legno, lamiera di rame, lamiera di alluminio verniciata (con esclusione delle finiture anodizzate), tedlar (costituito da PVC con strato superficiale in Teflon);

che la superficie coperta complessiva non superi il 20% dell'area cortiliva, con un massimo inderogabile di 18 mq.

In ogni caso i colori e le finiture sono da sottoporre preventivamente alla verifica della conformità allo strumento urbanistico vigente dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Il posizionamento del chiosco deve avvenire senza opere murarie permanenti, con ancoraggi ed eventuali plinti sotterranei realizzati mediante bullonerie.

Il posizionamento deve rispettare le distanze minime dai confini di proprietà di cui al Codice Civile e non inferiore a m.1,50. Il posizionamento a confine è consentito solo previa dimostrazione scritta di assenso da parte del confinante.

La copertura del gazebo con un piano rigido comporta la verifica della struttura alla normativa sismica.

Per i PERGOLATI, a falda unica o definiti come chioschi privi di copertura, valgono le stesse prescrizioni sopra enunciate.

I pergolati a falda unica possono essere installati a confine solo se il confine è su strada a fondo cieco.

Le strutture di cui sopra sono autorizzate al solo scopo di ornare le aree cortilive di pertinenza degli immobili, intese esclusivamente quelle a piano terra, migliorandone la fruibilità generale da parte degli utenti.

Tali superfici, non essendo computate nel calcolo delle superfici (né utili lorde, né accessorie, né coperte) non possono essere utilizzate per scopi diversi da quelli legati ad una permanenza temporanea di persone.

Usi diversi (ricovero mezzi, deposito materiale, ecc..), come pure la chiusura più o meno stabile delle pareti, qualificano tali strutture non più come pertinenze ornamentali di bene primario, ma assegnano alle stesse una autonomia funzionale che comporta il loro computo quali superfici utili, anche se accessorie e quali volume.

La mancanza di specifiche autorizzazioni, determina per le strutture in esame le connotazioni di abuso edilizio.

## **2.12. PORTICATO E LOGGIA**

Per la definizione di porticato e loggia si assume quella elaborata dalla Provincia di Pesaro e Urbino di seguito riportata.

**PORTICATO:** porzione del piano terreno di un fabbricato, aperta almeno su un lato, lungo il quale apposti pilastri sorreggono i piani superiori.

**LOGGIA APERTA:** organismo architettonico addossato ad un edificio, aperto su tutti e tre i lati esterni caratterizzato da pilastri che ne sorreggono la copertura.

Da tali definizioni si evince che:

- il "Porticato" può sussistere solo al piano terreno;
- il "Porticato" nella sua parte superiore (copertura) è definito e delimitato da volumi abitabili dell'edificio di appartenenza, la "loggia aperta" è caratterizzata da una copertura che si materializza in una tettoia o in un solaio di una soprastante "loggia aperta".

Nelle destinazioni di zona (di cui al Capitolo 6 delle presenti N.T.A.) per le quali non sia prescritto l'indice massimo di copertura, le logge aperte non possono superare il 15% del S.U.L. prevista.

Sia i porticati che le logge, qualora non siano computate nel calcolo delle superfici (nemmeno accessorie), non possono essere utilizzate per scopi diversi da quelli a cui sono naturalmente destinati.

Usi diversi (ricovero mezzi, deposito materiale, ecc.), come pure la chiusura più o meno stabile delle pareti, qualificano tali strutture non più come pertinenze di un bene primario, ma assegnano alle stesse una autonomia funzionale che comporta il loro computo quali superfici utili, anche se accessorie e quali volumi.

La mancanza di specifiche autorizzazioni determina per le strutture in esame le connotazioni di abuso edilizio.

Le logge come sopra definite possono essere realizzate come organismo integrato alla struttura in fase di presentazione di nuova costruzione o, al fine del decoro e del rispetto delle tipologie delle costruzioni esistenti, possono essere realizzate in aggiunta in fase di ristrutturazione edilizia esclusivamente al piano terra rispettando i caratteri architettonici ed i materiali dell'edificio originario.

Qualora la loggia o porticato sia realizzata in corrispondenza di finestre di vani utili non possono avere profondità superiore a metri 3,50.

### **2.13. TENDE AGGETTANTI**

L'installazione di tende aggettanti dagli edifici e prospicienti aree pubbliche o assoggettate ad uso pubblico, è subordinata alla preventiva autorizzazione Comunale, nella quale verranno definiti forma e colore consentiti.

### **2.14. RECINZIONI ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO**

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono presentare un aspetto decoroso.
2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. Col provvedimento abilitativo, possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o di rispettare il contorno ambientale.
3. Le recinzioni tra le proprietà private possono essere realizzate:
  - a) con muro pieno;
  - b) con muretto o cordolo sovrastato da reti, cancellate o siepi;
  - c) con reti e siepi;
  - d) con pali infissi al suolo e rete di protezione;
  - e) dovranno avere altezza massima di 2,00 m.

Le recinzioni verso spazi pubblici possono essere realizzate:

- a) con muretto o cordolo max 1,00 m e sovrastato da reti, cancellate o siepi;
- b) con reti e siepi;
- c) con pali infissi al suolo e rete di protezione;

e dovranno avere altezza massima complessiva di 2,00 m.

4. Per quanto possibile, esse devono allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva.

5. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.

6. I cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze per essi stabilite.

7. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed opportunamente inserite nel contesto della struttura.

8. I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.

9. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.

10. In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi con i manufatti esistenti.

11. Ferme restando le disposizioni del Codice Civile, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di accogliere o richiedere soluzioni alternative di recinzioni in ragione di esigenze ambientali, di igiene, di sicurezza e di decoro

## **2.15. PERMEABILITÀ DELLE SUPERFICI “CORTILIVE”**

Per le zone B e C di P.R.G. si dovrà prevedere che almeno il 35% della superficie cortiliva del lotto resti superficie permeabile.

Per superficie cortiliva si deve intendere la superficie del lotto al netto del fabbricato principale.

## **2.16. MONETIZZAZIONE PARCHEGGI PRIVATI AD USO PUBBLICO**

Nel caso in cui non è possibile realizzare lo standard di parcheggi privati ad uso pubblico, come previsto dalle N.T.A. per le zone di completamento (residenziale e uso produttivo) di P.R.G., per l'oggettiva impossibilità di reperire in loco le aree da destinare a parcheggio ovvero in quanto vi ne prodotto parere negativo da parte degli enti proprietari della strada, ai sensi delle vigenti leggi in materia di Codice della Strada o da parte dell'Amministrazione Comunale per manifesta inter-

ferenza con le previsioni di P.R.G., lo standard di parcheggio privato ad uso pubblico può essere monetizzato. La quantificazione della monetizzazione verrà stabilita dall'Amministrazione Comunale e sarà pari al costo del terreno e al costo delle opere per la realizzazione del parcheggio. Tale standard soppresso verrà realizzato successivamente dal comune nell'ambito dell'esecuzione delle opere pubbliche comunali.

**Delibera di Giunta n°42 del 06.04.2004**

**Si determina nella cifra di euro 216,35/mq la superficie di parcheggio pubblico non realizzato e monetizzato.**

### **2.17. DISCIPLINA DEGLI STRUMENTI DI INTEGRAZIONE PER DISABILI NEGLI SPAZI VERDI**

1. Gli spazi verdi suggeriscono un approccio alla progettazione orientato a stimolare tutti i sensi dell'uomo, attraverso una strutturazione dell'ambiente ed un'organizzazione degli indizi, che questo può trasmettere ai suoi fruitori. Questo tipo di progettazione, che si può definire progettazione plurisensoriale, apparentemente mirata ad assolvere alle esigenze di una particolare utenza, come quella dei non vedenti, che utilizzano i sensi residui per orientarsi e muoversi nello spazio, risulta poi a beneficio di tutti i cittadini: agendo sui corrimano, sulle texture delle pavimentazioni, sulla diversa tipologia dei materiali, sui cordoli posti sui bordi dei percorsi, sul contrasto cromatico dei vari elementi, si possono agevolare la fruizione tattile e visiva e, così, favorire l'orientamento. Anche l'indizio termico, realizzabile per esempio attraverso l'opportuna disposizione di zone assolate o ombreggiate, può indicare il passaggio da un luogo deputato a una funzione a un altro; così come le essenze odorose possono far memorizzare i luoghi e favorire il loro riconoscimento. L'indizio acustico dell'acqua di una fontana può suggerire la presenza di un luogo tranquillo deputato alla sosta ed al riposo; così come i pergolati, i porticati e altri elementi dalla differente volumetria, in alternanza agli spazi aperti, oltre ad articolare i percorsi e a renderli più gradevoli, contribuiscono alla creazione di ambienti acusticamente diversificati.

2. Per aree verdi si intendono sia le sistemazioni urbane (giardini pubblici, parchi urbani, aree gioco per bambini), che quelle extraurbane (parchi naturali, sentieri ed itinerari naturalistici), ovvero quei luoghi dove si possono svolgere attività di carattere ludico, ricreativo e del tempo libero a contatto con la natura. Un riferimento esplicito ai parchi pubblici ed alle aree verdi attrezzate è contenuto nella circolare del Min. LL.PP. n. 1030 del 1983, riguardante gli orientamenti relativi alle facilitazioni per la circolazione e la sosta dei veicoli delle persone invalide, dove viene evidenziato che almeno i principali percorsi pedonali vengano previsti in modo da avere uno o più punti di contatto con strade o spazi carrabili, ancorché a circolazione limitata. Per garantire l'accesso a queste aree, occorre avere:

- posti auto riservati nei parcheggi in prossimità dell'ingresso principale o in punti alternativi di facile accesso al giardino/parco;
- ingresso accessibile, con dissuasori che inibiscano, però, l'ingresso ai motocicli;
- percorso pedonale che colleghi tutte le strutture di uso pubblico ed i servizi, accessibile alle esigenze di chiunque per sviluppo, dimensioni e caratteristiche della pavimentazione.

Lo sviluppo dei percorsi, inoltre, deve essere studiato in modo tale, da consentire la scelta tra diverse opzioni, rispetto alla lunghezza del tragitto e deve dare la possibilità di effettuare, in determinati punti, delle scorciatoie;

- aree di sosta, opportunamente dimensionate ed arredate, collocate almeno ogni 200 metri lungo il percorso;
- servizi igienici accessibili;

– punti informativi utilizzabili anche dai non vedenti, che diano indicazioni precise sui percorsi di visita, che ognuno possa scegliere in funzione delle proprie esigenze personali e/o energie residue, su ciò che si trova lungo il tragitto e sulla collocazione dei servizi; elementi di arredo fruibili da tutti.

I percorsi possono essere distinti in funzione delle loro caratteristiche di accessibilità in:

– facilmente accessibili, con uno sviluppo longitudinale prevalentemente in piano e alcuni brevi tratti inclinati con pendenze inferiori al 5%. La superficie della pavimentazione è compatta e sono presenti pochi ostacoli e irregolarità sulla superficie del camminamento;

– moderatamente accessibili, con uno sviluppo longitudinale inclinato e pendenze contenute tra il 6% e l.8%. La superficie della pavimentazione è compatta e sono presenti pochi ostacoli e irregolarità sulla superficie del camminamento;

– accessibili con accompagnatore (accessibilità condizionata), con uno sviluppo longitudinale inclinato con pendenze contenute tra il 6% e l.8% (dove la superficie della pavimentazione è poco compatta o sono presenti alcuni ostacoli sul percorso), e altri parti del percorso con pendenze tra l.8% e il 12% (dove la superficie della pavimentazione è compatta e sono presenti pochi ostacoli sulla superficie del camminamento).

Una caratteristica importante, oltre alla pendenza longitudinale, dei sentieri naturali e dei percorsi nelle aree verdi, atta a garantire l'accessibilità, è rappresentata dal tipo di pavimentazione. Infatti fondi sconnessi, fangosi, sabbiosi, o composti da materiali incoerenti in genere (brecciolino o ghiaietto) risultano difficilmente praticabili dai disabili motori, oltre che dai passeggini e in certa misura anche dalle biciclette. La superficie del percorso deve, pertanto, essere compatta e possedere caratteristiche di durevolezza e resistenza alle intemperie e all'usura. L'adeguamento del percorso consiste spesso in operazioni molto semplici di rullaggio e compattazione del fondo.

Le aree per la sosta, con collocazione prossima ai parcheggi, ai giardini e lungo i percorsi, rivestono una grande importanza per gli anziani, oltre che per i disabili motori e sensoriali: pertanto devono essere confortevoli e devono essere attrezzate con una serie di oggetti di pratico utilizzo, quali cestini portarifiuti, fontanelle per bere, pannelli informativi, ecc.

L'area di sosta può essere protetta per una parte da una pensilina o da alberi che portano ombra e prevedere uno spazio per la sedia a ruote o per un passeggino accanto alla panchina; quest'ultima deve essere dotata di braccioli, per consentire alle persone anziane di sollevarsi più facilmente. E' opportuno che le aree per la sosta, attrezzate con almeno una panchina, siano collocate lungo i percorsi circa ogni 200 m.

Per quanto attiene alle attrezzature sportive integrabili nei parchi urbani, risponde ai criteri di una corretta impostazione progettuale un particolare tipo di percorso ginnico-sportivo denominato .Percorso vita.. Una tipologia di questo tipo, prevede una serie di esercizi appositamente studiati da esperti psicomotricisti, eseguibili da tutti in piena libertà. Comprende esercizi di abilità e coordinamento neuromuscolare, esercizi di respirazione e recupero, di articolabilità, allungamento e rafforzamento muscolare. Il percorso è articolato in diverse stazioni, che prevedono tracciati slalom, rampe, bersagli da colpire con palle in gommapiuma, canestri con sonagli (individuabili anche dai non vedenti), ed altre attrezzature che possono essere fruite in modo diverso da ciascuno.

3. I giochi per i bambini, in un parco urbano, devono essere adeguati alle esigenze di una utenza ampliata e contribuire a formare ed educare gli stessi ad una cultura della partecipazione e dell'integrazione, potendo riconoscere, da subito, nel momento del gioco, la diversità degli altri come una risorsa. Dal punto di vista della struttura tali aree devono avere i richiesti requisiti di accessibilità a proposito delle aree esterne (superfici complanari ai percorsi pedonali, o con questi raccordati tramite dei piani inclinati con adeguata pendenza; cancelli di ingresso con una apertura minima di 90 cm, etc.). Devono essere attentamente considerati i materiali delle pavimentazioni, perché abbiano solidità, antisdruciolevolezza e siano sicuri per i bambini su sedia a ruote (materiale sintetico; terre o ghiaie compattate e stabilizzate, ecc.). In prossimità dei giochi per i bambini, e in particolar modo delle altalene, degli scivoli, delle giostrine, ecc., dovranno essere predisposte

opportune pavimentazioni in materiale sintetico appropriato, in grado di favorire il drenaggio delle acque piovane nel sottosuolo evitando la formazione di buche e pozze d'acqua. Le aree con sabbia devono essere recintate e chiaramente diversificate dalle altre zone. Gli oggetti di arredo, alla pari di tutti quelli previsti nelle aree verdi, non devono presentare spigoli o sporgenze pericolose. Le aree gioco devono prevedere una organizzazione in spazi dalle piccole dimensioni, dove i bambini possono giocare in piccoli gruppi, e in aree dalle grandi dimensioni per giochi che richiedono una maggiore estensione superficiale, in modo da poter essere utilizzate per differenti tipi di attività: per il gioco con la sabbia, per saltare, per giochi con l'acqua, per lo sport e per il giardinaggio. Le strutture per il gioco possono essere pensate per stimolare più sensi ed articolate in modo da fornire una stimolazione motoria ai bambini con ridotta mobilità. Attraverso alcune aggiunte e opportuni accorgimenti, infatti, si possono realizzare giochi che, a differenza di quelli attualmente in commercio e diffusi nei parchi urbani, sono fruibili da tutti i bambini, disabili e non. Tenendo, inoltre, conto delle disabilità sensoriali, spesso trascurate, di non vedenti/ipovedenti, non udenti/ipoudenti, si possono integrare ai giochi fontane d'acqua, suoni, piante odorose ed altri elementi naturali, che sollecitano le sensibilità tattili, acustiche ed olfattive di ogni bambino.

I Giochi dei sensi., per esempio, rispondono a questi requisiti: frutto di una ricerca in cui sono stati affrontati il tema del rispetto dei bambini, dell'ambiente e le problematiche relative alla disabilità psichica, motoria e sensoriale. Questo parco dei giochi ideale. è un luogo dove si può esprimere lo spirito di competitività, di condivisione, di comunicazione e di divertimento.

4. Nelle aree a verde, compatibilmente con l'ambiente naturale, inseriti in edifici o in strutture all'uopo installate, devono essere previsti servizi igienici accessibili anche a persone disabili.

Per consentire l'uso degli apparecchi, lo spazio interno deve essere opportunamente dimensionato sulla base degli spazi di manovra necessari per l'accostamento trasversale o laterale alla tazza W.C. e l'accostamento al lavabo (nel rispetto dei parametri minimi previsti dal D.M. n. 236/89).

Le strutture dei servizi igienici nelle aree verdi possono essere di due tipi:

- strutture di arredo urbano;
- strutture fisse.

Nelle aree verdi devono essere previsti una serie di oggetti di arredo che presentino caratteristiche di accessibilità come:

- sistemi di seduta;
- appoggi ischiatici;
- fontanelle per bere;
- cestini portarifiuti;
- fioriere rialzate;
- portabiciclette;

I campi da gioco devono essere strutturati in modo da permettere ai bambini disabili una utilizzazione autonoma degli spazi e delle attrezzature fisse.

Lo scopo è quello di favorire lo sviluppo motorio sensoriale delle loro capacità residue ed un loro inserimento sociale.

I percorsi pedonali devono avere una larghezza minima di 150 cm con pendenze max 5% e una pavimentazione antisdrucchiolevole.

Le vasche di sabbia devono essere poste ad un'altezza di 50-70 cm dal calpestio, prevedendo il sottostante spazio libero.

Le cassette o simili devono avere gli accessi larghi almeno 80cm.

I percorsi per le attività motorie devono essere costituiti da brevi rampe con pendenza non superiori all'8% protette con un parapetto e dotate di corrimano.

5. La progettazione del piano orizzontale nello spazio urbano deve prendere in considerazione l'intero sistema costituito dalla carreggiata stradale, dai marciapiedi o percorsi pedonali a livello e dagli attraversamenti, considerando tutti i movimenti che la persona con disabilità può compiere,

parallelamente all'asse stradale o trasversalmente allo stesso. Bisogna, inoltre, considerare i diversi modi in cui l'individuo si sposta lungo i percorsi, a piedi (camminando o su una sedia a ruote), in bicicletta, con autovettura, come passeggero su mezzi di trasporto pubblico. Si applicano a questo proposito le norme dettate dal D.M. 236/89 e dal D.P.R. 503/96.

### **2.18. VANI TECNICI PER ISOLAMENTO**

Ai fini della realizzazione delle nuove costruzioni e per il recupero degli edifici esistenti con l'obiettivo di minimizzare i contenuti di energia e delle risorse ambientali impiegate, nonché di migliorare l'isolamento termico e acustico, non sono considerati nel computo per la determinazione dei volumi, delle superfici e nei rapporti di copertura, fero restando il rispetto delle distanze minime previste dalle N.T.A. e normative statali: le serre solari e tutti i maggiori volumi e superfici necessari al miglioramento dei livelli di isolamento termico ed acustico e di inerzia termica o finalizzati alla captazione diretta dell'energia solare o alla realizzazione di sistemi di ombreggiamento delle facciate nei mesi estivi.

### **2.19. RISPARMIO IDRICO**

Le nuove costruzioni sia singole che condominiali dotate di propri spazi verdi di dimensione complessive superiore ai mq. 100, dovranno prevedere sistemi di accumulo (cisterne) delle acque di pioggia per l'uso irriguo.

### **3. ATTUAZIONE DEL PIANO**

#### **3.1. MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

- Il PRG si attua attraverso interventi edilizi diretti oppure attraverso Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.).
- Nelle aree ad intervento edilizio diretto, sia di Uso Urbano che Produttivo, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di predisporre Progetti Unitari da adottare con apposita Delibera di Consiglio, riferiti ad un ambito territoriale sufficientemente ampio, tale da consentire la definizione del nuovo assetto del territorio nel suo insieme.
- Qualora il PRG subordini il rilascio della Concessione alla formazione di un S.U.E., in assenza di questo sono consentiti, per il patrimonio edilizio esistente, la Manutenzione Ordinaria (MO) e Straordinaria (MS), nonché il Restauro e Risanamento Conservativo (RS).

#### **3.2. STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (S.U.E.)**

- Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi sia di iniziativa pubblica che privata ed i loro contenuti ed elaborati sono quelli definiti dal Titolo X° del R.E.C. nonché dalla normativa in vigore al momento della loro adozione.
- Le modalità di redazione ed approvazione dei S.U.E. sono quelle stabilite dal disposto della L.R. 34/92.
- Il S.U.E. deve essere esteso a ciascuna zona di nuovo impianto individuata dal PRG con retinatura omogenea, ovvero alle zone appositamente perimetrate nelle tavole grafiche.
- Nell'ambito di un'area sottoposta a S.U.E. e comprendente più destinazioni di zona, è vincolante il rispetto delle entità delle singole destinazioni di zona previste dal PRG, mentre sono indicativi i relativi perimetri, restando demandato alla redazione del S.U.E. l'assetto planivolumetrico definitivo esteso a tutta l'area interessata. Il S.U.E. deve comunque essere redatto riconfermando zone a verde (non necessariamente a verde pubblico) indicate a tutela dei fabbricati esistenti o a tutela delle emergenze paesaggistiche, così da salvaguardare le linee ispiratrici del PRG per quel comparto. Trattandosi di perimetri indicativi, le delimitazioni di diverse destinazioni di zona adiacenti non comportano il rispetto delle distanze di cui all'Art. 2.8 delle presenti N.T.A.

- È data facoltà al Comune, in sede di redazione dei S.U.E., di stralciare porzioni della  $S_t$ , fino ad un massimo del 10% della  $S_t$  stessa, defalcando i volumi e le S.U.L. esistenti nelle aree stralciate dalle potenzialità edificatorie complessive del comparto.
- Per gli edifici esistenti ricompresi all'interno di comparti oggetto di S.U.E. è consentito il cambio di destinazione d'uso purché conforme alla destinazione prevista per il comparto. Sono consentiti gli interventi di MO, MS, RS, RE. Salvo quanto previsto dalla Tabella "B" "Specifiche Tecniche edifici e manufatti storici" (Allegato "B" delle presenti N.T.A.).
- È data facoltà al Comune, mediante apposita Delibera di C.C., di consentire convenzionamenti parziali di S.U.E. approvati, limitatamente a sub-comparti che interessino una superficie non inferiore al 30% dell'intera  $S_t$  e purché siano conformi alle previsioni del S.U.E. e siano rispettati gli standards urbanistici di pertinenza del comparto.
- Le potenzialità edificatorie sono definite dalla Tabella "A" "Specifiche Tecniche Zone di Espansione e sottoposte a S.U.E." (Allegato A delle presenti N.T.A. con l'avvertenza che le S.U.L. e il V sono prescrittivi e indipendenti dalle  $S_t$  catastali o reali, salvo il disposto del 5° comma.
- L'ultimazione delle opere fondamentali di urbanizzazione ed il rispetto delle indicazioni e prescrizioni relative a materiali, finiture, infissi, coperture, verde, contenute nel progetto di S.U.E., costituiscono presupposto inderogabile per il rilascio dell'abitabilità e/o dell'agibilità dei singoli edifici.
- Tutti i S.U.E. andranno corredati da indagini geognostiche di dettaglio, ai sensi del D.M. 11.03.1988, nonché da elaborati progettuali che definiscano la sistemazione complessiva del verde ed indicazioni sugli elementi di arredo e del colore delle tinteggiature esterne degli edifici, da scegliersi tra i numeri dal 3 al 14 della tavolozza allegata.
- Nelle zone di nuovo impianto, in sede di redazione dei S.U.E., le sezioni stradali debbono essere previste non inferiori a 10,00 m.

### **3.3. PIANI DI RECUPERO (PR)**

- Ai sensi dell'art. 27, comma 1, della L. 457/78, sono assoggettabili a Piani di Recupero le aree, appositamente individuate dal presente PRG ovvero, successivamente, mediante specifica Delibera di Consiglio Comunale.
- I proprietari di immobili e di aree, ricompresi nelle zone di recupero, e rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati, possono presentare Piani di Recupero, aventi per oggetto interventi coordinati i quali, comunque, devono rispettare le prescrizioni del PRG e delle presenti norme, anche secondo quanto prescritto dalla L. 457/78.
- Le proposte presentate dai proprietari sono esaminate dal Consiglio Comunale che, con apposita deliberazione, autorizza la redazione del progetto del Piano.

### **3.4. INTERVENTI EDILIZI DIRETTI**

- In tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto il S.U.E., ed in quelle disciplinate da S.U.E. approvati e convenzionati, il Piano Regolatore Generale si attua per interventi edilizi diretti, subordinati al rilascio di:
  - concessione onerosa,
  - concessione gratuita,
  - autorizzazione.ovvero a Dichiarazione di Inizio Attività (DIA), nei casi previsti dalla legge.
- I casi in cui gli interventi edilizi diretti vengono subordinati al rilascio di Concessione onerosa, concessione gratuita, autorizzazione, sono quelli contemplati nel Titolo I° del R.E.C.
- Gli interventi edilizi diretti possono essere effettuati sia da operatori pubblici, sia da privati, alle condizioni di cui alla normativa vigente (in particolare della L. 662/96) di cui alle presenti N.T.A. e di cui al R.E.C.
- Le procedure di cui all'art. 2, comma 60, punti 7 e 8 della L. 662/96 relative agli edifici ricompresi nelle zone A andranno estese anche a tutti gli edifici e manufatti di interesse storico-documentario assoggettati dal PRG ad interventi di MO, MS, RS come risultanti dalla Tabella "B" "Specifiche Tecniche edifici e manufatti storici" (Allegato "B" delle presenti N.T.A.). Si fa comunque presente che la procedura di Denuncia Inizio Attività per tali edifici è subordinato all'ottenimento del parere favorevole / nulla osta dell'Amministrazione Comunale competente su tale vincolo.
- Gli interventi edilizi diretti, andranno corredati da appositi studi geotecnici preventivi.

#### **4. DISCIPLINA DEI VINCOLI E DELLE TUTELE**

##### **4.1. AMBITI PROVVISORI DI TUTELA DI P.P.A.R. - AREE ESENTI**

- Il PRG individua, delimitandole cartograficamente, le aree assoggettate a tutela provvisoria, ai sensi del P.P.A.R.
- Il PRG individua inoltre delimitandole cartograficamente nelle Tavv. del Progetto delle Tutele, le aree esenti da vincoli e tutele, ai sensi dell'art. 60 delle N.T.A. del P.P.A.R.
- Le esenzioni di cui all'art. 60 delle N.T.A. del P.P.A.R. continuano comunque ad essere vigenti, essendo il citato art. 60 integralmente richiamato nelle presenti N.T.A. e pertanto parte integrante delle stesse.
- Nelle tavole di Piano risultano inoltre cartograficamente riportati i perimetri dei centri abitati, approvati con Delibera di C.C. n° 22 del 21.12.1968.

##### **4.2. CLASSIFICAZIONE DELLE AREE SOTTOPOSTE A TUTELA**

- Il PRG attuando il disposto del P.P.A.R. individua all'interno del territorio comunale, le aree da assoggettare a specifica tutela, al fine di salvaguardare il patrimonio paesistico-ambientale e storico-culturale esistente nel Comune.  
Tali aree, cartograficamente delimitate negli elaborati grafici di piano (art. 27bis N.T.A. del P.P.A.R.) costituiscono gli "Ambiti definitivi di tutela".  
Per tali ambiti il PRG individua tutele differenziate, articolate secondo i seguenti livelli:
  - **TUTELA INTEGRALE**
  - **TUTELA ORIENTATA**
  - **TUTELA DIFFUSA**A questi si aggiunge un'ulteriore tipologia di tutela, definita:
  - **TUTELA SPECIALE DI P.P.A.R.**

##### **4.3. AREE SOTTOPOSTE A TUTELA INTEGRALE**

- Negli ambiti di tutela integrale, indifferentemente derivati da matrici paesistico-ambientali, storico-culturali o di altra natura, non sono consentiti interventi di nuova edificazione, né di nuovo impianto.

- Le trasformazioni compatibili con la natura della tutela saranno possibili esclusivamente tramite la stesura preventiva di appositi Progetti di Recupero Ambientale (art. 57, N.T.A. del P.P.A.R.), finalizzati alla riqualificazione dell'immagine e delle specifiche condizioni d'uso del bene storico-culturale o delle risorse paesistico-ambientali ricadenti negli ambiti di tutela integrale.

In assenza di tali progetti, per il patrimonio edilizio esistente, ricadente in tali ambiti, sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui all'art. 31 della L. 457/78 lettere a); b); c).

- In ottemperanza al disposto dell'art. 27 bis N.T.A del P.P.A.R., negli articoli seguenti vengono definite le prescrizioni valevoli per gli ambiti di tutela integrale, articolate in funzione delle categorie costitutive del paesaggio cui gli ambiti stessi si riferiscono.

### **4.3.1. Tutela integrale della struttura geomorfologica**

#### 4.3.1.1 Corsi d'acqua

- Negli ambiti di tutela integrale dei corsi d'acqua cartograficamente delimitati nelle tavole di Piano, in aggiunta a quanto prescritto dal punto 4.3, vigono le seguenti prescrizioni:

a) nella fascia contigua di 10 m a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine, è vietata l'aratura di profondità superiore a 50 cm. All'interno del corpo idrico è vietata qualunque trasformazione, manomissione, immissione di reflui non depurati, salvo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione delle opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche. I lavori di pulizia fluviale (eliminazione di piante ed arbusti, di depositi fangosi e l'eventuale riprofilatura dell'alveo) possono essere eseguiti solo nei casi di documentata e grave ostruzione dell'alveo al deflusso delle acque e comunque senza alterare l'ambiente fluviale qualora vi siano insediate specie faunistiche e/o botaniche protette o di evidente valore paesaggistico.

b) all'interno degli ambiti di tutela integrale dei corsi d'acqua, delle aree esondabili, si applica il regime di tutela integrale di cui all'art. 29 delle N.T.A. del P.P.A.R.

Sono consentiti l'esercizio delle attività agro-silvo-pastorali, le opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche, nonché i lagoni di accumulo a fini irrigui, limitatamente agli ambiti di pertinenza dei corsi d'acqua di 2<sup>a</sup> e 3<sup>a</sup> classe.

- Gli interventi edilizi ricadenti in prossimità dei margini delle zone tutelate sono subordinati alla dimostrazione, mediante apposito rilievo quotato, del rispetto delle seguenti distanze minime inderogabili, misurate dalle sponde o dal piede esterno dell'argine :

- corsi d'acqua di 1<sup>a</sup> classe: 50 m se in fascia Pedepenninica; 100 m se in fascia Subappenninica;

- corsi d'acqua di 2<sup>a</sup> classe: 30 m se in fascia Pedeappenninica; 50 m se in fascia Subappenninica;
  - corsi d'acqua di 3<sup>a</sup> classe: 20 m se in fascia Pedeappenninica; 35 m se in fascia Subappenninica.
- Ogni intervento ammesso che vada ad interessare l'alveo, le relative pertinenze demaniali e la fascia di 10,00 m contigua ai corsi d'acqua, dovrà essere preventivamente autorizzato dal Servizio OO.PP. e Difesa del Suolo.
- Per il fosso Taccone, fino alla realizzazione degli interventi di ripristino idraulico-funzionale del punto di confluenza, consistenti nella sostituzione del tubo "finsider" con un ponte (con sezione di intradosso calcolata per una piena duecentennale, nonché idonea al passaggio di alberi, ramaglie e quant'altro di impedimento al deflusso delle acque di piena), sono vigenti, per l'ambito cartograficamente delimitato e definito di "tutela provvisoria del fosso Taccone", le prescrizioni di cui ai commi precedenti del presente articolo.
- Una volta realizzati e collaudati gli interventi di ripristino idraulico-funzionale di cui sopra, l'ambito di tutela provvisoria del fosso Taccone, cartograficamente delimitato nelle tavole di Piano, decade automaticamente e risulta privo di ogni efficacia.
- Rimane invece vigente sine-die l'ambito definitivo di tutela integrale, così come cartografato nelle tavole di P.R.G.
- L'avvenuto superamento delle problematiche legate al rischio esondabilità in tale area, andrà valutato mediante la predisposizione di una specifica verifica idraulica, realizzata a firma di un professionista abilitato.

### 4.3.1.2 Crinali

- Gli ambiti di tutela integrale dei crinali, cartograficamente delimitati nelle tavole di Piano, sono riferiti ad una fascia definitiva di tutela per lato avente i seguenti valori di dislivello rispetto alle corrispondenti quote di crinale:
  - crinali di 1<sup>a</sup> classe: 10 m se in fascia Pedeappenninica; 7 m se in fascia Subappenninica;
  - crinali di 2<sup>a</sup> classe: 7 m se in fascia Pedeappenninica; 5 m se in fascia Subappenninica;
  - crinali di 3<sup>a</sup> classe: 3 m se in fascia Pedeappenninica; 2 m se in fascia Subappenninica;
- In tali ambiti, in aggiunta a quanto prescritto al punto 4.3., sono vietati:
  - gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
  - i silos e depositi agricoli di rilevante entità;
  - gli edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale;
  - le nuove attività estrattive, depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi compresi nei recuperi ambientali ai sensi dell'art. 57 delle N.T.A. del P.P.A.R.
- Per le cave esistenti, in atto o dismesse, sono ammessi gli interventi di recupero ambientale di cui agli artt. 57 e 63 bis e con le procedure di cui agli artt. 27 e 63 ter delle N.T.A. del P.P.A.R.
- Per tutti gli interventi di ampliamento di edifici esistenti non può essere superato l'allineamento a monte come pure va conservata l'altezza delle fronti esistenti, va inol-

tre indicato in progetto anche l'impianto vegetazionale atto ad integrare l'edificio nell'ambito collinare.

- Nel caso di raccordi con la viabilità di crinale, le scarpate vanno piantumate con essenze autoctone atte a ricreare gli elementi del paesaggio collinare. Come pure vanno ricostruite le siepi, ove mancanti, per i tratti di viabilità di crinale, confinante con la proprietà interessata dall'intervento edilizio.
- Gli interventi edilizi ricadenti all'esterno degli ambiti di tutela integrale ed in prossimità di essi, sono subordinati alla dimostrazione, mediante apposito rilievo quotato, del rispetto dei citati valori minimi inderogabili di dislivello tra la quota massima di estradosso dell'intervento proposto e la corrispondente quota massima di crinale.

#### 4.3.1.3 Versanti

- Nelle aree con acclività superiore al 30% (versanti), cartograficamente delimitate nelle tavole di Piano, vige la tutela integrale.
- In aggiunta a quanto prescritto al punto 4.3, vigono le seguenti prescrizioni:
  - è vietato ogni impedimento al deflusso delle acque;
  - sono vietati i movimenti di terreno, non ricompresi in progetti di Recupero Ambientale, che ne alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo naturale.

#### 4.3.1.4. Aree a pericolosità geologica elevata

Nelle aree a pericolosità geologica elevata, cartograficamente delimitate nelle tavole di Piano, vige la tutela integrale di cui all'art. 27 delle N.T.A. del P.P.A.R.

### **4.3.2. Tutela integrale del patrimonio botanico-vegetazionale**

- Negli ambiti di tutela integrale del patrimonio botanico-vegetazionale, cartograficamente delimitati nelle tavole di Piano, in aggiunta a quanto prescritto al punto 4.3. vigono le seguenti prescrizioni:
  - le aree effettivamente boscate non possono essere ridotte di superficie. Pertanto all'interno di dette aree sono vietati la sostituzione dei boschi con altre colture ed il dissodamento, salvo interventi tendenti a ripristinare la vegetazione autoctona.  
Nelle aree boscate è vietato l'allevamento zootecnico di tipo intensivo definito da un carico massimo per ettaro superiore a 0,5 UBA (Unità Bovina Adulta) per più di sei mesi all'anno;
  - sono fatte salve le disposizioni di cui al D.Lgs. 227 del 18.05.2001;
  - sono ammesse le normali pratiche silvicolturali che devono essere improntate a criteri naturalistici quali: il divieto di taglio a raso nei boschi di alto fusto, favorire le specie spontanee nei boschi ad alto fusto, promuovere iniziative per la conversione ad alto fusto del ceduo trentennale; tali pratiche non devono ostacolare la sosta e la presenza delle specie faunistiche autoctone.
- Qualora in fase di attuazione di eventuali opere ammesse, venisse riscontrata la presenza di piante tutelate dalle vigenti normative regionali, aree boscate o elementi dif-

fusi del paesaggio agrario (filari, siepi, ecc.) ancorché non individuati nella cartografia di piano, esse andranno comunque salvaguardati da qualsiasi danneggiamento.

### **4.3.3. Tutela integrale del patrimonio storico-culturale.**

#### 4.3.3.1 Centri e nuclei storici

- L'attività edilizia all'interno dei Centri Storici è normata dal successivo art. 6.3. delle presenti N.T.A.
- Negli ambiti di tutela integrale dei Centri Storici, cartograficamente delimitati nelle tavole di Piano, ad integrazione di quanto stabilito al punto 4.3. delle presenti Norme, vigono le seguenti prescrizioni:
  - sono vietate le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra di cui ai punti a) e c) dell'art. 45 delle N.T.A. del P.P.A.R.;
  - sono vietati i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno;
  - è vietato l'impianto di serre, fungaie ed altre attività simili, ancorché richieste a titolo provvisorio;
  - è vietato 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;
  - è vietato l'allestimento di impianti, di percorsi e tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;
  - è vietata 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. 9.02.1979, n°400;
  - è vietata l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti.

#### 4.3.3.2 Edifici e manufatti storici

- Per gli edifici e manufatti storici oggetto di apposito censimento, sono ammessi unicamente gli interventi previsti dalla Tabella "B" "Specifiche Tecniche edifici e manufatti storici" (Allegato "B" delle presenti N.T.A.).
- Negli ambiti di tutela integrale degli edifici e manufatti storici cartograficamente delimitati nella tavola T2, in aggiunta a quanto prescritto al punto 4.3, vigono le seguenti prescrizioni:
  - è prescritto il mantenimento delle volumetrie esistenti;
  - è consentito l'intervento di Variazione di Destinazione d'Uso (V.D.U.) unicamente per la trasformazione dell'esistente nei seguenti usi considerati compatibili:  
UR3; UR5; UR8 (limitatamente all'artigianato artistico);
  - sono vietate le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra di cui ai punti a) e c) dell'art. 45 delle N.T.A. del P.P.A.R.;
  - sono vietati i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno;
  - è vietato l'impianto di serre, fungaie ed altre attività simili, ancorché richieste a titolo provvisorio;

- è vietato 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;
- è vietato l'allestimento di impianti, di percorsi e tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;
- è vietata 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. 9.02.1979, n°400;
- è vietata l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti.

#### **4.4. AREE SOTTOPOSTE A TUTELA ORIENTATA**

- Negli ambiti di tutela orientata, indifferentemente derivati da matrici paesistico-ambientali, storico-culturali o di altra natura, sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio esistente, interventi di trasformazione urbanistica del territorio.
- Le trasformazioni compatibili con la natura della tutela saranno possibili sia attraverso la stesura preventiva di appositi Progetti di Recupero Ambientale (art. 57, N.T.A. del P.P.A.R.) finalizzati alla riqualificazione dell'immagine e delle specifiche condizioni d'uso del bene oggetto di tutela. Sono altresì consentite in zona agricola le nuove costruzioni di cui all'art. 3 della L.R. 13/90, lettere a); b); alle lettere c) ed h), purché di non rilevante entità, salvo le specifiche prescrizioni riportate negli articoli che seguono.
- In ottemperanza al disposto dell'art. 27 bis delle N.T.A. del P.P.A.R. negli articoli seguenti vengono definite le prescrizioni valevoli per gli ambiti di tutela orientata articolate in funzione delle categorie costitutive del paesaggio cui gli ambiti stessi si riferiscono.

##### **4.4.1 Tutela orientata della struttura geomorfologica**

###### **4.4.1.1. Crinali**

- Negli ambiti di tutela orientata dei crinali, cartograficamente delimitati nelle tavole di piano, ad integrazione di quanto stabilito al punto 4.4. delle presenti norme, vigono le seguenti prescrizioni:
  - sono vietati gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
  - sono vietati i silos ed i depositi agricoli di rilevante entità;
  - sono vietati gli edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale;
  - sono vietate le nuove attività estrattive, nonché i depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi compresi nei progetti di recupero ambientale ai sensi dell'art. 57 delle N.T.A. del P.P.A.R.  
Per le cave esistenti, in atto o dismesse, sono consentiti gli interventi di recupero ambientale di cui agli artt. 57 e 63 bis con le procedure di cui agli artt. 27 e 63 ter delle citate N.T.A.

- Negli ambiti di tutela orientata dei crinali, le quote massime di estradosso degli interventi edilizi consentiti non devono superare le corrispondenti quote massime di crinale.  
Le quote massime di estradosso degli interventi edilizi ricadenti all'esterno degli ambiti di tutela orientata dei crinali ed in prossimità di essi, devono altresì rispettare le medesime prescrizioni.
- Per tutti gli interventi di ampliamento di edifici esistenti non può essere superato l'allineamento a monte, come pure va conservata l'altezza delle fronti esistenti, va inoltre indicato in progetto anche l'impianto vegetazionale atto ad integrare l'edificio nell'ambito collinare.
- Nel caso di raccordi con la viabilità di crinale, le scarpate vanno piantumate con essenze autoctone atte a ricreare gli elementi del paesaggio collinare. Come pure vanno ricostruite le siepi ove mancanti per i tratti di viabilità di crinale confinante con la proprietà interessata dall'intervento edilizio.

### **4.4.2. Tutela orientata del patrimonio botanico-vegetazionale**

- Negli ambiti di tutela orientata del patrimonio botanico-vegetazionale, cartograficamente delimitati nelle tavole di piano, in aggiunta a quanto prescritto al punto 4.4. vigono le seguenti prescrizioni:
  - le aree effettivamente boscate non possono essere ridotte di superficie. Pertanto all'interno di dette aree sono vietati la sostituzione dei boschi con altre colture ed il dissodamento, salvo interventi tendenti a ripristinare la vegetazione autoctona;
  - sono ammesse le normali pratiche silvicolturali che devono essere improntate a criteri naturalistici quali: il divieto di taglio a raso nei boschi di alto fusto, favorire le specie spontanee nei boschi ad alto fusto, promuovere iniziative per la conversione ad alto fusto del ceduo trentennale; tali pratiche non devono ostacolare la sosta e la presenza delle specie faunistiche autoctone.
- Qualora in fase di attuazione di eventuali opere ammesse, venisse riscontrata la presenza di piante tutelate dalle vigenti normative regionali, aree boscate o elementi diffusi del paesaggio agrario (filari, siepi, ecc.) ancorché non individuati nella cartografia di piano, esse andranno comunque salvaguardati da qualsiasi danneggiamento.

### **4.4.3. Tutela orientata del patrimonio storico-culturale**

#### 4.4.3.1. Centri e nuclei storici

- L'attività edilizia all'interno dei centri storici, è normata dal successivo art. 6.3 delle presenti N.T.A.
- Negli ambiti di tutela orientata di detti centri storici, cartograficamente delimitati nelle tavole di Piano, ad integrazione di quanto stabilito al punto 4.4 delle presenti norme, vigono le seguenti prescrizioni:

- gli interventi edilizi consentiti, non devono alterare il profilo altimetrico determinato dagli edifici di margine del centro storico e comunque non possono superare l'altezza massima di 7,50 m misurata a valle;
- non sono ammessi i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o permanente il profilo del terreno, salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale;
- non è consentito l'abbattimento della vegetazione esistente sia arbustiva che ad alto fusto, ad eccezione delle essenze infestanti;
- è vietato l'allestimento di impianti, di percorsi o di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;
- è vietata 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. 9.02.1979, n°400;
- è vietata l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti.

#### 4.4.3.2 Edifici e manufatti storici

- Per gli edifici e manufatti storici oggetto di apposito censimento, sono ammessi unicamente gli interventi previsti dalla Tabella "B" "Specifiche Tecniche edifici e manufatti storici" (Allegato "B" delle presenti N.T.A.).
- Negli ambiti di tutela orientata degli edifici e manufatti storici extraurbani, individuati nella tavola T3 oggetto di apposito censimento, ad integrazione di quanto stabilito al punto 4.4 delle presenti norme, vigono le seguenti prescrizioni:
  - non sono ammessi i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o permanente il profilo del terreno, salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale;
  - non è consentito l'abbattimento della vegetazione esistente sia arbustiva che ad alto fusto, ad eccezione delle essenze infestanti;
  - è vietato l'allestimento di impianti, di percorsi o di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;
  - è vietata 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. 9.02.1979, n°400;
  - è vietata l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti;
  - sono vietati gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli;
  - sono vietati i silos ed i depositi agricoli di rilevante entità;
  - sono vietati gli edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale.
  - sono consentiti in zona agricola gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, punto c) e all'art. 8 della L.R. 13/90, purché presentino una superficie coperta non superiore a 100 m<sup>2</sup>, ed un'altezza massima  $\leq$  4,50 m e comunque mai superiore all'altezza dell'edificio tutelato.  
Detti interventi, pur non rientrando tra quelli contemplati dall'art. 7 della L.R. 13/90 dovranno ugualmente sottostare al disposto del richiamato art. 7.

#### **4.5 AREE SOTTOPOSTE A TUTELA DIFFUSA**

- Negli ambiti di tutela diffusa, indifferentemente derivati da matrici paesistico-ambientali, storico-culturali o di altra natura, sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio esistente, interventi di trasformazione urbanistica del territorio.
- La trasformazione urbanistica del territorio sarà attuabile sia mediante intervento diretto, sia mediante intervento di nuovo impianto.  
In entrambi i casi, gli interventi dovranno essere compatibili con le specifiche prescrizioni dettate dai successivi articoli.
- Sono altresì consentite nelle Zone Agricole le nuove costruzioni di cui all'art. 3 della L.R. 13/90.

##### **4.5.1 Tutela diffusa della struttura geomorfologica**

###### 4.5.1.1. Crinali

- Negli ambiti di tutela diffusa dei crinali, cartograficamente delimitati nelle tavole di Piano, ad integrazione di quanto stabilito al punto 4.5. delle presenti norme, vigono le seguenti prescrizioni:
  - sono vietate le nuove attività estrattive, nonché i depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi compresi nei recuperi ambientali ai sensi dell'art. 57 delle N.T.A. del P.P.A.R.;
  - per le cave esistenti, in atto o dismesse, sono ammessi gli interventi di recupero ambientale di cui all'artt. 57 e 63 bis con le procedure di cui agli artt. 27 e 63 ter delle citate N.T.A.
- Negli ambiti di tutela diffusa dei crinali le quote massime di estradosso degli interventi edilizi consentiti, di qualunque tipo (compresi i silos, depositi, vani tecnici, ecc.), non devono superare le corrispondenti quote massime dell'edificato di crinale esistente, ovvero, in mancanza, non debbono superare di 4,50 m le corrispondenti quote massime di crinale.  
Le quote massime di estradosso degli interventi edilizi ricadenti all'esterno degli ambiti di tutela diffusa dei crinali, ed in prossimità di essi, devono altresì rispettare le medesime prescrizioni.
- Per tutti gli interventi di ampliamento di edifici esistenti non può essere superato l'allineamento a monte come pure va conservata l'altezza delle fronti esistenti, va inoltre indicato in progetto anche l'impianto vegetazionale atto ad integrare l'edificio nell'ambito collinare.
- Nel caso di raccordi con la viabilità di crinale, le scarpate vanno piantumate con essenze autoctone atte a ricreare gli elementi del paesaggio collinare. Come pure vanno ricostruite le siepi ove mancanti per i tratti di viabilità di crinale confinante con la proprietà interessata dall'intervento edilizio.

#### **4.5.2. Tutela diffusa del patrimonio storico-culturale**

##### 4.5.2.1. Edifici e manufatti storici

- Per gli edifici e manufatti storici oggetto di apposito censimento, sono ammessi unicamente gli interventi previsti dalla Tabella “B” “Specifiche Tecniche edifici e manufatti storici” (Allegato “B” delle presenti N.T.A.).
- Negli ambiti di tutela diffusa degli edifici e manufatti storici extra-urbani, individuati nella tavola T4, ad integrazione di quanto stabilito al punto 4.5 delle presenti norme vigono le seguenti prescrizioni:
  - sono vietati gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
  - sono vietati i silos e depositi agricoli di rilevante entità;
  - sono vietati gli edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale;
  - sono vietate le nuove attività estrattive, depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi compresi nei recuperi ambientali ai sensi dell’art. 57 del P.P.A.R.;
  - per le cave esistenti, in atto o dismesse, sono ammessi gli interventi di recupero ambientale di cui agli articoli 57 e 63 bis con le procedure di cui agli artt. 27 e 63 ter delle N.T.A del P.P.A.R.

#### **4.6. AREE SOTTOPOSTE A TUTELA SPECIALE DI P.P.A.R.**

##### **4.6.1. Elementi diffusi del Paesaggio Agrario**

- Per tutti gli elementi diffusi del paesaggio agrario, viene fissato un ambito di tutela così come di seguito definito, entro il quale chiunque voglia intraprendere azioni che comportino modifiche permanenti dello stato dei luoghi sia per l’apparato ipogeo che epigeo è obbligato a presentare specifica richiesta al Comune.  
Detta richiesta dovrà contenere, oltre la documentazione fotografica dell’elemento coinvolto, l’esatta ubicazione dello stesso e del proprio ambito di tutela, le opportune soluzioni tecniche atte alla salvaguardia dell’elemento vegetazionale.  
In tali ambiti è comunque consentita l’ordinaria pratica agricola e l’ordinaria manutenzione della vegetazione.
- Per il dimensionamento dell’ambito di tutela (perimetro) vale quanto di seguito specificato per ciascun elemento:
  - a) Alberature stradali (disposte a meno di 10 m dal limite di eventuali manufatti):  
viene tutelata una superficie delimitata dalla lunghezza dell’alberatura, ivi comprese eventuali soluzioni di continuità dovute a piante mancanti ed aumentata di 10 m all’inizio e alla fine e, in larghezza dal ciglio della strada fino a 10 m oltre l’alberatura.
  - b) Alberature poderali:  
viene tutelata una superficie delimitata dalla lunghezza dell’alberatura, ivi comprese eventuali soluzioni di continuità dovute a piante mancanti

ed aumentata di 10 m all'inizio ed alla fine e, in larghezza, di 10 m misurati da due lati dell'alberatura.

- c) Siepi stradali e poderali:  
viene tutelata una superficie pari alla lunghezza della siepe, ivi comprese eventuali soluzioni di continuità dovute a piante mancanti ed aumentata di 5 m all'inizio ed alla fine ed alla larghezza della siepe aumentata di 3 m per ogni lato, misurati dalla base del fusto o della ceppaia più esterni.
- d) Boschi e macchie inferiori a 0,5 ha di superficie:  
viene tutelata una superficie compresa entro la linea chiusa misurata a 12 m dai fusti arborei o arbustivi più esterni.
- e) Querce isolate o a gruppi sparsi, ovvero altre specie protette dalle leggi regionali:  
viene tutelata una superficie circolare con centro nel tronco dell'elemento e raggio di 10 m.

#### **4.6.2. Aree "V" ad alta percettività visuale**

- Tutti gli interventi edificatori ricompresi nell'area "V", ad alta percettività visuale, delimitata nelle tavole di Piano, devono tendere a salvaguardare le visuali panoramiche esistenti.

Pertanto nell'esame dei progetti edilizi e dei S.U.E., l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di introdurre quelle prescrizioni (quali disposizione planivolumetrica, orientamento, limitazioni di altezza, di sviluppo lineare del corpo di fabbrica, ecc.) che salvaguardino tali visuali panoramiche.

#### **4.6.3. Paesaggio agrario di interesse storico-ambientale**

Nelle aree individuate dal P.R.G. quali zone del paesaggio agrario di interesse storico-ambientale, non sono ammesse:

- a) l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente ivi comprese le testimonianze di particolari tecniche agricolo-produttive e storiche, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale. Resta salvo quanto regolamentato dalle LL.RR. n° 8/87 e n° 34/87 e successive integrazioni e modificazioni, nonché dalle normative silvoculturali vigenti;
- b) l'inizio delle nuove attività estrattive;
- c) la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli;
- d) 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'articolo 57 delle N.T.A. del P.P.A.R.

#### **4.7. AREE SOTTOPOSTE A VINCOLI SPECIALI**

- Il PRG individua, delimitandole cartograficamente, le aree soggette a vincoli speciali derivanti da leggi nazionali e regionali o da disposizioni di Organi preposti. Le aree così individuate sono assoggettate alle prescrizioni imposte dalle normative che hanno definito il vincolo, come sotto specificato.

#### **4.7.1. Aree assoggettate a tutela ambientale**

- Nelle tavole di Piano risultano cartograficamente delimitate le aree (sia fluviali che boschive) assoggettate a tutela ambientale ai sensi del D.Lgs. 490/99.  
Per tali aree vigono le disposizioni di cui al combinato disposto del citato Decreto Legislativo e della normativa Regionale vigente in materia.
- Le disposizioni del comma 1 non si applicano alle aree di cui all'art. 146, commi 2, 3, 4 del D.Lgs. 490/99.

#### **4.7.2. Aree sottoposte a vincolo cimiteriale**

- Nelle tavole di Piano risultano cartograficamente delimitate le aree a vincolo cimiteriale.  
Per tali aree vigono le prescrizioni di cui al combinato disposto del R.D. N°1265 del 27.07.1934 e del D.P.R. N° 285 del 10.09.1990.
- Nelle aree di rispetto cimiteriale, sono ammesse le edicole per la vendita dei fiori e degli oggetti di culto, le attrezzature di parco pubblico, purché non in contrasto con la natura del vincolo; non sono ammessi interventi edilizi per l'uso agricolo del suolo, fatta eccezione per le serre con copertura solo stagionale di cui all'art. 10, comma 2, lettera a) della L.R. 13/90.
- Per gli edifici esistenti in tali aree, non sono consentiti ampliamenti, mentre le categorie di intervento consentite sono quelle di cui alla Tabella "B" "Specifiche Tecniche edifici e manufatti storici" (Allegato "B" delle presenti N.T.A.).

#### **4.7.3. Aree sottoposte a vincolo idropotabile**

- Nelle tavole di Piano risultano cartograficamente delimitate le aree assoggettate a vincolo idropotabile.  
Per tali aree vigono le disposizioni di cui al D.P.R. n° 236 del 24.05.1988.  
Per tali aree lo scarico sul suolo tramite sub-irrigazione, pozzo assorbente, impianto di depurazione potrà avvenire solo dietro eventuale deroga da parte dell'ente gestore il pubblico acquedotto a garanzia della protezione dagli inquinanti dalla falda, e comunque sentito il parere della Provincia di Pesaro e Urbino, quale ente competente in materia ai sensi del D.Lgs. 152/99

#### **4.7.4. Aree sottoposte a vincolo di metanodotto**

- Nelle tavole di Piano risultano cartograficamente delimitate le fasce di servitù e di rispetto massimo dei metanodotti.  
Per tali aree vigono le prescrizioni di cui al D.M. 24.11.1984.

#### **4.7.5. Immobili vincolati**

- Fatte salve le disposizioni di cui alla L. 1089/1939, risultano ricompresi in apposito Elenco redatto ai sensi della stessa Legge:
  - a) Chiesa Collegiata di S. Michele Arcangelo;

b) Palazzo Comitale (Avanzi) Sec. XIII.

Per tali immobili vigono le disposizioni di cui al Titolo I° del D.Lgs. 490/99.

#### **4.7.6. Aree da sottoporre a studi preventivi**

- Gli interventi previsti nelle aree di completamento appositamente contrassegnate nelle Tavole di Piano, sono subordinati a preventivi studi di natura idrogeologica e idraulica estesi all'intera area con retinatura omogenea e, se necessario, ad un intorno ad un intorno significativo di questa, al fine di verificare la fattibilità di quanto previsto nel Piano.

#### **4.7.7. Fascia di rispetto dei depuratori**

Ai sensi del disposto del D.M. 4.2.1977 viene definita la fascia di rispetto di ciascun depuratore esistente, stabilita nella misura di 100 m dal perimetro

#### **4.8. AREE IN PENDIO**

- Nelle aree in pendio, fermo restando i vincoli di inedificabilità, si prescrive l'adozione di tipologie edilizie adeguate, limitando l'entità di sbancamenti e riporti di terreno, di cui occorrerà comunque verificare le condizioni di stabilità, anche in relazione alle opere che si prevede di eseguire.

## **5. DEFINIZIONE DEGLI USI DEL TERRITORIO**

### **5.1. USO URBANO (UR)**

- Costituiscono Uso Urbano le funzioni e le attività che si svolgono all'interno del tessuto edilizio in modo interdipendente, integrato e compatibile.
- L'Uso Urbano comprende:
  - UR1) le abitazioni e relative attrezzature condominiali e del vicinato;
  - UR2) le abitazioni collettive, le residenze sociali e le strutture per l'assistenza diretta, indiretta e sanitaria;
  - UR3) le attività ricettive del tipo alberghiero ed extralberghiero;
  - UR4) le attività commerciali al minuto, incluso i distributori di carburante;
  - UR5) i pubblici esercizi;
  - UR6) i cinema, i teatri e i locali per lo spettacolo;
  - UR7) i piccoli uffici a carattere prevalentemente privato, studi professionali, agenzie, banche e clubs;
  - UR8) l'artigianato volto alla cura della persona e artistico;
  - UR9) l'artigianato di servizio e di produzione compatibile con il tessuto urbano in relazione all'impatto ambientale ed alla specifica normativa vigente;
  - UR10) i servizi e le attrezzature di uso pubblico e di interesse collettivo.

### **5.2. USO PRODUTTIVO (UP)**

- Costituiscono Uso Produttivo le attività di tipo secondario e terziario che possono svolgersi, in modo integrato e/o complementare o isolate all'interno delle aree definite come produttive del piano.
- L'Uso Produttivo comprende:
  - UP1) attività per l'industria manifatturiera e in genere, di trasformazione, chimica e impiantistica e attività relative ai servizi reali alle Imprese, alla ricerca, all'amministrazione e all'organizzazione connesse alla produzione, quali i laboratori, e relativi uffici, centri di calcolo, sale esposizioni e mostre, ecc.;
  - UP2) attività come al precedente punto 1) di tipo artigianale e artigianato di servizio;
  - UP3) attività di servizio per l'industria, ricerca, terziario avanzato;
  - UP4) attività amministrative, finanziarie e di rappresentanza, uffici, a forte concorso di pubblico;
  - UP5) idem come UP4, a debole concorso di pubblico;
  - UP6) attività commerciali all'ingrosso;

- UP7) attività di magazzinaggio e stoccaggio, di merci, mezzi d'opera, ecc.
  - UP8) attività fieristiche, di esposizione e mostre;
  - UP9) attività commerciali al minuto, incluso i distributori di carburante;
  - UP10) pubblici esercizi;
  - UP11) cinema, teatri, sale da spettacolo;
  - UP12) supermercati, centri commerciali, centri commerciali integrati, alimentari ed extralimentari;
  - UP13) studi professionali, uffici, agenzie, banche, clubs, ecc.;
  - UP14) attività ricettive di tipo alberghiero ed extralberghiero;
  - UP15) attività sportiva anche da spettacolo;
  - UP16) camping attrezzati;
  - UP17) artigianato volto alla cura della persona e artistico;
  - UP18) i servizi e le attrezzature d'uso pubblico e di interesse collettivo;
- Si considerano usi compatibili con quelli di cui al presente articolo le abitazioni per la custodia continuativa degli immobili, nonché quelle per la permanenza del personale strettamente necessario all'esercizio delle attività; la S.U.L. ammessa non potrà essere superiore a 150 m<sup>2</sup> per ogni azienda con Su superiore a 500 m<sup>2</sup>, al netto di tale alloggio.

### **5.3. USO AGRICOLO (UA)**

- Costituiscono Uso Agricolo le attività dirette o correlate alla conduzione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed altre forme produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo.
- Gli usi e gli interventi ammessi in zona agricola sono quelli normati e definiti dall'art. 3 della L. R. 13/90 e successive modificazioni.

### **5.4. USO PUBBLICO (US)**

- Costituisce Uso Pubblico del suolo e degli immobili la loro destinazione a servizi, attrezzature e impianti pubblici.
- L'Uso Pubblico comprende:
  - US1) Strutture per la viabilità: strade, percorsi pedonali, piste ciclabili, nodi stradali, rispetti stradali, parcheggi pubblici e distributori di carburante;
  - US2) Servizi ed attrezzature per l'istruzione inferiore: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori;
  - US3) Servizi ed attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali assistenziali, sanitarie, amministrative, partecipative, associative, ricreative, sportive in genere;
  - US4) Parchi pubblici e attrezzati o naturali;
  - US5) Attrezzature per l'istruzione superiore;
  - US6) Attrezzature socio-sanitarie, ambulatoriali e ospedaliere;
  - US7) Attrezzature per l'approvvigionamento idrico, del gas, dell'energia elettrica, per lo smaltimento o la depurazione dei rifiuti solidi e liquidi urbani, per il telefono, per manifestazioni fieristiche a carattere generale e settoriale;
  - US8) Impianti militari e caserme;
  - US9) Strutture per l'amministrazione della giustizia e amministrative pubbliche;

US10) Strutture e servizi per la difesa civile;

US11) Cimiteri.

### **5.5. USO D'INTERESSE COLLETTIVO**

- Costituisce Uso Collettivo del suolo e degli immobili la loro destinazione a servizi, attrezzature ed impianti di cui al precedente punto a gestione e/o a proprietà privata, sempreché realizzata e gestiti per finalità di suo collettivo, sulla base di convenzione con l'Amministrazione Comunale.

## **6. DISCIPLINA DI USO DEL TERRITORIO**

### **6.1. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE**

- Il territorio del Comune di Sant'Angelo in Lizzola, agli effetti del D.M. 1444 del 02.04.1968 e in relazione ai diversi usi previsti, è suddiviso in zone omogenee secondo la seguente classificazione:
  - **Zone "A"**: Zone ad Uso Urbano di Particolare Pregio Storico, Artistico ed Ambientale.
  - **Zone "B"**: Zone ad Uso Urbano di Completamento dell'edificato così articolate:
    - "B0": Zone già assoggettate a Convenzione o a S.U.E.
    - "B1": Zone di Conservazione Volumetrica;
    - "B2": Zone a bassa densità edilizia;
    - "B3": Zone a media densità edilizia;
    - "B4": Zone ad edilizia rada;
    - "B5": Zone assoggettate a ristrutturazione urbanistica.
  - **Zone "C"**: Zone ad Uso Urbano di Nuovo Impianto.
  - **Zone "D"**: Zone ad Uso Produttivo, così articolate:
    - "D0": Zone Produttive già assoggettate a Convenzione o S.U.E.;
    - "D1": Zone Produttive di Conservazione Volumetrica;
    - "D2": Zone Produttive Secondarie di Completamento;
    - "D3": Zone Produttive Direzionali di Completamento;
    - "D4": Zone Produttive Terziarie di Completamento;
    - "D5": Zone Produttive Turistiche di Completamento;
    - "D6": Zone Produttive Secondarie di Nuovo Impianto;
    - "D7": Zone Produttive Direzionali di Nuovo Impianto;
    - "D8": Zone Produttive Terziarie di Nuovo Impianto;
    - "D9": Zone Produttive Turistiche di Nuovo Impianto.
  - **Zone "E"**: Zone ad Uso Agricolo.
  - **Zone "F"**: Zone ad Uso Pubblico, così articolate:
    - "F1": Zone per Attrezzature di Interesse Generale;
    - "F2": Zone per Attrezzature di Interesse Sovracomunale.
  - **Zone "G"**: Zone per Attrezzature a Servizio di Zone Produttive, così articolate:
    - "G1": Zone per Attrezzature di Stoccaggio Controllato degli Automezzi;
    - "G2": Zone per Attrezzature di Servizio alle Imprese.

- **Zone per Coltivazioni Orticole per il tempo libero**
- **Zone a Verde Privato**

## **6.2. PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE**

- Per le zone omogenee come sopra definite e ricadenti in ambiti di tutela, le prescrizioni di cui al precedente capitolo 4, “Disciplina dei vincoli e delle tutele”, risultano prevalenti rispetto al disposto del presente capitolo.
- Per il patrimonio edilizio esistente, oggetto di apposita indagine, la Tabella “B” “Specifiche Tecniche edifici e manufatti storici” (Allegato “B” delle presenti N.T.A.), prescrive le categorie di intervento ammesse per ciascun edificio cui corrisponda una scheda dell’indagine stessa.
- Per eventuali edifici non oggetto del censimento, sono ammesse le seguenti Categorie di Intervento: MO, MS, RS, RE, come definite dal D.P.R. n.380/2001.
- Per gli edifici censiti, per i quali la citata Tabella “B” “Specifiche Tecniche edifici e manufatti storici” (Allegato “B” delle presenti N.T.A.), preveda anche la Categoria di Ristrutturazione Edilizia (RE), per tutti gli edifici non censiti, è ammesso l’ampliamento, purché conforme alle normative che regolamentano la zona nella quale gli edifici stessi ricadono.
- Nella redazione dei S.U.E. è consentito stralciare quegli edifici esistenti ed i relativi lotti di pertinenza che non intendano partecipare all’attivazione del S.U.E. medesimo. In tal caso i volumi e le superfici utili relative a detti edifici dovranno essere defalcati dalle potenzialità edificatorie previste per l’area cui il S.U.E. si riferisce.
- Fino all’attivazione dei relativi S.U.E. per tali edifici si prescrive il mantenimento delle destinazioni d’uso e delle volumetrie esistenti al momento di entrata in vigore del presente PRG, ed in tale periodo per essi sono consentiti unicamente interventi di MO e MS. L’intervento di RE è consentito unicamente con previsione di destinazioni d’uso compatibili e purché non in contrasto con il disposto della TABELLA “B” di cui alle presenti N.T.A. .  
In caso di compatibilità tra la destinazione d’uso esistente o autorizzabili e quelle consentite dalle previsioni di azionamento, è altresì consentito un aumento di S.U.L. fino ad un massimo del 10% di quella esistente, purché finalizzata ad interventi di adeguamento igienico-sanitario e/o tecnologico-produttivo e purché non in contrasto con le prescrizioni di cui alla Tabella “B” “Specifiche Tecniche edifici e manufatti storici” (Allegato “B” delle presenti N.T.A.).
- In sede di predisposizione dei piani attuativi relativi a zone di nuova espansione ad uso urbano e/o produttivo, andranno previsti precisi riferimenti convenzionali riguardanti modalità e tempi di esecuzione del verde pubblico e privato, idonee garanzie fiduciarie riguardanti l’attecchimento delle essenze vegetali.

### **6.3. ZONE “A” AD USO URBANO DI PARTICOLARE PREGIO STORICO, ARTISTICO ED AMBIENTALE**

#### **6.3.1. Zone “A”**

- Nel territorio comunale è presente una sola Zona “A” costituita dal Capoluogo. Il presente PRG prevede un ampliamento di detta Zona “A”, fino a ricomprendere tutto il borgo originario, secondo la delimitazione del vigente Piano Particolareggiato (Delibera di C.C. N° 35 del 13.05.1997).
- In tale Zona il PRG si attua mediante Piano Particolareggiato esteso all’intera area di nuova perimetrazione, ovvero mediante Piani di Recupero, anche di estensione più limitata. I suddetti Piani Attuativi dovranno essere integrati anche da appositi studi e Piani del Colore e dell’Arredo Urbano.
- I Piani Particolareggiati ed i Piani di Recupero di cui sopra, oltre a normare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, possono individuare, regolamentandoli in maniera specifica e puntuale, interventi di nuova costruzione (NC).
- Nei casi di “Ristrutturazione Urbanistica” (art. 12 del R.E.C.), gli interventi previsti non dovranno alterare il profilo altimetrico determinato dagli edifici di margine della Zona “A”.
- Gli usi ammessi in tale Zona sono tutti gli Usi Urbani con esclusione di UR9 e tutti gli Usi Pubblici con esclusione di US5, US6, US8, US10, US11.

#### **6.4. ZONE AD USO URBANO DI COMPLETAMENTO “B”**

1. Comprendono aree parzialmente o totalmente edificate a prevalente carattere residenziale.
2. In tali Zone il Piano si attua mediante intervento edilizio diretto, fermo restando il disposto dell’art. 3.1. delle presenti N.T.A.
3. In esse il Piano si attua altresì mediante Piani di Recupero ai sensi dell’art. 3.3. delle presenti N.T.A.
4. In tali Zone sono consentiti i seguenti interventi:
  - a. manutenzione ordinaria (MO);
  - b. manutenzione straordinaria (MS);
  - c. restauro e risanamento conservativo (RS);
  - d. ristrutturazione edilizia (RE);
  - e. nuova costruzione (NC).
5. In tali Zone sono consentiti tutti gli Usi Urbani e tutti gli Usi Pubblici ad esclusione di US11.
6. Gli indici e parametri urbanistici che definiscono e quantificano la potenzialità edificatoria delle Zone “B”, sono quelli contenuti nei paragrafi seguenti, fatte salve in ogni caso le diverse disposizioni stabilite dal P.P. approvato dal Comune in attuazione della L.R. 31/79 (Delibera di C.C. N° 97 del 17.12.1980) e della L.R. 8/81 (Delibera di C.C. N° 120 del 19.11.1982).

7. L'altezza dell'interpiano misura in ml la distanza tra le quote di calpestio dei piani di un edificio. L'altezza dell'interpiano tipo è fissata pari a ml 4,50 massimo per il piano terra e a ml 3,50 massimo per i piani superiori. E' comunque consentita, nei casi di edifici pluripiano, la realizzazione di doppi volumi con altezze interpiano superiori a quelle sopra indicate a condizione che le porzioni di solaio non realizzate siano conteggiate comunque come Su o Sa in relazione alle caratteristiche di altezza interna.
8. Per gli interventi di NC, RU ed RE con cambio di destinazione d'uso, è prescritta una quota minima di parcheggi privati ad uso pubblico pari al 10% della S.U.L., con un minimo di un posto macchina per ogni unità immobiliare ( 2,50 m x 5,00 m = 12,5 m<sup>2</sup>), limitatamente ai casi in cui la destinazione richiesta contempli standards di parcheggio superiori a quella già esistente.
9. Nelle Zone ad Uso Urbano di completamento prossime ai Centri Storici (Zone "A") è prescritto l'impiego di tipologie e materiali dell'edilizia tradizionale locale, escludendo in via generale coperture piane e/o a terrazza.
10. Limitatamente ai casi in cui tratti stradali di uso pubblico risultino ancora formalmente di proprietà privata, è consentito l'utilizzo della cubatura afferente la proprietà privata oggetto di sede stradale (con gli indici del lotto di pertinenza) solo a condizione che il tratto stradale interessato venga rogitato a favore del Comune in sede di ritiro del titolo abilitativi, con oneri a carico del privato, a condizione che le aree interessate non siano già state utilizzate per lo sfruttamento dell'indice edificatorio.
11. Per gli interventi di NC, RU ed RE con cambio di destinazione d'us o frazionamento di unità immobiliari, è prescritta un minimo di un posto auto privato ogni unità immobiliare.
12. Per gli interventi di NC, RU ed RE con cambio di destinazione d'uso o frazionamento di unità immobiliari il limite minimo di superficie utile netta abitabile dell'u.i. a destinazione residenziale è di 54 mq; nel caso di più unità immobiliari destinate a residenza occorre garantire nel lotto che il 20% delle stesse deve avere una superficie limite minimo di 60mq mentre per un'ulteriore 20% si lascia la possibilità di realizzare unità immobiliari destinate a residenza di superficie utile non inferiore a 28 mq.
13. Si prescrive che gli interventi di nuova edificazione dovranno essere limitati alla costruzione di fabbricati composti da non più di n° 6 alloggi/unità immobiliari.
14. In attuazione dell'art. 12 del D.P.R. 380/2001, nelle zone contrassegnate con /S il rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione degli interventi di ampliamento o di nuova costruzione è subordinato all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle necessarie opere di urbanizzazione primaria contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del Permesso ed all'impegno di cedere le stesse in proprietà al Comune senza corrispettivo, con scomputo totale o parziale della quota di contributo dovuta per gli oneri di urbanizzazione primaria e senza altro pretendere nel caso in cui il valore delle opere sia superiore all'importo degli oneri. L'individuazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie per il rilascio del Permesso di Costruire è effettuata in relazione ai singoli interventi con Delibera di Consiglio comunale, che approva a tal fine lo schema di convenzione. L'individuazione delle opere ritenute necessarie è effettuata sulla base di una valutazione di adeguatezza delle opere stesse

ai bisogni collettivi del comprensorio interessato dall'intervento, alla stregua della normativa statale, regionale e comunale sugli standards urbanistici. Al Permesso di Costruire accede la relativa Convenzione stipulata dal competente Responsabile del Settore, contenente quali elementi essenziali il progetto delle opere di urbanizzazione da realizzare e l'impegno a stipulare l'atto definitivo di cessione delle opere realizzate entro il termine di ultimazione dei lavori assentiti con il Permesso. Gli impegni assunti dall'interessato sulla base della convenzione devono essere assistiti da idonee e congrue garanzie. La mancata stipula della Convenzione alle sopra indicate condizioni legittima l'Amministrazione a denegare il Permesso di Costruire"

### **6.4.1. Zone “B0” già assoggettate a Convenzione o S.U.E.**

- Nelle Zone di Completamento, per le aree già assoggettate a Convenzione o a Strumento Urbanistico Esecutivo ed individuate cartograficamente nelle tavole di Piano, ancorché con perimetrazioni ridefinite, sono da considerarsi vigenti i parametri urbanistici riportati nelle Convenzioni ovvero negli Strumenti Urbanistici Generali o Esecutivi vigenti e le relative destinazioni.

### **6.4.2. Zone “B1” di Conservazione Volumetrica**

- Nelle Zone ad Uso Urbano di cui al presente articolo, per il patrimonio edilizio esistente, è prescritto il mantenimento della volumetria esistente e sono possibili interventi di MO, MS, RS, RE, purché non in contrasto con le prescrizioni di cui alla Tabella “B” “Specifiche Tecniche edifici e manufatti storici” (Allegato “B” delle presenti N.T.A.).

#### **Prescrizioni specifiche per le zone B1\* (contrassegnate con asterisco):**

Per le zone B1\* (contrassegnate con asterisco) individuate nelle tavole grafiche, sono ammessi ampliamenti minimi per adeguamenti igienico-funzionali nella misura massima di 30 m<sup>2</sup> di S.U.L., per ciascuna unità immobiliare.

#### **Prescrizioni specifiche per zone B1/S:**

E' previsto premio di cubatura del 50% degli edifici esistenti a condizione della stipula convenzione per realizzare le opere di urbanizzazione e dell'utilizzo della viabilità prevista dal PRG vigente.

#### 6.4.3. Zone “B2” di Completamento a bassa densità edilizia

- Ai fini del calcolo delle potenzialità edificatorie per tali Zone vengono stabiliti i seguenti parametri:
  - $U_f$ :     **0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> da destinare ad Su**  
              **0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> da destinare ad Sa**
  - **H<sub>max</sub> fuori terra: 10,00 m**
  - **n° piani utili consentiti: 3**
  - **distanze dalle strade: 6,00 m**
  - **distanze dai confini di proprietà e di zona: 5,00 m**
  - **distacchi tra gli edifici: 10,00 m**
  - **indice di copertura: 0,3**
- Gli eventuali lotti interclusi per i quali si ritenesse di consentire l’allineamento fronte strada con gli altri edifici esistenti, in deroga alle distanze minime di cui alle presenti N.T.A. ed al D.M. 1444/1968, andranno individuati puntualmente con apposita simbologia e specifica disciplina da formalizzarsi mediante apposita Variante di PRG. ai sensi dell’art. 15, comma 4, della L.R. n. 34/92 e successive modificazioni ed integrazioni.

#### **Prescrizioni specifiche per le zone B2\* (contrassegnate con asterisco):**

Per le zone B2\* (contrassegnate con asterisco) individuate nelle tavole grafiche, l’altezza massima consentita è limitata a 8,50 m. Restano invariati gli altri parametri urbanistici.

#### 6.4.4. Zone “B3” di Completamento a media densità edilizia

- Ai fini del calcolo delle potenzialità edificatorie per tali Zone vengono stabiliti i seguenti parametri:
  - $U_f$ :     **0,68 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> da destinare ad Su**  
              **0,12 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> da destinare ad Sa**
  - **H<sub>max</sub> fuori terra: 12,50 m**
  - **n° piani utili consentiti: 4**
  - **distanze dalle strade: 6,00 m**
  - **distanze dai confini di proprietà e di zona: 5,00 m**
  - **distacchi fra gli edifici: 10,00 m**
  - **indice di copertura: 0,4**
- Gli eventuali lotti interclusi per i quali si ritenesse di consentire l’allineamento fronte strada con gli altri edifici esistenti, in deroga alle distanze minime di cui alle presenti N.T.A. ed al D.M. 1444/1968, andranno individuati puntualmente con apposita simbologia e specifica disciplina da formalizzarsi mediante apposita Variante di PRG.

#### 6.4.5. Zone “B4” di Completamento ad edilizia rada

- Ai fini del calcolo delle potenzialità edificatorie per tali Zone vengono stabiliti i seguenti parametri:
  - $U_f$ : 0,17 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> da destinare ad Su  
0,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> da destinare ad Sa
  - $H_{max}$  fuori terra: 6,50 m
  - n° piani utili consentiti: 2
  - distanze dalle strade: 10,00 m
  - distanze dai confini di proprietà e di zona: 6,00 m
  - distacchi fra gli edifici: 12,00 m
  - indice di copertura: 0,2

#### Prescrizioni specifiche per le zone B4\* (contrassegnate con asterisco):

Per le zone B4\* (contrassegnate con asterisco) individuate nelle tavole grafiche, l'edificazione deve rispettare le prescrizioni di cui all'art. 4.4.1.1 delle presenti N.T.A.

- **(variante n. 1 – luglio 2013) Area di via Belvedere: la nuova costruzione prevista nel lotto a monte di via Belvedere dovrà essere in armonia con il contesto circostante nel rispetto dei contenuti del PTC paragrafo 4.1.1.dell'elaborato 4 – Vedere raccomandazioni, indicazioni e prescrizioni esposte nel PARERE n. 3142/13, sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii del 23.07.2014 prot. 47179 emesso dal SERVIZIO 11 – Attività estrattive Acque pubbliche ... - della Provincia di Pesaro e Urbino.**
- **(variante n. 2 – luglio 2013) Area di via dei Partigiani:** Per le nuove costruzioni andrà condotto uno studio geologico-geomorfologico-geotecnico e sismico dell'area, basato su una adeguata campagna geognostica e andranno condotte verifiche di stabilità sui profili più critici. - Vedere raccomandazioni, indicazioni e prescrizioni esposte nel PARERE n. 3142/13, sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii del 23.07.2014 prot. 47179 emesso dal SERVIZIO 11 – Attività estrattive Acque pubbliche ... - della Provincia di Pesaro e Urbino.
- **(variante n. 16 – luglio 2013) Area di via Della Vecchia Fonte (da D5 a B3) - Vedere raccomandazioni, indicazioni e prescrizioni esposte nel PARERE n. 3142/13, sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii del 23.07.2014 prot. 47179 emesso dal SERVIZIO 11 – Attività estrattive Acque pubbliche ... - della Provincia di Pesaro e Urbino.**
- **(variante n. 6 e 7 – luglio 2013) Area di via Re dei Gatti:** Vedere raccomandazioni, indicazioni e prescrizioni esposte nel PARERE n. 3142/13, sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii del 23.07.2014 prot. 47179 emesso dal SERVIZIO 11 – Attività estrattive Acque pubbliche ... - della Provincia di Pesaro e Urbino.
- **(variante n. 9 – luglio 2013) Area di via Belvedere (ex MR13):** In fase di attuazione dell'edificabilità sull'area si procederà con una verifica puntuale dell'area al fine della salvaguardia delle essenze arboree e dei vincoli di P.P.A.R. presenti - Vedere raccomandazioni, indicazioni e prescrizioni esposte nel PARERE n. 3142/13, sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii del 23.07.2014 prot. 47179 emesso dal SERVIZIO 11 – Attività estrattive Acque pubbliche ... - della Provincia di Pesaro e Urbino.
- **(variante n. 17 – luglio 2013) Area di via Mazzini:**
  1. Le soluzioni progettuali prevedano la demolizione dell'edificio principale e degli annessi esistenti, ricadenti all'interno della fascia di tutela integrale del corso

**d'acqua, riposizionando le nuove volumetrie solo all'interno della zona B4/s di nuova individuazione.**

- 2. Al fine di garantire un corretto assetto idraulico sull'ambito territoriale d'interesse, è necessario garantire la continuità della fascia di rispetto a protezione dell'edificato esistente e futuro mediante opere di sistemazione dell'argine del fosso Taccone a continuità di quanto realizzato dai confinanti.**

Vedere raccomandazioni, indicazioni e prescrizioni esposte nel PARERE n. 3142/13, sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii del 23.07.2014 prot. 47179 emesso dal SERVIZIO 11 – Attività estrattive Acque pubbliche ... - della Provincia di Pesaro e Urbino.

- **(variante n. 19 – luglio 2013) Area di via Apsella (ex AR1 ora B4\*/S) -** Vedere raccomandazioni, indicazioni e prescrizioni esposte nel PARERE n. 3142/13, sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii del 23.07.2014 prot. 47179 emesso dal SERVIZIO 11 – Attività estrattive Acque pubbliche ... - della Provincia di Pesaro e Urbino.

#### **6.4.6. Zone “B5” “B6” “B7” di Completamento assoggettate a ristrutturazione urbanistica**

- La potenzialità edificatoria per tali Zone è normata dalla Tabella “A” Specifiche Tecniche Zone di Espansione e sottoposte a S.U.E.” ( Allegato “A” delle presenti N.T.A.).
- Per gli edifici esistenti ricompresi in tali Zone, nelle more di attuazione della RU, non è consentito alcun aumento di volume e di S.U.L. È consentito il cambio di destinazione d'uso purché conforme alla destinazione prevista per il comparto. Sono consentiti gli interventi di MO, MS, RS, RE, salvo quanto previsto dalla Tabella “B” “Specifiche Tecniche edifici e manufatti storici” (Allegato “B” delle presenti N.T.A.).

#### **6.5. ZONE AD USO URBANO DI NUOVO IMPIANTO “C”**

- Comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti ad Uso Urbano, quelle in essere assoggettate a Convenzione in corso, nonché quelle da sottoporre ad interventi di Ristrutturazione Urbanistica (RU). Tali aree sono individuate mediante specifica nomenclatura nelle tavole grafiche e regolamentate dalla Tabella “A” “Specifiche Tecniche Zone di Espansione e sottoposte a S.U.E.” (Allegato “A” delle presenti N.T.A.) siano esse già assoggettate a disciplina attuativa, siano esse di nuovo impianto.
- Fermo restando il disposto dell'art. 66 del R.E.C., per i parcheggi pubblici da realizzarsi nelle Zone di Espansione in esecuzione dei S.U.E., oltre a quanto verrà specificatamente dettagliato in sede di convenzione, si prescrive quanto segue:
  - le pavimentazioni dovranno essere realizzate con materiali e modalità operative tali da consentire una superficie di calpestio discontinua capace di permettere la crescita della vegetazione;
  - dovranno essere effettuate piantumazioni di alberature ad alto fusto, di essenze autoctone, in ragione di almeno una pianta ogni 25 m<sup>2</sup> di superficie a parcheggio.
- Nelle Zone ad Uso Urbano di Nuovo Impianto è inoltre prescritto che la viabilità di lottizzazione sia alberata con piante autoctone di alto fusto, possibilmente a rapido accrescimento, distanziate fra di loro per non più di 20 m circa.

- L'altezza dell'interpiano misura in ml la distanza tra le quote di calpestio dei piani di un edificio. L'altezza dell'interpiano tipo è fissata pari a ml 4,50 massimo per il piano terra e a ml 3,50 massimo per i piani superiori. E' comunque consentita, nei casi di edifici pluripiano, la realizzazione di doppi volumi con altezze interpiano superiori a quelle sopra indicate a condizione che le porzioni di solaio non realizzate siano conteggiate comunque come Su o Sa in relazione alle caratteristiche di altezza interna.
- Per i comparti edificatori di espansione residenziale gli interventi di NC, RU ed RE con cambio di destinazione d'uso o frazionamento di unità immobiliari il limite minimo di superficie utile netta abitabile dell'u.i. a destinazione residenziale è di 54 mq; nel caso di più unità immobiliari destinate a residenza occorre garantire nel lotto che il 20% delle stesse deve avere una superficie limite minimo di 60mq mentre per un'ulteriore 20% si lascia la possibilità di realizzare unità immobiliari destinate a residenza di superficie utile non inferiore a 28 mq.
- **(variante n. 19 – luglio 2013) Area di via Apsella (ex AR1 ora AR1-1, AR1-2, AR1-3 e AR1-4) - Vedere raccomandazioni, indicazioni e prescrizioni esposte nel PA-RERE n. 3142/13, sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii del 23.07.2014 prot. 47179 emesso dal SERVIZIO 11 – Attività estrattive Acque pubbliche ... - della Provincia di Pesaro e Urbino.**

### **6.5.1. Zone di Espansione già assoggettate a S.U.E.**

- Per le aree ricadenti in zone individuate dal presente PRG come Zone di Espansione, opportunamente perimetrate con specifica simbologia nelle Tavole di Piano quali aree già assoggettate a specifica disciplina attuativa, valgono le seguenti prescrizioni:
  - vengono confermate le potenzialità edificatorie e le modalità di conteggio dei volumi e delle superfici previste nel Piano Attuativo vigente e Convenzionato, per un periodo di tempo pari a 10 anni a far data dall'entrata in vigore del presente PRG;
  - decorso il termine di cui al comma precedente, per dette aree e limitatamente alla parte di previsioni edificatorie ancora da completarsi, valgono i parametri e le prescrizioni contenute nella Tabella "A" "Specifiche Tecniche Zone di Espansione e sottoposte a S.U.E." (Allegato A delle presenti N.T.A.)
- Il termine di cui ai commi precedenti non è soggetto a proroga.

### **6.5.2. Zone di Nuovo Impianto da attuarsi mediante S.U.E.**

- In queste Zone il Piano si attua mediante S.U.E., e per esse è prescritto il rispetto degli standards urbanistici così come definiti all'art. 2.7. delle presenti N.T.A.
- In queste zone, fatte salve quelle già regolamentate in sede di nuovo S.U.E. andranno verificate le prescrizioni di cui al D.P.C.M. N° 104 del 23.04.1992.
- Ai fini del calcolo delle potenzialità edificatorie, come pure per la determinazione degli usi ammessi, si rimanda a quanto contenuto e specificato per ogni area nella Tabella "A" "Specifiche Tecniche Zone di Espansione e sottoposte a S.U.E." (Allegato "A" delle presenti N.T.A.), dove vengono altresì indicate, per ciascuna area, le porzioni percentuali da riservare ad interventi P.E.E.P., che verranno localizzate in sede di redazione del relativo S.U.E.

- I S.U.E. dovranno essere corredati da uno specifico progetto delle sistemazioni esterne generali dell'insediamento con particolare riguardo all'impianto di nuova vegetazione e alla sistemazione alberata degli spazi a verde pubblico e condominiale. I relativi progetti esecutivi saranno allegati alle Convenzioni dove si darà atto che dette sistemazioni costituiscono a tutti gli effetti opere di urbanizzazione e si forniranno adeguate garanzie triennali per il perfetto attecchimento delle essenze vegetali messe a dimora.
- Nelle Zone ad Uso Urbano di Nuovo Impianto a bassa densità edilizia è prescritto l'impiego di tipologie e materiali dell'edilizia tradizionale locale, escludendo in via generale coperture piane e/o a terrazza.
- **(variante n. 14 – luglio 2013) MU-2 STRADA DI FONDOVALLE - Vedere raccomandazioni, indicazioni e prescrizioni espresse nel PARERE n. 3142/13, sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii del 23.07.2014 prot. 47179 emesso dal SERVIZIO 11 – Attività estrattive Acque pubbliche ... - della Provincia di Pesaro e Urbino.**

#### **6.6. ZONE AD USO PRODUTTIVO DI COMPLETAMENTO “D”.**

- Comprendono zone parzialmente o totalmente edificate a prevalente carattere produttivo, terziario, direzionale o turistico.
- In tali zone il Piano si attua mediante intervento edilizio diretto, fermo restando il disposto dell'art. 3.1. delle presenti N.T.A.
- Per il patrimonio edilizio esistente in tali zone sono consentiti i seguenti interventi:
  - manutenzione ordinaria (MO);
  - manutenzione straordinaria (MS);
  - ristrutturazione edilizia (RE);
  - nuova costruzione (NC),purché non in contrasto con le prescrizioni di cui alla Tabella “B” “Specifiche Tecniche edifici e manufatti storici” (Allegato “B” delle presenti N.T.A.).
- Nelle aree artigianali ed industriali di Completamento, gli interventi di ristrutturazione di ampliamento e di nuova edificazione devono essere subordinati alla messa a dimora, nelle superfici non edificabili dei lotti, di essenze autoctone di alto fusto di cui all'art. 1 della L.R. 8/87, nel rapporto di 1 pianta ogni 40 m<sup>2</sup> di detta superficie. Nelle aree di Espansione artigianale ed industriale non ancora a regime le zone che i P.d.L. o i P.I.P. destinano a Verde Pubblico o a Verde Attrezzato dovranno essere piantumate con le essenze autoctone di alto fusto specificate al punto precedente, nel rapporto di 4 piante ogni 100 m<sup>2</sup> di superficie destinata a verde.
- Le Zone di cui al presente articolo risultano così suddivise:

##### **6.6.1. Zone “D0”: Produttive già assoggettate a Convenzione o S.U.E.**

- Nelle Zone di Completamento Produttivo, per le aree già assoggettate a Convenzione o a Strumento Urbanistico Esecutivo ed individuate cartograficamente nelle tavole di Piano, sono da considerarsi vigenti i parametri urbanistici riportati nelle Convenzioni o negli Strumenti stessi.

### 6.6.2. Zone “D1”: Produttive di Conservazione Volumetrica (nuovo articolo)

- Nelle Zone ad Uso Produttivo di cui al precedente articolo, per il patrimonio edilizio esistente, è prescritto il mantenimento della S.U.L. e dell'altezza esistenti, sono ammessi interventi di MO, MS, RS, RE, purché non in contrasto con le prescrizioni di cui alla Tabella “B” “Specifiche Tecniche edifici e manufatti storici” (Allegato “B” delle presenti N.T.A.).
- Si prescrive il mantenimento della destinazione d'uso esistente, limitatamente a: UP1, UP2, UP3, UP6, UP7, **UP9, UP15**, UP17, UP18.
- Per gli edifici ricadenti in tali zone e all'interno del vincolo cimiteriale, sono ammessi unicamente gli interventi di MO, MS, R.RC.
- **Nelle zone D1 è consentita l'attività UP9 fino alla quota del 20% della superficie utile dell'unità immobiliare, compatibilmente con gli standard di parcheggio e con le norme relative alle strutture medie e grandi di vendita.**
- **Per gli edifici ricadenti nella zona D1\*/s, al fine della riqualificazione ambientale e per l'incentivazione alla produrre energia rinnovabile, sono consentiti interventi di R.E. con demolizione e ricostruzione ed anche con l'accorpamento di più volumi in una sola struttura, nel rispetto della somma delle cubature originarie.**
- **Nella zona D1\*/s nel caso di R.E. con demolizione e ricostruzione, i nuovi edifici per i quali sia stata applicata una riqualificazione ambientale, le attività UP6 e UP9 possono raggiungere la quota del 30% sulla superficie utile delle singole unità immobiliari - Sono fatte salve le norme relative agli standard di parcheggio ed alle strutture medie e grandi di vendita.**
- **In tali zone sono da escludere nelle destinazioni UP9 le attività al minuto di generi alimentari.**
- **(variante n. 10 – luglio 2013) Area di via Arena (ex E ora D1) - Vedere raccomandazioni, indicazioni e prescrizioni esposte nel PARERE n. 3142/13, sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii del 23.07.2014 prot. 47179 emesso dal SERVIZIO 11 – Attività estrattive Acque pubbliche ... - della Provincia di Pesaro e Urbino.**

### 6.6.3. Zone “D2”: Produttive Secondarie di Completamento

- In tali Zone si prescrive:
  - **$U_f$ : 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**
  - **H<sub>max</sub>: 10,50 m (salvo maggiori altezze di volumi tecnici)**
  - **distanze dalla strada: 10,00 m;**
  - **distanze dai confini di proprietà e di zona: 5,00 m**
  - **distacco fra i fabbricati: 10,00 m**
  - **aree per parcheggi privati ad uso pubblico: 25m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> S.U.L.**
- In tali aree sono consentiti i seguenti Usi Produttivi UP1, UP2, UP3, UP5, UP6, UP7, UP8, UP9, UP10, UP11, UP15, UP17, UP18 e quelli definiti con essi compatibili al punto 5.2. delle presenti N.T.A.
- In tali aree, in deroga a quanto prescritto per le altezze massime, sono consentite maggiori altezze limitatamente a volumi tecnici quali silos, carriponte, ecc.

#### **Prescrizioni specifiche per le zone D2\* (contrassegnate con asterisco):**

Zona D2\* ubicata lungo la Strada delle Regioni e la paleoansa di Apsella ed il confine comunale:

- è vietato l'accesso diretto dalla Strada Montelabbatese;
- è prescritta una distanza minima dal filo stradale di 15,00 m.

#### **6.6.4. Zone "D3": Produttive Direzionali di Completamento**

- In tali Zone si prescrive:
  - **$U_f$ : 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**
  - **$H_{max}$ : 10,50 m**
  - **distanze dalle strade: 6,00 m**
  - **distanze dai confini di proprietà e di zona: 5,00 m**
  - **distacco fra i fabbricati: 10,00 m.**
- In tali Zone sono consentiti i seguenti Usi Produttivi: UP3, UP4, UP5, UP8, UP9, UP10, UP11, UP12, UP13, UP14, UP17, UP18.
- In tali Zone sono inoltre consentiti gli Usi Residenziali UR1 e UR2 fino alla concorrenza massima del 25% della S.U.L. complessiva ammessa.

#### **6.6.5. Zone "D4": Produttive Terziarie di Completamento**

- In tali Zone si prescrive:
  - **$U_f$ : 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**
  - **$H_{max}$ : 12,00 m**
  - **distanze dalle strade: 6,00 m**
  - **distanze dai confini di proprietà e di zona: 5,00 m**
  - **distacco fra i fabbricati: 10,00 m**
  - **aree per parcheggi privati di uso pubblico: 25 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di S.U.L.**
- In tali aree sono consentiti i seguenti Usi Produttivi: UP3, UP4, UP5, UP8, UP9, UP10, UP11, UP12, UP13, UP14, UP17, UP18.

#### **6.6.6. Zone "D5": Produttive Turistiche di Completamento**

- In tali Zone si prescrive:
  - **$U_f$ : 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**
  - **$H_{max}$ : 6,50 m**
  - **distanze dalle strade: 6,00 m**
  - **distanze dai confini di proprietà e di zona: 5,00 m**
  - **distacco fra i fabbricati: 10,00 m**
  - **aree per parcheggi privati di uso pubblico: 30 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di S.U.L.**
- In tali aree sono consentiti i seguenti Usi Produttivi: UP9, UP10, UP11, UP14, UP15, UP18.

#### **6.7. ZONE AD USO PRODUTTIVO DI NUOVO IMPIANTO "D"**

- Comprendono le parti di territorio destinate a nuovi insediamenti ad Uso Produttivo, ovvero da sottoporre ad interventi di R.U.

- In tali Zone il Piano si attua mediante S.U.E.
- Per tali Zone andrà prevista una dotazione di superfici a servizi pubblici pari al 20% della superficie territoriale complessiva, di cui circa la metà da destinare a verde pubblico, con un minimo del 25% della superficie per standards, da destinare a parcheggi pubblici, fatte salve le disposizioni contenute nella L.R. 26/99 sul commercio e specificatamente quelle relative alla dotazione di parcheggi;
- In sede di redazione dei S.U.E. dovranno essere definiti e localizzati in maniera puntuale gli Usi consentiti.  
Tali S.U.E. dovranno altresì definire le superfici da destinare a standards urbanistici ai sensi del D.M. 1444/68 ed in relazione agli usi previsti.
- Fermo restando il disposto dell'art. 66 del R.E.C., nonché della L.R. 26/99 sul commercio, per i parcheggi pubblici da realizzarsi nelle Zone ad Uso Produttivo di Nuovo Impianto in esecuzione dei S.U.E., oltre a quanto verrà specificatamente dettagliato in sede di convenzione, si prescrive quanto segue:
  - le pavimentazioni dovranno essere realizzate con materiali e modalità operative tali da consentire una superficie di calpestio discontinua capace di permettere la crescita della vegetazione;
  - dovranno essere effettuate piantumazioni di alberature ad alto fusto, di essenze autoctone, in ragione di almeno una pianta ogni 50 m<sup>2</sup> di superficie a parcheggio.

Nelle aree artigianali ed industriali di espansione, gli interventi di nuova edificazione devono essere subordinati alla messa a dimora, nelle superfici dei lotti preclusa all'insediamento, di essenze autoctone di alto fusto di cui all'art. 1 della L.R. 8/87, nel rapporto di 1 pianta ogni 100 m<sup>2</sup> di detta superficie.

Nelle aree di espansione artigianale ed industriale non ancora a regime le zone che i P.d.L. o P.I.P. destinano a Verde Pubblico o a Verde Attrezzato dovranno essere piantumate con le essenze autoctone di alto fusto specificate al punto precedente, nel rapporto di 4 piante ogni 100 m<sup>2</sup> di superficie destinata a verde.

- Nelle zone produttive di nuovo impianto è inoltre prescritto che:
  - la viabilità di lottizzazione sia alberata con piante autoctone di alto fusto, possibilmente a rapido accrescimento, distanziate fra di loro per non più di 20 m circa;
  - le recinzioni dei lotti siano schermate da siepi sempreverdi;
  - i movimenti di terra siano limitati al minimo indispensabile e rinverditi;
  - ad ultimazione dei lavori i movimenti di terra siano adeguatamente rifiniti e modellati in modo tale da evitare brusche rotture nei punti di raccordo fra i piani di campagna preesistenti e quelli nuovi artificialmente creati;
  - per un miglior inserimento ambientale dei manufatti, questi, se intonacati, dovranno essere tinteggiati con i colori delle terre e delle rocce locali, escludendo quindi il bianco ed i colori freddi in genere, se invece soggetti ad altro tipo di trattamento superficiale, dovranno essere impiegate graniglie o altri materiali di tipo e colore delle terre e pietre locali.
- A margine delle zone produttive, se necessario anche all'interno dei lotti, quando questi assumano dimensioni considerevoli, dovrà essere prevista la creazione di una barriera discontinua di verde, visiva e frangirumore per separare e connettere gli insediamenti con l'ambiente circostanti.

- Le Zone di cui al presente articolo risultano così suddivise:

#### **6.7.1. Zone “D6”: Produttive Secondarie di Nuovo Impianto**

- Per il calcolo delle potenzialità edificatorie di tali zone e la definizione degli usi ammessi si fa riferimento alla Tabella “A” “Specifiche Tecniche Zone di Espansione e sottoposte a S.U.E.” (Allegato “A” delle presenti N.T.A.).
- In tali aree, in deroga a quanto prescritto per le altezze massime, sono consentite maggiori altezze limitatamente a volumi tecnici quali silos, carriponte, ecc.
- Gli usi non classificabili come UP1 e UP2 non potranno superare il 10% della S.U.L. complessivamente realizzabile.

#### **6.7.2. Zone “D7”: Produttive Direzionali di Nuovo Impianto**

- Per il calcolo delle potenzialità edificatorie di tali zone e la definizione degli usi ammessi si fa riferimento alla Tabella “A” “Specifiche Tecniche Zone di Espansione e sottoposte a S.U.E.” (Allegato “A” delle presenti N.T.A.).

#### **6.7.3. Zone “D8”: Produttive Terziarie di Nuovo Impianto**

- Per il calcolo delle potenzialità edificatorie di tali zone e la definizione degli usi ammessi si fa riferimento alla Tabella “A” “Specifiche Tecniche Zone di Espansione e sottoposte a S.U.E.” (Allegato “A” delle presenti N.T.A.).
- Per tali zone inoltre la Tabella “A” definisce le aree per le quali sono consentite anche quote parti di uso urbano, quantificandole caso per caso.  
Per la eventuale quota di Uso Urbano è previsto il rispetto degli standards urbanistici di cui all’art. 2.7. delle presenti N.T.A.
- Per tali zone è prevista una dotazione minima per standards urbanistici pari a 1/3 della superficie territoriale complessiva; quanto sopra nel rispetto comunque di eventuali maggiori previsioni definite con la progettazione di dettaglio dal P.R.G. adottato e comunque in conformità con le disposizioni legislative di settore vigenti.

#### **6.7.4. Zone “D9”: Produttive Turistiche di Nuovo Impianto**

- Per il calcolo delle potenzialità edificatorie di tali zone e la definizione degli usi ammessi si fa riferimento alla Tabella “A” “Specifiche Tecniche Zone di Espansione e sottoposte a S.U.E.” (Allegato “A” delle presenti N.T.A.).
- Per tali zone è prevista una dotazione minima per standards urbanistici pari a 1/3 della superficie territoriale complessiva; quanto sopra nel rispetto comunque di eventuali maggiori previsioni definite con la progettazione di dettaglio dal P.R.G. adottato e comunque in conformità con le disposizioni legislative di settore vigenti.

## **6.8. ZONE AD USO AGRICOLO “E”**

### **6.8.1. Generalità**

- Vengono considerate Zone ad Uso Agricolo le parti del territorio comunale individuate nelle tavole grafiche del presente piano come zone omogenee “E” ai sensi del D.M. 1444/68.
- I tali Zone il Piano si attua applicando integralmente il disposto della L.R. 13/90 e sue successive modificazioni ed integrazioni.
- In tali Zone sono consentiti tutti gli usi citati dall’art. 5.3. delle presenti N.T.A., nonché l’US11 di nuovo impianto.

### **6.8.2. Prescrizioni compositivo-costruttive**

- In tali zone si prescrivono le seguenti indicazioni compositivo-costruttive:
  - i tetti dovranno essere del tipo a falde semplici, due falde rettangolari a colmo concorrente o a padiglione, con inclinazione delle falde compresa tra il 20% e il 40%; manto di copertura in laterizio del tipo vecchio di colore rosso mattone, con esclusione delle tegole marsigliesi;
  - è ammessa la costruzione di scale esterne a rampa semplice addossata ai fronti del fabbricato, ed a condizione che vengano realizzate con tipologie e materiali tradizionali;
  - le zone sottostanti le scale stesse dovranno essere tamponate così da non rendere evidente lo sbalzo o gli eventuali pilastri di sostegno, però senza chiusure fisse, così da non configurarsi alcun incremento volumetrico;
  - i parapetti dovranno essere realizzati in ringhiera metallica verniciata, con muretto intonacato, o in legno;
  - le murature esterne dovranno essere in mattoni faccia a vista oppure intonacate con intonaco precolorato o di malta bastarda tinteggiato, con esclusione di vernici plastiche, vernici al quarzo e pitture a grana grossa;
  - sono ammesse differenziazioni cromatiche materiche sui prospetti se corrispondenti a distinzioni di volumi;
  - non sono ammessi balconi a sbalzo, ma solo logge;
  - i terrazzi, ricavati all’interno delle falde di copertura di eventuali portici o corpi aggiunti, ovvero delle falde di copertura del sottotetto, devono essere realizzati in modo tale da non rendere visibile il parapetto frontale rispetto alla pendenza della falda;
  - è consentita la costruzione di logge con profondità non superiore a metri 3,50, ove le prescrizioni urbanistiche lo consentano, preferibilmente con strutture portanti in legno, e, se in cemento armato, con mattoni faccia a vista o intonacate con malta bastarda;
  - Nelle zone agricole “E” è possibile realizzare logge o portici aperti, mantenendo come limite la profondità di 3,5 m su massimo due lati del fabbricato colonico.
  - gli sporti di gronda del tetto, così come quelli dei porticati, non dovranno essere superiori a 80 cm, e dovranno essere realizzati preferibilmente con materiali caratteristici delle zone agricole, quali mattoni a faccia a vista o

- legno. L'uso del cemento armato è consentito a condizione che venga intonacato con malta bastarda;
- gli infissi e serramenti dovranno essere realizzati in legno naturale o verniciato o in metallo verniciato, con esclusione di quelli in alluminio anodizzato;
  - l'oscuramento deve essere realizzato preferibilmente con persiane o sportelloni esterni, in legno naturale o verniciato, ovvero in metallo verniciato; è vietato l'utilizzo di serrande nel recupero dei fabbricati esistenti;
  - nelle falde dei tetti è consentita l'apertura di lucernari a filo di superficie max 0,50 m<sup>2</sup> ciascuno e per una superficie complessiva non superiore a 2,00 m<sup>2</sup>;
  - non sono ammessi movimenti di terra che alterino in maniera sostanziale il profilo del terreno; l'apertura di strade e viali di accesso dovrà essere realizzata in modo da ridurre al minimo la necessità di scarpate artificiali o di rilevati;
  - gli eventuali muri di sostegno dovranno essere realizzati in pietrame, oppure adeguatamente rivestiti (mattoni, pietra); non potranno avere un'altezza libera superiore a 2 m e dovrà essere realizzata un'idonea schermatura a valle con elementi arborei ed arbustivi;
  - eventuali recinzioni sono ammesse solo se realizzate in rete metallica plastificata verde, in legno o in muratura tradizionale tipica dei luoghi. Le recinzioni in muratura sono ammesse solo se di pertinenza di edifici residenziali e comunque sempre associate a siepi sempre verdi di essenze arboree d'alto fusto autoctone;
  - la eventuale messa in opera di serbatoi di gas per uso domestico (bombole) dovrà privilegiare la scelta di siti poco visibili e soluzioni progettuali di schermatura vegetale e mimetizzazione tramite uso di colori intonati all'ambiente.
- Strade, fossi, filari ed alberate, recinzioni, edicole e tabernacoli, fonti, lavatoi ecc., sono considerati elementi strutturanti il territorio rurale, ed in quanto tali da tutelare come segue:
- strade rurali bianche: dovranno essere adeguatamente mantenute conservando le caratteristiche originarie esistenti alla data di adozione del presente PRG. È ammesso, per i casi dove sussistano oggettivi problemi di ordine manutentorio, l'intervento di depolverizzazione e di sistemazione;
  - fossi e corsi d'acqua: è prescritto il mantenimento dell'ampiezza e dell'andamento degli alvei senza opere di colmata;
  - filari e alberate: è prescritto il mantenimento, l'incremento e la sostituzione di alberi in caso di morte lungo le strade comunali ed i corsi d'acqua, il mantenimento delle siepi lungo le scarpate;
  - edicole, fonti, lavatoi, croci, grotte: tali manufatti possono essere soggetti ad interventi di solo restauro conservativo; eventuali recinzioni delle proprietà dovranno preservarne gli usi civili e quindi l'accesso.

## 6.9. ZONE AD USO PUBBLICO “F”

- Vengono considerate Zone ad Uso Pubblico le parti di territorio destinate alla creazione e conservazione di attrezzature e servizi pubblici, di uso pubblico o di interesse generale, ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/68.
- Ulteriori aree da destinarsi a tale uso potranno essere reperite ed individuate, senza che ciò costituisca Variante al Piano, tra le aree contraddistinte con specifica retinatura nelle tavole grafiche come “Zone F1 per attrezzature di interesse funzionale” prive di caratterizzazione funzionale. Sono fatti salvi gli standard urbanistici relativi alle zone A, B, C.
- Gli edifici esistenti ricadenti in tali aree, salvo diverse previsioni riportate nel Capitolo 4, possono essere oggetto di MO, MS, RS, RE, senza aumento di volume.
- Le piantumazioni consentite in tali aree devono prevedere la messa a dimora di essenze autoctone.

### 6.9.1. Zone “F1” per attrezzature di interesse generale

- In tali Zone sono consentiti tutti gli Usi Pubblici di cui al punto 5.4. delle presenti N.T.A. con esclusione di US11, nonché gli Usi Agricoli (UA) di cui al punto 5.3 delle presenti N.T.A.
- Le aree ad uso pubblico esistenti e di progetto sono individuate nelle tavole grafiche con apposita retinatura e, ove ritenuto rilevante, relativa nomenclatura specificativa.
- L'edificazione delle attrezzature di interesse generale sarà conforme alle specifiche normative vigenti in materia.
- Tutte le attrezzature di interesse generale, compreso il Verde, dovranno risultare direttamente accessibili da percorsi e/o spazi pubblici.
- Nelle zone destinate a Verde Pubblico, Verde Sportivo e a Parco, gli usi consentiti sono limitati a: US1 con esclusione dei distributori di carburante, US4.
- Sono inoltre consentiti gli impianti sportivi all'aperto e quelli al chiuso, gli spogliatoi ed i locali di servizio, i chioschi-bar.
- Per le Chiese e i Servizi Parrocchiali ed annessi alla attività religiosa si prescrivono i seguenti indici fondiari:
  - **$I_f$ : 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>**
  - **$U_f$ : 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> da destinare a S.U.L.**
  - **$H_{max}$  fuori terra: 10,50 m**
  - **n° piani utili consentiti: 3**
  - **distanza dalle strade: 5,00 m**
  - **distanza dai confini di proprietà e di zona: 5,00 m**
  - **distacchi fra gli edifici: 10,00 m**

### 6.9.2. Zone “F2” per attrezzature di interesse sovracomunale

- L'attuazione di tali zone, individuate nelle tavole grafiche con apposita retinatura, è prevista mediante S.U.E. di iniziativa pubblica.

- Gli usi consentiti, le potenzialità edificatorie e i parametri urbanistici sono riportati nella Tabella “A” “Specifiche Tecniche Zone di Espansione e sottoposte a S.U.E.” (Allegato “A” delle presenti N.T.A.).

#### **6.10. ZONE “G” PER ATTREZZATURE DI SERVIZIO ALLE ZONE PRODUTTIVE**

- In tali zone sono consentiti i seguenti utilizzi: US1, US2 limitatamente agli asili nido ed alle sale di allattamento, US3 limitatamente ai servizi di mensa, US6 limitatamente ai servizi di pronto soccorso ed ambulatorio, US7, US 10, nonché attrezzature di servizio e di stoccaggio direttamente connessi alle attività produttive, centri di servizio alle imprese, sportelli bancari e/o postali.

##### **6.10.1. Zone “G1” per attrezzature di ricovero controllato degli automezzi**

- Nell’ambito delle attrezzature al servizio delle Zone Produttive di cui all’Art. 6.10 delle presenti N.T.A., nelle Zone “G1”, cartografate nelle Tavole di Piano, sono consentite attrezzature di stoccaggio controllato degli automezzi, quali parcheggi custoditi e semicustoditi, correlati dai relativi servizi quali distributori, lavaggi, officine, ecc., nel rispetto dei seguenti indici:

- **$I_f$ : 2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>**
- **$U_f$ : 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**
- **$H_{max}$ : 12,00 m**
- **$I_c$ : 25%**
- **aree di parcheggio: 16 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di Su**

- Tali Zone potranno trovare attuazione sia direttamente da parte dell’Amministrazione Comunale, ovvero da Imprese e/o Società di Servizio, sempre tramite convenzione con l’Amministrazione Comunale.

##### **6.10.2. Zone “G2” per attrezzature di servizio alle imprese**

- Nelle Zone per Attrezzature “G2”, cartografate nelle Tavole di Piano, sono consentiti tutti gli usi di cui all’Art. 6.10 delle presenti N.T.A.
- L’attuazione di tali Zone è subordinata alla approvazione dei S.U.E. nel cui ambito tali Zone sono ricomprese.
- Per il calcolo delle potenzialità edificatorie e per i parametri urbanistici si fa riferimento alla Tabella “A” “Specifiche Tecniche Zone di Espansione e sottoposte a S.U.E.” (Allegato “A” delle presenti N.T.A.).

#### **6.11. COLTIVAZIONI ORTICOLE PER IL TEMPO LIBERO**

- L’attuazione delle zone appositamente cartografate nelle Tavole di Piano quali zone per coltivazioni orticole per il tempo libero, è prevista mediante uno o più Piani Particolareggiati degli Orti di iniziativa pubblica.  
Tali Piani possono prevedere, tra l’altro, la realizzazione di piccoli depositi per materiali ed attrezzi agricoli (art. 27 comma g delle N.T.A. del P.P.A.R.), purché localizzati

all'esterno delle zone di rispetto inedificabili (di cui all'art. 29 comma b delle prescrizioni di base permanenti delle N.T.A. del P.P.A.R.)

Tali depositi devono essere realizzati in legno, con copertura (a una o due falde) in coppi, avere una superficie massima di 6 m<sup>2</sup>, un'altezza massima inferiore a 2,50 m e purché limitati ad un solo deposito per ogni lotto destinato ad orto, in proprietà o in concessione demaniale.

#### **6.12. ZONE A VERDE PRIVATO**

- Nelle Zone a Verde Privato non sono ammesse nuove edificazioni.
- Sono consentiti gli interventi di Piantumazione e di manutenzione delle essenze esistenti, l'inserimento di serre floristiche, la cui superficie coperta non può superare il 10% della zona a verde privato e con una superficie massima consentita di 150 m<sup>2</sup>.

## **7. NORME TRANSITORIE E FINALI**

### **7.1. FASCE DI RISPETTO STRADALE**

- Le fasce di rispetto stradale rappresentano lo spazio necessario alla realizzazione della rete stradale ed all'ampliamento della stessa.  
Esse sono destinate alla realizzazione di nuove strade, ampliamenti di carreggiate esistenti, corsie di servizio, aree pubbliche di sosta, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde, conservazione dello stato naturale.
- Le aree di rispetto stradale laddove ritenute rilevanti sono individuate, per posizione e dimensionamento, con opportuna simbologia nelle tavole di progetto.  
Per quanto concerne la dimensione della loro profondità, valgono le indicazioni grafiche, ovvero, in mancanza, le disposizioni del D.L. 30.04.1992 n°285 e successive modificazioni ed integrazioni.
- Fatto salvo il disposto delle presenti N.T.A., le fasce di rispetto stradale sono inedificabili, ad eccezione degli impianti per la distribuzione dei carburanti e degli interventi di sistemazione delle aree cortilive.  
Nell'ambito dell'organizzazione degli impianti di distribuzione dei carburanti possono essere previsti, se compatibili con i piani di settore commerciale e distribuzione carburanti, servizi per l'auto e servizi bar nel rispetto dei seguenti indici:
  - **distributori di carburanti:**
    - **Su: 150 m<sup>2</sup>**
    - **Parcheggi pubblici: 100 m<sup>2</sup> / 100 m<sup>2</sup> di Su.**
  - **Stazioni di servizio:**
    - **Su: 250 m<sup>2</sup>**
    - **Parcheggi pubblici: 150 m<sup>2</sup> / 100 m<sup>2</sup> di Su.**
- Le aree di rispetto, pur rimanendo comunque inedificabili, sono computabili ai fini del calcolo degli indici urbanistici se ed in quanto oggetto di azzonamento, esse non possono accogliere tuttavia le superfici dovute per gli standards di cui al D.M. 1444/68.
- Le fasce di rispetto stradale, non costituendo né confine di proprietà né di zona, non comportano il rispetto delle distanze di cui all'Art. 2.8 delle presenti N.T.A.

## **7.2. EDIFICI ASSOGGETTATI ALL'ESPROPRIO**

- Per gli edifici esistenti che insistono in aree preordinate all'esproprio gli interventi consentiti sono subordinati ad un Atto Unilaterale d'Obbligo del richiedente di rinuncia al plusvalore, da trasciversi a cura del Comune ed a spese del Richiedente.
- Per gli edifici ospitanti attività produttive insistenti in tali aree, sono consentiti inoltre gli interventi di miglioramento igienico e tecnologico atti ad abbattere i fattori inquinanti e a migliorare le condizioni di lavoro, purché non comportino aumento di Superficie Utile Lorda, subordinatamente all'Atto Unilaterale d'Obbligo di cui sopra.
- L'intervento di demolizione relativo ad un fabbricato non ricompreso in alcun Comparto è subordinato alla preventiva acquisizione dell'immobile da parte della Pubblica Amministrazione.

## **7.3. OMISSIS**

## **7.4. ATTIVITÀ ESTRATTIVE**

- Fermo restando il divieto di apertura di nuove attività estrattive nelle aree ricadenti all'interno degli ambiti di tutela integrale, orientata e diffusa, è di norma vietata l'apertura di nuove cave su tutto il territorio comunale. Qualora tuttavia l'Amministrazione intendesse accogliere richieste per l'apertura di nuove cave, sulla base di progetti presentati nel rispetto della normativa vigente in materia, tali progetti non costituirebbero Variante al PRG.

## **7.5. SANZIONI**

- L'esecuzione di opere in difformità o in contrasto con il presente PRG comporta le sanzioni di cui alle vigenti normative nazionali e regionali.

## **7.6. DEROGHE**

- Possono essere autorizzati interventi in deroga alle previsioni del presente PRG solo ai sensi delle vigenti Leggi in materia e purché sussistano le condizioni di pubblica utilità o di interesse collettivo.

## **7.7. PROCEDURE COATTIVE**

- Gli edifici, le destinazioni d'uso e le situazioni di fatto in genere preesistenti all'entrata in vigore del presente PRG ed in contrasto con le previsioni del P.R.G. medesimo non sono soggette ad alcuna procedura coattiva, ma potranno subire trasformazioni solo per adeguarsi a quanto prescritto dal presente Piano.

***ALLEGATO "A"***

**TABELLA "A"**

**"SPECIFICHE TECNICHE  
ZONE DI ESPANSIONE E SOTTOPOSTE A S.U.E."**



## **TABELLA A**

### **PRESCRIZIONI**

#### **PRESCRIZIONE GENERALE VALIDA PER TUTTI I COMPARTI:**

La delimitazione di diverse destinazioni di Zona (verde, espansione, ecc.) ricomprese in un singolo Comparto non comporta (nemmeno nella configurazione definitiva demandata al S.U.E.) la necessità di rispettare i distacchi fra le diverse Zone.

La dizione “opzione attivabile nelle forme di legge” presente in alcuni dei comparti non è una previsione operante, ma solo una possibilità, la cui attuazione è subordinata alla preventiva approvazione di appositi atti amministrativi.

Le nuove aree edificabili o quelle di completamento dovranno essere servite da impianti di acquedotto e da impianti di fognatura, che dovranno essere collegate ad idonei impianti di depurazione.

Si evidenzia la necessità di evitare che nelle aree industriali e/o artigianali si possano costruire edifici o parte di essi da destinare a residenze in quanto in tali aree possono sussistere attività lavorative definite insalubri di 1<sup>a</sup> Classe che contrastano (per inquinanti atmosferici e rumori) con gli insediamenti abitativi.

#### **PRESCRIZIONE N° 1:**

In sede di redazione del S.U.E. le aree per standards urbanistici (tranne parte dei parcheggi pubblici) debbono essere localizzate in corrispondenza della sommità del crinale o del versante.

#### **PRESCRIZIONE N°3:**

In sede di stesura del S.U.E. si prescrive che la fascia di distanza dalle strade verso la Zona Produttiva venga piantumata con essenze autoctone di alto fusto in ragione di una pianta ogni 25 m<sup>2</sup> di superficie.

#### **PRESCRIZIONE N°4:**

In sede di redazione del S.U.E. non è consentito l'accesso dei singoli lotti né lo sbocco di strade di lottizzazione sulla circonvallazione verso il fiume indicata nelle tavole di PRG.

Si prescrive inoltre il divieto di edificazione nelle aree delimitate da detta Circonvallazione e dal confine del Comparto verso il fiume.

#### **PRESCRIZIONE N°5:**

Per la durata della Convenzione in essere, sono da considerarsi prescrittivi la potenzialità edificatoria e gli altri parametri urbanistici riportati nell'Atto unilaterale d'obbligo o convenzione.

Per l'entità dell'intervento pubblico si riconferma un volume di 3918,76 m<sup>3</sup> e una S.U.L. di 1175,628 m<sup>2</sup> ricompresa nella potenzialità complessiva prevista dalla Convenzione.

Per l'intervento privato si riconferma la quota residenziale massima pari al 25% del volume di pertinenza privata (21273,24 m<sup>3</sup>), come pure la quota commerciale minima pari al 75% di detto volume.

I dati riportati in Tabella relativi al presente comparto divengono prescrittivi alla scadenza della Convenzione in essere.

**PRESCRIZIONE N°6:**

È da considerarsi prescrittiva la delimitazione delle aree destinate ad insediamenti residenziali, mentre tutte le altre porzioni di territorio dovranno essere cedute quali spazi pubblici.

La potenzialità edificatoria non definita in sede di approvazione del P.R.G., deve derivare dai parametri riportati in "Tabella A" e desunti dalla cartografia.

Si prescrive altresì che nella parte edificabile posta a margine dell'abitato, l'altezza massima degli edifici non potrà essere superiore a quella dei fabbricati esistenti, fatte salve le previsioni di cui alla "Tabella A".

**PRESCRIZIONE N°7:**

- a) Al fine di garantire l'accesso, si prescrive a carico dell'attuazione del sottocomparto la realizzazione del prolungamento della via Fratelli Cervi dalla via Gulino Placido alla strada di penetrazione del sub-comparto.
- b) L'accesso al sub-comparto è consentito dal prolungamento della via Fratelli Cervi solamente in via provvisoria, nelle more di attuazione del sub-comparto B.
- c) Una volta realizzato detto sub-comparto B, si prescrive la chiusura dell'accesso provvisorio sopracitato ricostituendo l'assetto viario di PRG.

**PRESCRIZIONE N°8:**

Si prescrive a carico dell'intero Comparto MR8 (in misura proporzionale alle potenzialità edificatorie dei due sub-comparti A e B) la realizzazione del prolungamento della via Fratelli Cervi fino alla via Gulino Placido, ivi compresa la realizzazione del ponticello sul Fosso Taccone.

In caso di attivazione di uno solo dei sub-comparti (o di insufficiente concomitanza nella).

Attivazione dei due sub-comparti si prescrive il versamento in danaro all'Amministrazione Comunale relativo alla quota di spettanza, al fine di realizzare il tratto stradale ed il ponticello, così come sopra disposto.

**PRESCRIZIONE N°9:**

A realizzazione avvenuta delle opere di infrastrutturazione viaria del sub-comparto è fatto obbligo di dare corso alla **PRESCRIZIONE N° 7** punto (c).

**PRESCRIZIONE N°10:**

In sede di attivazione del S.U.E. si prescrive il mantenimento delle entità delle superfici a verde cartografate nelle Tavole di PRG, ancorché esuberanti rispetto agli standards urbanistici minimi di cui all'Art. 2.7 delle N.T.A.

Si prescrive inoltre la localizzazione della maggior parte di dette aree per standards ove indicato nelle Tavole di PRG.

**PRESCRIZIONE N° 11:**

In sede di stesura del S.U.E. deve essere considerata prescrittiva la localizzazione dei tracciati viari riportati nelle Tavole di PRG ed afferenti il Comparto in esame.

**PRESCRIZIONE N° 12:**

In sede di redazione del S.U.E. gli eventuali accessi dalla via Arena sono consentiti solo in corrispondenza della rotonda.

**PRESCRIZIONE N° 13:**

In sede di redazione del S.U.E. si prescrive che il 50% della  $S_t$  sia destinata a strade e parcheggi pubblici e sia localizzata dove indicato nelle Tavole di PRG.

**PRESCRIZIONE N° 14:**

In sede di redazione del S.U.E., a protezione delle abitazioni esistenti dalle attività di produzione industriale (con esclusione quindi di corpi uffici, sale mostre, abitazione di custodia e simili), occorre prevedere una fascia di verde di 15 m di profondità piantumata con essenze autoctone e di alto fusto in ragione di una pianta ogni 25 m<sup>2</sup> di superficie a verde.

**PRESCRIZIONE N° 15:**

Per la Zona G2 (Art. 6.10.2 delle N.T.A.), con  $S_t$  pari a 11500 m<sup>2</sup>, sono consentiti gli usi di cui all'Art. 6.10 delle N.T.A.

La potenzialità edificatoria minima prevista per tale Zona G2 è pari al 25% di quella complessiva prevista per l'intero Comparto.

In sede di attuazione del S.U.E. non è consentita la edificazione tra la strada di PRG ed il Fosso Taccone.

**PRESCRIZIONE N° 16:**

In sede di redazione del S.U.E. gli Usi non classificabili come UP1 e UP2 non potranno superare il 7% della Sul dell'intero Comparto.

**PRESCRIZIONE N° 17:**

In sede di redazione del S.U.E., anche al fine di definire gli standards urbanistici, devono essere localizzati e quantificati i singoli Usi nel rispetto del seguente prospetto:

- quota massima di Usi Urbani: 40% di S.U.L.. La tabella "A" riporta la ripartizione della Su e Sa relativa alla sola quota parte di S.U.L. residenziale (40% di S.U.L. totale). Anche il Volume riportato è relativo alla sola quota di S.U.L. relativa agli usi urbani.
- quota minima di UP14 (attività ricettive del tipo alberghiero ed extralberghiero): 30% di Sul.
- deve essere realizzato a carico del comparto il sottopasso carrabile a doppio senso di circolazione in corrispondenza della Via Arena, ove indicato in cartografia
- per edifici a destinazioni residenziale :
  - o N° piani utili 5
  - o Hmax= 16,5 m

- per edifici a destinazione alberghiera e turistico-ricettiva:
  - o N° piani utili 8
  - o Hmax= 27,0 m

**PRESCRIZIONE N° 18:**

È prescritto un S.U.E. di Iniziativa Pubblica.

**PRESCRIZIONE N° 19:**

Non è consentita l'edificazione nell'area riportata in verde nel comparto.

**PRESCRIZIONE N° 20:**

È consentito l'intervento edilizio diretto purché il progetto riguardi l'intero Comparto.

**PRESCRIZIONE N° 21:**

La localizzazione del P.E.E.P. ovvero del PIP deve essere individuata in sede di redazione del S.U.E. in accordo con l'Amministrazione Comunale.

**PRESCRIZIONE N° 22:**

Per la realizzazione del Centro Civico è prescritta una quota minima del 20% della potenzialità edificatoria del Comparto al netto delle Volumetrie esistenti.

Per gli Usi UR1 e UR2 si prescrive una quota massima pari al 40% della potenzialità edificatoria dell'intero Comparto al netto delle Volumetrie esistenti e di quelle relative al Centro Civico.

**PRESCRIZIONE N° 23:**

L'edificazione della zona indicata in verde è subordinata alla redazione di una preventiva ed accurata indagine geologico-geotecnica e geognostica che ne verifichi la fattibilità.

**PRESCRIZIONE N° 24:**

Si prescrive che la fascia di 20,00 m indicata a verde, sia inedificabile.

**PRESCRIZIONE N° 25:**

***Nuova prescrizione valida per il solo Comparto AR1-3***

Il comparto si attua mediante un piano particolareggiato di iniziativa pubblica, tendente alla riqualificazione residenziale dell'area attraverso anche la realizzazione di spazi pubblici ed escludendo dall'edificazione aree geomorfologicamente non idonee.

Al comparto AR1-3 si dovrà aggiungere 14.400 m<sup>3</sup> per l'area D1, ed inoltre per l'inglobamento del fabbricato in Zona B2 (Foglio 9 mappale 395) dovranno essere aggiunti ai parametri in tabella A:

$$\mathbf{Sf} = \text{Mq. } 840,00$$

$$\mathbf{Su} = 840 \times 0,50 = \text{Mq. } 420$$

$$\mathbf{Sa} = 840 \times 0,10 = \text{Mq. } 84$$

**L'altezza massima** dei fabbricati per il comparto AR1-3 è di H= 10 m per i fabbricati lungo via Apsella eccetto la struttura sanitaria che potrà raggiungere H= 20 m sul fronte e H= 16 m sul retro e H= 7,50 m per i fabbricati da posizionarsi a sud del comparto (parte collinare).

**PRESCRIZIONE N° 26:**

La fascia di rispetto inedificabile del "Fosso del Re dei Gatti" è prevista in 40 m, misurata dal limite del corso d'opera.

**PRESCRIZIONE N° 27:**

L'accesso al comparto non può avvenire, né dalla Rotonda, né dalla Via Arena. La eventuale viabilità di nuova previsione in prosieguo della via che delimita i due sub-comparti A e B del comparto MT5, deve essere ricompresa all'interno del comparto MR11 ed a carico dell'attuazione di quest'ultimo.

**PRESCRIZIONE N° 28:**

Data la presenza di accumuli detritici con spessori rilevanti, sono ammessi solo interventi edificatori che non alterino in modo significativo l'attuale profilo morfologico del versante, limitando pertanto opere di sbancamento e riporto.

**PRESCRIZIONE N° 29:**

Sono inedificabili le zone con pendenza superiore al 30%, da individuare in sede di redazione del S.U.E.

**PRESCRIZIONE N° 30:**

In caso di mancata attivazione delle previsioni del Comparto, la zona è identificata quale D2 e assoggettata al disposto dell'art. 6.6.3 delle presenti N.T.A.

In caso di attivazione delle previsioni del Comparto, devono essere rispettate anche le seguenti prescrizioni:

- quota massima di Usi Produttivi: 40% di S.U.L.;
- numero minimo di piani: 4;
- indice di visuale libera: 0,5;
- sono consentiti interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti.

Andranno previste altezze diversificate da 7 a 10 piani per un massimo del 15% della volumetria complessivamente realizzabile, da 4 a 6 piani dal 40% al 60%.

**PRESCRIZIONE N° 31:**

In caso di mancata attivazione delle previsioni del Comparto, le destinazioni di zona sono quelle riportate nelle tavole grafiche (B0; D7; C; F).

In caso di attivazione delle previsioni del Comparto, devono essere rispettate anche le seguenti prescrizioni:

- la Scuola Materna è esclusa dalle previsioni esposte in tabella sia per la S.U.L. e sia per il V. Nel caso in cui tale Scuola Materna venisse demolita (in toto o in parte), è

prescritto il mantenimento della S.U.L. e del V esistenti (risultanti da apposito rilievo a firma di un tecnico abilitato), in aggiunta ai dato riportati in tabella;

- deve essere realizzato, a carico del comparto, un sottopasso ciclo-pedonale di collegamento con l'attigua Zona B5;
- quota minima di usi produttivi: 10% di S.U.L.;
- quota minima di usi urbani: 15% di S.U.L.

**PRESCRIZIONE N° 32:**

Non sono consentiti accessi diretti dalla viabilità principale.

Si suggeriscono accessi tramite *“controstrade con interconnessioni limitate e funzionali a più comparti”*.

**PRESCRIZIONE N° 33:**

È prevista a carico del comparto l'intera realizzazione del percorso ciclo-pedonale verso il cimitero.

Il tracciato viario è da considerarsi indicativo e può essere oggetto di aggiustamento, concordemente all'A.C., senza che ciò costituisca variante al P.R.G.

Tutte le aree comprese nel comparto, non edificabili e non utilizzabili ai fini della dotazione di standard di norma, saranno destinate a verde o parco pubblico.

**PRESCRIZIONE N° 34:**

È prescritta la cessione di mq 1500 quale superficie per standard urbanistici localizzata obbligatoriamente ove indicato nella tavola di Piano. L'altezza massima degli edifici non potrà essere superiore a quella degli edifici circostanti.

**PRESCRIZIONE N° 35:**

Sono esclusi da UR4 a da UP9 i distributori di carburante.

**PRESCRIZIONE N° 36:**

È consentita l'attivazione delle previsioni di P.R.G. anche mediante la redazione di un Piano di Recupero.

**PRESCRIZIONE N° 37:**

Quota massima di Usi Urbani (UR): 60% di S.U.L.

**PRESCRIZIONE N° 38:**

Le soluzioni architettoniche derivanti dall'aumento delle altezze proposte con la variante C.C. 98/2005 e 34/2006, dovranno formulare soluzioni modulate ed articolate in riferimento al contesto, evitando soprattutto nelle aree MR1\_a, MR3 ed MU2, aree di maggiore problematicità, la realizzazione di barriere visive e salti improvvisi di altezze privilegiando invece raccordi graduali ed impianti urbanistici che si riconnettano con l'esistente.

**Per la zona MU2 l'indice di copertura è pari a 0,35 mq/mq.**

**ZONA (D2) - MU2** – andranno previste altezze diversificate da 7 a 10 piani per un massimo del 15% della volumetria complessivamente realizzabile, da 4 a 6 piano dal 40 al 60%

**ZONA D9 MT4 le altezze maggiori andranno consentite solo per gli edifici a destinazione alberghiera e turistico-ricettiva**

**PRESCRIZIONE N° 39:**

Deve essere realizzato, a carico del comparto, la rotatoria fra la S.P. 26 e la strada della Villa rispettando gli ingressi ai lotti limitrofi come da el. grafico redatto da U.T. "nov.2007"; sono prescrittive le dimensioni delle rotatorie/corsie, mentre la localizzazione degli edifici è solo indicativa. Sono prescrittive le prescrizioni contenute nel parere n° 2170/05 della Provincia Servizio 4.4. prot.n.67307 del 10.10.2006

**PRESCRIZIONE N° 40:**

Deve essere realizzato, a carico del comparto, le intersezioni stradali su Via Montali con Via Montecalvello e S.P. n.26 come da el. grafico redatto da U.T. "nov.2007"; sono prescrittive le dimensioni delle corsie, mentre la localizzazione degli edifici è solo indicativa. Sono prescrittive le prescrizioni contenute nel parere n° 2170/05 della Provincia Servizio 4.4. prot.n.67307 del 10.10.2006.

**PRESCRIZIONE N° 41:**

Deve essere realizzato, a carico del comparto, la rotatoria fra la S.P. 26 e la nuova strada di lottizzazione rispettando gli ingressi ai lotti limitrofi come da el. grafico redatto da U.T. "nov.2007"; sono prescrittive le dimensioni delle rotatorie/corsie, mentre la localizzazione degli edifici è solo indicativa. Sono prescrittive le prescrizioni contenute nel parere n° 2170/05 della Provincia Servizio 4.4. prot.n.67307 del 10.10.2006.

**PRESCRIZIONE N° 42:**

Si prescrive il rispetto del parere preventivo del Servizio Strade che dovrà essere nuovamente richiesto in sede attuativa degli interventi definendo in maniera puntuale il progetto della viabilità e delle infrastrutture che dovrà studiare un idoneo sistema di moderazione della velocità a monte della rotatoria.

Al fine di evitare fenomeni di sovraffollamento e per adeguare le abitazioni alle esigenze del nucleo familiare secondo quanto previsto dall'art. 2 della L.R. n. 36 del 16.12.2005, dovranno essere realizzati alloggi avente una Superficie utile calpestabile inferiore a minimo 54 mq. per un massimo del 20% degli alloggi previsti;

- Dovranno essere realizzate idonee vasche di per la raccolta delle acque di prima pioggia: tale operazione, oltre a diminuire i rischi di allagamento crea dei serbatoi d'acqua utilizzabili per l'irrigazione delle aree verdi;
- di porre particolare attenzione in fase progettuale ed esecutiva alle finiture ed alle colorazioni degli edifici nonché alla sistemazione del verde rimandando a quanto indicato al punto 4 del documento d'indirizzi del P.T.C.P..

***ALLEGATO "B"***

**TABELLA "B"**

**"SPECIFICHE TECNICHE  
EDIFICI E MANUFATTI STORICI"**

COMUNE DI SANT'ANGELO IN LIZZOLA  
Provincia di Pesaro e Urbino

Cod. ISTAT 041056

XUI

+-----+  
C O P I A  
+-----+

DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

=====

Numero	Oggetto: ESAME OSSERVAZIONE ED OPPOSIZIONI A VARIANTE PAR-
52	ZIALE AL P.R.G. PER CLASSIFICAZIONE EDIFICI RURALI
Data	ED EXTRAURBANI.
27-04-2004	

=====

L'anno duemilaquattro , il giorno ventisette del mese di aprile alle ore 21.00, nella solita sala delle adunanze consiliari del Comune suddetto.

Alla Prima convocazione in sessione Straordinaria, che e' stata partecipata ai signori Consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale:

=====

!BERNARDINI FRANCESCO	P	ZARDINI LOREDANA	P	!
!AMADORI MARCO	P	MANCINI FRANCO	P	!
!MONTANARI EMANUELE	P	CANGINI ALBERTO	A	!
!DIONIGI ANDREA	A	BIONDI RAFFAELLA	A	!
!CUDINI ALBERTO	P	PEDINI ROBERTO	A	!
!CALCINARI GIUSEPPE	P	VENTURI ANDREA	P	!
!ROBERTI GIORGIO	P	DONATI MASSIMO	A	!
!SOLFORATI CLAUDIO	P	SPADONI MARIO	P	!
!ALBERTO GIOVANNI	P			!

=====

Assegnati n. 17 Presenti n. 12  
In carica n. 17 Assenti n. 5

L'assessore esterno BAILETTI RODOLFO risulta  Presente  Assente  
L'assessore esterno MARIANI PIER PAOLO risulta  Presente  Assente

Risultato che gli intervenuti sono in numero legale:

- Presiede il Sig. ALBERTO GIOVANNI in qualita' di PRESIDENTE
- Partecipa il Vicesegretario Comunale Sig. UGOCCIONI DOTT. GIOVANNI.
- La seduta e' Pubblica
- Nominati scrutatori i Signori:  
CALCINARI GIUSEPPE  
MANCINI FRANCO  
SPADONI MARIO

il Presidente dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto regolarmente iscritto all'ordine del giorno;

SCHEDA DI RIFERIMENTO	LOCALITÀ/TOPONIMO	RIF. CATASTALE		EPOCA COSTRUZ.			EDIFICIO O MANUFATTO URBANO	EDIFICIO O MANUFATTO EXTRAURBANO	ESTENSIONE AMBITO TUTELA r [m]	LIVELLO DI TUTELA			CATEGORIE DI INTERVENTO					NOTE E PRESCRIZIONI
		FOGLIO	MAPPALI	PRIMA DEL 1892	FRA IL 1892-1945	DOPO L. 1945				TUTELA INTEGRALE	TUTELA ORIENTATA	TUTELA DIFFUSA	MANUTENZIONE ORDINARIA MO	MANUTENZIONE STRAORDINARIA MS	RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO RS	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA RE	DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DR	
1b	MONTE MARRONE	1	38	<input type="checkbox"/>	/	/	/	<input type="checkbox"/>	50	/	/	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	/	/	
10c	MONTECCHIO	3	24	<input type="checkbox"/>	/	/	/	<input type="checkbox"/>	50	/	/	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	/	/	
22a	MADONNA DELLA ARENA	7	83	<input type="checkbox"/>	/	/	/	<input type="checkbox"/>	50	<input type="checkbox"/>	/	/	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	/	/	1
23b2	MONTECCHIO	7	A	<input type="checkbox"/>	/	/	/	<input type="checkbox"/>	50	<input type="checkbox"/>	/	/	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	/	/	1
24	MONTECCHIO	6	125	<input type="checkbox"/>	/	/	<input type="checkbox"/>	/	50	/	/	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	/	/	
32a	MONTELABBATE	7	79	<input type="checkbox"/>	/	/	/	<input type="checkbox"/>	50	/	<input type="checkbox"/>	/	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	/	/	
34	SANT'ANGELO	9	93	<input type="checkbox"/>	/	/	/	<input type="checkbox"/>	50	/	<input type="checkbox"/>	/	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	/	/	
34a	SANT'ANGELO	9	92-206	/	/	<input type="checkbox"/>	/	<input type="checkbox"/>	50	/	<input type="checkbox"/>	/	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	/	
<del>35</del>	<del>SANT'ANGELO <i>refus.</i></del>	<del>10</del>	<del>4</del>	<del><input type="checkbox"/></del>	<del>/</del>	<del>/</del>	<del>/</del>	<del><input type="checkbox"/></del>	<del>50</del>	<del>/</del>	<del>/</del>	<del><input type="checkbox"/></del>	<del><input type="checkbox"/></del>	<del><input type="checkbox"/></del>	<del><input type="checkbox"/></del>	<del>/</del>	<del>/</del>	
35f1	SANT'ANGELO	10	13	/	<input type="checkbox"/>	/	/	<input type="checkbox"/>	50	/	/	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	/	/	
36	SANT'ANGELO	9	108	<input type="checkbox"/>	/	/	/	<input type="checkbox"/>	50	/	/	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	/	/	
37	SANT'ANGELO	9	46	<input type="checkbox"/>	/	/	/	<input type="checkbox"/>	50	/	/	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	/	/	
42b	MONTALI	11	98	<input type="checkbox"/>	/	/	/	<input type="checkbox"/>	50	<input type="checkbox"/>	/	/	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	/	/	
42c	MONTALI	11	38	<input type="checkbox"/>	/	/	/	<input type="checkbox"/>	50	<input type="checkbox"/>	/	/	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	/	/	
42d	MONTALI	11	37	<input type="checkbox"/>	/	/	/	<input type="checkbox"/>	50	/	/	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	/	/	
43	SANT'ANGELO-FORLETTO	11	121	<input type="checkbox"/>	/	/	/	<input type="checkbox"/>	50	/	/	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	/	/	
43b	SANT'ANGELO-FORLETTO	11	108-109	<input type="checkbox"/>	/	/	/	<input type="checkbox"/>	50	/	/	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	/	
44c1	SANT'ANGELO-CERRETO	11	89-91	<input type="checkbox"/>	/	/	/	<input type="checkbox"/>	50	/	<input type="checkbox"/>	/	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	/	/	
45b1	SANT'ANGELO	10	6	<input type="checkbox"/>	/	/	/	<input type="checkbox"/>	50	/	/	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	/	/	
45g	SANT'ANGELO	10	27	<input type="checkbox"/>	/	/	/	<input type="checkbox"/>	50	/	/	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	/	/	
46c	SANT'ANGELO	12	77	<input type="checkbox"/>	/	/	/	<input type="checkbox"/>	50	<input type="checkbox"/>	/	/	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	/	/	
47	SANT'ANGELO-BRASCO	10	45	<input type="checkbox"/>	/	/	/	<input type="checkbox"/>	50	/	/	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	/	/	
47g	SANT'ANGELO	12	175-176	<input type="checkbox"/>	/	/	/	<input type="checkbox"/>	50	/	/	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	/	/	
47m2	SANT'ANGELO-TREBBIO	12	115	<input type="checkbox"/>	/	/	/	<input type="checkbox"/>	50	/	/	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	/	/	
47p	SANT'ANGELO-BRASCO	13	11	<input type="checkbox"/>	/	/	/	<input type="checkbox"/>	50	/	/	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	/	/	
47r	SANT'ANGELO	10	60	<input type="checkbox"/>	/	/	/	<input type="checkbox"/>	50	/	/	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	/	/	
48b	SANT'ANGELO	13	166	<input type="checkbox"/>	/	/	/	<input type="checkbox"/>	50	/	/	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	/	/	
48c	SANT'ANGELO	13	49	<input type="checkbox"/>	/	/	/	<input type="checkbox"/>	50	/	/	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	/	/	
49b2	SANT'ANGELO	13	76	<input type="checkbox"/>	/	/	/	<input type="checkbox"/>	50	/	/	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	/	/	
49c1	SANT'ANGELO	13	61	/	/	<input type="checkbox"/>	/	<input type="checkbox"/>	50	/	/	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	/	/	
51	SANT'ANGELO	12	a	<input type="checkbox"/>	/	/	/	<input type="checkbox"/>	50	/	<input type="checkbox"/>	/	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	/	/	
52a	SANT'ANGELO	12	203	<input type="checkbox"/>	/	/	<input type="checkbox"/>	/	50	/	<input type="checkbox"/>	/	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	/	/	
52b	SANT'ANGELO	12	202	<input type="checkbox"/>	/	/	<input type="checkbox"/>	/	50	/	<input type="checkbox"/>	/	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	/	/	
53c	SANT'ANGELO	12	169	<input type="checkbox"/>	/	/	/	<input type="checkbox"/>	50	/	<input type="checkbox"/>	/	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	/	/	3

**TABELLA B**

**PRESCRIZIONI:**

**PRESCRIZIONE N°1:**

È prescritto il mantenimento del linguaggio di facciata e degli allineamenti di gronda esistenti. Non è consentito dar luogo ad un organismo edilizio completamente diverso da quello esistente.

**PRESCRIZIONE N°2:**

È ammessa la demolizione senza ricostruzione.

**PRESCRIZIONE N°3:**

Non è ammesso alcun ampliamento.

**PRESCRIZIONE N°4:**

Edicola.

**PRESCRIZIONE N°5:**

Fonte.

**PRESCRIZIONE N°6:**

Edificio demolito.

*ALLEGATO "C"*

**SCHEMA DI RIFERIMENTO DEL SISTEMA  
INFRASTRUTTURALE**

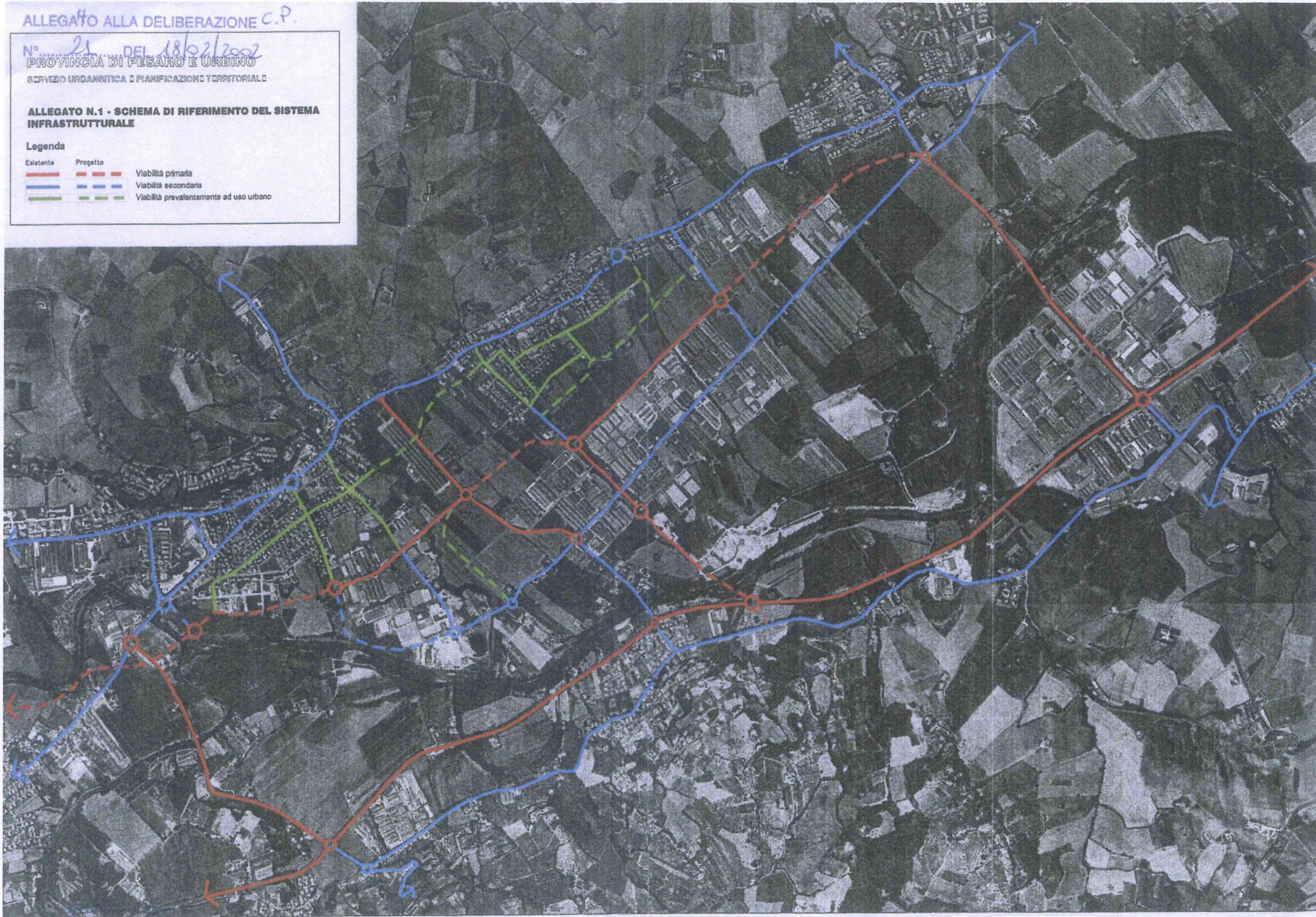
ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE C.P.

N° 21 DEL 18/02/2002  
PROVINCIA DI PESARO E URBINO  
SERVIZIO URBANISTICA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

**ALLEGATO N.1 - SCHEMA DI RIFERIMENTO DEL SISTEMA  
INFRASTRUTTURALE**

**Legenda**

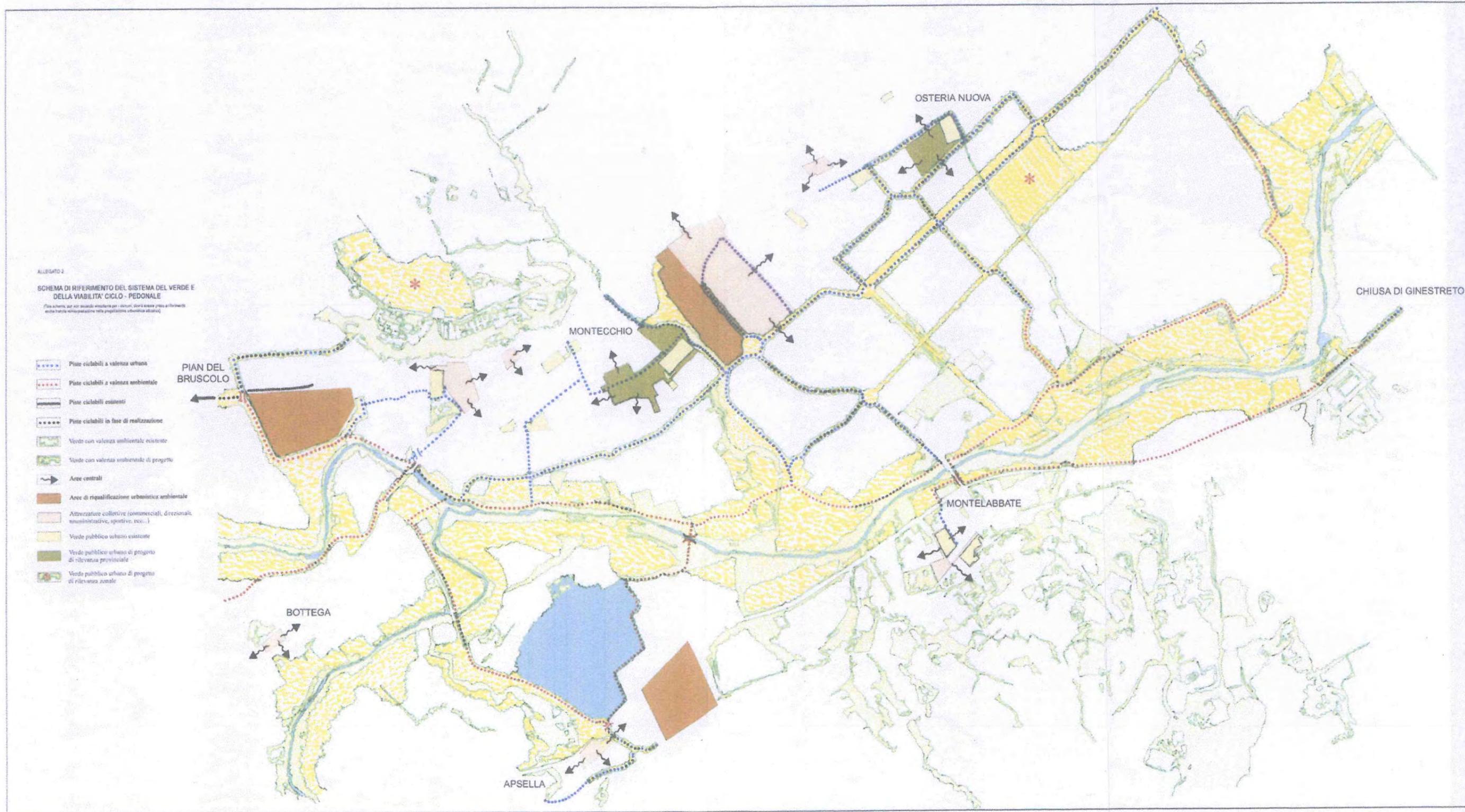
Esistente	Progetto	
		Viabilità primaria
		Viabilità secondaria
		Viabilità prevalentemente ad uso urbano



SERVIZIO URBANISTICA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
IL DIRIGENTE  
Arch. Roberto BULGIANI  
AREA TERRITORIO

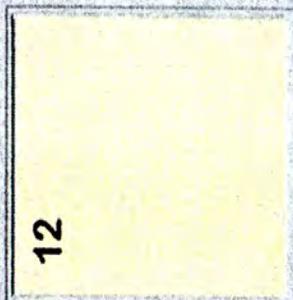
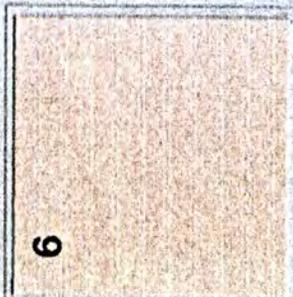
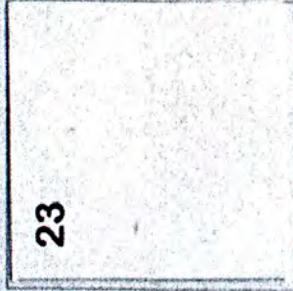
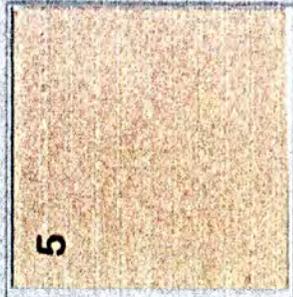
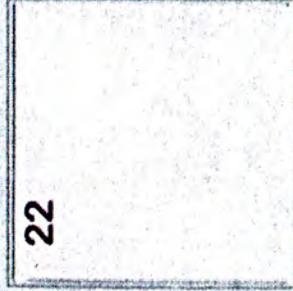
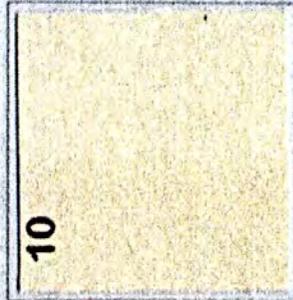
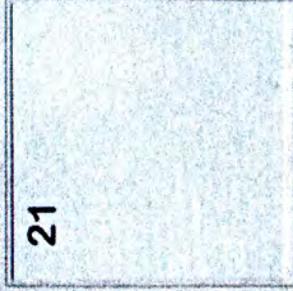
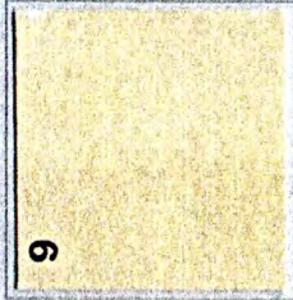
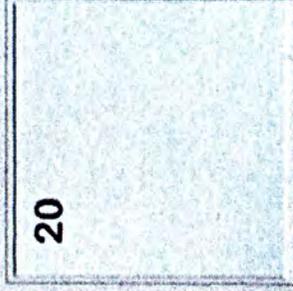
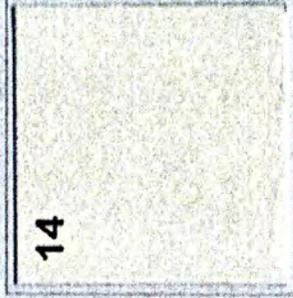
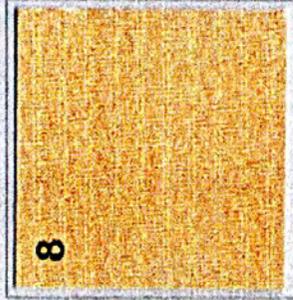
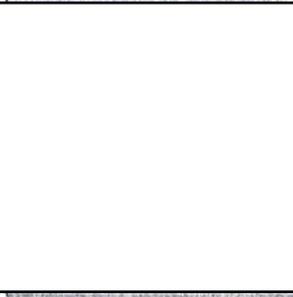
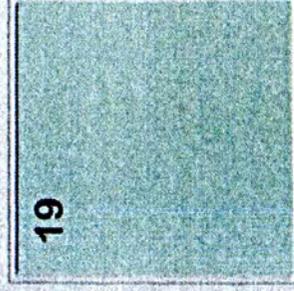
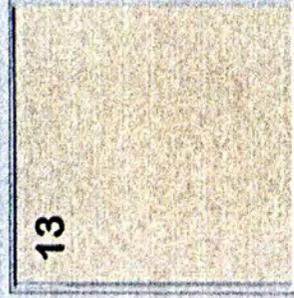
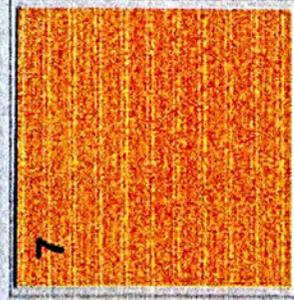
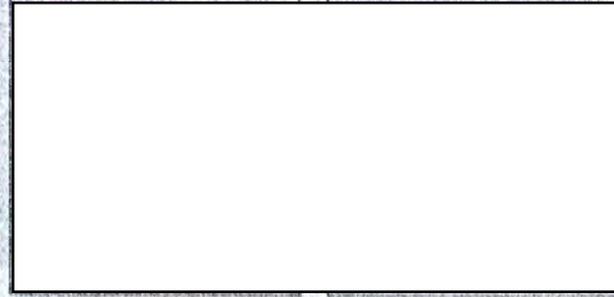
*ALLEGATO "D"*

**SCHEMA DI RIFERIMENTO  
DEL SISTEMA DEL VERDE  
E DELLA VIABILITÀ CICLOPEDONALE**



*ALLEGATO "E"*

**TAVOLOZZA DEI COLORI AMMESSI PER LA TINTEGGIATURA ESTERNA DEGLI EDIFICI**



fascia costiera

***ALLEGATO “F”***

**Parere n. 3142/13 Servizio 11 – Provincia Pesaro e Urbino**



Provincia  
di Pesaro e Urbino

**Servizio 11**

Suolo - Attività estrattive  
Acque pubbliche  
Servizi pubblici locali  
Tutela e gestione della fauna selvatica

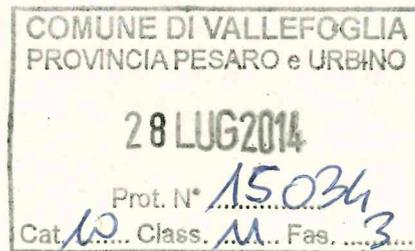
I- 61121 Pesaro, viale Gramsci 7  
tel. 0721.3591  
fax 0721.31623

Prot. n. **47179**  
Risposta al Foglio n. 74327-77837-245-39472  
del 07/10/2013-18/04/2013-18/10/2013-03/01/2014-19/06/2014  
Class. 010-13-1 Fasc. 79-Sub.0 - 2013

Pesaro, **23 LUG. 2014**

*20072014  
C. Don*

**PARERE n. 3142/13**



Al **Comune di  
VALLEFOGLIA**  
(Sant'Angelo in  
Lizzola)  
Piazza IV Novembre, 6  
61020 VALLEFOGLIA  
(S. Angelo in Lizzola)

**OGGETTO: Art. 89 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380**

Parere sulla variante parziale al vigente PRG del Comune di Vallefoglia  
(già S. Angelo in Lizzola) – Anno 2013.

A riscontro della Vs. richiesta di parere per la pratica in oggetto, questo Servizio rappresenta quanto nel seguito.

**Esaminati** gli elaborati relativi alla variante in oggetto, comprensivi delle successive integrazioni, a firma del Responsabile del Settore Tecnico del Comune di S. Angelo in Lizzola Dott. Gabriele Giorni, costituiti da:

**PRG 2008**

- Norme Tecniche di Attuazione (2009-2010)
- Elaborato P.1 – Azzonamento Capoluogo
- Elaborato P.2 – Azzonamento Apsella
- Elaborato P.3 – Azzonamento Montecchio (variante 2010)

**PRG 2013**

- Tavole di variante
- Relazione varianti parziali
- Norme Tecniche di Attuazione (2013)
- Relazione sulla sostenibilità ambientale negli strumenti urbanistici (art.5 L.R. 17.06.2008 n.14)
- Elaborato P.1 – Azzonamento Capoluogo
- Elaborato P.2 – Azzonamento Apsella
- Elaborato P.3 – Azzonamento Montecchio

**Viste** le risultanze della seguente documentazione, con riguardo agli aspetti geologico-idrologici/idraulici presentata:



Prot. n. 47179

Pesaro, 23/07/2014

Risposta al Foglio n. 74327-77837-245-39472

del 07/10/2013-18/04/2013-18/10/2013-03/01/2014-19/06/2014

Class. 010-13-1 Fasc. 79-Sub.0 - 2013

## **PARERE n. 3142/13**

**Al Comune di  
VALLEFOGLIA**  
(Sant'Angelo in  
Lizzola)  
Piazza IV Novembre, 6  
61020 VALLEFOGLIA  
(S. Angelo in Lizzola)

### **OGGETTO: Art. 89 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380**

Parere sulla variante parziale al vigente PRG del Comune di Vallefoglia  
(già S. Angelo in Lizzola) – Anno 2013.

A riscontro della Vs. richiesta di parere per la pratica in oggetto, questo Servizio rappresenta quanto nel seguito.

**Esaminati** gli elaborati relativi alla variante in oggetto, comprensivi delle successive integrazioni, a firma del Responsabile del Settore Tecnico del Comune di S. Angelo in Lizzola Dott. Gabriele Giorni, costituiti da:

#### **PRG 2008**

- Norme Tecniche di Attuazione (2009-2010)
- Elaborato P.1 – Azzonamento Capoluogo
- Elaborato P.2 – Azzonamento Apsella
- Elaborato P.3 – Azzonamento Montecchio (variante 2010)

#### **PRG 2013**

- Tavole di variante
- Relazione varianti parziali
- Norme Tecniche di Attuazione (2013)
- Relazione sulla sostenibilità ambientale negli strumenti urbanistici (art.5 L.R. 17.06.2008 n.14)
- Elaborato P.1 – Azzonamento Capoluogo
- Elaborato P.2 – Azzonamento Apsella
- Elaborato P.3 – Azzonamento Montecchio

**Viste** le risultanze della seguente documentazione, con riguardo agli aspetti geologico-idrologici/idraulici presentata:

- *Relazione geologica* (aprile 2011) relativa all'area in variante n.1 sita in via Belvedere, località Montecchio, redatta dal geol. Vincenzo Mariani.
- *Relazione geologica* (luglio 2013), Allegato n.1 ed Integrazione del dicembre 2013 per le aree in variante n. 2 (loc.Capoluogo) – n.ri 6-7-9-10-14-17-18 (loc.Montecchio) e n. ri 13-19 (loc. Apsella) a firma del geol Roberto Romagna.
- *Integrazione alla relazione geologica (dicembre 2013)* relativamente alle aree oggetto di variante n.ri 5-8-8a-8b-8c-8d-8e-8f-11-15, redatta dal geol Roberto Romagna.
- *Integrazione alla Relazione geologica* (maggio 2014), a seguito delle osservazioni avanzate dalla Provincia di Pesaro e Urbino Servizio 11 per richiesta parere di compatibilità idraulica ai sensi della L.R. 22/2011, relativamente alle aree oggetto di variante n.ri 6-7-10-14-17, a firma del geol Roberto Romagna.
- Dichiarazione del dott. Gabriele Giorni, in qualità di Responsabile del Settore 7-Urbanistica, Edilizia Privata e Nuove Opere del Comune di Vallefoglia, di non assoggettabilità a verifica di compatibilità idraulica della variante n. 14, secondo il documento tecnico approvato con D.G.R. n. 53/2014.

**Richiamata** la Determinazione del Dirigente del Servizio Urbanistica di questa Amministrazione n. 296 del 20/02/2013, che ha disposto l'esclusione della variante in parola dalla procedura di VAS, ai sensi del D.Lgs n.152/2006.

Quanto sopra nel rispetto delle prescrizioni formulate nel provvedimento stesso, comprendenti il contributo dello scrivente alla suddetta procedura, in qualità di soggetto competente in materia ambientale (prot. 11080 del 07/02/2013).

**Rilevato** che l'adeguamento delle previsioni alle suddette prescrizioni formulate in sede di verifica di assoggettabilità a VAS ha comportato, rispetto alle previsioni originarie, la modifica di alcune varianti e l'esclusione dell'area n.3 (via Matteotti) e n. 4 (via Belvedere).

**Preso atto** per quanto attiene agli aspetti idrologici-idraulici delle trasformazioni urbanistiche proposte, con specifico riferimento alle disposizioni dell'art.10 della L.R. n.22/2011, dei contenuti delle "*Verifiche di Compatibilità idraulica*" prodotte per ogni variante e trattate singolarmente nel seguito del presente provvedimento oltre all'elaborato redatto dal Responsabile Settore Tecnico del Comune di Vallefoglia, dott. Gabriele Giorni, che conferma per le varianti n.ri 1-5-8-8a-8b-8c-8d-8e-8f-15, quasi tutte relative a previsioni vigenti, la compatibilità idraulica su base geomorfologica, in quanto nelle zone d'interesse e nel loro intorno non sono presenti corsi d'acqua, specificando nel contempo la non rilevanza della variante n. 11 in quanto si riferisce ad un errore grafico. Lo stesso responsabile nella successiva nota sopra richiamata, acquisita agli atti in data 19/06/2014 con prot. n. 39472, dichiara altresì la non assoggettabilità a verifica di compatibilità idraulica della variante n. 14, secondo quanto disposto dal documento tecnico approvato con D.G.R. n. 53/2014.

**Preso atto** altresì che la documentazione indica quale misura compensativa rivolta al perseguimento dell'invarianza idraulica della singola trasformazione, prevista dalla L.R. n.22/2011, la realizzazione di volumi d'invaso (vasche), rimandando alla fase attuativa i relativi calcoli idraulici per il dimensionamento dei dispositivi, secondo il documento tecnico approvato con D.G.R. Marche n.53/2014. Viene inoltre indicato che lo smaltimento delle acque di troppo pieno e dello scarico di fondo delle vasche di raccolta avverrà attraverso la pubblica fognatura, oppure in adeguati fossi di scolo

**Presa visione** della cartografia del P.A.I. dell'Autorità di Bacino Regionale, in cui si riscontrano alcune interferenze di zone in dissesto o inondabili con aree di previsione urbanistica, che verranno singolarmente trattate nel seguito.

**A conclusione dell'istruttoria lo scrivente ESPRIME PARERE FAVOREVOLE in ordine alla compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 6 giugno 2001 n°380, con le seguenti, raccomandazioni, limitazioni e prescrizioni:**

**(Le aree interessate da raccomandazioni, limitazioni e prescrizioni vengono contraddistinte con lo stesso numero identificativo utilizzato negli elaborati di piano per individuare le varianti)**

**A) PRESCRIZIONI E INDICAZIONI TECNICO-OPERATIVE VALIDE IN LINEA GENERALE PER TUTTE LE AREE OGGETTO DELLA PRESENTE VARIANTE**

- Per la progettazione esecutiva delle opere strutturali andrà sviluppato uno studio geologico-geotecnico, supportato da specifiche indagini geognostiche, con prove in sito ed in laboratorio, secondo quanto disposto dalle NTC 2008.
- Si dovrà inoltre procedere alla definizione degli scenari di pericolosità sismica locale mediante specifiche analisi, secondo le NTC 2008, tese alla definizione del comportamento dei terreni sotto sollecitazione dinamica ( $V_{s30}$ ).
- In relazione all'assetto morfologico delle singole zone, andranno condotte eventuali verifiche di stabilità sui profili di progetto maggiormente critici, nello stato di fatto e di progetto, in condizioni statiche, sismiche e post-sismiche, secondo il D.M. 14/01/2008.
- Qualora si prevedano piani interrati, si ritiene necessario in fase esecutiva effettuare puntuali verifiche di sicurezza sui fronti di sbancamento, secondo le indicazioni contenute al paragrafo 6.8.6 "*Fronti di scavo*" del D.M. 14/01/2008. In base agli esiti di tali verifiche andrà valutata la necessità di ricorrere all'esecuzione di strutture di sostegno, anche temporanee, durante o ancor prima di procedere alle operazioni di scavo.
- Gli interventi edilizi, la cui esecuzione resta subordinata all'osservanza degli adempimenti previsti nella Parte II Capo IV del D.P.R. n. 380/2001 e nelle LL.RR. n.ri 33/84 e 18/87, dovranno risultare rispondenti alle disposizioni contenute nelle specifiche norme tecniche, con particolare riguardo alle indagini previste dalla normativa vigente.
- Già in fase di apertura del cantiere si dovrà predisporre un sistema di regimazione e drenaggio delle acque superficiali e profonde, in modo da convogliarle e smaltirle lontano dall'area di interesse, per non provocare l'allagamento degli scavi.
- Il piano di posa delle opere di urbanizzazione quali strade, marciapiedi, ecc... dovrà essere eseguito su un terreno privo del cotico agrario, procedendo alla stesa di materiale appartenente alle classi A1-A3 della classifica CNR-UNI 10006, da porre in opera per strati successivi (max 25 cm), opportunamente costipati.
- Il progetto degli strumenti attuativi dovrà contenere una "*Verifica di compatibilità idraulica*"(art.10 L.R. 22/2011) **completa di asseverazione**, da redigere secondo il documento tecnico approvato con D.G.R. n.53/2014, volta a riscontare che non sia aggravato il livello di rischio idraulico esistente, né pregiudicata la riduzione, anche futura, di tale livello. La richiesta verifica di

compatibilità idraulica valuta l'ammissibilità degli interventi di trasformazione, in grado di modificare il regime idraulico, considerando le interferenze con le pericolosità idrauliche presenti e la necessità prevedere interventi per la mitigazione del rischio, indicandone l'efficacia in termini di riduzione della specifica pericolosità.

- Al fine di contrastare gli effetti negativi sul coefficiente di deflusso delle nuove superfici impermeabilizzate, la suddetta norma regionale dispone altresì per ogni trasformazione che provochi una variazione di permeabilità superficiale ( $> 100$  mq sup. impermeabilizzata), la previsione di misure compensative, rivolte al perseguimento del principio dell'invarianza idraulica della trasformazione. Quanto sopra secondo il documento tecnico contenente *“Criteri, modalità e indicazioni tecnico-operative per la redazione della Verifica di Compatibilità Idraulica degli strumenti di pianificazione territoriale e per l’Invarianza Idraulica delle trasformazioni territoriali”* di cui all'art.10, comma 4, della L.R. 22/2011, approvato con D.G.R. n. 53 del 27/01/2014 e pubblicato sul BUR Marche n. 19 del 17/02/2014.
- In base al documento tecnico di cui sopra l'accertamento in ordine all'applicazione delle disposizioni rivolte al perseguimento dell'invarianza idraulica di cui al Titolo III degli stessi spetta all'Ente competente al rilascio del titolo abilitativo ad attività di trasformazione, comportante variazione della permeabilità superficiale. Ciò premesso si evidenzia che la progettazione delle opere di urbanizzazione comprese le eventuali misure compensative ed il loro corretto dimensionamento, in base ai criteri contenuti nella predetta D.G.R. n. 53 del 27/01/2014, rimane di stretta competenza del progettista, anche sulla base di valutazioni relative all'assetto complessivo della rete idraulica recapitante.
- Le scelte progettuali andranno comunque orientate al contenimento dell'impermeabilizzazione delle superfici scoperte, privilegiando l'utilizzo di pavimentazioni permeabili o semipermeabili.
- Al fine di mantenere costanti nel tempo le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione, si raccomanda sulle aree d'intervento la realizzazione di un efficiente sistema di regimazione e raccolta delle acque superficiali e sotterranee, che andranno convogliate per lo smaltimento attraverso idonei recettori, evitando interferenze delle stesse con i terreni di fondazione e dispersioni incontrollate nei terreni contermini.
- Per evitare accumuli idrici in corrispondenza di eventuali strutture controterra (piani interrati, opere di contenimento ecc..) queste andranno sempre munite di drenaggio a tergo su tutta l'altezza del paramento, con ghiaia e pietrisco di opportuna granulometria, tessuto-non-tessuto per evitare l'intasamento del dreno, cunetta di base e tubazione forata che consenta la raccolta delle acque, da convogliarsi fino allo smaltimento.
- Negli interventi andranno rispettate le distanze minime dalla sponda o piede dell'argine di corsi d'acqua demaniali ovvero dalla proprietà demaniale, fissate dal R.D. n.523/1904, pari a metri quattro per le piantagioni e movimenti di terreno e di metri dieci per le strutture e gli scavi.
- Qualsiasi intervento da eseguirsi su corsi d'acqua demaniali, compresi gli scarichi, è soggetto a preventiva autorizzazione da parte di questo Servizio, ai sensi del R.D. n.523/1904.

## **B) SISTEMI DI SMALTIMENTO ACQUE BIANCHE E NERE**

Relativamente al sistema infrastrutturale dell'ambito comunale, segnatamente per quanto attiene alle reti fognarie acque nere e bianche, si richiama il comma 2 dell'art. 12 "Presupposti per il rilascio del permesso di costruire" del D.P.R. 380/01 e s.m.i. che subordina il permesso di costruire all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno da parte degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto di permesso.

Ciò premesso, qualora non ci siano le condizioni tecnico-economiche per la realizzazione a breve termine delle reti pubbliche nella citata "Verifica di compatibilità idraulica", fermo restando l'obbligo di prevedere dispositivi di invarianza idraulica, andranno proposte e progettate adeguate soluzioni tecniche per il trattamento e smaltimento delle acque provenienti dalle aree oggetto di trasformazione.

Qualora ad esempio si prevedano scarichi di acque provenienti dalle zone di piano su fossi o corsi d'acqua in genere, anche non demaniali lo studio dovrà contenere una valutazione, preferibilmente con verifica idraulica, sull'idoneità del corpo recettore allo smaltimento delle portate attuali e in progetto prevedendo, ove occorrenti, gli interventi necessari alla sua sistemazione/adequamento.

Nei territori oggetto d'intervento con trasformazioni urbanistiche che comportino l'impermeabilizzazione dei suoli per i quali non siano possibili canalizzazioni delle acque bianche verso corpi idrici recettori o collettori fognari, l'adozione di sistemi di drenaggio o d'infiltrazione facilitata per lo smaltimento delle acque, fermo restando l'obbligo di prevedere dispositivi di invarianza idraulica, è subordinata alla redazione di studi specifici con i quali siano dimostrate le condizioni di conservazione dell'equilibrio geomorfologico, idrogeologico ed idraulico dell'ambito territoriale interessato.

Il progetto completo di calcoli idraulici del sistema drenate dovrà documentare la funzionalità del sistema per adeguati tempi di ritorno, in relazione alla permeabilità dei terreni e al livello piezometrico in sito.

Al fine di garantire l'efficienza nel tempo evitando fenomeni d'impaludamento e possibili danni a strutture ed infrastrutture esistenti e future andrà predisposto, quale parte integrante del progetto esecutivo delle opere drenanti, uno specifico piano di manutenzione, con individuazione del soggetto che dovrà farsene carico.

## **TAVOLA P1 AZZONAMENTO CAPOLUOGO**

### **Variante n. 2) – Località Capoluogo da zona F a zona B4/s**

La variante in esame prevede la trasformazione in area edificabile di una zona di contenuta estensione, attualmente destinata a verde pubblico, che permetterà il completamento delle urbanizzazioni in via dei Partigiani.

Dalla relazione geologica, completa di valutazioni circa la compatibilità idraulica della trasformazione, redatta per la zona in esame dal Geol Roberto Romagna, si evince quanto segue:

- Morfologicamente la zona in studio ricade all'interno di un pendio che dal centro urbano degrada verso Ovest, con pendenze anche elevate, verso il sottostante campo sportivo, per poi proseguire con un andamento piuttosto regolare verso il fondovalle, dove scorre il Fosso Valtermine.

- In base alla cartografia di analisi e di sintesi del PRG la zona è interessata da “*Movimenti gravitativi antichi inattivi*” nella “*Carta delle pericolosità geologiche*” e risulta in parte soggetta al vincolo relativo a “*Versanti: aree con pendenze superiori al 30%*” (art.4.3.1.3. NTA-Tutela integrale).
- L’area non è direttamente interessata da ambiti perimetrati nel PAI Regione Marche e non risultano interferire con la stessa i due dissesti, con livello di pericolosità P1 e P2, presenti a valle del campo sportivo.
- Per ricostruire la stratigrafia locale sono state eseguite: una prova penetrometrica statica (CPT), una prova penetrometrica dinamica (DPSH) e n. 2 indagini sismiche a stazione singola.
- Il modello geologico determinato a seguito dell’indagine geognostica eseguita ha rilevato la presenza di significativi spessori della coltre eluvio-colluviale, nell’ordine di 6,00-7,00 m. La formazione a Colombacci, abbastanza compatta, è stata rinvenuta a profondità superiori ai 7,00 m, sovrastata dalla porzione superficiale alterata e decompressa del substrato.
- Le analisi di stabilità sul versante, benché in assenza di falda e non eseguite nella condizione post-sismica, hanno comunque determinato nella porzione inferiore della zona livelli del coefficiente di sicurezza di poco superiori ad 1 ( $F_s = 1,03/1,08$ ).
- In base ai valori  $V_{s30}$  determinati con l’indagine sismica a stazione singola eseguita, pari a 401 m/s, è stata associata al terreno una categoria di suolo di tipo “B”, con categoria topografica T2.
- In conclusione la relazione geologica conferma la compatibilità della previsione urbanistica, in relazione alle condizioni geomorfologiche dell’area in esame, definendola stabile, rimandando le indagini di maggior dettaglio alle successive fasi di progettazione. Lo studio individua inoltre puntuali prescrizioni, indicazioni ed accorgimenti tecnici di cui tener conto nella realizzazione degli interventi.
- Nell’allegata verifica di compatibilità, ai sensi dell’art.10 della L.R. 22/2011, viene confermata la compatibilità della zona anche sotto il profilo idraulico escludendo, su base geomorfologica, pericolosità idrauliche, anche potenziali, in riferimento al contesto territoriale in studio che risulta privo di elementi del reticolo idrografico superficiale.

**In considerazione di quanto sopra il giudizio favorevole di compatibilità geomorfologica, relativo all’area di trasformazione urbanistica proposta, si ritiene condizionato al rispetto delle indicazioni di ordine generale riportate nella parte introduttiva del presente provvedimento (paragrafi A e B) e delle limitazioni e prescrizioni sotto elencate, da tenere in considerazione nelle successive fasi di progettazione:**

- Si ritiene inedificabile e da destinare preferibilmente a verde la fascia meridionale dell’area, caratterizzata da significativi spessori della coltre eluvio-colluviale, che viene evidenziata con tratteggio blu nella tavola “*PI-Azzonamento Capoluogo*”-PRG Variante 2013.
- Sulla base di un rilievo topografico di dettaglio andranno escluse dalla edificazione le porzioni della zona che risultino con pendenza superiore al 30 %.
- Viste le risultanze delle verifiche di stabilità condotte, al fine di garantire nel tempo adeguate condizioni di equilibrio del versante, si rende necessario realizzare lungo il margine di valle dell’area edificabile, preventivamente alla costruzione degli edifici, un’opera di contenimento su pali, adeguatamente dimensionata secondo la vigente normativa (NTC 2008), attestata all’interno della formazione di base integra e compatta.

- A corredo dello studio geologico-geotecnico-geomorfologico e sismico, basato su un'adeguata campagna geognostica, andranno condotte puntuali analisi di stabilità sui profili di progetto più critici, sufficientemente estesi a monte ed a valle della zona di completamento, secondo le NTC 2008.
- Nelle successive fasi di approfondimento dell'indagine sarà inoltre necessario verificare la categoria di sottosuolo, mediante ulteriori indagini sismiche specifiche, per la definizione dell'azione sismica di progetto.
- Andrà sviluppato uno studio idrologico-idrogeologico, con misura dei livelli freaticometrici in sito, valutando l'eventualità di dover ricorrere alla realizzazione di dreni, al fine di garantire adeguate condizioni di stabilità a lungo termine sulla zona da urbanizzare.
- Andranno previste tipologie a basso impatto, quanto più adattabili all'attuale profilo morfologico del versante, minimizzando sterri e riporti. In ogni caso, sbancamenti e soprattutto riporti con altezze superiori a 1,50 m andranno presidiati con adeguate opere di contenimento, drenate a tergo.  
In fase esecutiva, definita l'esatta geometria degli sbancamenti, si ritiene comunque opportuno effettuare puntuali verifiche di sicurezza sui fronti di sbancamento, secondo le indicazioni contenute al paragrafo 6.8.6 "Fronti di scavo" del D.M. 14/01/2008, per valutare la necessità di ricorrere all'esecuzione di strutture di sostegno preventive agli scavi o provvisorie durante l'esecuzione dei lavori, al fine di garantire la sicurezza in cantiere e la salvaguardia delle strutture ed infrastrutture limitrofe. Si dovranno comunque evitare fronti verticali, adottando altezze ed angoli di scarpa tali da garantirne la stabilità.
- **Per tutte le strutture in progetto andranno previste fondazioni profonde, direttamente ancorate all'interno della formazione di base, integra e compatta.**
- Per garantire il mantenimento di adeguate condizioni di stabilità si ritiene necessario dotare la zona oggetto di trasformazione di un efficiente sistema di regimazione e smaltimento delle acque superficiali, attraverso idonei recettori (rete fognaria o fossi), evitando interferenze delle stesse con i terreni di fondazione e le strutture in progetto e dispersioni incontrollate lungo il versante sottostante.
- Andranno realizzati fossi di guardia lungo il confine superiore ed inferiore del comparto, adeguatamente dimensionati per raccogliere e canalizzare le acque provenienti dalla strada e dalle zone superiori, fino allo smaltimento attraverso idonei recettori.
- Considerato il contesto geologico-geomorfologico emerso dalle indagini, non si ritiene compatibile per lo smaltimento delle acque sulla zona l'eventuale adozione di sistemi di drenaggio o d'infiltrazione facilitata.

<p><b>Variante n. 16) – Località Capoluogo da zona produttiva turistica di completamento "D5" a zona residenziale di completamento "B5" e zona parco "F1"</b></p>
---

La modifica di destinazione urbanistica introdotta con la variante individua un piccolo lotto di terreno a destinazione residenziale di mq 907,96 mq, attualmente sede di due fabbricati, oltre ad una zona destinata a parco "F1" di 268,27 mq.

La variante in oggetto, che interessa un'area già edificabile nel vigente PRG, è stata introdotta nella fase successiva alla prima adozione e non risulta supportata da una specifica indagine geologica.

Morfologicamente parte del piccolo lotto di completamento proposto risulta occupato dalla porzione terminale di una scarpata morfologica sub-verticale ( $p > 30\%$ ), di considerevole altezza, che raccorda l'area in esame con il sovrastante pianoro edificato. Considerate le ridotte dimensioni planimetriche del lotto è verosimile prevedere che, inevitabilmente, il futuro edificato dovrà essere realizzato a ridosso di detta scarpata.

**Tenuto conto di quanto sopra e sulla base degli ulteriori accertamenti direttamente effettuati in sito, si ritiene compatibile la proposta urbanistica avanzata, condizionatamente all'accoglimento delle indicazioni di ordine riportate nella parte introduttiva del presente provvedimento (paragrafi A e B) e delle sotto riportate limitazione e prescrizioni:**

- Andrà mantenuto inalterato l'attuale profilo morfologico della scarpata che occupa parte del lotto, evitando in maniera assoluta movimentazioni di terreno e sbancamenti in corrispondenza della stessa o in prossimità del piede.
- A corredo dello studio geologico-geomorfologico-geotecnico e sismico, basato su un'adeguata campagna geognostica, andranno condotte puntuali analisi di stabilità sui profili di progetto più critici della suddetta scarpata per il suo intero sviluppo, secondo le NTC 2008.
- In ogni caso, al fine di garantire adeguate condizioni di sicurezza alle future costruzioni, si ritiene indispensabile, prima di procedere con l'intervento edificatorio, **presidiare il piede della scarpata con un'opera di contenimento attestata nel substrato inalterato, adeguatamente calcolata e dimensionata secondo la vigente normativa e di altezza adeguata a proteggere la zona sottostante**. Detta opera andrà dotata di drenaggio a tergo e fosso di raccolta delle acque meteoriche in sommità.
- Gli esiti delle verifiche di stabilità richieste consentiranno di definire la tipologia ed entità degli eventuali interventi di stabilizzazione o di copertura superficiale da eseguire nel settore superiore della citata scarpata, preferibilmente con tecniche di ingegneria naturalistica.
- Quanto sopra allo scopo di contrastare i fenomeni di erosione superficiale innescati dall'azione meccanica delle acque e dagli agenti meteorici, oltre a proteggere la zona sottostante dall'eventuale caduta di materiale.
- Per tutte le strutture in progetto andranno previste fondazioni adeguatamente attestata all'intero della formazione di base, integra e compatta.
- L'intera area di previsione, compresa la scarpata, andrà dotata di un adeguato sistema di regimazione, raccolta e smaltimento delle acque superficiali e profonde attraverso idonei recettori, al fine di evitare interferenze delle stesse con i terreni di fondazione e dispersioni incontrollate nei terreni contermini.

## **TAVOLA P2 AZZONAMENTO APSELLA**

<p><b>Variante n. 19) – Località Apsella</b> <b>Riorganizzazione del vigente comparto AR1</b></p>
---

La variante riguarda la riorganizzazione di un comparto molto vasto (circa 25 ha) ubicato lungo via Apsella, già inserito nel vigente PRG e denominato "AR1".

La proposta ha lo scopo di incentivarne l'attuazione, suddividendo l'intervento in quattro comparti autonomi denominati AR-1, AR-2, AR-3 e AR-4 sottoposti a S.U.E., per i quali verranno predisposte schede intervento di fattibilità, senza prevedere incrementi della SUL attuale, da ripartirsi proporzionalmente in ogni singolo comparto edificatorio.

La variante prevede inoltre la trasformazione della porzione di comparto “AR1”, ubicata sui due lati di via Serra, e della contigua zona B2\* in zona B4\*/s, con riduzione della potenzialità edificatoria.

In base alla cartografia di analisi del PRG la zona in esame ricade su un versante caratterizzato da pendenze elevate, a luoghi superiori al 30% e dalla presenza di una serie di scarpate, zone boscate, forme geomorfologiche, anche di dissesto, riconosciute sia nella carta delle pericolosità geologiche che nel PAI Regionale. La zona risulta inoltre attraversata da corsi d’acqua demaniali e relativi attraversamenti.

In questa fase lo studio geologico, redatto dal geol. Roberto Romagna, è stato condotto a livello preliminare e limitato ad una prima valutazione indicativa delle condizioni di stabilità dell’area, trattandosi di previsioni vigenti e considerata la notevole estensione areale dell’ambito d’interesse.

Malgrado quanto sopra lo studio prodotto, nel rappresentare una particolare complessità sotto il profilo geomorfologico dell’ambito territoriale di riferimento, rileva già in questa fase alcune criticità, anche in grado di condizionarne gli usi.

Più nel dettaglio, dalla documentazione tecnica presentata emerge quanto segue:

Le due indagini geognostiche effettuate in sito hanno rilevato considerevoli spessori della coltre di copertura; nella penetrometria statica CPT5 il substrato non è stato neanche raggiunto a fine indagine (-11,00 dal p.c.).

I risultati dell’analisi fotogeologica multitemporale di tipo speditivo, eseguita sulle foto aeree corrispondenti ai voli del 1974 e del 2000, evidenziano nella zona centrale dell’area, in corrispondenza del dissesto cartografato nel PAI con codice F-02-0189 (P2-R1), la presenza di una zona interessata da fenomeni di soliflusso ampliatisi nel tempo, oltre a zone di erosione concentrata in corrispondenza del fosso d’impluvio.

Nella porzione orientale del comparto, in corrispondenza del dissesto cartografato nel PAI con codice F-02-0156 (P1-R1), si rileva inoltre un’evoluzione di due aree soggette a soliflusso in fenomeni di colamento con direzione Est-Nord/Est.

Anche sotto il profilo idrologico/idraulico, in base agli esiti dello studio condotto, emergono già in questa fase preliminare potenziali scenari di pericolosità sul territorio, che per conseguire la compatibilità delle trasformazioni urbanistiche proposte, nelle successive fasi di progettazione, implicano necessariamente l’adozione di puntuali misure di mitigazione della pericolosità/vulnerabilità, sulla base di appropriati studi idrologici-idraulici.

Come anzidetto l’allegato studio geologico è stato impostato allo scopo di esprimere un giudizio preliminare e indicativo sulle condizioni di stabilità dell’area, considerata la notevole estensione e le complesse condizioni geomorfologiche presenti, oltre al carattere della variante; finalizzata in sostanza al riorganizzazione di un’area di espansione vigente.

Nonostante ciò, in base agli esiti delle indagini sin ora condotte o reperite, vengono individuate sensibili limitazioni alle destinazioni d’uso delle aree proposte oltre a ribadire l’esigenza, nelle successive fasi di progettazione della variante, di procedere all’esecuzione di ulteriori indagini, verifiche, approfondimenti e studi specialistici allo scopo di valutare con maggior attendibilità il mantenimento di accettabili condizioni di equilibrio dei versanti, anche nella situazione di progetto.

**Considerato il delicato e complesso contesto geologico-geomorfologico emerso nelle indagini preliminari e sulla base degli ulteriori riscontri acquisiti in sito, si ritiene plausibile, trattandosi di previsioni già inserite nel vigente PRG, esprimere in linea generale un giudizio di compatibilità favorevole sulla trasformazione urbanistica proposta, condizionatamente al pieno rispetto delle seguenti prescrizioni, oltre alle indicazioni di ordine riportate nella parte introduttiva del presente provvedimento (paragrafi A e B), di cui tener conto nella progettazione dei piani attuativi ovvero degli interventi diretti sui lotti di completamento:**

- **Per quanto riguarda le zone B4\*/s oggetto di variante, poste ai lati di via Serra,** non si ritiene idonea all'edificazione e da lasciare a verde la porzione di versante caratterizzata da elevata acclività e dalla presenza di scarpate che viene evidenziata con tratteggio rosso nella tavola "P2-Azzonamento Apsella"-PRG Variante 2013. Andranno in ogni caso escluse dall'edificazione le zone di scarpata e/o le porzioni che presentino, sulla base di rilievo topografico, pendenze superiori al 30%. Nello studio geologico-geomorfologico-geotecnico e sismico, da svilupparsi per ogni singolo intervento edificatorio, andranno condotte verifiche di stabilità nello stato attuale e di progetto, estese alla zona sovrastante il settore edificabile per valutare l'occorrenza di realizzare opere/interventi di sistemazione/consolidamento sulle zone di versante, per garantirne la stabilità a lungo termine. Riveste particolare rilevanza ai fini della stabilità realizzare sull'intera area di previsione, comprese le zone destinate a verde, un capillare sistema di regimazione, raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, evitando ruscellamenti lungo il versante e recapiti incontrollati nella fascia meridionale della zona. In corrispondenza del piede del versante, ovvero del limite superiore del settore ritenuto edificabile, andrà realizzato un fosso di guardia, adeguatamente dimensionato per captare e canalizzare le acque di ruscellamento superficiale provenienti da monte, fino allo smaltimento attraverso idonei recettori.

#### **Relativamente alla zone C**

- Andranno escluse dalla edificazione le porzioni che, sulla base di un rilievo topografico di dettaglio, risultino caratterizzate da pendenze uguali o superiori al 30%.
- Si ritengono inedificabili tutte le zone di scarpata da mantenere a verde e adeguate fasce di rispetto sia dal ciglio che dal piede delle stesse, da definirsi puntualmente in fase progettuale.  
A titolo cautelativo andranno destinate a verde le zone caratterizzate da forme di dissesto (colamento) e da soliflusso generalizzato in evoluzione, rilevate nell'allegata analisi fotogeologica multitemporale, poste all'incirca in corrispondenza delle aree in dissesto cartografate dal PAI.  
Le aree ritenute in questa fase inedificabili vengono evidenziate con tratteggio blu nella tavola "P2-Azzonamento Apsella"-PRG Variante 2013.
- L'attuazione delle previsioni vigenti all'interno del lotto di completamento, ricadente all'interno del perimetro PAI cod. F-02-0189 (P1-R1), dove l'analisi morfoevolutiva ha riscontrato fenomeni di soliflusso in evoluzione e di erosione concentrata, resta condizionata dagli esiti di un approfondito studio geologico-geomorfologico-geotecnico e sismico, completo di verifiche di stabilità nello stato attuale e di progetto, che prenda in esame anche una significativa porzione dell'ambito PAI.  
Detto studio sarà volto a dimostrare la compatibilità dei futuri interventi con la pericolosità riscontrata, verificando la necessità di ricorrere all'esecuzione di interventi/opere per garantire la salvaguardia nel tempo dell'edificato esistente e di progetto.
- Al fine di distinguere all'interno di ogni singolo comparto di espansione le porzioni che presentino migliori condizioni geomorfologiche e di stabilità e quindi da destinarsi all'edificazione, lo studio geologico-geomorfologico-geotecnico e sismico dovrà avere i seguenti contenuti:
  1. Ricostruzione della stratigrafia, delle coperture e del substrato e loro caratterizzazione geotecnica tramite prospezioni geognostiche, indagini geotecniche in sito (carotaggi, trincee, vane test, ecc...) e prove di laboratorio.

2. Inquadramento geologico-geomorfologico, con descrizione dei processi in atto su un intorno significativo.
  3. Verifica della categoria di sottosuolo mediante ulteriori indagini, atte a definire gli scenari di pericolosità sismica locale, attraverso un significativo numero di prove geofisiche e geotecniche, sia in sito che in laboratorio, rivolte alla definizione del comportamento dei terreni sotto sollecitazione dinamica (NTC 2008).
  4. Rilevamento geomorfologico di dettaglio esteso ad un intorno significativo, comprendente la classificazione tipologica e la definizione dello stato di attività dei dissesti e/o forme d'instabilità riconosciute, con analisi delle possibili evoluzioni di tali fenomeni e del potenziale coinvolgimento delle zone oggetto di previsione.
  5. Ricostruzione dell'evoluzione geomorfologica dei versanti tramite analisi fotogeologica multitemporale, ricerca di archivio e bibliografia e restituzione cartografica degli esiti della foto-interpretazione multitemporale.
  6. Verifiche di stabilità su profili più critici derivanti da rilievo topografico, da condurre nello stato attuale e di progetto, secondo le prescrizioni delle NTC 2008, nelle condizioni statica, sismica e post-sismica.
  7. Carta geomorfologica di sintesi, propedeutica altresì per la puntuale definizione nel disegno urbanistico e degli eventuali franchi di rispetto dalle forme geomorfologiche riscontrate.
  8. Studio idrologico-idrogeologico comprensivo di misurazioni dei livelli freaticometrici in sito, sulla base del quale si dovrà valutare con attenzione l'eventualità di dover ricorrere alla esecuzione di dreni delle acque d'infiltrazione o profonde, al fine di garantire adeguate condizioni di stabilità sulle aree oggetto di trasformazione urbanistica.
  9. In base agli esiti di quanto sopra; eventuale descrizione e localizzazione degli interventi/opere volti alla mitigazione della pericolosità, al fine di rendere compatibili le trasformazioni urbanistiche in esame con le condizioni geomorfologiche presenti, garantendo la stabilità a lungo termine delle zone edificate o da edificare.
- Per la sistemazione morfologica della zona andranno limitati i movimenti di terra per sterri e riporti che, in ogni caso, andranno sempre presidiati con adeguate opere di sostegno drenate a tergo e con fondazioni ammorsate all'interno della formazione di base integra e compatta.
  - **Per tutte le strutture in progetto (edifici, opere di contenimento, ecc...) andranno sempre adottare fondazioni adeguatamente attestata all'interno nella formazione geologica integra e compatta.**
  - Riveste fondamentale importanza realizzare sulle zone di intervento una capillare rete di regimazione, raccolta e smaltimento delle acque di scorrimento superficiale e d'infiltrazione nel primo sottosuolo, attraverso idonei recettori, evitando fenomeni d'infiltrazione e ruscellamenti lungo i versanti, al fine di garantire il mantenimento di adeguate condizioni di stabilità a lungo termine delle zone edificate o da edificare.
  - In corrispondenza del confine superiore dei comparti e delle aree di completamento, come nelle zone di scarpata, andranno realizzati canalette e fossi di guardia, adeguatamente dimensionati a raccogliere e convogliare le acque ricadenti e provenienti dalle zone a monte, attraverso idonei recettori.

- Per quanto attiene ai sistemi di smaltimento delle acque bianche e nere della zona oggetto di trasformazione urbanistica occorre evidenziare che, qualora non fosse possibile la canalizzazione delle acque verso corpi idrici recettori o collettori fognari, non si ritiene opportuna, per lo smaltimento delle acque, la dispersione di apporti idrici lungo i versanti e/o la realizzazione di sistemi di sub-irrigazione o d'infiltrazione facilitata.

Sulla base dei dati acquisiti attraverso gli studi condotti e considerata la presenza nelle zone limitrofe di forme d'instabilità, si ritiene infatti che tali sistemi non garantiscano la conservazione dell'equilibrio geomorfologico, idrogeologico ed idraulico nell'ambito territoriale interessato.

- A corredo dei piani attuativi andrà redatta la “*Verifica di Compatibilità idraulica*” di cui all'art. 10 della L.R. 22/2001, secondo il documento tecnico approvato con D.G.R. Marche n. 53/2014, volta a valutare mediante analisi idrologica- idraulica la pericolosità idraulica presente e potenziale sulle aree di previsione nonché le possibili alterazioni del regime idraulico indotte dalle scelte urbanistiche. Lo studio dovrà pertanto valutare e certificare la compatibilità delle previsioni con la pericolosità dei luoghi e prevedere soluzioni tecnicamente corrette e sostenibili, per l'assetto idraulico del territorio.

Considerato che da una valutazione preliminare i corsi d'acqua nella zona comprese le opere accessorie sono risultati già nello stato di fatto inadeguati a smaltire le portate in sicurezza, **andrà predisposto, quale misura di mitigazione, un progetto di sistemazione idraulica del reticolo idrografico superficiale sull'intero ambito territoriale interessato dalle previsioni, compreso quello di possibile influenza, attraverso analisi idrologica ed idraulica, ricorrendo all'elaborazione di una modellazione a moto permanente dello stato di progetto, che tenga conto degli impatti sulle portate dovuti principalmente all'impermeabilizzazione delle aree e alla canalizzazione delle acque, conseguenti all'attuazione degli interventi in progetto.** Andranno altresì considerate eventuali possibili espansioni urbanistiche nella zona, che potrebbero gravitare sulla medesima rete idraulica. L'obiettivo del progetto in definitiva deve risultare l'adeguamento sia della rete fognaria che di quella idrografica, ovvero garantendo i richiesti franchi idraulici.

Andranno inoltre individuate lungo i corsi d'acqua le fasce di pertinenza fluviale a verde, di almeno 4 metri di profondità partire da entrambi i cigli di sponda. Con gli interventi andranno comunque rispettate le distanze minime fissate dal R.D. 523/1904.

### **TAVOLA P3 AZZONAMENTO MONTECCHIO**

#### **Variante n. 1) – via Belvedere da zona agricola E zona B4/s**

La variante individua un nuovo lotto B4/s di St pari a 1888,75 mq lungo via Belvedere nella frazione di Montecchio, sul prolungamento dell'esistente zona di completamento. Le tavole di analisi e sintesi del PRG ed il PAI Regione Marche non rilevano nella zona particolari pericolosità, sia sotto il profilo geomorfologico che idrologico-idraulico.

Dalla relazione geologica datata Aprile 2011, redatta per l'area in esame dal geol. Vincenzo Mariani si evince quanto segue:

- Morfologicamente la zona ricade in prossimità di un crinale che funge da spartiacque morfologico tra il fosso Re dei Gatti ed il fosso Taccone, ad una quota variabile tra 120 e 123 m slm.

- La zona presenta pendenze nell'ordine di 4°-5°, in graduale aumento fino a raggiungere valori di circa 8°-10°, a valle della previsione.
- Per ricostruire la stratigrafia locale sono state eseguite n. 2 prove penetrometriche statiche CPT, spinte fino alla massima profondità di – 15,60 m dal p.c..
- Il modello geologico determinato a seguito dell'indagine geognostica eseguita ha rilevato, in corrispondenza dell'area in studio, spessori della coltre di copertura variabili dai 3,00 ai 5,00 m, di media-buona consistenza in aumento verso valle, sovrastanti la formazione alterata, risultata progressivamente più integra scendendo in profondità.
- Le verifiche di stabilità eseguite hanno determinato, nelle varie condizioni, valori del coefficiente di sicurezza sempre superiori al minimo stabilito dalla normativa.
- Per caratterizzare il sito d'intervento dal punto di vista sismico è stata eseguita una indagine di tipo MASW. In base ai valori  $V_{S30}$  determinati = 428 m/sec è stata associata al terreno una categoria di suolo di tipo "B".
- Esaminata la vincolistica dell'area ed analizzate le risultanze dell'indagine geognostica, lo studio conferma l'idoneità geologica della zona alla trasformazione urbanistica proposta.
- Per quanto attiene agli aspetti idrologici-idraulici nello studio, anche per la posizione morfologica, non vengono segnalati fossi naturali significativi all'interno dell'area, eccetto piccoli fossi di scolo sui confini di proprietà. Circa 400 m a valle dell'area e ad una quota sensibilmente inferiore viene segnalata la presenza di un fosso secondario denominato *Tramontana*, affluente di destra del fosso *Taccone*.

**Visti gli esiti dell'indagine eseguita, si ritiene compatibile la variante in argomento con le seguenti prescrizioni, oltre alle indicazioni di ordine generale riportate nella parte introduttiva del presente provvedimento (paragrafi A e B):**

- In fase esecutiva oltre al richiesto studio geologico-geomorfologico-geotecnico e sismico, andranno condotte puntuali analisi di stabilità sui profili di progetto più critici, secondo le NTC 2008.
- Andranno in ogni caso limitate le movimentazioni di terreno e riporti di altezza superiore ai 2,00 m dovranno essere contenuti con adeguate opere di sostegno, opportunamente drenate a tergo.
- Andrà sviluppato uno studio idrologico-idrogeologico, con misura dei livelli freaticometrici in sito, valutando l'eventualità di dover ricorrere alla realizzazione di dreni, al fine di garantire la stabilità a lungo termine dell'area di completamento.
- Per le strutture in progetto andranno previste fondazioni profonde, direttamente ancorate all'interno del substrato integro e compatto.
- L'area andrà dotata di un adeguato sistema di regimazione, raccolta e smaltimento attraverso idonei recettori delle acque superficiali e profonde dell'intera zona di previsione, evitando interferenze delle stesse con i terreni di fondazione, le strutture in progetto e dispersioni incontrollate nei terreni contermini.

<p><b>Variante n. 6) – via Re dei Gatti da zona F1 a zona B4/s</b></p>
--

Come risulta dagli elaborati progettuali l'attuale destinazione ad F1 dell'area è stata a suo tempo imposta dall'ex Servizio del Genio Civile, al fine di individuare una fascia di rispetto dal limitrofo fosso demaniale, denominato *Re dei Gatti*.

Per coerenza con la suddetta prescrizione la variante in oggetto propone di attribuire all'area la destinazione a zona di completamento, mantenendo sulla stessa il vincolo di "Aree verdi".

Ne consegue che la potenzialità edificatoria, conseguibile con la variante, potrà essere sfruttata solo all'interno della vigente superficie di completamento adiacente.

Per la definizione della pericolosità idraulica sull'area in esame nella verifica di compatibilità idraulica, successivamente integrata, il geol. Roberto Romagna ha fatto riferimento, condividendone le considerazioni e lo scenario di pericolosità determinato, agli esiti dello studio idraulico eseguito dal geol. Ennio Palma nell'ambito del piano particolareggiato comparto Mr1-a, messo a sua disposizione dell'UTC di S. Angelo in Lizzola.

In particolare dalla documentazione prodotta risulta quanto nel seguito:

- L'area oggetto di trasformazione urbanistica ricade in sinistra idrografica, ad una distanza di circa 10 m dal sottostante fosso *Re dei Gatti*, che delimita il tracciato dell'omonima strada.
- Lo studio idraulico del dott. Palma ha interessato tutto il tratto del fosso Re dei Gatti dalla confluenza con il Fiume Foglia sino a circa 150 m a monte dell'area in esame. La modellazione è stata eseguita in condizione di moto permanente con il codice programma HEC-RAS (versione 3.1.1 del marzo 2003), considerando portate con tempi di ritorno bisecolari.
- Nelle sezioni trasversali contraddistinte coi n.ri 32,33,34 prese a riferimento poiché poste in corrispondenza dell'area in esame (riportate nella tavola n.4 dello studio idraulico), risulta un "livello liquido" nella condizione attuale pari a : sez.32 = quota 59,22 , sez.33 = quota 59,56 e sez.34 = quota 59,79.
- I suddetti profili evidenziano che il livello idrico esonda in destra idrografica nelle sezioni n. 33 e 34 poiché l'argine in sinistra presenta una quota maggiore, mentre nella sezione n. 32 il livello idrico esonda lievemente anche in sinistra sulla strada Re dei Gatti. La quota della livelletta stradale in quel punto risulta infatti di circa 59,20 m slm, mentre il tirante idrico raggiunge quota 59,22 m slm.
- Ad esito della verifica, in base all'assetto altimetrico dell'area oggetto della presente variante urbanistica posta, secondo lo studio, ad una quota superiore a quella corrispondente di via Re dei Gatti, viene esclusa la possibilità che la stessa possa essere interessata da eventuali esondazioni del fosso Re dei Gatti stimate per piene con tempi di ritorno di 200 anni.
- Considerato tuttavia il ridotto franco di sicurezza lungo il confine di proprietà su via Re dei Gatti e dei limiti delle modellazioni eseguite, lo studio a titolo cautelativo e al fine di confermare la compatibilità idraulica delle previsioni, compresa la realizzazione di piani interrati, individua alcune misure di mitigazione del rischio idraulico per l'attuazione degli interventi:
  - a) Il piano di calpestio interno nei nuovi edifici (piano terra) dovrà essere posto ad una quota non inferiore a + 0,50 m rispetto a via Re dei Gatti, facendo riferimento al punto più depresso del tratto viario prospiciente il confine di proprietà (quota rif. 58,50 m slm riportata in planimetria).
  - b) Gli scivoli di eventuali piani interrati dovranno avere accesso dalle strade laterali, per poter essere posizionati a quote più elevate rispetto alla via Re dei Gatti, evitando rischi di allagamento.

**A conclusione dell'istruttoria, visti gli esiti della relazione geologica e considerato l'esiguo margine di sicurezza che emerge dalle risultanze dello studio preso a riferimento e condiviso nella verifica di compatibilità idraulica cui all'art. 10 della L.R. Marche n. 22/2011, si condiziona il giudizio favorevole di compatibilità della variante proposta al rispetto delle seguenti prescrizioni, oltre alle indicazioni di ordine generale riportate nella parte introduttiva del presente provvedimento (paragrafi A e B):**

- In fase esecutiva oltre al richiesto studio geologico-geomorfologico-geotecnico e sismico, andranno condotte puntuali analisi di stabilità sui profili di progetto più critici, secondo le NTC 2008.
- Andranno in ogni caso limitate le movimentazioni di terreno e riporti di altezza superiore ai 2,00 m dovranno essere contenuti con adeguate opere di sostegno, opportunamente drenate a tergo.
- Andrà sviluppato uno studio idrologico-idrogeologico, con misura dei livelli freaticometrici in sito, valutando l'eventualità di dover ricorrere alla realizzazione di dreni, al fine di garantire la stabilità a lungo termine dell'area di completamento.
- Per le strutture in progetto andranno previste fondazioni profonde, direttamente ancorate all'interno del substrato integro e compatto.
- La fascia di terreno interessata dalla variante andrà lasciata a verde, coerentemente con il vincolo introdotto con la variante, con possibilità di sfruttare la relativa capacità edificatoria all'interno dell'area di completamento contigua.
- Il piano di calpestio interno del piano terra nei nuovi edifici andrà impostato ad una quota non inferiore a + 0,50 m rispetto a via Re dei Gatti, facendo riferimento al punto più depresso del tratto viario prospiciente il confine di proprietà.
- Gli scivoli di eventuali piani interrati dovranno avere accesso dalle strade laterali all'area (lati Nord e Sud), al fine di essere attestati a quote più elevate rispetto alla via Re dei Gatti, per proteggerli da eventuali allagamenti.
- Andrà realizzato un adeguato sistema di regimazione, raccolta e smaltimento, attraverso idonei recettori, delle acque superficiali e profonde dell'intera zona di completamento, evitando interferenze delle stesse con i terreni di fondazione, le strutture in progetto e dispersioni nei terreni contermini. Lungo il confine su via Re dei Gatti andrà inoltre realizzato un fosso di guardia.

<p><b>Variante n. 7) – via Re dei Gatti da zona agricola E zona B4/s</b></p>
--

La variante consiste nel cambio di destinazione urbanistica di un'area attualmente agricola della superficie di 3.500 mq da trasformare in zona di completamento B/4s, in continuità verso monte all'adiacente zona lato monte.

La zona in studio risulta ubicata in sinistra idrografica del fosso Re dei Gatti, subito a monte dell'area n. 6 trattata in precedenza.

La relazione geologica, completa di verifica di compatibilità idraulica e successiva integrazione (art.10 L.R. Marche n. 22/2011) redatta dal geol. Roberto Romagna riporta quanto nel seguito:

- Lo specifico studio geologico, completo di indagine geognostica e sismica, non evidenzia particolari criticità di ordine geomorfologico sull'area oggetto di variante, confermandone pertanto l'idoneità alla trasformazione urbanistica proposta, con alcune indicazioni sui criteri generali d'intervento.
- Per quanto attiene alla valutazione della variante sotto il profilo idrologico-idraulico, la verifica di compatibilità idraulica del geol. Roberto Romagna si è basata sugli esiti dello studio idraulico del geol. Ennio Palma, utilizzato anche per l'area n.6 trattata in precedenza, condividendone le considerazioni e lo scenario di pericolosità determinato.

In particolare nella verifica si sono prese a riferimento le quote del "livello liquido", determinate nella condizione attuale, sulle sezioni tracciate in corrispondenza dell'area d'interesse. Più nel dettaglio lo studio di riferimento individua nella sez. 34 = quota 59,79 , sez. 35 = quota 60,74 , sez. 36 = quota 61,84 e sez. 37 = quota 62,57.

- I suddetti profili evidenziano che il livello idrico è contenuto all'interno della sezione attuale dell'alveo nella sezione n. 35, esonda in destra idrografica nelle sezioni n.ri 34 e 37 poiché l'argine in sinistra raggiunge una quota più elevata, mentre solo nella sezione n. 36 il livello idrico esonda lievemente anche in sinistra sulla strada vicinale esistente. In quest'ultima sezione il livello idrico, pur tracimando, resta contenuto sulla strada vicinale per la presenza della scarpata di raccordo con la proprietà interessata dalla presente variante che, pertanto, è posta ad una quota più elevata della strada stessa.
- Per quanto sopra la verifica, nell'escludere la possibilità che l'area proposta possa essere interessata da fenomeni di esondazione del fosso Re dei Gatti (Tr 200anni), conferma la compatibilità idraulica della previsione anche nell'ipotesi di futuri piani interrati.

**A conclusione dell'istruttoria, visti gli esiti della relazione geologica e della verifica di compatibilità idraulica, si condiziona il giudizio favorevole di compatibilità della variante proposta al rispetto delle seguenti prescrizioni, oltre alle indicazioni di ordine generale riportate nella parte introduttiva del presente provvedimento (paragrafi A e B):**

- In fase esecutiva oltre al richiesto studio geologico-geomorfologico-geotecnico e sismico, andranno condotte puntuali analisi di stabilità sui profili di progetto più critici, secondo le NTC 2008.
- Per le strutture in progetto andranno previste fondazioni adeguatamente ammorsate all'interno del substrato integro e compatto.
- Le nuove costruzioni andranno ubicate nella porzione più elevata dell'area, ad una distanza minima di 15 metri dal confine inferiore del lotto verso il corso d'acqua.
- Andrà realizzato un adeguato sistema di regimazione, raccolta e smaltimento, attraverso idonei recettori, delle acque superficiali e profonde dell'intera zona di completamento, evitando interferenze delle stesse con i terreni di fondazione, le strutture in progetto, dispersioni nei terreni contermini e ruscellamenti lungo il versante.

<p><b>Variante n. 9) – via Belvedere da zona C (Mr13) a zona B4/s</b></p>
---

La variante in riduzione prevede la trasformazione del vigente comparto MR13, per gran parte soggetto a vincolo cimiteriale e ambientale, in una zona di completamento B4/s con Sf di circa 3.714 mq e contestualmente l'eliminazione della strada di progetto e del parco pubblico.

L'area in studio è posta lungo il pendio che da via Belvedere degrada verso la sottostante via dei Cipressi, alla quale si raccorda mediante una scarpata.

Le cartografie allegate allo studio mostrano su una contenuta porzione della zona d'interesse pendenze superiori al 30%, mentre nella carta geologica si riscontra la presenza di depositi di frana (a<sub>1a</sub>) lungo il suo margine settentrionale. La carta delle pericolosità geologiche suddivide l'area in vari settori, con pericolosità variabili da medie ad assenti. Il margine settentrionale risulta inoltre essere interessato da movimenti gravitativi inattivi.

Il PAI non individua sull'area di previsione ambiti a rischio ma cartografa una zona in dissesto (P2-R1), posta all'esterno ma in prossimità del suo margine nord orientale.

La relazione geologica redatta dal geol. Roberto Romagna conferma, in base ai dati acquisiti con l'indagine geognostica e sismica ed i risultati delle verifiche di stabilità, la

compatibilità delle previsioni urbanistiche proposte in relazione alle condizioni geomorfologiche dell'area, individuando criteri generali d'intervento.

Per quanto attiene agli aspetti idrologici-idraulici della trasformazione (art.10 della L.R.22/2011) l'allegata verifica di compatibilità idraulica conferma che l'area in esame può essere considerata su base geomorfologica priva di pericolosità idrauliche, anche potenziali.

**Sulla base degli elementi acquisiti con la documentazione prodotta e con gli accertamenti direttamente effettuati in sito, si ritiene compatibile la proposta urbanistica avanzata, condizionatamente all'accoglimento delle indicazioni di ordine generale riportate nella parte introduttiva del presente provvedimento (A e B) e delle sotto riportate prescrizioni:**

- A corredo dello specifico studio geologico-geotecnico e sismico, **da svilupparsi per ogni singolo intervento edificatorio**, andranno condotte puntuali verifiche di stabilità nello stato di progetto, con i previsti sovraccarichi, sui profili di progetto più critici, nella condizione statica, sismica e post-sismica, secondo le NTC 2008.
- I risultati delle verifiche di cui sopra forniranno indicazioni circa la necessità di realizzare interventi/opere, al fine di garantire la stabilità a lungo termine della zona da urbanizzare.
- In ogni caso andranno previste tipologie a basso impatto, quanto più adattabili all'attuale profilo morfologico del versante, minimizzando sterri e riporti, che qualora presentino altezze superiori a 1,50 m, andranno presidiati con adeguate opere di contenimento, opportunamente drenate a tergo.
- **Andrà mantenuto un franco di sicurezza inedificabile, della profondità di almeno 10 metri, a partire dal ciglio della scarpata stradale, che borda il limite inferiore dell'area oggetto di trasformazione.**
- Per le strutture in progetto andranno adottate fondazioni direttamente ancorate all'interno della formazione di base, integra e compatta.
- Nelle successive fasi di progettazione andrà valutata la necessità di ricorrere all'esecuzione, segnatamente in corrispondenza delle zone che presentino maggiori spessori della coltre, di drenaggi adeguatamente dimensionati, in grado di intercettare le acque di filtrazione, di cui la falda è l'espressione o più verosimilmente d'infiltrazione (a seguito di eventi piovosi persistenti).  
Quanto sopra al fine di evitare la saturazione dei terreni di copertura e conseguire una condizione statica affidabile sul versante.
- Riveste particolare rilevanza ai fini della stabilità dotare l'area d'intervento, compresa la scarpata stradale, di un adeguato sistema di regimazione, raccolta e smaltimento delle acque superficiali e profonde, attraverso fossi naturali in grado di riceverle o la rete fognaria, al fine di evitare interferenze delle stesse con i terreni di fondazione e dispersioni incontrollate di acque nei terreni a valle.
- In corrispondenza del confine superiore dell'area andrà realizzato un fosso di guardia, adeguatamente dimensionato per captare e canalizzare le acque di ruscellamento superficiale provenienti da monte, fino allo smaltimento attraverso idonei recettori.

<b>Variante n. 10) – via Arena da zona E a zona D1</b>
--

La variante ha come obiettivo il riconoscimento di due lotti su cui risultano insediate da anni attività produttive dichiarate legittimamente assentite, attualmente non compatibili con la zona agricola in cui ricadono.

Come si evince dalla relazione allegata i lotti in argomento, identificati nel PRG del 1985 come *Zona industriale di completamento per piccole industrie e artigianato P1*, vennero trasformati in zona *DI- ad uso produttivo di conservazione volumetrica* durante la fase di adozione della variante generale del 1998 e successivamente stralciati dall'Amministrazione Provinciale.

Viene quindi proposta con la presente variante la classificazione di tali aree come *Zona DI - ad uso produttivo di conservazione volumetrica*, di cui all'art. 6.6.2 delle NTA.

I due lotti edificati in oggetto sono ubicati in sinistra idrografica, a breve distanza dal Fiume Foglia.

L'ambito in esame risulta interessato dalla tutela integrale del Fiume Foglia (art.4.3 e 4.3.1.1 NTA), dalla tutela ambientale (4.7.1 NTA) e gravato dalla fascia di servitù e di rispetto metanodotto (Art. 4.7.4 NTA).

L'allegata relazione geologica, a firma del geol. Roberto Romagna, conferma la compatibilità dell'area dal punto di vista geomorfologico, in relazione alla variante urbanistica proposta.

Allo scopo di valutare l'ammissibilità della variante sotto il profilo idrologico-idraulico è stata redatta, in calce alla relazione geologica di cui sopra, una verifica di compatibilità idraulica successivamente integrata, di cui all'art.10 della L.R. 22/2011, dalla quale risulta quanto nel seguito esposto.

- L'area di indagine ricade all'interno del terrazzo alluvionale in sinistra idrografica del Fiume Foglia e risulta impostata ad una quota di circa 15 m più elevata, rispetto all'alveo del corso d'acqua.
- L'idrografia superficiale della zona è rappresentata da piccoli fossi di scolo interpoderali, che raccolgono le acque di precipitazione lungo il terrazzo stesso e le convogliano verso il corso d'acqua principale.
- Il Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico regionale individua il limite della fascia inondabile del Fiume Foglia in prossimità del ciglio superiore della scarpata, ad una quota superiore di circa 0,60/0,70 m inferiore al piano di imposta dei capannoni esistenti.
- Tenuto conto di quanto sopra la previsione, secondo le disposizioni del documento tecnico approvato con D.G.R. n. 53/2014, può essere convenzionalmente esclusa dai successivi livelli di approfondimento della verifica di compatibilità idraulica poiché attestata, per l'appunto, ad una quota superiore di 0,50 m rispetto al limite dell'area esondabile individuato nel PAI.
- Considerata tuttavia l'ubicazione e le particolari condizioni morfologiche del sito, lo studio condiziona la compatibilità dal punto di vista idraulico della variante, in riferimento al contesto territoriale considerato, al rispetto delle seguenti prescrizioni, consistenti misure di mitigazione del rischio idraulico:
  - a) Nell'ipotesi di futuri interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, il piano d'imposta degli edifici dovrà essere rialzato di almeno 0,70 m rispetto alla quota attuale dei lotti.
  - b) Non si dovranno realizzare piani interrati o seminterrati.

In ordine all'applicazione del documento tecnico "*Criteri, modalità e indicazioni tecnico-operative per la redazione della Verifica di Compatibilità Idraulica degli strumenti di pianificazione territoriale e per l'Invarianza Idraulica delle trasformazioni territoriali*" approvato con D.G.R. n. 53 del 27/01/2014, si ritiene opportuno rappresentare quanto segue:

- L'area di previsione ricade all'interno della fascia di pertinenza fluviale su base geomorfologica e pertanto andrebbe sottoposta a livello di *Verifica completa*, di cui

al punto 2.4.4 dei citati criteri, per da determinazione delle fasce a differente pericolosità idraulica.

- Con riferimento alle aree inondabili presenti nel PAI detto documento tecnico non riconosce convenzionalmente l'esclusione dai successivi livelli approfondimento nel caso che l'area di interesse, o sua parte, sia posta a quota non superiore a +0,50 m, rispetto a quella presso il limite delle aree inondabili del PAI, per piene con tempi di ritorno di 200 anni.
- Ne consegue che l'esclusione nel caso in esame dalla verifica completa deriva solo in linea teorica dall'applicazione di questo criterio convenzionale, non potendosi però escludere su base analitica futuri scenari di pericolosità sulla zona, considerata l'ubicazione, l'assetto geomorfologico e la variabilità delle condizioni al contorno.

**In considerazione di quanto sopra la variante finalizzata al riconoscimento urbanistico dei soli due lotti di conservazione volumetrica proposti esclusi piazzali, parcheggi o qualsivoglia altra superficie a servizio delle attività esistenti si ritiene condizionata al pieno rispetto delle seguenti prescrizioni, che costituiscono misure di mitigazione del rischio idraulico, oltre alle indicazioni di ordine generale riportate nella parte introduttiva del presente provvedimento (paragrafi A e B):**

- Non si ritengono compatibili sui lotti in esame la realizzazione di piani interrati o seminterrati e, ai fini della tutela della qualità ambientale ed ecologica dei corsi d'acqua, l'insediamento di attività ritenute potenzialmente impattanti sulla matrice ambientale, secondo il D.Lgs 152/2006 e s.m.i., ovvero lo stoccaggio e/o gli impianti di lavorazione/trattamento di materiali ritenuti pericolosi dalla vigente normativa
- Nel caso di ristrutturazione o demolizione con ricostruzione, il piano interno di calpestio del piano terra andrà impostato ad una quota superiore di almeno 1,00 m, rispetto all'attuale quota dei lotti.
- Eventuali collettori di scarico delle acque chiare, recapitanti sul reticolo idrografico superficiale, dovranno essere dotati di sistema antirigurgito.
- Non andranno realizzate opere di protezione (muretti a tenuta, ecc..) nell'area limitrofa ai lotti in esame a destinazione agricola (piazzali, parcheggi, area di proprietà, ecc...) che potrebbero ostacolare il libero deflusso del acque, limitando la capacità di laminazione del territorio.

<p><b>Variante n. 14) – via Re dei Gatti modifica Zona MU2 e MU2-A con introduzione nuova strada di fondovalle</b></p>
--

La presente variante prevede le seguenti modifiche al PRG:

- Inserimento grafico dell'area MU2-A, introdotta nel vigente PRG con il *Piano di valorizzazione delle alienazioni immobiliari in variante allo strumento urbanistico vigente* (Del. C.C. n.46 del 13/07/2009).
- Variazione del comparto MU2 e MU2-A per l'inserimento di una strada di collegamento tra viale Roma e le nuove aree del limitrofo Comune di Tavullia.

L'area in esame, attualmente destinata ad orti comunali, presenta un'estensione di 12.633 mq e risulta classificata nel vigente PRG come "Zona ad uso pubblico F" ed individuata nel PAS come servizi. La variante prevede la trasformazione dell'area in zona MU2-A con la stessa destinazione urbanistica della MU2 contigua, lasciando invariata la potenzialità edificatoria nella quantità già prevista per detta MU2.

Con riguardo agli adempimenti introdotti dall'art.10 della L.R. 22/2011 si prende atto della dichiarazione rilasciata dal dott. Gabriele Giorgi, in qualità di Responsabile del Settore 7-Urbanistica-Edilizia Privata e Nuove Opere del Comune di Vallefoglia, di non

assoggettabilità a verifica di compatibilità idraulica della variante n. 14 in argomento, secondo il documento tecnico approvato con D.G.R. Marche n. 53/2014.

Quanto sopra in considerazione che la variante, come indica la succitata Del C.C. n.46 del 13/07/2009, non prevede incrementi del carico urbanistico rispetto alle previsioni del vigente PRG.

Il sito in esame è ubicato in prossimità del Fiume Foglia, in località Cappone e risulta interessato dall'ambito di tutela ambientale (art. 4.7.1 NTA) dalla tutela integrale del corso d'acqua (art. 4.3 e 4.3.1.1 NTA) e dal vincolo idropotabile ( art. 4.7.3 NTA).

L'area MU2-A è inoltre posta a ridosso della perimetrazione PAI che individua la fascia inondabile del fiume Foglia (Cod. E- 02-0061) e della relativa scarpata ad assetto sub-verticale interessata da evidenti fenomeni erosivi, dovuti presumibilmente all'evoluzione dei processi idrodinamici del sottostante corso d'acqua.

Il tracciato della strada di previsione risulta, per il settore esterno all'area MU2-A, ricadere all'interno dell'ambito PAI e sembra interessare parte dell'area del demanio pubblico che individua l'alveo attivo.

Nell'ambito della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS questo Servizio, in qualità di SCA, ha esposto alcune osservazioni e rilevato criticità relativamente alla zona trattata (MU2-A), con specifico riferimento agli ambiti PAI, alla salvaguardia delle fasce di pertinenza fluviale e alla potenziale interferenza dell'area in variante con zone di possibile evoluzione delle scarpate fluviali, invitando a valutare la possibilità di ridisegnare l'assetto planimetrico del comparto.

A seguito di quanto sopra la viabilità di progetto, in corrispondenza della MU2-A, è stata arretrata dal ciglio della scarpata fluviale del Fiume Foglia, rispetto alla soluzione originaria.

Dall'allegata relazione geologica e sismica con considerazioni (successivamente integrate) anche in ordine agli aspetti idrologici-idraulici, a firma del geol. Roberto Romagna, risulta quanto segue:

- L'area interessata dalla variante si sviluppa all'interno del terrazzo alluvionale, in sinistra idrografica del Fiume Foglia.
- L'idrografia superficiale lungo il terrazzo risulta ormai completamente alterata dalle urbanizzazioni realizzate nel corso dei decenni, ad eccezione di piccole scoline interpoderali presenti nella porzione occidentale, che convogliano le acque nel Fosso Re dei Gatti e nel Fiume Foglia.
- In prima analisi lo studio evidenzia che l'area MU2-A, dove attualmente insistono gli orti, è attestata a quota di circa 50,00 m slm, ovvero superiore di alcuni metri rispetto a quella dell'argine corrispondente in sponda opposta (destra idrografica) pari a circa 47,00 m slm.
- La restante previsione verso Est è rappresentata dal tracciato della nuova viabilità di collegamento tra la strada Urbinate con le nuove aree del comune di Tavullia, che ricade interamente all'interno di un'area inondabile del PAI, identificata con codice E-02-0061 classificata a rischio elevato (R3).
- Per valutare lo scenario di pericolosità sulla zona la verifica ha preso a riferimento le risultanze di uno studio idraulico (non allegato) eseguito dall'ing. G. Furlani, geol. V. Mariani e geol. S. Caturani redatto per il comparto urbano di nuovo impianto MU1 e messo a disposizione dei progettisti (Studio associato geom. Vescovi e Pazzaglini).
- Come riporta la documentazione lo studio di cui sopra, che ha preso in esame il tratto del Foglia che va dal comparto oggetto della presente indagine fino a valle del ponte sulla strada Urbinate, è stato eseguito in condizione di moto permanente, con il codice programma HEC-RAS (versione 3.1.2 aprile 2004).

- In corrispondenza della porzione orientale della previsione interessata dal nuovo tracciato stradale (a monte del ponte sulla S. Urbinata), nel tratto dove la fascia arginale risulta ribassata, il predetto limite dell'area inondabile si attesta a quote comprese fra 47,50 e 48,00 m slm, comprendendo interamente il capannone artigianale esistente in prossimità dell'argine, ampliando così leggermente la fascia inondabile definita dal PAI.
- Per quanto attiene al fosso Re dei Gatti, posto ad Ovest della zona MU2-A e interessato dalla viabilità di progetto, l'integrazione (maggio 2014) presentata rimanda alle successive fasi di progettazione della nuova strada di collegamento gli studi, analisi e verifiche necessari per il corretto dimensionamento degli attraversamenti sul corso d'acqua.

**In relazione a quanto sopra e sulla base degli ulteriori riscontri acquisiti sul posto la compatibilità della previsione proposta sull'ambito in esame, in parte vigente, si ritiene condizionata al rispetto delle indicazioni di ordine generale riportate nella parte introduttiva del presente provvedimento (paragrafi A e B) e delle seguenti limitazioni e prescrizioni:**

- Non si entra nel merito della previsione per ciò che riguarda il nuovo tracciato viario, che interferisce con il fosso Re dei Gatti e ricade all'interno dell'ambito inondabile individuato nel PAI con codice E 02-0061, classificato a rischio elevato (R3).  
Si rimanda la puntuale valutazione di tale scelta progettuale nell'ambito della procedura di cui all'art. 9 Disciplina delle aree inondabili delle Norme di Attuazione del PAI, comma 1 lett.i).  
In particolare l'Autorità Idraulica, sulla scorta delle risultanze di puntuali analisi idrologiche e idrauliche nello stato attuale e di progetto in cui siano valutate eventuali soluzioni alternative, la sostenibilità economica e la compatibilità con la pericolosità delle aree, esprimerà il previsto parere vincolante in merito alla soluzione progettuale, sottoponendo nel contempo l'istanza all'Autorità di Bacino.
- A corredo dello studio geologico andranno condotte puntuali verifiche di stabilità locali, secondo le NTC 2008, sulle scarpate fluvio-torrentizie riconducibili al Fiume Foglia, caratterizzate da processi erosivi, definendo l'eventuale area di possibile evoluzione delle stesse. In base agli esiti delle verifiche andranno previsti eventuali interventi di consolidamento/stabilizzazione, al fine di garantire adeguate condizioni di stabilità sulle aree da urbanizzare. Per evitare fenomeni di destabilizzazione, andranno comunque evitati sovraccarichi e/o cunei di spinta in corrispondenza delle scarpate fluviali.
- Al fine di garantire un miglior assetto idraulico e ambientale del corso d'acqua individuando nel contempo, quale misura cautelativa, una fascia tampone fra il limite PAI, la scarpata fluvio-torrentizia e le opere in progetto, andrà destinata a verde la porzione del comparto MU2-A prossima al Fiume Foglia, evidenziata con tratteggio rosso nella tavola "P3-Azzonamento Montecchio"-PRG Variante 2013.
- Per contrastare il manifestarsi di fenomeni erosivi che potrebbero comportare un arretramento del ciglio di scarpata in direzione della zona MU2-A e della viabilità, si prescrive quanto segue:
  - Andrà realizzato un adeguato sistema di regimazione, raccolta e smaltimento delle acque superficiali e sotterranee, evitando interferenze delle stesse coi terreni di fondazione e soprattutto dispersioni di acque lungo le scarpate fluviali o le sponde del corso d'acqua.
  - Nel caso si prevedano recapiti nel Fiume Foglia o nel fosso Re dei Gatti, le acque meteoriche andranno canalizzate fino alla base della scarpata, laddove

presente, l'angolo d'incidenza del nuovo collettore rispetto al corpo idrico recettore dovrà inoltre essere, per quanto possibile, tale da agevolare il deflusso delle acque e la condotta dovrà terminare in corrispondenza della sponda del corso d'acqua, senza prolungarsi nell'alveo. Ciò al fine di evitare riduzioni della sezione di deflusso e lo sviluppo di erosioni.

- Per contrastare possibili fenomeni di erosione o di scalzamento locale nel punto di immissione delle eventuali condotte nei corsi d'acqua, andranno previsti interventi di protezione dell'alveo (materassini di tipo "Reno", ecc..).
- Andrà comune garantita nel tempo la periodica pulizia e manutenzione del settore idraulico interessato, afferente gli interventi e delle relative opere (tombinamenti, ecc.....), affinché non si manifestino restringimenti o intasamenti di alcun genere, a scapito del regolare deflusso delle acque verso valle.
- Tutti gli interventi che andranno ad interessare i corsi d'acqua demaniali e la fascia di rispetto idraulica di cui al R.D. 523/1904, art. 96, comma f), con particolare riferimento alla viabilità, attraversamenti e recapiti, sono soggetti a preventiva autorizzazione, ai sensi del R.D. 523/1904, di competenza di questo Servizio.
- Negli interventi si dovranno rispettare le distanze minime dalla sponda o piede dell'argine di corsi d'acqua demaniali e dalla proprietà demaniale, fissate dal R.D. n. 523/1904, pari a metri quattro per le piantagioni e movimenti di terreno e di metri dieci per le strutture e gli scavi.

<p><b>Variante n. 17) – via Mazzini</b> <b>Da Zona E a Zona B4/s</b></p>
--

La variante prevede il cambio di destinazione urbanistica di un'area agricola di estensione pari a circa 3.002 mq, parzialmente edificata, trasformandola in zona di completamento B4/s.

Il confine orientale del lotto interessato con la variante è stato attestato sulla delimitazione del vincolo di tutela integrale del fosso Taccone, dividendo così in due parti il fabbricato esistente che quindi viene a ricadere parte in zona agricola e per la restante parte nella nuova zona di completamento.

La zona risulta soggetta alla tutela ambientale (art.4.7.1 NTA) e ricade all'interno dell'ambito provvisorio di tutela del PPAR (art.4.1 NTA).

Per quanto attiene agli aspetti idrologici-idraulici della trasformazione nel contributo del Servizio alla verifica di assoggettabilità a VAS della variante (Det. Dir. n. 296 del 20/02/2013), ai fini dello sviluppo della verifica di compatibilità idraulica è stata richiamata per coerenza l'istruttoria precedentemente svolta dal Servizio per la valutazione del comparto denominato MP4, posto lungo il corso d'acqua subito a monte dell'area in esame.

Più nel dettaglio si evidenzia che nel parere di compatibilità geomorfologica n. 3085/13 del 17/09/2013, al fine di conseguire la compatibilità idraulica per l'attuazione del citato comparto MP4, sono state prescritte puntuali misure di mitigazione del rischio, congiuntamente alle misure compensative per l'invarianza idraulica.

**A seguito di quanto sopra la presente variante propone l'introduzione della seguente norma specifica nell'art. 6.4.5 delle NTA:**

1. *Le soluzioni progettuali prevedano la demolizione dell'edificio principale e degli annessi esistenti, ricadenti all'interno della fascia di tutela integrale del corso d'acqua, riposizionando le nuove volumetrie solo all'interno della zona B4/s di nuova individuazione.*
2. *Al fine di garantire un corretto assetto idraulico sull'ambito territoriale d'interesse, è necessario garantire la continuità della fascia di rispetto a protezione*

*dell'edificato esistente e futuro mediante opere di sistemazione dell'argine del fosso Taccone a continuità di quanto realizzato dai confinanti.*

Relativamente agli aspetti idrologici-idraulici della trasformazione la verifica di compatibilità idraulica in calce alla suddetta relazione geologica, successivamente integrata (maggio 2014), rappresenta quanto di seguito riportato:

- L'area interessata dalla variante è ubicata in sinistra idrografica del Fosso Taccone, a monte dell'attraversamento su via Mazzini.
- Ai fini della valutazione della pericolosità idraulica sull'ambito in esame il geol. Romagna fa riferimento, condividendone le considerazioni e lo scenario di pericolosità determinato, allo studio idrologico-idraulico sul fosso Taccone, eseguito dall'ing. Cristian Vescovi per il predetto comparto denominato MP4 e messo a disposizione dallo stesso.
- Detto studio ha interessato il tratto del fosso Taccone della lunghezza di circa 800 m, a partire da via dell'Industria fino alla confluenza con il fiume Foglia. Le verifiche sono state effettuate in condizione di moto permanente col programma HEC-RAS (versione 4.1 gennaio 2010), considerando portate con TR di 100 anni (portata max 37.10 m<sup>3</sup>/sec).
- A seguito degli esiti della verifica di cui sopra, l'attuazione del Comparto MP4 è stata condizionata, nel relativo parere di compatibilità, all'esecuzione di alcuni interventi di mitigazione del rischio idraulico, fra cui la realizzazione di un argine continuo lungo tutto il tratto del fosso Taccone, prospiciente il comparto stesso e l'innalzamento del piano di imposta dell'intero comparto, fino a quota di + 44,55 m slm.
- Sulla scorta dei risultati dello studio idraulico di cui sopra, condivisi nella verifica dal geol. Romagna, l'area proposta non risulta direttamente interessata dall'ambito inondabile (limite della corrente) che, secondo l'elaborato grafico allegato, sembra attestarsi a quote inferiori di circa 30/40 cm rispetto alla quota del lotto in variante.
- Nella verifica condotta vengono comunque individuate le seguenti misure di mitigazione del rischio, necessarie al conseguimento della compatibilità idraulica per l'attuazione della trasformazione urbanistica in variante:
  - Si dovrà provvedere al preventivo innalzamento del piano campagna sull'intera area di trasformazione urbanistica fino alla quota di sicurezza prevista nello studio idraulico per l'adiacente comparto, pari a + 44,55 m slm.
  - In alternativa a quanto sopra sul perimetro della B4/s di nuova previsione andrà realizzato di un muretto a tenuta. Qualora l'intervento di completamento venga attuato prima dell'adiacente comparto, il muretto a tenuta andrà previsto anche in corrispondenza del lato a confine con quest'ultimo.

**In relazione a quanto sopra e sulla base degli ulteriori riscontri acquisiti sul posto la compatibilità della previsione proposta sull'ambito in esame, in parte vigente, si ritiene condizionata al rispetto delle indicazioni di ordine generale riportate nella parte introduttiva del presente provvedimento (paragrafi A e B) e delle seguenti limitazioni e prescrizioni:**

- Sulla scorta delle risultanze della verifica prodotta, considerate le prescrizioni precedentemente imposte per l'attuazione dell'adiacente comparto, dell'ubicazione dell'area subito a dell'opera di attraversamento su via Mazzini e delle segnalazioni pervenute in passato circa eventi di allagamento nella zona; **la compatibilità idraulica della trasformazione urbanistica si ritiene condizionata al rispetto delle seguenti misure di mitigazione del rischio:**

1. Come propone l'integrazione all'art. 6.4.5 delle NTA di PRG la realizzazione degli interventi sul lotto di completamento è subordinata alla preventiva demolizione delle costruzioni o parti delle stesse, attualmente ricadenti all'interno della tutela integrale del corso d'acqua.
2. La zona interposta fra il lotto di completamento ed il corso d'acqua andrà destinata a verde senza indice, con funzione di fascia di pertinenza fluviale tesa a garantire un corretto assetto idraulico, ambientale ed ecologico del corso d'acqua.
3. La potenzialità edificatoria andrà sviluppata solo all'interno dell'area a destinazione B4/s.
4. Non andranno previsti piani interrati o seminterrati.
5. Nel caso la soluzione progettuale preveda la completa demolizione dei manufatti esistenti, **andrà previsto l'innalzamento del piano campagna dell'intera area di completamento B4/s fino alla quota di 44,55 m slm, prevista per la sistemazione del comparto contermini.**  
Qualora diversamente il progetto d'intervento preveda anche il mantenimento di volumetrie esistenti all'interno della zona di completamento, **andrà realizzata un'opera di protezione a tenuta lungo il perimetro del lotto B4/s, fino alla quota di almeno 44,55 m slm. Le nuove costruzioni all'interno del lotto andranno comunque impostate a quota non inferiore a 44,55 m slm e gli accessi al lotto andranno dotati di cancelli a tenuta fino alla succitata quota minima.**
6. Qualora si prevedano recapiti di acque bianche sul fosso Taccone, fermo restando l'obbligo di adottare misure di compensazione per l'invarianza idraulica, la fognatura andrà dotata di sistema antirigurgito.
  - Il progetto esecutivo delle opere di mitigazione della pericolosità di cui sopra, descritte e rappresentate graficamente a livello preliminare nella verifica di compatibilità idraulica, ai sensi della L.R. 22/2011 e sintetizzate nella parte descrittiva del presente provvedimento, sarà oggetto di valutazione da parte di questo Servizio - Ufficio 11.3.2 "*Acque Pubbliche e Nulla-Osta Idraulici*", nell'ambito dell'istruttoria per l'acquisizione della preventiva autorizzazione ai fini idraulici, ai sensi del R.D. 523/1904. Si rimandano in tale fase le analisi, gli approfondimenti e le verifiche necessarie alla progettazione di maggior dettaglio delle opere.
  - Qualora si prevedano recapiti di acque bianche sul corso d'acqua, ai fini della predetta autorizzazione, si forniscono le seguenti indicazioni tecnico-progettuali:
    - L'angolo d'incidenza del nuovo collettore acque bianche rispetto al corpo idrico recettore dovrà essere, per quanto possibile, tale da agevolare il deflusso delle acque e la condotta dovrà terminare in corrispondenza della sponda del corso d'acqua senza prolungarsi nell'alveo, ciò al fine di evitare riduzioni della sezione di deflusso e lo sviluppo di erosioni.
    - Per evitare possibili fenomeni di erosione o di scalzamento locale nel punto di immissione della condotta nel fosso, andranno inoltre realizzati interventi di protezione dell'alveo (materassini di tipo "Reno", ecc..).
  - Negli interventi si dovranno rispettare le distanze minime dall'attuale sponda del corso d'acqua, ovvero dalla proprietà demaniale (mappa catastale) fissate dal R.D. n.523/1904, pari a metri quattro per le piantagioni e movimenti di terreno e di metri dieci per le strutture e gli scavi.

- Andrà garantita nel tempo la periodica pulizia e manutenzione del tratto interessato del fosso Taccone e del relativo attraversamento, affinché non si manifestino restringimenti o intasamenti di alcun genere, a scapito del regolare deflusso delle acque verso valle.
- L'intera area di previsione andrà dotata di un adeguato sistema di regimazione, raccolta e smaltimento delle acque superficiali attraverso idonei recettori, evitando dispersioni nei terreni.

**Le raccomandazioni, indicazioni e prescrizioni esposte nel presente provvedimento dovranno essere esplicitamente richiamate nell'atto di approvazione della variante allo strumento urbanistico.**

**Nel caso in cui vengano apportate modifiche agli elaborati allegati al presente parere dovrà inoltrarsi apposita richiesta di riesame.**

Si restituisce copia timbrata degli elaborati presentati.

Cordiali saluti

**LA RESPONSABILE DELLA P.O. 11.3**

*Assetto e tutela idraulica ed idrogeologica  
negli strumenti di trasformazione del territorio  
(Tiziana Diambra)*

**II DIRIGENTE DEL SERVIZIO 11  
DIRETTORE GENERALE  
(Dott Marco Domenicucci)**

- Andrà garantita nel tempo la periodica pulizia e manutenzione del tratto interessato del fosso Taccone e del relativo attraversamento, affinché non si manifestino restringimenti o intasamenti di alcun genere, a scapito del regolare deflusso delle acque verso valle.
- L'intera area di previsione andrà dotata di un adeguato sistema di regimazione, raccolta e smaltimento delle acque superficiali attraverso idonei recettori, evitando dispersioni nei terreni.

**Le raccomandazioni, indicazioni e prescrizioni esposte nel presente provvedimento dovranno essere esplicitamente richiamate nell'atto di approvazione della variante allo strumento urbanistico.**

**Nel caso in cui vengano apportate modifiche agli elaborati allegati al presente parere dovrà inoltrarsi apposita richiesta di riesame.**

Si restituisce copia timbrata degli elaborati presentati.

Cordiali saluti

**LA RESPONSABILE DELLA P.O. 11.3**

*Assetto e tutela idraulica ed idrogeologica  
negli strumenti di trasformazione del territorio*

*(Tiziana Diambra)*

**II DIRIGENTE DEL SERVIZIO 11  
DIRETTORE GENERALE**

*(Dot. Marco Domenicucci)*

***ALLEGATO "G"***

**COMUNE DI VALLEFOGLIA - ART. 26 CO.3 L.R. 34/192 E S.M. - PARERE DI CONFORMI-  
TA' CON RILIEVI - VARIANTE PARZIALE AL VIGENTE PRG "VARIANTE 2013**



**Decreto di Governo**

**DECRETO DEL PRESIDENTE N. 257 / 2014**

**OGGETTO: COMUNE DI VALLEFOGLIA - ART. 26 CO.3 L.R. 34/192 E S.M. - PARERE DI CONFORMITA' CON RILIEVI - VARIANTE PARZIALE AL VIGENTE PRG "VARIANTE 2013".**

L'anno **duemilaquattordici** il giorno **nove** del mese di **Dicembre** alle ore **13:30** negli uffici della Provincia di Pesaro e Urbino, viale Gramsci n. 4, il Presidente della Provincia **Daniele Tagliolini**, con la partecipazione e assistenza del Segretario Generale **Rita Benini**, ha assunto il seguente decreto:

**IL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI PESARO E URBINO**

Visti:

- la rispondenza ai fini generali ed alle competenze della Provincia fissati dall'art. 19 del T.U.E.L. n. 267/2000 e dallo Statuto;
- la rispondenza alle linee programmatiche di cui all'art. 46, III co. Del T.U.E.L., la rispondenza ad altri atti di natura programmatica approvati dal Consiglio (art. 42 TUEL);

Vista la legge regionale 05.08.1992, n. 34 così come modificata dalla legge regionale 16 agosto 2001 n.19.

Visti in particolare:

- l'art. 3 comma 1 lett. a) della L.R. 34/92 secondo cui è attribuita alla provincia, per il rispettivo territorio, l'espressione dei pareri di cui all'art. 26 sugli strumenti urbanistici generali comunali, sui regolamenti edilizi e sulle relative varianti, sugli strumenti urbanistici attuativi in variante agli strumenti urbanistici comunali, non rientranti nelle previsioni di cui all'art. 15, comma 5;
- l'art. 26 comma 10 della L.R. 34/92 secondo cui le disposizioni per l'approvazione dei P.R.G., previste ai commi precedenti del medesimo articolo, si applicano anche alle varianti agli strumenti urbanistici generali.

Vista la deliberazione del Consiglio Regionale delle Marche n. 197 del 03.11.1989 (P.P.A.R.).

Visto il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con deliberazione di questo Consiglio n.109 del 20 luglio 2000.

**PREMESSO:**

- che l'Amministrazione Comunale di Sant'Angelo in Lizzola (ora Comune di Vallefoglia), con delibera C.C. n. 56 del 30.07.2013 ha adottato una variante parziale al vigente P.R.G. vigente anno 2013;
- che dagli atti amministrativi trasmessi dal Comune di Vallefoglia risulta che la suddetta delibera C.C. n. 56/2013 è stata depositata a disposizione del pubblico secondo le modalità di cui all'art. 26 comma 1 della L.R. 34/92 come modificata dalla L.R. 19/01; che durante il periodo di deposito sono pervenute n. 7 osservazioni;
- che il Comune di Vallefoglia con delibera C.C. n. 101 del 30.09.2014 ha adottato definitivamente la variante di cui in oggetto;
- che l'Amministrazione Comunale di Vallefoglia con nota prot. 22216 del 20.10.2014, acquisita agli atti di questa Provincia con prot. n. 66851 del 23.10.2014, ha richiesto il parere di cui all'art. 26 comma 3 L.R. 34/92 e s.m.;

  - che il Servizio Urbanistica - Pianificazione Territoriale - V.I.A. - V.A.S. - Aree protette, con nota prot. n. 67458 del 28.10.2014, ha richiesto al Comune di Vallefoglia documentazione integrativa ed ha comunicato il mancato avvio del procedimento;

- che il Comune di Vallefoglia con nota prot. 23595 del 05.11.2014, acquisita agli atti da questa Provincia con prot. n. 70208 del 07.11.2014 ha trasmesso la documentazione richiesta;
- che questa Amministrazione Provinciale con nota prot. n. 71279 del 11.11.2014 ha comunicato al Comune di Vallefoglia che il procedimento ha avuto inizio in data 07.11.2014.
- che gli atti ed elaborati trasmessi dal Comune di Vallefoglia sono:
  - Delibera C.C. n. 56 del 30.07.2014 del Comune di Sant'Angelo in Lizzola di adozione della variante;
  - Delibera C.C. n. 101 del 30.09.2014 del Comune di Vallefoglia di adozione definitiva della variante;
  - Documentazione di pubblicazione;
  - Elaborato P.1 – Azzonamento Capoluogo – Vigente – 22.09.2008;
  - Elaborato P.2 – Azzonamento Apsella – Vigente – 27.06.2009;
  - Elaborato P.3 – Azzonamento Montecchio – Vigente – 27.06.2009;
  - Norme tecniche attuazione – Vigente – 27.06.2009;
  - Elaborato P.1 – Azzonamento Capoluogo – Variante 2013 – Settembre 2014;
  - Elaborato P.2 – Azzonamento Apsella – Variante 2013 – Settembre 2014;
  - Elaborato P.3 – Azzonamento Montecchio – Variante 2013 – Settembre 2014;
  - Norme tecniche attuazione – Variante 2013 – Settembre 2014;
  - Relazione varianti parziali – Variante 2013 – Luglio 2013;
  - Tavole di variante – Settembre 2014;
  - Allegato A – Relazione sul parere della Provincia – Servizio 11 (ai sensi dell'art.89 D.P.R. n.380/2001) e Relazione sulle osservazioni pervenute – Vallefoglia 22.09.2014;

- Relazione sulla sostenibilità ambientale negli strumenti urbanistici – Art.5 L.R. 14/2008 – Luglio 2013.
- Parere n.3142/13 del Servizio 11 – Provincia di Pesaro e Urbino ai sensi dell'art.89 DPR 380/2001.
- N. 7 – Osservazioni.

**VISTO IL PARERE FAVOREVOLE CON RILIEVI PROT. 75952/2014 ESPRESSO DAL SERVIZIO URBANISTICA – PIANIFICAZIONE TERRITORIALE – V.I.A. – V.A.S. – AREE PROTETTE IN DATA 28.11.2014 IN MERITO ALLA VARIANTE PARZIALE AL VIGENTE P.R.G. “VARIANTE 2013”, DEL COMUNE DI VALLEFOGLIA; parere allegato quale parte integrante e sostanziale al presente decreto presidenziale.**

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Dirigente competente, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del T.U.E.L. ex D.Lgs. n. 267/2000, che si allega.

Esaminato dal Servizio Ragioneria.

Visti:

- lo Statuto della Provincia di Pesaro e Urbino;
- il Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi;
- il Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267;
- la Legge n. 56/2014;
- la Legge n. 114/2014.

Richiamata la delibera di Consiglio provinciale n. 24 del 03.11.2014 di adozione delle Linee guida di attuazione della Legge n. 56/2014.

## **DECRETA**

per quanto esposto in premessa - riguardo alla variante parziale al vigente P.R.G. “Variante 2013”, adottata dal Comune di Sant'Angelo in Lizzola con delibera C.C. n. 56 del 30.07.2013 ed adottata definitivamente dal Comune di Vallefoglia con delibera C.C. n. 101 del 30.09.2014 - quanto segue:

**I)** Di esprimere, ai sensi dell'art. 26 comma 3 della L.R. 34/92 così come modificata dalla L.R. 19/01, parere favorevole di conformità con la normativa vigente e con le previsioni dei piani territoriali e dei programmi di carattere sovracomunale e, in particolare, con le previsioni e gli indirizzi del PPAR, del PIT e del PTC, condizionatamente all'adeguamento, ai sensi dell'art. 26 comma 6 della L.R. 34/92, ai rilievi contenuti nel parere prot. 75952/2014 del 28.11.2014 del Servizio Urbanistica-Pianificazione

Territoriale - V.I.A. - V.A.S. - Aree Protette, parere allegato quale parte integrante e sostanziale al presente decreto presidenziale.

**II)** Di inviare una copia del presente decreto presidenziale e degli elaborati vistati al Comune di Vallefoglia affinché l'Amministrazione Comunale provveda, ai sensi dell'art.26 comma 6 lett. a) e b) della L.R. 34/92, ad approvare la variante adeguata ai rilievi di cui al punto I) del presente dispositivo o, in alternativa, a respingere i rilievi formulati, rispettivamente entro 120 e 90 giorni dal ricevimento del presente decreto presidenziale.

Di dare atto che in caso di eventuali discordanze fra gli elaborati scritto-grafici della variante - approvata ai sensi del suddetto art. 26 comma 6 lett. a) - ed i rilievi di cui al presente parere di conformità, saranno prevalenti i contenuti prescrittivi di cui al presente atto rispetto a qualsiasi altra disposizione o atto assunto dal Comune.

**III)** Di pubblicare il presente decreto presidenziale sull'albo on-line dell'Ente.

**IV)** Di rappresentare che avverso il presente atto è possibile, ai sensi dell'art. 29 del Codice del processo amministrativo, proporre, innanzi al TAR Marche, nel termine di decadenza di sessanta giorni, azione di annullamento per violazione di legge, incompetenza ed eccesso di potere; contro il medesimo atto è ammessa altresì, entro centoventi giorni, la presentazione del ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. n. 1199/1971.

## **IL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI PESARO E URBINO**

- Rilevata l'urgenza di provvedere;
- Visto l'art. 134, comma 4 del D.Lgs 267/2000;

### **DECRETA**

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.

IL PRESIDENTE

F.to **TAGLIOLINI DANIELE**

SEGRETARIO GENERALE

F.to **BENINI RITA**

---

La presente copia, composta di n. ....5..... pagine, è conforme all'originale conservato in atti e consta altresì di n.....2..... allegati per un totale di n. ...24..... pagine.

Pesaro,

IL CAPO UFFICIO 1.0.2  
**MAGRINI FEDERICA**

**PUBBLICAZIONE**

Il sottoscritto Segretario Generale dà disposizione per la pubblicazione del presente decreto presidenziale mediante inserimento nell'Albo Pretorio on-line della Provincia di Pesaro e Urbino, ai sensi dell'art. 32, comma 1, L.69/2009.

Pesaro,

IL SEGRETARIO GENERALE  
**F.to RITA BENINI**

---

Si certifica che una copia informatica del presente decreto è stata affisso in data ..... all'Albo Pretorio on-line della Provincia per la prescritta pubblicazione per 15 giorni interi e consecutivi.

Pesaro,

IL SEGRETARIO GENERALE  
**RITA BENINI**

---

Si certifica che una copia informatica del presente decreto è stata pubblicata all'Albo Pretorio on-line per 15 giorni interi e consecutivi, non computando il giorno di affissione, dal ..... al ..... (n. di Registro .....)

Pesaro,

IL RESPONSABILE DELLA PUBBLICAZIONE  
**PACCHIAROTTI ANDREA**

---

Il presente decreto è divenuto esecutivo il 03/12/2014 perché dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U.E.L. 267/2000.

Pesaro,

IL SEGRETARIO GENERALE  
**RITA BENINI**

**Proposta di decreto presidenziale n. 159/2014 del 04/12/2014**

**OGGETTO: Comune di Vallefoglia – Art. 26 co.3 L.R. 34/92 e s.m. – Parere di conformità con rilievi – Variante parziale al vigente PRG “Variante 2013”.**

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

Ai sensi dell'art. 49, comma 1° del D.Lgs n. 267/2000, si esprime parere favorevole alla regolarità tecnica.

Si dichiara che l'atto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria dell'Ente e pertanto non è dovuto il parere di regolarità contabile.

Pesaro, li 04/12/2014

IL RESPONSABILE DELLA P.O. 12.4

DEL SERVIZIO 12

F.to Arch. Maurizio Bartoli

---

---



ALLEGATO AL DECRETO PRESIDENZIALE D.G. N. 257 DEL 09/12/2014

Prot. n. 75952  
Class. 009-7  
Fasc. 10/2014

Pesaro, 28.11.2014

Oggetto: **Comune di Vallefoglia**

**Art. 26 comma 3 della L.R. 34/92 e s.m. Parere di conformità relativo alla variante parziale al vigente P.R.G. - "VARIANTE 2013"**

**Delibere di C.C. n. 56 del 30/07/2013 e n. 101 del 30/09/2014.**

**RELAZIONE ISTRUTTORIA**

**1. PREMESSA**

L'Amministrazione Comunale di Sant'Angelo in Lizzola, con delibera di C.C. n. 56 del 30/07/2013, ha adottato una variante parziale al P.R.G. vigente Anno 2013.

La variante è stata adottata definitivamente dal nuovo Comune di Vallefoglia con delibera di C.C. n. 101 del 30/09/2014.

Con nota prot. n. 22216 del 28/07/2014 il Comune ha trasmesso a questa Amministrazione Provinciale la richiesta di parere di conformità ai sensi dell'art. 26 della L.R. 34/92, così come modificata dalla L.R. 19/01, unitamente agli elaborati tecnico-amministrativi della variante.

La richiesta, recante il timbro di posta in arrivo del 22/10/2014, è stata acquisita agli atti di questa Amministrazione con prot. n. 66851 del 23/10/2014.

Dagli Atti Amministrativi trasmessi, risulta che la delibera consiliare è stata depositata presso la Segreteria del Comune a libera visione del pubblico per sessanta giorni consecutivi e durante il periodo di deposito sono pervenute osservazioni ed opposizioni.

Con nostro prot. 67458 del 28/10/2014 è stata richiesta documentazione integrativa al Comune.

Con nota prot. n. 23595 del 04/11/2014 acquisita agli atti con prot. n. 70208 del 07/11/2014 il Comune ha trasmesso la documentazione integrativa.

Con lettera prot. n. 71279 del 11/11/2014, la Provincia di Pesaro e Urbino ha comunicato l'avvio del procedimento.



## **2. ATTI AMMINISTRATIVI E TECNICI**

Gli atti e gli elaborati adottati e trasmessi agli Uffici Provinciali con la richiesta di parere di cui all'oggetto sono i seguenti:

- Elaborato P.1 – Azzonamento Capoluogo – Vigente – 22/09/2008;
- Elaborato P.2 – Azzonamento Apsella – Vigente – 27/06/2009;
- Elaborato P.3 – Azzonamento Montecchio – Vigente – 27/06/2009;
- Norme tecniche attuazione – Vigente – 27/06/2009;
- Elaborato P.1 – Azzonamento Capoluogo – Variante 2013 – Settembre 2014;
- Elaborato P.2 – Azzonamento Apsella – Variante 2013 – Settembre 2014;
- Elaborato P.3 – Azzonamento Montecchio – Variante 2013 – Settembre 2014;
- Norme tecniche attuazione – Variante 2013 – Settembre 2014;
- Relazione varianti parziali – Variante 2013 – Luglio 2013;
- Tavole di variante – Settembre 2014;
- Allegato A – Relazione sul parere della Provincia – Servizio 11 (ai sensi dell'art.89 D.P.R. n.380/2001) e Relazione sulle osservazioni pervenute – Vallefoglia 22/09/2014;
- Relazione sulla sostenibilità ambientale negli strumenti urbanistici – Art.5 L.R. 14/2008 – Luglio 2013.
- Parere n.3142/13 del Servizio 11 – Provincia di Pesaro e Urbino ai sensi dell'art.89 DPR 380/2001.
- N. 7 – Osservazioni.

Con comunicazione prot. n. 67458 del 28/10/2014 è stato richiesto la documentazione integrativa.

Successivamente il Comune di Vallefoglia ha trasmesso la documentazione integrativa pervenuta in data 06/11/2014 ed acquisita agli atti con prot. n. 70208 del 07/11/2014 la seguente:

- Delibera di C.C. n. 56 del 30/07/2013 – Adozione Variante Parziale al P.R.G. comunale – Anno 2013
- Delibera di C.C. n. 101 del 30/09/2014 – Adozione definitiva variante parziale al P.R.G. comunale ex di Sant'Angelo in Lizzola – Anno 2013;



- Dichiarazione di avvenuta pubblicazione e deposito per 60 gg. consecutivi;
- Copia del manifesto di avviso di deposito – Sant’ Angelo in Zizzola 16/08/2013;
- Copia del Messaggero del 20/08/2013.

### 3. PARERI ENTI

Nella Delibera del Consiglio Comunale n.101 del 30/09/2014, sono stati riportati i pareri delle Amministrazioni convenute, che sulla variante si sono espresse come segue:

- Parere favorevole ai sensi dell’art. 89 del D.P.R. 380/2001 n. 3142/13 prot. 47179 del 23/07/2014 del Servizio 11 – P.O. Assetto e tutela idraulica ed idrogeologica negli strumenti di trasformazione del territorio della Provincia di Pesaro e Urbino.

*“.....A conclusione dell’istruttoria lo scrivente ESPRIME PARERE FAVOREVOLE in ordine alla compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio, ai sensi dell’art. 89 del D.P.R. 6 giugno 2001 n°380, con le seguenti, raccomandazioni, limitazioni e prescrizioni:*

*(Le aree interessate da raccomandazioni, limitazioni e prescrizioni vengono contraddistinte con lo stesso numero identificativo utilizzato negli elaborati di piano per individuare le varianti).*

**PRESCRIZIONI E INDICAZIONI TECNICO-OPERATIVE VALIDE IN LINEA GENERALE PER TUTTE LE AREE OGGETTO DELLA PRESENTE VARIANTE**

*[omissis]*

**SISTEMI DI SMALTIMENTO ACQUE BIANCHE E NERE**

*[omissis]*

**TAVOLA P1 AZZONAMENTO CAPOLUOGO**

*Variante n. 2) – Località Capoluogo*

*da zona F a zona B4/s*

*[.....]*

*In considerazione di quanto sopra il giudizio favorevole di compatibilità geomorfologica, relativo all’area di trasformazione urbanistica proposta, si ritiene condizionato al rispetto delle indicazioni di ordine generale riportate nella parte introduttiva del presente provvedimento (paragrafi A e B) e delle limitazioni e prescrizioni sotto elencate, da tenere in considerazione nelle successive fasi di progettazione:*

*Si ritiene inedificabile e da destinare preferibilmente a verde la fascia meridionale dell’area, caratterizzata da significativi spessori della coltre eluvio-colluviale, che viene evidenziata con tratteggio blu nella tavola “P1-Azzonamento Capoluogo”-PRG Variante 2013.*

*Sulla base di un rilievo topografico di dettaglio andranno escluse dalla edificazione le porzioni della zona che risultino con pendenza superiore al 30 %.*

*Viste le risultanze delle verifiche di stabilità condotte, al fine di garantire nel tempo adeguate condizioni di equilibrio del versante, si rende necessario realizzare lungo il margine di valle dell’area edificabile, preventivamente*



alla costruzione degli edifici, un'opera di contenimento su pali, adeguatamente dimensionata secondo la vigente normativa (NTC 2008), attestata all'interno della formazione di base integra e compatta.

A corredo dello studio geologico-geotecnico-geomorfologico e sismico, basato su un'adeguata campagna geognostica, andranno condotte puntuali analisi di stabilità sui profili di progetto più critici, sufficientemente estesi a monte ed a valle della zona di completamento, secondo le NTC 2008.

Nelle successive fasi di approfondimento dell'indagine sarà inoltre necessario verificare la categoria di sottosuolo, mediante ulteriori indagini sismiche specifiche, per la definizione dell'azione sismica di progetto.

Andrà sviluppato uno studio idrologico-idrogeologico, con misura dei livelli freaticometrici in sito, valutando l'eventualità di dover ricorrere alla realizzazione di dreni, al fine di garantire adeguate condizioni di stabilità a lungo termine sulla zona da urbanizzare.

Andranno previste tipologie a basso impatto, quanto più adattabili all'attuale profilo morfologico del versante, minimizzando sterri e riporti. In ogni caso, sbancamenti e soprattutto riporti con altezze superiori a 1,50 m andranno presidiati con adeguate opere di contenimento, drenate a tergo.

In fase esecutiva, definita l'esatta geometria degli sbancamenti, si ritiene comunque opportuno effettuare puntuali verifiche di sicurezza sui fronti di sbancamento, secondo le indicazioni contenute al paragrafo 6.8.6 "Fronti di scavo" del D.M. 14/01/2008, per valutare la necessità di ricorrere all'esecuzione di strutture di sostegno preventive agli scavi o provvisorie durante l'esecuzione dei lavori, al fine di garantire la sicurezza in cantiere e la salvaguardia delle strutture ed infrastrutture limitrofe. Si dovranno comunque evitare fronti verticali, adottando altezze ed angoli di scarpa tali da garantirne la stabilità.

Per tutte le strutture in progetto andranno previste fondazioni profonde, direttamente ancorate all'interno della formazione di base, integra e compatta.

Per garantire il mantenimento di adeguate condizioni di stabilità si ritiene necessario dotare la zona oggetto di trasformazione di un efficiente sistema di regimazione e smaltimento delle acque superficiali, attraverso idonei recettori (rete fognaria o fossi), evitando interferenze delle stesse con i terreni di fondazione e le strutture in progetto e dispersioni incontrollate lungo il versante sottostante.

Andranno realizzati fossi di guardia lungo il confine superiore ed inferiore del comparto, adeguatamente dimensionati per raccogliere e canalizzare le acque provenienti dalla strada e dalle zone superiori, fino allo smaltimento attraverso idonei recettori.

Considerato il contesto geologico-geomorfologico emerso dalle indagini, non si ritiene compatibile per lo smaltimento delle acque sulla zona l'eventuale adozione di sistemi di drenaggio o d'infiltrazione facilitata.

Variante n. 16) – Località Capoluogo

da zona produttiva turistica di completamento "D5" a zona residenziale di completamento "B3" e zona parco "F1"

[.....]

Tenuto conto di quanto sopra e sulla base degli ulteriori accertamenti direttamente effettuati in sito, si ritiene compatibile la proposta urbanistica avanzata, condizionatamente all'accoglimento delle indicazioni di ordine riportate nella parte introduttiva del presente provvedimento (paragrafi A e B) e delle sotto riportate limitazione e prescrizioni:



*Andrà mantenuto inalterato l'attuale profilo morfologico della scarpata che occupa parte del lotto, evitando in maniera assoluta movimentazioni di terreno e sbancamenti in corrispondenza della stessa o in prossimità del piede.*

*A corredo dello studio geologico-geomorfologico-geotecnico e sismico, basato su un'adeguata campagna geognostica, andranno condotte puntuali analisi di stabilità sui profili di progetto più critici della suddetta scarpata per il suo intero sviluppo, secondo le NTC 2008.*

*In ogni caso, al fine di garantire adeguate condizioni di sicurezza alle future costruzioni, si ritiene indispensabile, prima di procedere con l'intervento edificatorio, presidiare il piede della scarpata con un'opera di contenimento attestata nel substrato inalterato, adeguatamente calcolata e dimensionata secondo la vigente normativa e di altezza adeguata a proteggere la zona sottostante. Detta opera andrà dotata di drenaggio a tergo e fosso di raccolta delle acque meteoriche in sommità.*

*Gli esiti delle verifiche di stabilità richieste consentiranno di definire la tipologia ed entità degli eventuali interventi di stabilizzazione o di copertura superficiale da eseguire nel settore superiore della citata scarpata, preferibilmente con tecniche di ingegneria naturalistica.*

*Quanto sopra allo scopo di contrastare i fenomeni di erosione superficiale innescati dall'azione meccanica delle acque e dagli agenti meteorici, oltre a proteggere la zona sottostante dall'eventuale caduta di materiale.*

*Per tutte le strutture in progetto andranno previste fondazioni adeguatamente attestata all'intero della formazione di base, integra e compatta.*

*L'intera area di previsione, compresa la scarpata, andrà dotata di un adeguato sistema di regimazione, raccolta e smaltimento delle acque superficiali e profonde attraverso idonei recettori, al fine di evitare interferenze delle stesse con i terreni di fondazione e dispersioni incontrollate nei terreni contermini.*

#### **TAVOLA P2 AZZONAMENTO APSELLA**

*Variante n. 19) – Località Apsella*

*Riorganizzazione del vigente comparto ARI*

*[.....]*

*Considerato il delicato e complesso contesto geologico-geomorfologico emerso nelle indagini preliminari e sulla base degli ulteriori risconti acquisiti in sito, si ritiene plausibile, trattandosi di previsioni già inserite nel vigente PRG, esprimere in linea generale un giudizio di compatibilità favorevole sulla trasformazione urbanistica proposta, condizionatamente al pieno rispetto delle seguenti prescrizioni, oltre alle indicazioni di ordine riportate nella parte introduttiva del presente provvedimento (paragrafi A e B), di cui tener conto nella progettazione dei piani attuativi ovvero degli interventi diretti sui lotti di completamento:*

*Per quanto riguarda le zone B4\*/s oggetto di variante, poste ai lati di via Serra, non si ritiene idonea all'edificazione e da lasciare a verde la porzione di versante caratterizzata da elevata acclività e dalla presenza di scarpate che viene evidenziata con tratteggio rosso nella tavola "P2-Azzonamento Apsella"-PRG Variante 2013. Andranno in ogni caso escluse dall'edificazione le zone di scarpata e/o le porzioni che presentino, sulla base di rilievo topografico, pendenze superiori al 30%. Nello studio geologico-geomorfologico-geotecnico e sismico, da svilupparsi per ogni singolo intervento edificatorio, andranno condotte verifiche di stabilità nello stato attuale e di progetto, estese alla zona sovrastante il settore edificabile per valutare l'occorrenza di realizzare opere/interventi di sistemazione/consolidamento sulle zone di versante, per garantirne la stabilità a lungo termine.*



*Riveste particolare rilevanza ai fini della stabilità realizzare sull'intera area di previsione, comprese le zone destinate a verde, un capillare sistema di regimazione, raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, evitando ruscellamenti lungo il versante e recapiti incontrollati nella fascia meridionale della zona. In corrispondenza del piede del versante, ovvero del limite superiore del settore ritenuto edificabile, andrà realizzato un fosso di guardia, adeguatamente dimensionato per captare e canalizzare le acque di ruscellamento superficiale provenienti da monte, fino allo smaltimento attraverso idonei recettori.*

Relativamente alla zone C

*Andranno escluse dalla edificazione le porzioni che, sulla base di un rilievo topografico di dettaglio, risultino caratterizzate da pendenze uguali o superiori al 30%.*

*Si ritengono inedificabili tutte le zone di scarpata da mantenere a verde e adeguate fasce di rispetto sia dal ciglio che dal piede delle stesse, da definirsi puntualmente in fase progettuale.*

*A titolo cautelativo andranno destinate a verde le zone caratterizzate da forme di dissesto (colamento) e da soliflusso generalizzato in evoluzione, rilevate nell'allegata analisi fotogeologica multitemporale, poste all'incirca in corrispondenza delle aree in dissesto cartografate dal PAI.*

*Le aree ritenute in questa fase inedificabili vengono evidenziate con tratteggio blu nella tavola "P2-Azzonamento Apsella"-PRG Variante 2013.*

*L'attuazione delle previsioni vigenti all'interno del lotto di completamento, ricadente all'interno del perimetro PAI cod. F-02-0189 (P1-R1), dove l'analisi morfoevolutiva ha riscontrato fenomeni di soliflusso in evoluzione e di erosione concentrata, resta condizionata dagli esiti di un approfondito studio geologico-geomorfologico-geotecnico e sismico, completo di verifiche di stabilità nello stato attuale e di progetto, che prenda in esame anche una significativa porzione dell'ambito PAI.*

*Detto studio sarà volto a dimostrare la compatibilità dei futuri interventi con la pericolosità riscontrata, verificando la necessità di ricorrere all'esecuzione di interventi/opere per garantire la salvaguardia nel tempo dell'edificato esistente e di progetto.*

*Al fine di distinguere all'interno di ogni singolo comparto di espansione le porzioni che presentino migliori condizioni geomorfologiche e di stabilità e quindi da destinarsi all'edificazione, lo studio geologico-geomorfologico-geotecnico e sismico dovrà avere i seguenti contenuti:*

*Ricostruzione della stratigrafia, delle coperture e del substrato e loro caratterizzazione geotecnica tramite prospezioni geognostiche, indagini geotecniche in sito (carotaggi, trincee, vane test, ecc...) e prove di laboratorio.*

*Inquadramento geologico-geomorfologico, con descrizione dei processi in atto su un intorno significativo.*

*Verifica della categoria di sottosuolo mediante ulteriori indagini, atte a definire gli scenari di pericolosità sismica locale, attraverso un significativo numero di prove geofisiche e geotecniche, sia in sito che in laboratorio, rivolte alla definizione del comportamento dei terreni sotto sollecitazione dinamica (NTC 2008).*

*Rilevamento geomorfologico di dettaglio esteso ad un intorno significativo, comprendente la classificazione tipologica e la definizione dello stato di attività dei dissesti e/o forme d'instabilità riconosciute, con analisi delle possibili evoluzioni di tali fenomeni e del potenziale coinvolgimento delle zone oggetto di previsione.*

*Ricostruzione dell'evoluzione geomorfologica dei versanti tramite analisi fotogeologica multitemporale, ricerca di archivio e bibliografia e restituzione cartografica degli esiti della foto-interpretazione multitemporale.*



*Verifiche di stabilità su profili più critici derivanti da rilievo topografico, da condurre nello stato attuale e di progetto, secondo le prescrizioni delle NTC 2008, nelle condizioni statica, sismica e post-sismica.*

*Carta geomorfologica di sintesi, propedeutica altresì per la puntuale definizione nel disegno urbanistico e degli eventuali franchi di rispetto dalle forme geomorfologiche riscontrate.*

*Studio idrologico-idrogeologico comprensivo di misurazioni dei livelli freaticometrici in sito, sulla base del quale si dovrà valutare con attenzione l'eventualità di dover ricorrere alla esecuzione di dreni delle acque d'infiltrazione o profonde, al fine di garantire adeguate condizioni di stabilità sulle aree oggetto di trasformazione urbanistica.*

*In base agli esiti di quanto sopra; eventuale descrizione e localizzazione degli interventi/opere volti alla mitigazione della pericolosità, al fine di rendere compatibili le trasformazioni urbanistiche in esame con le condizioni geomorfologiche presenti, garantendo la stabilità a lungo termine delle zone edificate o da edificare.*

*Per la sistemazione morfologica della zona andranno limitati i movimenti di terra per sterri e riporti che, in ogni caso, andranno sempre presidiati con adeguate opere di sostegno drenate a tergo e con fondazioni ammorsate all'interno della formazione di base integra e compatta.*

*Per tutte le strutture in progetto (edifici, opere di contenimento, ecc...) andranno sempre adottare fondazioni adeguatamente attestata all'interno nella formazione geologica integra e compatta.*

*Riveste fondamentale importanza realizzare sulle zone di intervento una capillare rete di regimazione, raccolta e smaltimento delle acque di scorrimento superficiale e d'infiltrazione nel primo sottosuolo, attraverso idonei recettori, evitando fenomeni d'infiltrazione e ruscellamenti lungo i versanti, al fine di garantire il mantenimento di adeguate condizioni di stabilità a lungo termine delle zone edificate o da edificare.*

*In corrispondenza del confine superiore dei comparti e delle aree di completamento, come nelle zone di scarpata, andranno realizzati canalette e fossi di guardia, adeguatamente dimensionati a raccogliere e convogliare le acque ricadenti e provenienti dalle zone a monte, attraverso idonei recettori.*

*Per quanto attiene ai sistemi di smaltimento delle acque bianche e nere della zona oggetto di trasformazione urbanistica occorre evidenziare che, qualora non fosse possibile la canalizzazione delle acque verso corpi idrici recettori o collettori fognari, non si ritiene opportuna, per lo smaltimento delle acque, la dispersione di apporti idrici lungo i versanti e/o la realizzazione di sistemi di sub-irrigazione o d'infiltrazione facilitata.*

*Sulla base dei dati acquisiti attraverso gli studi condotti e considerata la presenza nelle zone limitrofe di forme d'instabilità, si ritiene infatti che tali sistemi non garantiscano la conservazione dell'equilibrio geomorfologico, idrogeologico ed idraulico nell'ambito territoriale interessato.*

*A corredo dei piani attuativi andrà redatta la "Verifica di Compatibilità idraulica" di cui all'art. 10 della L.R. 22/2001, secondo il documento tecnico approvato con D.G.R. Marche n. 53/2014, volta a valutare mediante analisi idrologica- idraulica la pericolosità idraulica presente e potenziale sulle aree di previsione nonché le possibili alterazioni del regime idraulico indotte dalle scelte urbanistiche. Lo studio dovrà pertanto valutare e certificare la compatibilità delle previsioni con la pericolosità dei luoghi e prevedere soluzioni tecnicamente corrette e sostenibili, per l'assetto idraulico del territorio.*

*Considerato che da una valutazione preliminare i corsi d'acqua nella zona comprese le opere accessorie sono risultati già nello stato di fatto inadeguati a smaltire le portate in sicurezza, andrà predisposto, quale misura di mitigazione, un progetto di sistemazione idraulica del reticolo idrografico superficiale sull'intero ambito territoriale*



*interessato dalle previsioni, compreso quello di possibile influenza, attraverso analisi idrologica ed idraulica, ricorrendo all'elaborazione di una modellazione a moto permanente dello stato di progetto, che tenga conto degli impatti sulle portate dovuti principalmente all'impermeabilizzazione delle aree e alla canalizzazione delle acque, conseguenti all'attuazione degli interventi in progetto. Andranno altresì considerate eventuali possibili espansioni urbanistiche nella zona, che potrebbero gravitare sulla medesima rete idraulica. L'obiettivo del progetto in definitiva deve risultare l'adeguamento sia della rete fognaria che di quella idrografica, ovvero garantendo i richiesti franchi idraulici.*

*Andranno inoltre individuate lungo i corsi d'acqua le fasce di pertinenza fluviale a verde, di almeno 4 metri di profondità partire da entrambi i cigli di sponda. Con gli interventi andranno comunque rispettate le distanze minime fissate dal R.D. 523/1904.*

### **TAVOLA P3 AZZONAMENTO MONTECCHIO**

*Variante n. 1) – via Belvedere*

*da zona agricola E zona B4/s*

*[.....]*

*Visti gli esiti dell'indagine eseguita, si ritiene compatibile la variante in argomento con le seguenti prescrizioni, oltre alle indicazioni di ordine generale riportate nella parte introduttiva del presente provvedimento (paragrafi A e B):*

*In fase esecutiva oltre al richiesto studio geologico-geomorfologico-geotecnico e sismico, andranno condotte puntuali analisi di stabilità sui profili di progetto più critici, secondo le NTC 2008.*

*Andranno in ogni caso limitate le movimentazioni di terreno e riporti di altezza superiore ai 2,00 m dovranno essere contenuti con adeguate opere di sostegno, opportunamente drenate a tergo.*

*Andrà sviluppato uno studio idrologico-idrogeologico, con misura dei livelli freaticometrici in sito, valutando l'eventualità di dover ricorrere alla realizzazione di dreni, al fine di garantire la stabilità a lungo termine dell'area di completamento.*

*Per le strutture in progetto andranno previste fondazioni profonde, direttamente ancorate all'interno del substrato integro e compatto.*

*L'area andrà dotata di un adeguato sistema di regimazione, raccolta e smaltimento attraverso idonei recettori delle acque superficiali e profonde dell'intera zona di previsione, evitando interferenze delle stesse con i terreni di fondazione, le strutture in progetto e dispersioni incontrollate nei terreni contermini.*

*Variante n. 6) – via Re dei Gatti*

*da zona F1 a zona B4/s*

*[.....]*

*A conclusione dell'istruttoria, visti gli esiti della relazione geologica e considerato l'esiguo margine di sicurezza che emerge dalle risultanze dello studio preso a riferimento e condiviso nella verifica di compatibilità idraulica cui all'art. 10 della L.R. Marche n. 22/2011, si condiziona il giudizio favorevole di compatibilità della variante proposta al rispetto delle seguenti prescrizioni, oltre alle indicazioni di ordine generale riportate nella parte introduttiva del presente provvedimento (paragrafi A e B):*



*In fase esecutiva oltre al richiesto studio geologico-geomorfologico-geotecnico e sismico, andranno condotte puntuali analisi di stabilità sui profili di progetto più critici, secondo le NTC 2008.*

*Andranno in ogni caso limitate le movimentazioni di terreno e riporti di altezza superiore ai 2,00 m dovranno essere contenuti con adeguate opere di sostegno, opportunamente drenate a tergo.*

*Andrà sviluppato uno studio idrologico-idrogeologico, con misura dei livelli freaticometrici in sito, valutando l'eventualità di dover ricorrere alla realizzazione di dreni, al fine di garantire la stabilità a lungo termine dell'area di completamento.*

*Per le strutture in progetto andranno previste fondazioni profonde, direttamente ancorate all'interno del substrato integro e compatto.*

*La fascia di terreno interessata dalla variante andrà lasciata a verde, coerentemente con il vincolo introdotto con la variante, con possibilità di sfruttare la relativa capacità edificatoria all'interno dell'area di completamento contigua.*

*Il piano di calpestio interno del piano terra nei nuovi edifici andrà impostato ad una quota non inferiore a + 0,50 m rispetto a via Re dei Gatti, facendo riferimento al punto più depresso del tratto viario prospiciente il confine di proprietà.*

*Gli scivoli di eventuali piani interrati dovranno avere accesso dalle strade laterali all'area (lati Nord e Sud), al fine di essere attestati a quote più elevate rispetto alla via Re dei Gatti, per proteggerli da eventuali allagamenti.*

*Andrà realizzato un adeguato sistema di regimazione, raccolta e smaltimento, attraverso idonei recettori, delle acque superficiali e profonde dell'intera zona di completamento, evitando interferenze delle stesse con i terreni di fondazione, le strutture in progetto e dispersioni nei terreni contermini. Lungo il confine su via Re dei Gatti andrà inoltre realizzato un fosso di guardia.*

*Variante n. 7) – via Re dei Gatti*

*da zona agricola E zona B4/s*

*[.....]*

*A conclusione dell'istruttoria, visti gli esiti della relazione geologica e della verifica di compatibilità idraulica, si condiziona il giudizio favorevole di compatibilità della variante proposta al rispetto delle seguenti prescrizioni, oltre alle indicazioni di ordine generale riportate nella parte introduttiva del presente provvedimento (paragrafi A e B):*

*In fase esecutiva oltre al richiesto studio geologico-geomorfologico-geotecnico e sismico, andranno condotte puntuali analisi di stabilità sui profili di progetto più critici, secondo le NTC 2008.*

*Per le strutture in progetto andranno previste fondazioni adeguatamente ammassate all'interno del substrato integro e compatto.*

*Le nuove costruzioni andranno ubicate nella porzione più elevata dell'area, ad una distanza minima di 15 metri dal confine inferiore del lotto verso il corso d'acqua.*

*Andrà realizzato un adeguato sistema di regimazione, raccolta e smaltimento, attraverso idonei recettori, delle acque superficiali e profonde dell'intera zona di completamento, evitando interferenze delle stesse con i terreni di fondazione, le strutture in progetto, dispersioni nei terreni contermini e ruscellamenti lungo il versante.*



*Variante n. 9) – via Belvedere*

*da zona C (Mr13) a zona B4/s*

*[.....]*

*Sulla base degli elementi acquisiti con la documentazione prodotta e con gli accertamenti direttamente effettuati in sito, si ritiene compatibile la proposta urbanistica avanzata, condizionatamente all'accoglimento delle indicazioni di ordine generale riportate nella parte introduttiva del presente provvedimento (A e B) e delle sotto riportate prescrizioni:*

*A corredo dello specifico studio geologico-geotecnico e sismico, da svilupparsi per ogni singolo intervento edificatorio, andranno condotte puntuali verifiche di stabilità nello stato di progetto, con i previsti sovraccarichi, sui profili di progetto più critici, nella condizione statica, sismica e post-sismica, secondo le NTC 2008.*

*I risultati delle verifiche di cui sopra forniranno indicazioni circa la necessità di realizzare interventi/opere, al fine di garantire la stabilità a lungo termine della zona da urbanizzare.*

*In ogni caso andranno previste tipologie a basso impatto, quanto più adattabili all'attuale profilo morfologico del versante, minimizzando sterri e riporti, che qualora presentino altezze superiori a 1,50 m, andranno presidiati con adeguate opere di contenimento, opportunamente drenate a tergo.*

*Andrà mantenuto un franco di sicurezza inedificabile, della profondità di almeno 10 metri, a partire dal ciglio della scarpata stradale, che borda il limite inferiore dell'area oggetto di trasformazione.*

*Per le strutture in progetto andranno adottate fondazioni direttamente ancorate all'interno della formazione di base, integra e compatta.*

*Nelle successive fasi di progettazione andrà valutata la necessità di ricorrere all'esecuzione, segnatamente in corrispondenza delle zone che presentino maggiori spessori della coltre, di drenaggi adeguatamente dimensionati, in grado di intercettare le acque di filtrazione, di cui la falda è l'espressione o più verosimilmente d'infiltrazione (a seguito di eventi piovosi persistenti).*

*Quanto sopra al fine di evitare la saturazione dei terreni di copertura e conseguire una condizione statica affidabile sul versante.*

*Riveste particolare rilevanza ai fini della stabilità dotare l'area d'intervento, compresa la scarpata stradale, di un adeguato sistema di regimazione, raccolta e smaltimento delle acque superficiali e profonde, attraverso fossi naturali in grado di riceverle o la rete fognaria, al fine di evitare interferenze delle stesse con i terreni di fondazione e dispersioni incontrollate di acque nei terreni a valle.*

*In corrispondenza del confine superiore dell'area andrà realizzato un fosso di guardia, adeguatamente dimensionato per captare e canalizzare le acque di ruscellamento superficiale provenienti da monte, fino allo smaltimento attraverso idonei recettori.*

*Variante n. 10) – via Arena*

*da zona E a zona D1*

*[.....]*

*In considerazione di quanto sopra la variante finalizzata al riconoscimento urbanistico dei soli due lotti di conservazione volumetrica proposti esclusi piazzali, parcheggi o qualsivoglia altra superficie a servizio delle attività esistenti si ritiene condizionata al pieno rispetto delle seguenti prescrizioni, che costituiscono misure di mitigazione*



*del rischio idraulico, oltre alle indicazioni di ordine generale riportate nella parte introduttiva del presente provvedimento (paragrafi A e B):*

*Non si ritengono compatibili sui lotti in esame la realizzazione di piani interrati o seminterrati e, ai fini della tutela della qualità ambientale ed ecologica dei corsi d'acqua, l'insediamento di attività ritenute potenzialmente impattanti sulla matrice ambientale, secondo il D.Lgs 152/2006 e s.m.i., ovvero lo stoccaggio e/o gli impianti di lavorazione/trattamento di materiali ritenuti pericolosi dalla vigente normativa*

*Nel caso di ristrutturazione o demolizione con ricostruzione, il piano interno di calpestio del piano terra andrà impostato ad una quota superiore di almeno 1,00 m, rispetto all'attuale quota dei lotti.*

*Eventuali collettori di scarico delle acque chiare, recapitanti sul reticolo idrografico superficiale, dovranno essere dotati di sistema antirigurgito.*

*Non andranno realizzate opere di protezione (muretti a tenuta, ecc..) nell'area limitrofa ai lotti in esame a destinazione agricola (piazze, parcheggi, area di proprietà, ecc...) che potrebbero ostacolare il libero deflusso del acque, limitando la capacità di laminazione del territorio.*

*Variante n. 14) – via Re dei Gatti*

*modifica Zona MU2 e MU2-A con introduzione nuova strada di fondovalle*

*[.....]*

*In relazione a quanto sopra e sulla base degli ulteriori riscontri acquisiti sul posto la compatibilità della previsione proposta sull'ambito in esame, in parte vigente, si ritiene condizionata al rispetto delle indicazioni di ordine generale riportate nella parte introduttiva del presente provvedimento (paragrafi A e B) e delle seguenti limitazioni e prescrizioni:*

*Non si entra nel merito della previsione per ciò che riguarda il nuovo tracciato viario, che interferisce con il fosso Re dei Gatti e ricade all'interno dell'ambito inondabile individuato nel PAI con codice E 02-0061, classificato a rischio elevato (R3).*

*Si rimanda la puntuale valutazione di tale scelta progettuale nell'ambito della procedura di cui all'art. 9 Disciplina delle aree inondabili delle Norme di Attuazione del PAI, comma 1 lett.i).*

*In particolare l'Autorità Idraulica, sulla scorta delle risultanze di puntuali analisi idrologiche e idrauliche nello stato attuale e di progetto in cui siano valutate eventuali soluzioni alternative, la sostenibilità economica e la compatibilità con la pericolosità delle aree, esprimerà il previsto parere vincolante in merito alla soluzione progettuale, sottoponendo nel contempo l'istanza all'Autorità di Bacino.*

*A corredo dello studio geologico andranno condotte puntuali verifiche di stabilità locali, secondo le NTC 2008, sulle scarpate fluvio-torrentizie riconducibili al Fiume Foglia, caratterizzate da processi erosivi, definendo l'eventuale area di possibile evoluzione delle stesse. In base agli esiti delle verifiche andranno previsti eventuali interventi di consolidamento/stabilizzazione, al fine di garantire adeguate condizioni di stabilità sulle aree da urbanizzare. Per evitare fenomeni di destabilizzazione, andranno comunque evitati sovraccarichi e/o cunei di spinta in corrispondenza delle scarpate fluviali.*

*Al fine di garantire un miglior assetto idraulico e ambientale del corso d'acqua individuando nel contempo, quale misura cautelativa, una fascia tampone fra il limite PAI, la scarpata fluvio-torrentizia e le opere in progetto,*



*andrà destinata a verde la porzione del comparto MU2-A prossima al Fiume Foglia, evidenziata con tratteggio rosso nella tavola "P3-Azzonamento Montecchio"-PRG Variante 2013.*

*Per contrastare il manifestarsi di fenomeni erosivi che potrebbero comportare un arretramento del ciglio di scarpata in direzione della zona MU2-A e della viabilità, si prescrive quanto segue:*

*Andrà realizzato un adeguato sistema di regimazione, raccolta e smaltimento delle acque superficiali e sotterranee, evitando interferenze delle stesse coi terreni di fondazione e soprattutto dispersioni di acque lungo le scarpate fluviali o le sponde del corso d'acqua.*

*Nel caso si prevedano recapiti nel Fiume Foglia o nel fosso Re dei Gatti, le acque meteoriche andranno canalizzate fino alla base della scarpata, laddove presente, l'angolo d'incidenza del nuovo collettore rispetto al corpo idrico recettore dovrà inoltre essere, per quanto possibile, tale da agevolare il deflusso delle acque e la condotta dovrà terminare in corrispondenza della sponda del corso d'acqua, senza prolungarsi nell'alveo. Ciò al fine di evitare riduzioni della sezione di deflusso e lo sviluppo di erosioni.*

*Per contrastare possibili fenomeni di erosione o di scalzamento locale nel punto di immissione delle eventuali condotte nei corsi d'acqua, andranno previsti interventi di protezione dell'alveo (materassini di tipo "Reno", ecc..).*

*Andrà comune garantita nel tempo la periodica pulizia e manutenzione del settore idraulico interessato, afferente gli interventi e delle relative opere (tombinamenti, ecc.....), affinché non si manifestino restringimenti o intasamenti di alcun genere, a scapito del regolare deflusso delle acque verso valle.*

*Tutti gli interventi che andranno ad interessare i corsi d'acqua demaniali e la fascia di rispetto idraulica di cui al R.D. 523/1904, art. 96, comma f), con particolare riferimento alla viabilità, attraversamenti e recapiti, sono soggetti a preventiva autorizzazione, ai sensi del R.D. 523/1904, di competenza di questo Servizio.*

*Negli interventi si dovranno rispettare le distanze minime dalla sponda o piede dell'argine di corsi d'acqua demaniali e dalla proprietà demaniale, fissate dal R.D. n. 523/1904, pari a metri quattro per le piantagioni e movimenti di terreno e di metri dieci per le strutture e gli scavi.*

*Variante n. 17) – via Mazzini*

*Da Zona E a Zona B4/s*

*[.....]*

*In relazione a quanto sopra e sulla base degli ulteriori riscontri acquisiti sul posto la compatibilità della previsione proposta sull'ambito in esame, in parte vigente, si ritiene condizionata al rispetto delle indicazioni di ordine generale riportate nella parte introduttiva del presente provvedimento (paragrafi A e B) e delle seguenti limitazioni e prescrizioni:*

*Sulla scorta delle risultanze della verifica prodotta, considerate le prescrizioni precedentemente imposte per l'attuazione dell'adiacente comparto, dell'ubicazione dell'area subito a dell'opera di attraversamento su via Mazzini e delle segnalazioni pervenute in passato circa eventi di allagamento nella zona; la compatibilità idraulica della trasformazione urbanistica si ritiene condizionata al rispetto delle seguenti misure di mitigazione del rischio:*

*Come propone l'integrazione all'art. 6.4.5 delle NTA di PRG la realizzazione degli interventi sul lotto di completamento è subordinata alla preventiva demolizione delle costruzioni o parti delle stesse, attualmente ricadenti all'interno della tutela integrale del corso d'acqua.*



*La zona interposta fra il lotto di completamento ed il corso d'acqua andrà destinata a verde senza indice, con funzione di fascia di pertinenza fluviale tesa a garantire un corretto assetto idraulico, ambientale ed ecologico del corso d'acqua.*

*La potenzialità edificatoria andrà sviluppata solo all'interno dell'area a destinazione B4/s.*

*Non andranno previsti piani interrati o seminterrati.*

*Nel caso la soluzione progettuale preveda la completa demolizione dei manufatti esistenti, andrà previsto l'innalzamento del piano campagna dell'intera area di completamento B4/s fino alla quota di 44,55 m slm, prevista per la sistemazione del comparto contermini.*

*Qualora diversamente il progetto d'intervento preveda anche il mantenimento di volumetrie esistenti all'interno della zona di completamento, andrà realizzata un'opera di protezione a tenuta lungo il perimetro del lotto B4/s, fino alla quota di almeno 44,55 m slm. Le nuove costruzioni all'interno del lotto andranno comunque impostate a quota non inferiore a 44,55 m slm e gli accessi al lotto andranno dotati di cancelli a tenuta fino alla succitata quota minima.*

*Qualora si prevedano recapiti di acque bianche sul fosso Taccone, fermo restando l'obbligo di adottare misure di compensazione per l'invarianza idraulica, la fognatura andrà dotata di sistema antirigurgito.*

*Il progetto esecutivo delle opere di mitigazione della pericolosità di cui sopra, descritte e rappresentate graficamente a livello preliminare nella verifica di compatibilità idraulica, ai sensi della L.R. 22/2011 e sintetizzate nella parte descrittiva del presente provvedimento, sarà oggetto di valutazione da parte di questo Servizio - Ufficio 11.3.2 "Acque Pubbliche e Nulla-Osta Idraulici", nell'ambito dell'istruttoria per l'acquisizione della preventiva autorizzazione ai fini idraulici, ai sensi del R.D. 523/1904. Si rimandano in tale fase le analisi, gli approfondimenti e le verifiche necessarie alla progettazione di maggior dettaglio delle opere.*

*Qualora si prevedano recapiti di acque bianche sul corso d'acqua, ai fini della predetta autorizzazione, si forniscono le seguenti indicazioni tecnico-progettuali:*

*L'angolo d'incidenza del nuovo collettore acque bianche rispetto al corpo idrico recettore dovrà essere, per quanto possibile, tale da agevolare il deflusso delle acque e la condotta dovrà terminare in corrispondenza della sponda del corso d'acqua senza prolungarsi nell'alveo, ciò al fine di evitare riduzioni della sezione di deflusso e lo sviluppo di erosioni.*

*Per evitare possibili fenomeni di erosione o di scalzamento locale nel punto di immissione della condotta nel fosso, andranno inoltre realizzati interventi di protezione dell'alveo (materassini di tipo "Reno", ecc..).*

*Negli interventi si dovranno rispettare le distanze minime dall'attuale sponda del corso d'acqua, ovvero dalla proprietà demaniale (mappa catastale) fissate dal R.D. n.523/1904, pari a metri quattro per le piantagioni e movimenti di terreno e di metri dieci per le strutture e gli scavi.*

*Andrà garantita nel tempo la periodica pulizia e manutenzione del tratto interessato del fosso Taccone e del relativo attraversamento, affinché non si manifestino restringimenti o intasamenti di alcun genere, a scapito del regolare deflusso delle acque verso valle.*

*L'intera area di previsione andrà dotata di un adeguato sistema di regimazione, raccolta e smaltimento delle acque superficiali attraverso idonei recettori, evitando dispersioni nei terreni.....".*



#### **4. OBIETTIVI E CONTENUTI GENERALI DELLA VARIANTE**

La variante in esame prevede la trasformazione di n. 18 aree localizzate in varie zone del territorio comunale, nonché l'aggiornamento della cartografia sulla base del volo aerofotogrammetrico effettuato nel marzo 2011. Le modifiche introdotte con la variante, a quasi dieci anni dall'approvazione del P.R.G. del Comune di Sant'Angelo in Lizzola, avvenuta con delibera C.C. n.164/2002, riguardano principalmente ampliamenti e ripermetrazioni di zone già vigenti ed esprimono la volontà dell'Amministrazione Comunale di rispondere alle istanze pervenute da parte di alcuni cittadini.

Le aree oggetto di variante, qui di seguito descritte, sono state raggruppate in relazione alla loro ubicazione territoriale:

#### **VARIANTI n. 1-6-7**

##### **Variante n. 1**

La variante consiste nell'ampliamento di una zona di completamento "B4/s" ubicata lungo via Belvedere, verso l'adiacente terreno agricolo per una superficie di circa 1.889 mq.

In base a quanto previsto dall' art. 6.4 comma 14 delle NTA, le zone di completamento contrassegnate con ".../s" sono soggette alla stipula di una convenzione per la realizzazione di urbanizzazioni primarie.

L'indice edificatorio assegnato al nuovo lotto consente di realizzare una SUL complessiva di circa 378 mq ed un volume di ca. 1.210 mc, che corrisponde ad un carico insediativo di 10 abitanti.

Il lotto ricade all'interno di un ambito di tutela orientata del crinale che non preclude l'edificazione ma stabilisce una serie di prescrizioni per gli interventi (artt. 4.4 e 4.4.1.1 delle N.T.A.).

##### **Variante n. 6**

La variante consiste in un modesto ampliamento di una zona di completamento "B4" (*uso urbano di completamento ad edilizia rada*) sita lungo la strada che costeggia il Fosso Re dei Gatti. Il terreno oggetto di variante è all'interno del giardino privato di una abitazione esistente ma risulta classificato dal vigente PRG come fascia di salvaguardia del fosso (tutela integrale) e come zona di verde pubblico (F1). La modifica mantiene salvo il vincolo di tutela integrale sulla superficie interessata riconoscendola, però, come zona di completamento "B4" che può contribuire al calcolo della edificabilità del lotto, in base all'indice fondiario di zona.



### **Variante n. 7**

La variante consiste nel cambio di destinazione urbanistica di un appezzamento di terreno, avente una superficie di 3.500 mq, da zona agricola "E" a zona di completamento "B4/s (*uso urbano di completamento ad edilizia rada*). Come evidenziato per la precedente variante n.1, le zone di completamento contrassegnate con ".s", come nel caso in esame, sono soggette alla stipula di una convenzione per la realizzazione di urbanizzazioni primarie (art. 6.4 comma 14 delle NTA).

Il terreno oggetto di variante si trova all'interno del giardino privato di una abitazione esistente, il cui lotto risulta in parte classificato come Zona B4.

La variante consente di realizzare una SUL complessiva di 700 mq ed un volume di circa 2.240 mc, che corrisponde ad un carico insediativo di 19 abitanti.

L'area interferisce con il vincolo della "*Fascia di rispetto stradale*" del PRG.

## **VARIANTI N. 5-14-15**

### **Variante n. 5**

La variante riguarda un lotto già edificato e urbanizzato avente una superficie di circa 1.190 mq ubicato in via Montefeltro che viene trasformato da zona di completamento "B2" (*uso urbano di completamento a bassa densità edilizia*) a zona "B3" (*uso urbano di completamento a media densità edilizia*), al fine di consentire l'ampliamento del fabbricato esistente. L'indice di edificabilità attuale passa da 0,60 mq/mq a 0,80 mq/mq, determinando un incremento della SUL realizzabile che da 714 mq passa a circa 952 mq (incremento di circa 238 mq). Il volume aggiuntivo è di circa 762 mc, corrispondente ad un carico insediativo di circa 6 abitanti.

L'area non ricade in zone sottoposte a vincoli o ambiti di tutela.

### **Variante n. 14**

La variante, proposta dall'Ufficio Comunale, riguarda un'area sita in località Capone, tra il fiume Foglia e la zona industriale, e consiste in:

- inserimento grafico dell'area MU2-A, introdotta nel vigente PRG con il "Piano di valorizzazione e delle alienazioni immobiliari in variante allo strumento urbanistico vigente", approvato con delibera C.C. n. 46 del 13/07/2009,
- Variazione del comparto MU2 e MU2-A per l'inserimento di una strada di collegamento tra viale Roma e le nuove aree del limitrofo Comune di Tavullia.

Il sito è caratterizzato dai seguenti vincoli e tutele:

- "*Tutela ambientale*" (art. 4.7.1 NTA) per vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004;
- Tutela integrale dei corsi d'acqua (art. 4.3 e 4.3.1.1 NTA);



- Tutela derivante dal vincolo idropotabile (art. 4.7.3 NTA) per la presenza di un pozzo attivo.

### Variante n. 15

La variante, proposta dall'Ufficio Comunale, riguarda una piccola correzione grafica del perimetro di un comparto edificatorio, ubicato in loc. Capone, classificato come zona "B0" (*uso urbano di completamento, già assoggettato a convenzione o S.U.E.*). L'area in questione, denominato "Foglia 2", è stata lievemente ridimensionata a favore del limitrofo comparto "C - MR4" senza comportare alcun incremento del carico urbanistico vigente.

## VARIANTI N. 3-4-8-9

### Variante n. 3

La variante consiste nel rendere edificabile un terreno, attualmente destinato a zona F (verde pubblico), trasformandolo in zona di completamento "B4". Il lotto ha una superficie pari a 2.709 mq ed è costituito da un pendio acclive adiacente all'agglomerato urbano di Montecchio. Si vuole prevedere l'edificazione di due villette unifamiliari a 2 piani ciascuna, con altezza massima di 6,50 mt. La SUL complessiva realizzabile è di circa 542 mq (indice fondiario di 0,20 mq/mq) per un volume di circa 1.734 mc, corrispondente ad un carico insediativo di 14 abitanti.

Lungo via Matteotti posta in prossimità del lotto in esame verranno realizzati un marciapiede e l'illuminazione pubblica.

Il sito è caratterizzato dalla presenza dei seguenti vincoli e tutele:

- "Tutela ambientale" (art. 4.7.1 NTA) per vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004;
- Tutela integrale dei "versanti" (art. 4.3.1.3 NTA) per aree con pendenze superiori al 30%.
- La cartografia del PAI indica che una modesta porzione dell'area posta a sud-ovest è interessata da un movimento franoso avente un rischio medio R2 e grado di pericolosità P2.

### Variante n. 4

La variante consiste nel rendere edificabile un'area, ubicata lungo via Belvedere in località Montecchio, individuandola come zona di completamento "B4/s". La superficie complessiva è pari a 4.862 mq e attualmente risulta classificata dal vigente PRG, in parte come zona F (verde pubblico) ed in parte come zona agricola, all'interno della quale è presente un lotto con un fabbricato rurale censito fra il patrimonio storico-culturale (edificio n.10c).



Con la variante si prevede anche la possibilità di demolire e ricostruire il fabbricato esistente, eliminando la tutela di “storico-culturale”. L’indice fondiario assegnato alla nuova zona B4/s consente di realizzare una SUL complessiva di circa 972 mq, per una volumetria di circa 3.112 mc da sviluppare al massimo su due piani (h. max 6,50 m). Il fabbricato esistente ha un volume di 1.100 mc, pertanto l’incremento corrisponde a 2.012 mc, ovvero a circa 17 abitanti insediabili.

Come evidenziato per le precedenti varianti n.1 e 7, le zone di completamento contrassegnate con “./s”, come nel caso in esame, sono soggette alla stipula di una convenzione per la realizzazione di urbanizzazioni primarie (art. 6.4 comma 14 delle NTA).

L’area è caratterizzata dalla presenza dei seguenti vincoli e tutele:

- Tutela diffusa, ai sensi dell’art. 4.5 NTA;
- Edifici oggetto di censimento del patrimonio Storico-culturale, di cui alla tabella B delle NTA;
- La parte dell’area posta a nord-est ricade in una zona soggetta a movimento franoso classificato dal PAI come *Rischio moderato R1 con grado di pericolosità P1*.

### **Variante n. 8**

La variante è finalizzata a trasformare il piano di lottizzazione dell’ex scuola di via Roma, oggi completato e classificato come zona “B0” (*uso urbano di completamento già assoggettato a convenzione o S.U.E.*), in zona “B1” (*uso urbano di completamento a conservazione volumetrica*). Tale previsione consente di ampliare la gamma delle destinazioni d’uso ammesse all’interno del complesso edilizio secondo quanto previsto dall’art. 5.1 delle NTA del PRG. Qui di seguito si elencano le destinazioni consentite:

*Costituiscono Uso Urbano le funzioni e le attività che si svolgono all’interno del tessuto edilizio in modo interdipendente, integrato e compatibile.*

*L’Uso Urbano comprende:*

*UR1) le abitazioni e relative attrezzature condominiali e del vicinato;*

*UR2) le abitazioni collettive, le residenze sociali e le strutture per l’assistenza diretta, indiretta e sanitaria;*

*UR3) le attività ricettive del tipo alberghiero ed extralberghiero;*

*UR4) le attività commerciali al minuto, incluso i distributori di carburante;*

*UR5) i pubblici esercizi;*

*UR6) i cinema, i teatri e i locali per lo spettacolo;*

*UR7) i piccoli uffici a carattere prevalentemente privato, studi professionali, agenzie, banche e clubs;*

*UR8) l’artigianato volto alla cura della persona e artistico;*

*UR9) l’artigianato di servizio e di produzione compatibile con il tessuto urbano in relazione all’impatto ambientale ed alla specifica normativa vigente;*



*UR10) i servizi e le attrezzature di uso pubblico e di interesse collettivo.*

Non sono presenti sull'area vincoli o ambiti di tutela.

### **Variante n. 9**

La variante riguarda l'area del comparto "C-MR 13" già vigente, situato tra via Belvedere e viale dei Cipressi nella frazione di Montecchio. Il comparto attuale ha una superficie territoriale di 14.434 mq e comprende al suo interno la previsione di una nuova strada e di un piccolo parco pubblico, all'interno della fascia di rispetto cimiteriale.

La proposta di variante prevede la trasformazione dell'area edificabile del comparto in zona di completamento "B4/s", avente una superficie fondiaria di circa 3.950 mq.

Come evidenziato per le precedenti varianti, le zone di completamento contrassegnate con ".../s", come nel caso in esame, sono soggette alla stipula di una convenzione per la realizzazione di urbanizzazioni primarie (art. 6.4 comma 14 delle NTA). In questo caso, a carico del lotto di intervento, si prevede la realizzazione di un piccolo parcheggio pubblico e di un percorso pedonale che collegherà via Belvedere con via dei Cipressi.

I parametri urbanistici subiscono una generale riduzione: la SUL edificabile passa da 1.474 mq a circa 790 mq, l'indice di copertura passa da 0,30 a 0,20; l'altezza massima passa da 8 m. a 6,50 m; il volume edificabile da 4.714 mc passa a 2.528 mc (da 39 abitanti a 21 abitanti insediabili). L'area residenziale confina ad ovest con un vincolo cimiteriale. A sud, nell'area del parcheggio e in una piccola porzione della superficie fondiaria interferisce con un vincolo che non è stato ben dettagliato negli elaborati descrittivi. Alcune piccole porzioni del lotto sono interessate anche all'ambito di tutela integrale dei versanti.

## **VARIANTI N. 10-17-18**

### **Variante n. 10**

La variante riguarda due lotti ubicati su un'area pianeggiante posta in sinistra idrografica del fiume Foglia, lungo via Area, in località Montecchio. All'interno dei lotti in esame risultano insediate due attività produttive esistenti, classificate dal vigente PRG come aree agricole.

La classificazione agricola di tali aree deriva dallo stralcio che fece la Provincia nel 2002, durante l'iter di approvazione della variante generale al PRG del 1998.

Tali lotti, infatti, già identificati come *Zona industriale di completamento per piccole industrie e artigianato P1* nel PRG del 1985, vennero trasformati in *Zona D1 - ad uso produttivo di conservazione volumetrica* durante la fase di adozione della Variante generale del 1998 e successivamente stralciati dalla Provincia. La variante attuale ripropone il riconoscimento delle attività esistenti, classificandole ancora come *Zona D1 - ad uso produttivo di conservazione volumetrica* il cui articolo 6.6.2 delle NTA.



I lotti sono interessati dai seguenti vincoli e tutele:

- tutela integrale derivante dal Fiume Metauro ubicato a valle dei lotti (art. 4.3 e 4.3.1.1 NTA)
- Tutela ambientale (art. 4.7.1 NTA) derivante dal vincolo paesaggistico di cui al D.l.gs. 42/2004;
- Fascia di rispetto del metanodotto passante all'interno della parte marginale del lotto posto più a sud (art. 4.7.4 NTA).

### **Variante n. 17**

La variante consiste nel cambio di destinazione urbanistica di un lotto agricolo avente una superficie pari a circa 3.002 mq, situato lungo via Mazzini, all'interno del quale esiste un fabbricato rurale. Si prevede la modifica da zona "E" a zona a zona di completamento "B4/s".

Tale proposta venne già avanzata dall'Ufficio Comunale in sede di adozione della variante generale al PRG del 1999, ma successivamente annullata a seguito dell'osservazione del proprietario del lotto che chiedeva il ripristino dell'uso agricolo.

Il lotto individuato con la variante attuale adatta il perimetro orientale a quello che delimita il vincolo di tutela integrale del fosso Taccone. In questo modo il fabbricato esistente viene tagliato in due parti, l'una appartenente alla nuova zona B4/s, l'altra invece rimane in zona agricola.

La SUL edificabile con l'individuazione del lotto di variante risulta pari a circa 600 mq, per un volume di circa 1.920 mc che, sottratto ai 720 mc dei fabbricati esistenti, produce un incremento volumetrico di 1200 mc, corrispondente ad un carico insediativo di circa 10 abitanti teorici.

Come evidenziato per le varianti precedenti, le zone di completamento contrassegnate con ".s", come nel caso in esame, sono soggette alla stipula di una convenzione per la realizzazione di urbanizzazioni primarie (art. 6.4 comma 14 delle NTA).

L'area è soggetta alla *Tutela ambientale* (art. 4.7.1 NTA) derivante dal vincolo paesaggistico, di cui al D.Lgs. n. 42/2004. Inoltre ricade all'interno dell' *Ambito provvisorio di tutela del PPAR* (art. 4.1 NTA).

### **Variante n. 18**

La variante intende riqualificare l'intera area industriale ubicata tra le vie Marche, Liguria, Toscana e Arena, classificata come *Zona DI – ad uso produttivo di conservazione volumetrica*, identificandola come nuova zona *DI\*/s*. Tale proposta, avanzata dall'Ufficio tecnico comunale, nasce dalla necessità di recuperare l'intero comparto produttivo e tutti gli edifici al suo interno realizzati negli anni '70 e '80 che ad oggi versano in un avanzato stato di degrado. L'obiettivo consiste nel prevedere una nuova normativa che consenta il recupero funzionale dei fabbricati, la modifica delle altezze per adeguarle alla tipologia di lavorazione, l'eliminazione dell'amianto e l'utilizzo di energia proveniente da fonti rinnovabili.

La variante non comporta aumento del carico urbanistico.



L'area non è soggetta ad alcun vincolo e/o tutela.

## VARIANTI N. 11-12-13-19

### **Variante n. 11 e 12**

La variante consiste nell'eliminazione di due errori grafici presenti nella Tavola "P2 – Azzonamento di Apsella" che riguardano le seguenti correzioni:

- Il primo errore riguarda un fabbricato, ubicato lungo via Serra che è stato erroneamente inserito fra gli edifici censiti come beni storici (Tabella B, NTA). Con Delibera di C.C. n. 52 del 27.04.2004 "Esame osservazioni ed opposizioni a variante parziale al PRG per la classificazione edifici rurali ed extraurbani" tale edificio venne stralciato senza aggiornare la cartografia che,
- L'altra correzione riguarda l'eliminazione di una strada di progetto del PRG, vicina alla Strada provinciale delle Regioni n.30, che di fatto non ha alcun collegamento.

### **Variante n. 13**

La variante riguarda la modifica della perimetrazione di un lotto residenziale di completamento B2/s, al fine di una migliore distribuzione della superficie fondiaria, eliminando le parti di terreno inutilizzabili, senza alcun incremento del carico urbanistico.

Il sito non è caratterizzato dalla presenza di alcun vincolo e/o ambito di tutela ambientale.

### **Variante n. 19**

La variante riguarda un comparto C del vigente PRG, denominato "AR1", ubicato lungo via Apsella.

La vastità di tale zona di espansione ha limitato la fattibilità degli interventi. La variante ha l'obiettivo di incentivarne l'attuazione attraverso una riorganizzazione complessiva dell'area sulla base dei seguenti criteri:

- La parte del comparto AR1 ubicata a destra di via Serra e la limitrofa zona di completamento B2\*, posta a valle, vengono trasformate in zona B4/s (depotenziandone l'edificabilità).
- La prima parte del comparto AR1 ubicato a sinistra di via Serra, fino al limite dell'attigua zona B2\*, viene trasformata, con quest'ultima in zona B4/s (depotenziandone l'edificabilità).
- La restante area AR1 viene suddivisa in n. 4 comparti autonomi soggetti anch'essi a S.U.E., denominati AR1-1, AR1-2, AR1-3 e AR1-4, senza prevedere alcun incremento della SUL attuale ma ripartendola proporzionalmente in ogni singolo comparto edificatorio. Nel rapporto preliminare, inoltre, si afferma quanto segue:



*“Per queste quattro aree residenziali di nuovo impianto andranno predisposte delle schede di intervento di fattibilità sulla base della quale riorganizzare i vari comparti che meglio sia adattano alla tipologia di area costituita da aree a vincolo di versante e con parti geologicamente metastabili.*

*Le nuove schede quindi avranno alla base uno studio anche se preliminare geologico e vincolistico in modo di indirizzare già l'intervento edilizio che resta interessante per l'ubicazione e per la creazione di servizi mancanti per la frazione di Apsella.*

*Il comparto AR1-3 verrà traslato nella posizione di variante al fine di inserire una zona F2 di interesse sovra comunale da destinare ad un polo socio-sanitario per la terza età – HOUSING SOCIALE.*

*Tale area sarà assoggettata ad una scheda specifica con tutti i parametri necessari al dimensionamento delle suddette strutture.”*

L'area di intervento è caratterizzata dalla presenza dei seguenti vincoli e tutele:

- “Delimitazione Ambiti definitivi di tutela orientata” (art. 4.4 NTA) del P.P.A.R.;
- “Delimitazione Ambiti definitivi di tutela integrale” (art. 4.3 NTA) del P.P.A.R.;
- “Versanti aree con pendenze superiori al 30%” (art. 4.3.1.3 NTA) come tutele speciali del P.P.A.R.;
- “Limite fascia di rispetto stradale”;
- P.A.I. – “Area a rischio di frana moderato R1 con pericolosità P2” - cod. identificativo F\_02\_0189 e “Area a rischio di frana moderato R1 con pericolosità P1” - cod. identificativo F\_02\_0156.

## VARIANTE n. 2

La variante riguarda la trasformazione urbanistica di un'area, avente una superficie di circa 2.415mq, da zona F1 – per attrezzature di interesse generale a zona di completamento B4/s (uso urbano di completamento ad edilizia rada). Il nuovo lotto edificatorio confina con una zona di completamento B2 ed è accessibile da via Dei Partigiani; si prevede l'edificazione di due fabbricati, per una SUL complessiva di circa 483 mq (indice 0,20 mq/mq) ed un volume edificabile di circa 1.546 mc, corrisponde ad un carico insediativo di 13 abitanti.

L'area è interessata dai seguenti vincoli e tutele:

- tutela diffusa, di cui all'art. 4.5 delle NTA;

Tutele integrali derivanti dai versanti, ovvero da aree con pendenze superiori al 30%” (art. 4.3.1.3 NTA).



## **5. VALUTAZIONE URBANISTICA DI CONFORMITA' AL PPAR E AGLI ALTRI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATI**

Questo ufficio,

visto quanto sopra esposto e valutato;

visti gli elaborati trasmessi;

valutate le motivazioni che hanno comportato l'adozione della Variante al PRG vigente, richiamate le prescrizioni della determinazione n. 296 del 20/02/2013 della Provincia di Pesaro e Urbino con prescrizioni, che fanno parte integrante della presente variante, con la quale si è concluso il procedimento con l'esclusione della variante dalla procedura VAS nonché il parere rilasciato ai sensi dell'art. 89 del DPR 381/2001.;

attestata la sostanziale compatibilità con la normativa vigente e con le previsioni dei Piani Territoriali e dei Programmi di carattere sovracomunale e in particolare con le previsioni e gli indirizzi del PPAR, del PIT e del PTC;

**ritiene di poter esprimere parere di conformità favorevole alla variante in oggetto con le seguenti prescrizioni:**

- **Tutte le prescrizioni impartite con la determinazione 296 del 20/02/2013 e recepite dall'Amm.ne Comunale dovranno essere riportate all'interno delle NTA.**
- **Considerato il contesto in cui si andranno ad edificare i nuovi volumi, si raccomanda l'utilizzo, nelle tinteggiature esterne degli edifici, di tonalità di colore tipiche delle terre locali. Il volume e la composizione architettonica dei costruendi manufatti dovranno assecondare la morfologia dei suoli evitando di porsi in contrasto con questa e dovranno inoltre essere realizzate cisterne per la raccolta di acqua piovana per surrogare da usi impropri le scarse risorse idropotabili disponibili. Tale operazione, oltre a diminuire i rischi di allagamento crea dei serbatoi d'acqua utilizzabili per l'irrigazione delle aree verdi.**
- **Dovrà essere predisposto, in sede attuativa degli interventi, un apposito "Progetto del Verde"; in particolare, andrà definito un abaco delle essenze arbustive e di alto fusto**



da mettere a dimora, per le quali andranno previsti e definiti i tempi di esecuzione, una garanzia minima di attecchimento, nonché un piano di manutenzione post impianto. Inoltre si specifica che le piante di alto fusto al momento della loro piantumazione dovranno avere un diametro del fusto non inferiore ai 10 cm. ed un'altezza minima di 1,5 ml.;

- Per gli edifici di nuova costruzione dovranno essere osservate le disposizioni normative previste dalla L.R. 14/2008 “Norme per l'edilizia sostenibile” e delle relative linee guida emanate con D.G.R. n. 760 del 11/05/2009;
- Al fine di evitare fenomeni di sovraffollamento e per adeguare le abitazioni alle esigenze del nucleo familiare secondo quanto previsto dall'art. 2 della L.R. n. 36 del 16/12/2005, dovranno essere realizzati alloggi avente una superficie utile calpestabile inferiore ai 54 mq. per un massimo del 20% di quelli previsti dal piano di lottizzazione residenziale.
- Al fine di perseguire il risparmio energetico e il contenimento dell'inquinamento luminoso, la nuova rete di illuminazione dovrà essere conforme alle disposizioni contenute nella legge regionale n. 10/2002;
- Tutte le zone di completamento che prevedano interventi per una superficie fondiaria superiore a 2000mq. dovranno essere sottoposti ad un planivolumetrico preventivo da sottoporre all'approvazione da parte del consiglio comunale. Tale planivolumetrico dovrà individuare il sistema degli accessi, la dotazione di parcheggi e l'inserimento dei nuovi fabbricati in rapporto al contesto contermini.
- Prima dell'attuazione degli interventi dovrà essere verificata l'applicazione di quanto previsto nella recente sentenza della Corte Costituzionale n. 93/2013.

**Il Responsabile della P.O. 12.2**  
**Urbanistica –VAS –Coordinamento SUAP**  
F.to Ing. Mario Primavera