



Provincia di Ancona  
COMUNE DI OSIMO

**Serie A| Azzonamento e Strumenti di Attuazione**  
**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE | NTA**

**Aggiornamento Ottobre 2023**

ADOZIONE DEFINITIVA  
Elaborati adeguati alla D.C.C. n. 43 del 26/10/2023  
(in recepimento del Parere motivato di VAS e delle osservazioni accolte)

## **INDICE della NTA**

### **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **CAPO I – Validità e struttura del Piano Urbanistico Comunale**

Art. 1 – Applicazione ed elementi costitutivi del Piano Urbanistico Comunale

Art. 2 – Sistema Informativo Territoriale

#### **CAPO II – Attuazione del Piano Urbanistico Comunale**

Art. 3 – Modalità di attuazione del Piano

Art. 4 – Destinazione d'uso

Art. 5 – Parametri urbanistici, distanze distacchi, indicatori ambientali

Art. 6 – Categorie di intervento

Art. 7 – Livello di coerenza delle disposizioni vincolanti e degli indirizzi

### **TITOLO II – ZONIZZAZIONE**

Art. 8 – Azzonamento del territorio comunale, prescrizioni e indirizzi generali

#### **CAPO I – Ambiti urbani**

Art. 9 – Definizione delle zone A-B-C

Art. 10 – Zone residenziali di interesse storico-artistico - A

10.1 – Centro e nucleo storico originario - A1

10.2 – Tessuti edilizi di interesse storico - A2-A2\*

10.3 – Ambiti urbani di valorizzazione del nucleo storico - A3

Art. 11 – Zone residenziali di completamento - B

11.1 – Zone consolidate ad alta densità - B1

11.2 – Zone consolidate a media densità - B2

11.3 – Zone per il completamento della forma urbana - B3

11.4 – Zone di ristrutturazione e salvaguardia - B4

11.5 – Zone residenziali a volumetria definita - B5

Art. 12 – Zone residenziali di espansione - C

12.1 – Zone C con Piani attuativi previgenti, approvati o con iter approvativo in corso- C1

12.2 – Zone per il completamento della forma urbana - C2

12.3 – Zone di ridefinizione del margine urbano - C3

12.4 – Zone di nuovi insediamenti extraurbani - C4

12.5 – Ambiti di trasformazione guidata - C5

#### **CAPO II – Zone artigianali-produttive - multifunzionali**

Art. 13 – Definizione delle zone D

Art. 14 – Zone D con Piani attuativi previgenti, approvati o con iter approvativo in corso

Art. 15 – Zone artigianali produttive – (D1-D2)

15.1 – Zone artigianali-produttive di completamento - D1

15.2 – Zone artigianali-produttive di espansione - D2

Art. 16 – Zone per servizi multifunzionali – (D3-D4)

16.1 – Zone per servizi multifunzionali di completamento - D3

16.2 – Zone per servizi multifunzionali di espansione - D4

Art. 17 – Zone D in aree rurali o ambiti di fragilità - D5

Art. 18 – Zone D con trasformazione guidata

Art. 19 – Norme per gli spazi e le dotazioni commerciali nelle zone D

Art. 20 – indirizzi per le dotazioni ecologiche - funzionali/paesistico ambientale nelle zone D

### **CAPO III – Servizi e dotazioni pubbliche**

Art. 21 – Definizione delle zone F

#### *Attrezzature pubbliche*

Art. 22 – Zone per attrezzature per l'istruzione - F1

Art. 23 – Zone per attrezzature civiche, sociali, sanitarie e religiose - F2

Art. 24 – Zone per attrezzature sportive - F3

Art. 25 – Zone per infrastrutture strategiche - F4

Art. 26 – Zone per attrezzature cimiteriali - F5

#### *Dotazioni ambientali*

Art. 27 – Zone per aree verdi attrezzate - F6

Art. 28 – Zone per aree verdi con funzioni paesistico- ambientali - F7

#### *Aree per la sosta e la mobilità sostenibile*

Art. 29 – Zone per la sosta e parcheggi - F8

Art. 30 – Percorsi pedonali, Ciclovie, e accessibilità

Art. 31 – Zone F con trasformazione guidata

### **CAPO IV – Norme generali per le aree e le trasformazioni urbane**

#### *Norme specifiche per trasformazione urbane complesse*

Art. 32 – Schede di assetto preliminare - S

Art. 33 – Interventi di trasformazione coordinate -T

Art. 34 – interventi di rigenerazione urbana - R

#### *Norme generali per gli ambiti urbani*

Art. 35 – Zone a Verde privato, percorsi e viabilità private - VP

Art. 36 – Viabilità e strade

### **CAPO V – Zone agricole**

Art. 37 – Definizione delle zone E

#### *Gli ambiti di paesaggio*

Art. 38 – Zone agricole nelle colline del paesaggio rurale storico - E1

Art. 39 – Zone agricole di continuità ambientale della Valle del Musone - E2

Art. 40 – Zone agricole della campagna periurbana del versante e della piana dell'Aspio - E3

Art. 41 – Zone agricole periurbane del capoluogo - E4

#### *Infrastrutture verdi e blu e agricoltura multifunzionale*

Art. 42 – Aree agricole di compensazione idraulica e aree interessate da interventi infrastrutturali di nuova previsione

Art. 43 – Parchi agro-urbani multifunzionali

Art. 44 – Aree per interventi di inserimento paesaggistico nel territorio extraurbano

Art. 45 – Greenways e strade bianche interpoderali

Art. 46 – Patti agro-ambientali e piani attuativi ambientali

### **TITOLO III – VINCOLI E PRESCRIZIONI PER LA TUTELA DEL TERRITORIO**

Art. 47 – Definizione e inquadramento degli ambiti

#### **CAPO I – Piano paesistico ambientale regionale - PPAR**

Art. 48 – Definizione e inquadramento dei sottosistemi tematici- territoriali e delle Aree Esenti del PPAR

##### *Sottosistema storico culturale*

Art. 49 – Paesaggio Agrario di interesse storico-ambientale

Art. 50 – Ambiti di tutela del Centro storico

Art. 51 – Edifici e manufatti storici di pregio

51.1 – Tutele e interventi su manufatti storici artistici del territorio

51.2 – Manufatti del patrimonio edilizio rurale

Art. 52 – Aree archeologiche, tracciati delle aree di centuriazione e siti con ritrovamenti

Art. 53 – Strade Panoramiche

##### *Sottosistema botanico-vegetazionale*

Art. 54 – Emergenze botanico vegetazionali

54.1 -BA Eccezionale valore

54.2 -BC Qualità diffusa

Art. 55 – Aree Floristiche

Art. 56 – Boschi

Art. 57 – Elementi diffusi del paesaggio agrario, formazioni riparie

57.1 – elementi isolati

57.2 – siepi

57.3 – filari

57.4 – formazioni riparie

57.5 – boschetti residui

##### *Sottosistema geologico-geomorfologico*

Art. 58 – Categorie della struttura geomorfologica- Emergenze geologiche-geomorfologiche, idrogeologiche

Art. 59 – Corsi d'acqua

Art. 60 – Crinali

Art. 61 – Versanti con pendenza superiore al 30%

#### **CAPO II – Rete Ecologica Regionale REM**

Art. 62 – Rete Ecologica Comunale REC

Art. 63 – Sistemi di connessione di interesse regionale e locale e stepping stones

Art. 64 – Indirizzi per il potenziamento della Rete ecologica Comunale, REC

Art. 65 – Indirizzi per la revisione del Piano del Verde e delle infrastrutture verdi

#### **CAPO III – Piano di Assetto Idrogeologico - PAI e Microzonazione Sismica MZS**

Art. 66 – Definizione e inquadramento normativo per gli interventi in ambiti PAI

66.1 Normativa specifica per le aree a rischio esondazione

66.2 Normativa specifica per l'Area Progetto di Mitigazione (1 – Osimo Stazione)

66.3 Normativa specifica per le Aree (2/3 – San Biagio)

Art. 67 – Definizione e inquadramento degli indirizzi per gli interventi in ambiti della MZS

#### **CAPO IV – Vincoli e rispetti tecnico normativi**

Art. 68 – Vincoli paesaggistici, idrogeologici ed esenzioni

68.1 – Idrogeologici R.D. 3267/23 e R.D. 1126/26 e Boschi (ai sensi L.R. 06/2005)

68.2 – Corsi d’acqua - Aree tutelate per Legge (D.lgs. 42/04, art.142 co.1 - ex L. 431/85)

68.3 – esenzioni (ai sensi D.lgs. 42/04, art.142 co.2)

68.4 – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (ai sensi D.lgs. 42/04, art.136 co.1)

68.5 – Vincolo e aree di interesse archeologico (ai sensi D.lgs. 42/04, art.10 co.3 lett. a)

Art. 69 – Fasce di rispetto dei pozzi idropotabili

Art. 70 – Fasce di rispetto stradale

Art. 71 – Fasce di rispetto ferroviarie

Art. 72 – Fasce di rispetto cimiteriale D.P.R. 285/90

Art. 73 – Fasce di rispetto delle reti tecnologiche

### **TITOLO IV – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

#### **CAPO I – Disposizioni transitorie**

Art. 74 – Validità delle concessioni ed autorizzazioni rilasciate prima dell’adozione del Piano

Art. 75 – Usi transitori in zone destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse generale

Art. 76 – Piani Particolareggiato del Centro Storico

Art. 77 – Piani attuativi previgenti

#### **CAPO II – Disposizioni finali**

Art. 78 – Decadenza di norme in contrasto

Art. 79 – Deroghe

## TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

### CAPO I – VALIDITÀ E STRUTTURA DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

#### Art. 1 – Applicazione ed elementi costitutivi del Piano Urbanistico Comunale

##### 1.1 - Campo di applicazione

Il presente strumento urbanistico denominato Piano Urbanistico Comunale costituisce Variante Generale al Piano Regolatore Generale del Comune di Osimo, elaborato ai sensi della legge 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni, secondo le norme regionali contenute nelle L.R. n. 34 del 05/08/92 e L.R. n. 19 del 16/08/01, L.R. n. 22 del 23/11/11 e in adeguamento agli strumenti di Pianificazione sovraordinata P.P.A.R. - R.E.M. - P.T.C. - P.A.I.

Il PIANO recepisce inoltre le seguenti leggi regionali e i relativi regolamenti:

- L.R. n. 21 del 14 novembre 2011 – aggiornata con L.R. n. 7 del 31 marzo 2022 (multifunzionalità).
- L.R. n° 22 del 08/08/2009 e ss.mm.ii. fino alla vigenza della stessa;
- L.R. n. 35 del 26 novembre 2012, Disciplina in materia di MICROZONAZIONE SISMICA.
- DGR n. 53 del 21 gennaio 2014 “criteri per la redazione della verifica di COMPATIBILITÀ IDRAULICA nonché le modalità operative e le indicazioni tecniche relative ai commi 2 (n.d.r. valutazione dell’ammissibilità degli interventi di trasformazione) e 3 (n.d.r. invarianza idraulica)” ss. modificati con DGR n. 671 del 20 giugno 2017.
- L.R. n. 2 del 5 febbraio 2013, “*Norme in materia di rete ecologica delle Marche e di tutela del paesaggio e modifiche alla Legge Regionale 15 novembre 2010, n. 16 "Assestamento del Bilancio 2010"*”.
- D.G.R. n. 1288 del 01 ottobre 2018, “*Approvazione degli indirizzi per il recepimento della RETE ECOLOGICA DELLE MARCHE (REM)*”.
- L.R. n. 8 del 03 maggio 2018, che recepisce lo schema di REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO (RET) che lo Stato ha emanato in attuazione dell’intesa stabilita in sede di Conferenza unificata del 20 ottobre 2016.
- DGR N.873 del 12 luglio 2021, l’atto di indirizzo ‘Schema di Regolamento edilizio Tipo – RET’ redatto nell’ambito delle attività previste ai sensi dell’art.3 co. 4 della L.R. n.8/2018. Lo schema di Regolamento Edilizio Tipo (RET) è articolato in due parti e corredato da Allegati, nello specifico:
  1. Prima Parte “*Principi generali e disciplina generale dell’attività edilizia*” - disciplina generale dell’attività edilizia operante in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale e ricomprende l’Allegato A - “*QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI*” e l’Allegato B - “*Schema della documentazione da porre a corredo delle pratiche edilizie*”;
  2. Seconda Parte “*Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia*” - disciplina regolamentare in materia edilizia di competenza comunale e ricomprende l’Allegato 1 - “*INDICE “BAF” - BIOTIPE AREA FACTOR*”.
- L.R. n. 14 del 01 luglio 2021 - Disposizioni in materia di RIGENERAZIONE URBANA e attività edilizia. Modifiche alla legge regionale 23 novembre 2011, n. 22 e alla legge regionale 8 ottobre 2009, n. 22.
- L. R. n. 22 del 05 agosto 2021, - Disciplina dell’ATTIVITÀ COMMERCIALE nella regione Marche;
- DGR n. 674 del 06 giugno 2022, il Regolamento regionale del 7 giugno 2022, n. 4 - Disciplina dell’attività di commercio in sede fissa, in attuazione dell’art.16 della L.R. 22/2021.

- DGR n. 1647 del 23/12/2019 "Approvazione linee guida regionali per la Valutazione Ambientale Strategica e revoca della D.G.R. 1813/2010" - B.U.R. Marche n. 4 del 03/01/2020.
- D. PF VAA n. 13 del 17/01/2020 "indicazioni tecniche, requisiti di qualità e moduli per la Valutazione Ambientale Strategica".
- D. PF VAA n. 198 del 14/07/2021 "indicazioni tecniche per la Valutazione Ambientale Strategica degli strumenti urbanistici"; l'ambito di applicazione del Piano è costituito dall'intero territorio comunale, al quale si riferiscono le previsioni contenute negli elaborati elencati al successivo art.1.2.

Nella successiva trattazione, nonché negli elaborati grafici il suddetto Piano Regolatore Generale, redatto ai sensi dell'art. 14 L.R. 34/92, assume la denominazione di Piano Urbanistico Comunale con abbreviazione scritto grafica indicata come PIANO.

## 1.2 - Elementi costitutivi e struttura del Piano

Gli elaborati elementi costitutivi del Piano Urbanistico Comunale si strutturano in 4 gruppi e serie:

### 1 - PROGETTO

- serie A – Zonizzazione di Piano| NTA | Relazioni descrittive
- serie B – Tutele Paesistico-ambientali
- serie C – Vincoli e rispetti sovraordinati
- serie D – Indirizzi per l’attuazione del Piano

### 2 - VALUTAZIONE E MONITORAGGIO

- VAS – Elaborati di Valutazione Ambientale Strategica
- SIT – Sistema informativo territoriale

### 3 - ANALISI | QUADRI CONOSCITIVI E PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

- Serie E1 – Analisi degli aspetti insediativi e sociodemografici. *“l’arcipelago dei contesti”*
- Serie E2 – Analisi geologica-geomorfologica del territorio
- Serie E3 – Analisi botanico-vegetazionali

### 4 - ANALISI | PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

- Serie F – Trasposizioni e adeguamenti al PPAR
- Serie G – Trasposizioni e adeguamenti alla REM
- Serie H – Trasposizioni e adeguamenti al PAI
- Serie I - Trasposizioni e adeguamenti al PTC
- Serie L - Microzonazione sismica II Livello

## 1.3 – Valore prescrittivo degli elementi costitutivi e validità

Il PIANO ha validità giuridica a tempo indeterminato e può essere sottoposto a revisioni periodiche nei modi e con procedure di Legge.

Hanno valore prescrittivo i seguenti elaborati quali elementi costitutivi del PIANO:

Serie A	AZZONAMENTO E STRUMENTI DI ATTUAZIONE		
A  NTA	Norme Tecniche di Attuazione <i>all.1- Parametri urbanistici  Schemi grafici</i> <i>all.2- Modalità di calcolo indice BAF</i> <i>all.3- Schema di convenzione</i> <i>all.4- Schema di accordo agro-ambientale</i>		n.1 Doc.A4

	<i>all.5- Scheda di rilievo dei fabbricati rurali all.6- Immobili e aree di interesse culturale e di particolare valore storico documentale all.7- prescrizioni specifiche in adeguamento al parere di compatibilità geomorfologica (ai sensi dell'art. 89 del d.p.r. 380/2001 e di compatibilità idraulica ai sensi dell'art. 10 della l.r. 22/2011 e della d.g.r. 53/2014)</i>		
A 01-02-03	Territorio comunale - zonizzazione	1:10.000	n.3 tav. A0
A da 04 a 27	Ambiti urbani - zonizzazione	1:2.000	n.24 tav. A0
A S1	Schede di assetto preliminare	album	n.1 doc. A3
A S2	Ambiti di Rigenerazione urbana e Trasformazioni coordinate	album	n.1 doc. A4
A S3	Centro Storico norme di salvaguardia ed indirizzi	1:1.000	n.1 tav A0
A S4	Piani attuativi conclusi (art. 77), previgenti, approvati o con iter approvativo in corso (artt. 12.1 e 14)	album	n.1 doc. A3

**Serie B TUTELE PAESISTICO-AMBIENTALI**

B 01-02-03	Territorio comunale	1:10.000	n.3 tav. A0
B da 04 a 27	Ambiti urbani	1:2.000	n.24 tav. A0

**Serie C VINCOLI E RISPETTI**

C 01-02-03	Territorio comunale	1:10.000	n.3 tav. A0
C da 04 a 27	Ambiti urbani	1:2.000	n.24 tav. A0

Hanno valore di indirizzo i seguenti elaborati quali elementi costitutivi del PIANO:

**Serie D INDIRIZZI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO**

*La rigenerazione urbana e la qualità dell'abitare*

D1	Indirizzi qualitativi per le trasformazioni	album	n.1 doc.A3
D1a	Carta delle trasformazioni guidate e azioni coordinate	1:20.000	n.1 tav. A0

*Il paesaggio e le risorse naturali*

D2	Infrastrutture verdi e blu (indirizzi per il piano del verde)	album	n.1 doc.A3
D2a	Carta di potenziamento della REC	1:20.000	n.1 tav. A0

*Servizi, cultura e spazio pubblico*

D3	Innovazione sociale e tattica per lo spazio pubblico	album	n.1 doc.A3
D3a	Bozza di regolamento dei beni comuni e schema Patto di collaborazione		n.1 doc.A4

*Infrastrutture e mobilità*

D4	La città a '15 minuti (indirizzi per il Peba)	album	n.1 doc.A3
D4a	Rete della mobilità urbana e dei servizi	1:20.000	n.1 tav. A0

*Resilienza e sicurezza territoriale*

D5	Indirizzi per il telaio della sicurezza	album	n.1 doc.A3
D5a	Carta microzonazione sismica periodo 0.1-0.5	1:15.000	n.1 tav. A0
D5b	Carta microzonazione sismica periodo 0.4-0.8	1:15.000	n.1 tav. A0
D5c	Carta microzonazione sismica periodo 0.7-1.1	1:15.000	n.1 tav. A0

Sono fatti salvi i Piani Attuativi Adottati e/o Approvati e quelli con procedimento avviato, precedentemente alla data di adozione del presente PIANO.

Sono consentite, senza preventiva variante al piano urbanistico Comunale, le varianti ai piani attuativi che non incidono sul dimensionamento globale degli stessi e non comportino modifiche alla destinazione di spazi pubblici o di uso pubblico.

Scaduto il periodo di validità dei piani attuativi:

a) per le aree e gli edifici esistenti riconosciuti dal PIANO in zona B art.2 D.M. 1444/68 prevalgono la normativa e la zonizzazione prevista nelle relative sottozone in cui tali aree ed edifici ricadono;

b) per i lotti inedificati e nei comparti non convenzionati, ricadenti nelle sottozone C1 art.12.1Nta e sottozone D art.14 Nta, permangono valide le indicazioni grafiche e le prescrizioni normative previste nel piano attuativo, salvo quanto previsto all' art. 77 delle presenti NTA.

Il PIANO al successivo art. 7 fissa livelli differenziali di coerenza normativa distinguendo le disposizioni vincolanti ed indirizzi con riferimento a zone e sottozone specificatamente disciplinati al successivo Titolo II delle presenti NTA.

#### **1.4 – Lettura delle Norme e delle simbologie grafiche**

Nei casi in cui si riscontri una non corrispondenza fra i vari elaborati del Piano, le prescrizioni delle presenti norme prevalgono sugli elaborati grafici.

Nel caso di non corrispondenza fra elaborati grafici in scala diversa, prevalgono le tavole di progetto in scala maggiore (1:2.000).

In caso di eventuale non corrispondenza tra elaborati grafici e la presente normativa prevalgono le indicazioni contenute nella normativa.

In caso di eventuale non corrispondenza tra confini degli azzonamenti e confini catastali, di modesta entità, prevalgono questi ultimi, previa verifica della posizione dei confini catastali secondo i vigenti procedimenti del N.C.T. – N.C.E.U. con successiva presa d'atto con Determina Dirigenziale da inserire e richiamare negli atti del procedimento abilitativo edilizio.

## Art. 2 – Sistema Informativo Territoriale

---

Il sistema delle prescrizioni, vincoli, tutele esplicitato mediante le tavole grafiche è basato sulla cartografia aerofotogrammetrica georeferenziata secondo il sistema di riferimento Monte Mario/Italy Zone 2 (fuso E)" (Datum: Roma 40 – Proiezione: Gauss-Boaga – Fuso: Est – EPSG: 3004) che deriva dall'aggiornamento della CTR (Carta Tecnica Regionale, scala di dettaglio 1:10.000) e della base aerofotogrammetrica 1999 (scala di dettaglio 1:2.000) effettuato grazie al rilievo da drone svolto nel 2020. La successiva elaborazione ed interpretazione dei dati, dell'intero territorio comunale di Osimo, ha consentito di dotare il Comune di una cartografia su base GIS e CAD georeferenziata, metrica e ad alta risoluzione, dell'intera area, aggiornata al 2020, aggiornabile e di modelli DSM (Digital Surface Model) e DTM (Digital Terrain Model) a nuvola di punti, anch'essi georeferenziati al sistema di riferimento.

La base cartografica è utilizzata solamente quale sistema di riferimento cartografico - dimensionale per la rappresentazione della disciplina di PIANO e in quanto tale non partecipa al sistema normativo-prescrittivo. La base cartografica è soggetta ad aggiornamenti periodici a cura dell'Amm.ne Comunale. La riproduzione e la pubblicazione (stampa, internet) di tavole di PIANO con la base cartografica aggiornata rispetto a quella data al momento della formazione dell'atto amministrativo non costituisce variante all'atto di pianificazione ma un suo aggiornamento programmato e in quanto tale è soggetta alla sola pubblicazione della data di aggiornamento a seguito di presa d'atto dell'Amm.ne Comunale.

In caso di incongruenza fra la cartografia di base e il sistema degli azzonamenti, vincoli, ambiti geometricamente dimensionati (indipendentemente dalla medesima cartografia di riferimento) prevalgono questi ultimi.

Presso l'ufficio Urbanistica sarà conservato il catasto delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie sulla base del rilievo aerofotogrammetrico del territorio comunale. Tale conservazione è organizzata mediante un insieme di strumenti e tecniche informatiche denominato "SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE". Le registrazioni delle trasformazioni saranno espletate a cura del servizio con gli apporti di seguito specificati.

All'atto della presentazione dell'istanza iniziale sia per interventi edilizi che per interventi urbanistici e poi della comunicazione di fine lavori (relativamente ad interventi edilizi di ampliamento e/o nuova costruzione) ovvero della definitiva approvazione del piano attuativo (relativamente a piani di iniziativa pubblica o privata o equiparati), i soggetti proponenti depositano la planimetria georeferenziata su supporto informatico (in formato dxf o shp) delle opere progettate contenente le seguenti informazioni:

### A) INTERVENTI EDILIZI

- l'individuazione della superficie fondiaria (SF) considerata per il calcolo dell'indice oppure, nel caso di interventi in zone agricole, dei terreni costituenti l'azienda e la quota parte di terreno assoggettata a vincolo di inedificabilità;
- l'individuazione dell'edificio realizzato;
- l'indicazione della volumetria e SL realizzata.

### B) INTERVENTI URBANISTICI

- l'individuazione della zonizzazione con le relative superfici, i dati planivolumetrici e le prescrizioni edilizie particolareggiate.

La suddetta documentazione sarà utilizzata per l'aggiornamento del sistema informativo urbanistico (computo dei volumi edificati, delle potenzialità edificatorie residue delle aree, ecc.), in particolare tali dati hanno valore per il diniego del permesso di costruire qualora siano richiesti nuovi interventi edificatori i cui indici urbanistici vengono computati su aree già utilizzate per precedenti costruzioni.

## CAPO II – ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

---

### Art. 3 – Modalità di attuazione del Piano

---

Il PIANO si attua attraverso strumenti urbanistici preventivi, interventi edilizi diretti e/o convenzionati, interventi in deroga.

#### **Strumenti urbanistici preventivi**

Le aree e gli edifici ricompresi nel centro storico del Comune sono subordinati alle prescrizioni del Piano Particolareggiato del Centro Storico approvato con D.G.C. 125 del 07/05/2014, di cui ai successivi art.10 e art. 76 delle NTA. Alla decadenza del vigente PPCS si applicano gli indirizzi e le prescrizioni di cui all'elaborato del PIANO tav. AS3 "*Centro Storico norme di salvaguardia ed indirizzi*".

In tutte le aree ricomprese nelle zone classificate ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/68 come Zto C (art.12 NTA) e Zto D (art. 13 NTA), salvo quanto disposto agli artt. 33 e 34 delle presenti NTA, ogni atto abilitativo è subordinato alla preventiva approvazione di uno dei Piani Urbanistici attuativi previsti e disciplinati dalla normativa vigente di seguito specificati.

- Piano Particolareggiato Esecutivo - L. 1150/42- L.R. Marche n. 34/92
- Piano di Lottizzazione - L. 1150/42 L.R. Marche n. 34/92
- Piano per l'Edilizia Economico e Popolare - L.167/62 L.R. Marche n. 34/92
- Piano di Recupero L.457/78 - L.R. Marche n. 34/92
- Piano per gli Insediamenti Produttivi - L. 865/71- L.R. Marche n. 34/92
- Programmi Integrati di Intervento - L.179/92
- Programma Operativo Riqualficazione Urbana\_PORU – L.R. Marche n.22/11

#### **Interventi edilizi diretti**

Per interventi diretti si intendono quelli realizzabili direttamente senza titolo abilitativo ovvero sulla base del titolo abilitativo richiesto dalla normativa statale o regionale in materia, il cui rilascio non risulti subordinato alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico preventivo.

Ogni intervento normativo innovativo e/o modificativo sovraordinato costituirà variante in aggiornamento automatica delle presenti NTA senza alcuna necessità di variante in aggiornamento e/o adeguamento.

#### **Interventi edilizi diretti convenzionati**

Sono classificati quali strumenti di attuazione del PIANO i "Permessi di costruire convenzionati" ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii., previsti per gli interventi di trasformazione coordinati con accordo pubblico-privato, di cui al successivo art. 33 delle NTA. Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato:

- nelle zone B residenziali di completamento in conformità al perimetro individuato nelle tavole di PIANO il quale individua contestualmente l'intervento di opera pubblica connesso;
- nelle zone C che ricomprendono lotti residui, inedificati interni a Piani di lottizzazioni decaduti e/o non convenzionati o nelle zone di espansione, di limitata dimensione in quanto derivanti da zone C più estese, ridotte a seguito di richieste puntuali di retrocessione, in conformità al perimetro individuato nelle tavole di PIANO e nel rispetto degli standards previsti dal D.M. 1444/68;

- nelle zone F ed E dove specificatamente indicato dal PIANO per finalità ecologico ambientale e paesaggistica;

In tutte le zone che il PIANO individua come urbane consolidate o di completamento, è facoltà del privato proporre interventi di trasformazione in accordo pubblico privato di cui all'art. 33 delle NTA. Le proposte di intervento dovranno essere corredate dagli elaborati del progetto definitivo-esecutivo, comprensivo di quadro economico, delle opere pubbliche connesse all'intervento edilizio e lo schema di convenzione redatto secondo l'allegato 3 delle presenti NTA.

Tale convenzione è obbligatoria per interventi che interessano aree con superficie fondiaria (SF) superiore a 5.000 mq; l'entità delle aree pubbliche da cedere sarà determinata in sede di redazione della convenzione attuativa dei singoli interventi.

### **Interventi in deroga**

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, limitatamente alle finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo e di recupero sociale e urbano dell'insediamento, è consentito il rilascio di permessi di costruire in deroga alle prescrizioni delle presenti NTA, secondo le modalità previste dall'art. 14 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii. e previa deliberazione del Consiglio Comunale che ne attesta l'interesse pubblico.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi nonché le destinazioni d'uso ammissibili fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

Le proposte d'intervento in deroga, compresi i mutamenti di destinazione d'uso, dovranno anche garantire, come previsto dalla Legge, il rispetto delle "normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia". In particolare dovranno essere rispettate le norme sul risparmio energetico, idrogeologiche, antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, quelle relative alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema nonché le disposizioni contenute nel Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i..

Dovrà inoltre essere dimostrato il rispetto del piano di classificazione acustica e l'osservanza delle norme vigenti in materia di commercio.

Per il rilascio del permesso di costruire in deroga alle disposizioni urbanistiche edilizie, occorre la preventiva deliberazione del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/01, pertanto i termini e i tempi per il rilascio del permesso di costruire in deroga non possono essere quelli del permesso di costruire ordinario (art. 20 del D.P.R. 380/01).

### **Contributo straordinario**

Il maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga, calcolato dall'Amministrazione Comunale, è erogato, nella misura del 50% nel caso di recupero del patrimonio edilizio esistente e del 55% nel caso di aree edificabili libere, dalla parte privata al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

Il maggior valore è calcolato secondo le modalità già stabilite nell'ambito del regolamento "CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO PER INTERVENTI SU AREE O IMMOBILI IN VARIANTE URBANISTICA O IN DEROGA (DPR n° 380/01 art. 16, co. 4, lett. d/ter)" approvato con D.C.C. n. 47 del 30/09/2020.

**Contributo di miglioria**

Il contributo di miglioria si applica alle trasformazioni urbane ed extraurbane in relazione all' utilizzo delle risorse primarie del suolo e dell'ambiente; il contributo è finalizzato alla realizzazione di opere a valore comune con specifica finalità di interesse pubblico e benefici per la collettività.

La richiesta di contributo sarà definita con specifico richiamo nelle convenzioni /accordi pubblico-privato allegati a Piani Attuativi, Permessi a costruire ed autorizzazioni, al fine di valorizzare gli spazi pubblici, migliorare le urbanizzazioni, i servizi pubblici e potenziare il sistema della viabilità, negli ambiti territoriali in cui vengono realizzati gli interventi privati. Il contributo di miglioria è calcolato secondo quanto disposto al punto 1 dalla D.C.C. n. 127 del 10/11/2004 e suoi successivi aggiornamenti, modifiche, integrazioni. I valori vengono attualizzato mediante l'applicazione della percentuale di variazione degli indici Istat del costo di costruzione di un fabbricato residenziale.

**Norme transitorie per l'attuazione:**

La ripartizione dei diritti di edificazione tra i diversi proprietari delle aree e degli immobili compresi all'interno di una zona (costituente comparto edificatorio), dovrà prescindere dalla localizzazione delle aree di urbanizzazione primarie e secondarie (AUS) indicativamente localizzate nella scheda tavv. AS1-AS2. Fino all'approvazione del Piano urbanistico attuativo, per gli edifici esistenti nelle aree di cui si prevedono le trasformazioni, sono consentiti i soli interventi fino alla ristrutturazione edilizia (RIS.01).

**Art. 4 – Destinazione d'uso**

Gli usi degli edifici sono articolati secondo le seguenti categorie funzionali ai sensi dell'art. 23-ter D.P.R. 380/01:

- residenziale;
- turistico-ricettiva;
- produttiva e direzionale;
- commerciale;
- rurale.

Allo scopo di riutilizzare/rigenerare gli edifici e potenziare la dotazione commerciale e di servizi per:

- riattivare gli spazi esistenti urbani ed extraurbani;
- promuovere l'insediamento di nuove attività legate a forme dell'artigianato del commercio e dei servizi, anche temporanei, secondo le vigenti disposizioni normative;
- favorire l'insediamento di nuove funzioni urbane, servizi pubblici e forme dell'abitare sociale;
- favorire la multifunzionalità nel territorio agricolo e delle aree rurali periurbane;

il PIANO individua le destinazioni d'uso relative alle funzioni sopra elencate, così come di seguito specificate per gli ambiti urbani ed extraurbani:

- r - Residenza
- c - Commercio, pubblici esercizi e artigianato di servizio
- d - Attività produttiva e di servizio
- p - Attività produttiva industriale
- s - Servizi collettivi e carattere sociale
- v - Spazi aperti a prevalenza verde
- i - Impianti e infrastrutture
- n - Usi ricreativi e didattici negli spazi naturali
- e - Aree coltivate
- a - Attività agricola, agrituristica e zootecnica

	<b>Uso degli immobili, degli impianti e relativa pertinenza</b>
<b>r</b>	<b>Residenza</b>
r1	Abitazione civile
	<i>Nell'uso 'r1' è ammesso l'uso misto ad uffici, agenzie, studi professionali, telelavoro, ecc. purché esso non comporti una modificazione sostanziale delle caratteristiche distributive dell'alloggio e renda comunque possibile un ripristino delle funzioni residenziali senza opere straordinarie di ristrutturazione rispetto a quanto prevedibile per il mantenimento di una normale abitazione.</i>
r2	Abitazione collettiva (collegi, convitti, case di riposo) Co-housing
Vp	giardini privati (aree verdi urbane e rurali ad uso privato con funzioni decorative, ricreative, sportive e culturali - art.35 delle Nta)
<b>c</b>	<b>Commercio, pubblici esercizi e artigianato di servizio</b>
c1	<u>Attività diffuse compatibili con la residenza con S. di Vendita &lt;400 mq (esercizi di vicinato) (come definita dall'art. 19, c. 1, lett. c), della l.r. 22/2021</u>
c2	Medie strutt. inf. di att. compatibili con la residenza con S. di Vendita da 401 mq a 1500 mq (MS1) – centro o parco commerciale
c3	Medie strutt. sup. di att. compatibili con la residenza con S. di Vendita da 1501 mq a 2000 mq (MS2) <i>L'uso 'c3' presuppone sempre la possibilità della presenza di attività alimentari.</i>
c4	Medie strutt. sup. di att. compatibili con la residenza con S. di Vendita da 2001 mq a 3000 mq (MS3) <i>L'uso 'c4' presuppone sempre la possibilità della presenza di attività alimentari.</i>
c5	Grande strutt. di vendita inf. aventi S. di Vendita da 3001 mq a 15.000 mq (GS1) <i>L'uso 'c5' presuppone sempre la possibilità della presenza di attività alimentari,.</i>
c6	Grande strutt. di vendita sup. aventi S. di Vendita da 15.001 mq a 25.000 mq (GS2) <i>L'uso 'c6' presuppone sempre la possibilità della presenza di attività alimentari.</i>
c7	Grande strutt. di vendita sup. aventi S. di Vendita da 25.001 mq a 35.000 mq (GS3) <i>L'uso 'c7' presuppone sempre la possibilità della presenza di attività alimentari.</i>
c8	Grande strutt. di vendita sup. aventi S. di Vendita > 35.000 mq (GS4) <i>L'uso 'c8' presuppone sempre la possibilità della presenza di attività alimentari.</i>
c9	Pubblici esercizi ( <i>bar, ristoranti, pizzerie, pub, etc.</i> ).
c10	Commercio all'ingrosso
c11	Abitazioni temporanee (ricettivo: alberghi, pensioni, residence)
c12	Depositi, magazzini (escluse le attività produttive)
c13	Artigianato di servizio (a-b-c)
	<i>a) Costituiscono "artigianato di servizio" tutte quelle attività artigianali che svolgono funzione di prestazione di servizi alla persona, di manutenzione delle abitazioni e degli altri beni durevoli (barbieri, parrucchieri, palestre, lavanderie, sartorie, calzolai, odontotecnici, riparazione elettrodomestici, elettricisti, vetrai, falegnami, restauratori, etc.), oltre alle attività artigianali di piccola produzione con vendita che hanno tradizionalmente rapporto diretto con l'utenza residenziale (pasticcerie, rosticcerie, fornai, pasta fresca, artigianato artistico, etc.). Questo uso è consentito in tutte le Zone Urbane e nelle aree ricomprese nei Piani Urbanistici attuativi vigenti (art.77 NTA).</i>
	<i>b) Attività di riparazione e manutenzione dei veicoli (meccanici, elettrauto, gommisti, riparazione cicli e motocicli) possono avere sede nelle zone urbane A-B-C con destinazione esclusivamente o prevalentemente residenziale a condizione che la superficie coperta occupata dall'attività non superi i mq 250 lordi, e che siano rispettate tutte le vigenti normative in materia di abbattimento degli eventuali inquinamenti prodotti (acustico, dell'aria, etc.).</i>
	<i>c) Le attività, anche se definibili come di "artigianato di servizio", di riparazione dei mezzi pesanti, agricoli e industriali, l'attività di autotrasporto per conto terzi svolta da imprese artigiane e quelle non compatibili con la residenza ai sensi del D.M.05.09.1994 (carrozzerie, tipografie, carpenterie metalliche, etc.), non possono avere sede nelle zone urbane A-B-C con destinazione esclusivamente o prevalentemente residenziale.</i>
<b>s</b>	<b>Servizi collettivi a carattere sociale</b>
s1	Attrezzature di interesse Comune civili, sociosanitarie e di protezione civile
s2	Istruzione inferiore (asili nido, scuole materne e scuola dell'obbligo)
s3	Istruzione superiore (Istituti, licei, centri studi e di formazione, ...)
s4	Sport
s5	Ricreativo-culturale e attrezzature per lo spettacolo

s6	Attrezzature Religiose e per il Culto
s7	Mercati di zona
s8	Sedi istituzionali ed amministrative comunali e/o di enti di servizio pubblico
s9	Autorimesse per parcheggio pubblico o ad uso pubblico
s10	Cimiteri
<b>d</b>	<b>Attività produttiva di servizio, direzionale terziaria</b>
d1	Uffici, studi professionali, co-working, agenzie (assicurazioni, turismo, tecnologie, agenzie bancarie); aziende di servizi e intermediatori dei trasporti (questi ultimi possono avere sede nelle zone urbane con destinazione esclusivamente o prevalentemente residenziale a condizione che tale uso non venga associato all'uso p6
d2	Attività fieristica
d3	Attività espositiva: <i>spazi destinati alla esposizione temporanea o permanente, disgiunta dalla attività commerciale, di beni materiali o immateriali, all'interno di fabbricati.</i>
<b>p</b>	<b>Attività produttiva industriale-artigianale e distributiva</b>
<i>(all'interno dell'uso p è consentita la vendita delle merci prodotte ai sensi del D.Lgs. 31/03/98 n°1 14 e ss.mm.ii.)</i>	
p1	Attività di produzione artigianale e relativo magazzinaggio, fab-lab
p2	Attività di produzione-stoccaggio industriale e relativo magazzinaggio
p3	Lavorazione, conservazione, trasformazione di prodotti alimentari e relativo magazzinaggio
p4	Deposito e distribuzione all'ingrosso di merci e prodotti
p5	Impianti per la lavorazione degli inerti
p6	Deposito a cielo aperto, deposito mezzi, parcheggi per la logistica, rimesse di veicoli, autorimesse
p7	Attività di auto rottamazione
<b>i</b>	<b>Impianti e infrastrutture</b>
i1	Impianti e servizi tecnici urbani per la mobilità meccanizzata
i2	Impianti e servizi tecnici urbani per la mobilità pedonale e ciclabile (aree e punti per la ricarica elettrica dei mezzi; velo-stazioni; punti attrezzati per lo sharing)
i3	Impianti tecnologici per i servizi a rete
i4	Ferrovia
<b>Usi degli spazi aperti urbani e rurali</b>	
<b>v</b>	<b>Spazi a Aree verdi fruibili</b>
v1	Uso sportivo in spazi attrezzati
v2	Uso sportivo-ricreativo in spazi attrezzati compatibili con l'ambiente naturale
v3	Parcheggi in superficie ( <i>L'uso 'v3' è sempre consentito in tutto il territorio urbanizzato.</i> )
v4	Attività ricettive all'aperto in spazi attrezzati con relative infrastrutture
v5	Uso decorativo del verde ( <i>L'uso 'v5' è sempre consentito in tutto il territorio urbanizzato.</i> )
v6	Parchi attrezzati
v7	Uso sportivo ricreativo in parchi attrezzati per il grande concorso di pubblico
v8	Usi agricoli in zona urbana: orti
v9	Spazialità temporanea (Protezione civile, sosta autocaravan, ecc..)
<b>n</b>	<b>Biodiversità, spazi naturali e usi ricreativi e didattici nel verde</b> <i>(l'inserimento degli usi 'n' nel territorio extraurbano non costituisce variante al PIANO ma è assoggettata ad approvazione Comunale)</i>
n1	Aree di salvaguardia e/o valorizzazione degli ecosistemi naturali e seminaturali
n2	Bosco naturaliforme
n3	Bosco attrezzato
n4	Arboreto didattico
n5	Vivaio specializzato a fini didattici e di ricerca
n6	Orto botanico
n7	Aree attrezzate per l'osservazione della fauna
<b>e</b>	<b>Aree coltivate</b>
e1	Attività agricola e silvo pastorale
e2	Attività agricola specializzata (florovivaismo, etc...)

	<i>Le limitazioni all'uso agricolo dei suoli, espresse nella definizione di "aree per coltivazioni agricole specializzate", non costituiscono un impedimento alla conduzione di altre colture agricole, ma segnalano quelle coltivazioni che, all'interno del progetto, assumono un significato ecologicamente e paesaggisticamente rilevante. L'attuazione di tali forme colturali permette di usufruire dei vantaggi economici e fiscali che le Amministrazioni Comunali si riservano di attivare con specifici provvedimenti e programmi.</i>
e3	Agro forestazione - Silvicoltura
<b>a</b>	<b>Attività agricola, agrituristica e zootecnica</b>
a1	Abitazione agricola
a2	Fabbricati annessi al servizio dell'attività agricola e zootecnica
a3	Impianti ed attrezzature per l'allevamento industriale degli animali e lavorazione di prodotti aziendali
a4	Serre
a5	Agriturismo – country house, agrisili, fattorie didattiche, spazi culturali e sportivi multifunzionali con relativi impianti ed attrezzature
a6	Allevamenti zootecnici non industriali e ricoveri animali
a7	Rimesse
a8	Infrastrutture agricole e opere di difesa del suolo

Ad ogni singolo uso esplicitato nel presente elenco possono essere sempre associati gli usi ad esso complementari e/o subordinati (es. all'uso scuola "s2" sono associati gli usi a verde decorativo, parcheggi).

Le aree "di rispetto", al contrario degli altri usi del suolo a "verde" o a "bosco", non possono essere coltivate in fase transitoria, in quanto costituiscono la pertinenza delle infrastrutture ad esse riferite (viarie od impiantistiche). Fino alla realizzazione di uno specifico intervento di sistemazione, queste aree devono essere mantenute a prato a carico del proprietario, con rasature periodiche tali da impedire lo sviluppo delle essenze erbacee per un'altezza superiore ai 100 cm. In caso di inadempienza l'Amministrazione si riserva di attuare l'intervento, con addebito del costo al legittimo proprietario.

#### Localizzazione degli usi "s" nelle zone urbane.

Nelle zone urbane, è ammessa la localizzazione di attività appartenenti alla categoria di usi "s - Servizi collettivi a carattere sociale" in tutta la Zona, anche fuori dalle zone F per Servizi.

La localizzazione di attività ricadenti nella categoria di usi "s" da parte di soggetti (pubblici o privati) diversi dal Comune è subordinata a delibera del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 14, co. 1 bis del D.P.R. 380/01 per la verifica della compatibilità dell'uso richiesto con la zona interessata e attuazione con specifica convenzione pubblico-privata che ne attesta l'interesse pubblico e stabilisce il contributo di miglioria e/o il contributo straordinario in deroga.

Il parere sulla localizzazione, avverrà previo accertamento dell'interesse pubblico, delle interazioni della nuova attività con l'assetto urbanistico ed edilizio della zona, con la viabilità ed i flussi di traffico, con le attività consimili già presenti e con la struttura socio-economica della zona, da parte del Servizio Pianificazione con il concorso, ove necessario, di altri Servizi del Comune e/o di Enti esterni mediante apposita Conferenza dei Servizi.

Il suddetto parere va acquisito obbligatoriamente in via preliminare anche per gli edifici esistenti, nel caso in cui per la nuova attività sia necessaria la modifica della destinazione d'uso dell'immobile. L'eventuale localizzazione di ulteriori usi S non costituisce variante al PIANO.

Le attività produttive insalubri, industriali o manifatturiere che producono vapori, gas o altre esalazioni insalubri o che possono risultare altrimenti pericolose per la salute pubblica (falegnamerie, lavanderie, autofficine, gommisti, elettricisti, laccatori, tipografie, litografie, etc.) sono soggette alla normativa vigente che le suddivide in due classi:

- industrie insalubri di 1° classe: devono essere collocate lontano dalle abitazioni e isolate nelle campagne "salvo che l'industriale che la eserciti provi che, per l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, il suo esercizio non reca nocimento alla salute del vicinato";
- industrie insalubri di 2° classe: possono essere ubicate in vicinanza dei centri abitati a condizione che siano adottate speciali cautele per il vicinato.

I manufatti destinati a cabine elettriche di trasformazione e simili (uso i3), i quali non contribuiscono alla superficie totale (ST), potranno essere realizzati in tutte le zone a distanza di ml. 5,00 dalla strada e di ml. 3,00 dai confini di proprietà. È ammessa una distanza inferiore dalla strada previo nulla-osta delle amministrazioni competenti, l'abbinamento di due manufatti ed anche la costruzione sul confine previo consenso della proprietà limitrofa.

Sono fatte salve le destinazioni d'uso legittimamente in atto alla data di adozione del presente PIANO. La destinazione d'uso legittimamente in atto è quella risultante dal titolo abilitativo della costruzione, in assenza del quale la destinazione d'uso è accertata con l'ausilio della classificazione catastale e delle autorizzazioni amministrative all'esercizio delle attività insediate.

E' fatto salvo il diritto degli operatori nel settore commerciale e produttivo manifatturiero in attività alla data di adozione del presente PIANO e i loro subentranti a proseguire l'attività stessa nelle modalità utilizzate fino a quella data, purchè ciò avvenga nel rispetto del limite delle superfici esistenti e nel rispetto dei limiti imposti dalla normativa vigente relativamente all'inquinamento acustico-ambientale e delle norme igienico-sanitarie previo aggiornamento e utilizzo di ogni procedura e accorgimento tecnico innovativo all'avanguardia esistente sul mercato al momento dell'avvio del procedimento abilitativo per il mantenimento in esercizio dell'attività.

## **Art. 5 – Parametri urbanistici, distanze distacchi, indicatori ambientali**

---

L'edificazione e l'urbanizzazione delle varie zone omogenee è regolata dai rispettivi indici e parametri edilizi contenuti nel presente PIANO così come definiti dal Quadro delle definizioni uniformi di cui all'Allegato A dell'Intesa tra Governo, Regioni e Comuni del 20/10/2016.

Superficie territoriale (STE)

Superficie fondiaria (SF)

Superficie totale (ST) Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio. Sono escluse dal conteggio della ST:

- i locali completamente interrati o emergenti non oltre m. 0,80 fuori terra, misurati fino all'intradosso del solaio;
- il 50 % del volume o delle superfici dei piani seminterrati, qualora gli stessi presentino una quota superiore al 50 % della superficie delle pareti perimetrali poste al di sotto del livello di terra;
- i piani fuori terra, relativamente a sottotetti non utilizzabili, aventi cioè altezza netta interna massima inferiore o pari a metri 1,80, misurata all'intradosso del solaio;
- gli spazi comuni di collegamento verticale, i vani corsa degli ascensori, gli androni condominiali e i portici pubblici o d'uso pubblico e logge;
- locali o volumi tecnici, per le sole parti emergenti dall'estradosso del solaio di copertura;
- ingombri dei muri e delle tamponature perimetrali per le parti eccedenti i 30 cm di spessore negli interventi di ristrutturazione edilizia;
- le torri o camini di ventilazione, nonché altri spazi strettamente funzionali al risparmio energetico ed idrico;

- i volumi tecnici necessari all'adeguamento degli impianti tecnologici, per la sicurezza pubblica e l'antincendio, per la dotazione di servizi e per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- Schermature posti auto ai sensi dell'art.60 commi n.10-11 del REC.

Volumetria Complessiva	(Vol C.)
Indice di edificabilità territoriale	(IT)
Indice di utilizzazione territoriale	(UT)
Indice di edificabilità fondiaria	(IF)
Indice di utilizzazione fondiaria	(UF)
Superficie totale	(ST)
Superficie utile	(SU)
Superficie lorda	(SL)
Superficie Complessiva	(SCC)
Superficie coperta	(SC)
Indice di copertura	(IC)
Altezza dell'edificio	(H max)

Distacco tra gli edifici (DF) *In aggiunta a quanto stabilito dal R.E.C., i locali seminterrati dovranno rispettare le distanze come i volumi fuori terra, mentre, per quanto riguarda i locali interrati, questi dovranno rispettare le distanze minime previste dal Codice Civile.*

*È sempre ammessa la costruzione a confine nel caso di presentazione di progetto unitario comprendente più lotti o in aderenza nel caso di costruzioni contermini già esistenti a confine; in quest'ultimo caso - e in assenza di progetto unitario esteso ai lotti interessati - la costruzione in aderenza deve rimanere entro la sagoma dell'edificio contermini esistente.*

Distacco dai confini (DC) *In aggiunta a quanto stabilito dal R.E.C., i locali seminterrati dovranno rispettare le distanze come i volumi fuori terra, mentre, per quanto riguarda i locali interrati, questi dovranno rispettare le distanze minime previste dal Codice Civile.*

Distanza tra le strade (DS)  
 Numero di piani fuori terra (N)

BAF (Biotope Area Factor – Fattore di area del biotopo) è un indice perequativo mediante il quale è possibile considerare un lotto come un biotopo e quindi valutarne la funzionalità ecosistemica. Mediante il BAF è quindi possibile stabilire la qualità dell'ambiente urbano e gestirne ecologicamente i suoli.

Il BAF è il risultato del rapporto tra due aree:

Superficie ecologicamente efficace / Superficie di riferimento.

La Superficie ecologicamente efficace è la somma dei diversi tipi di superficie che compongono il lotto, ciascuna delle quali viene moltiplicata per un coefficiente di ponderazione che ne rappresenta la valenza ecologica.

La Superficie di riferimento corrisponde alla:

- superficie fondiaria (Sf) nei casi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione;

- superficie territoriale (Ste) nei casi di ristrutturazione urbanistica, pianificazione e programmazione urbanistica.

Nella redazione dei progetti bisogna raggiungere il BAF obiettivo, cioè il valore numerico minimo che un lotto edificato o da edificare deve raggiungere applicando il rapporto Superficie ecologicamente efficace / Superficie di riferimento. Tale obiettivo può essere raggiunto prevedendo opportune variazioni delle quantità da assegnare a ciascun tipo di superficie.

In fase di presentazione dei piani di lottizzazione e dei progetti dovrà essere allegata la verifica del superamento dell'obiettivo con riferimento alle modalità di calcolo definite all'All.2 delle NTA.

Indice di piantumazione (IP) *Indica il n. minimo di piante d'alto fusto da mettere a dimora prima del rilascio del certificato di agibilità per ogni ettaro di superficie fondiaria.*

Indice di permeabilità dei suoli (PS) *E' il rapporto tra la superficie del lotto permeabile e la superficie totale del lotto*

Resta comunque prevalente il rispetto del limite massimo stabilito con il parametro IC (indici di copertura) fissato per ogni singola zona e/o sottozona.

## Art. 6 – Categorie di intervento

---

### Definizioni degli interventi edilizi

Le categorie di intervento urbanistico-edilizio sono definite ai sensi dell'Art.3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., secondo le seguenti specifiche:

- La manutenzione ordinaria;
- La manutenzione straordinaria;
- Il restauro ed il risanamento conservativo;
- La ristrutturazione edilizia;
- La nuova costruzione
- La ristrutturazione urbanistica.

Le definizioni sopra elencate e di seguito descritte sono da intendersi subordinate ad eventuali successive modifiche normative operate a livello nazionale, regionale.

Le presenti definizioni sono quindi da intendersi soggette a modifiche da disposizioni prevalenti rispetto alle attuali, l'adeguamento alle successive variazioni normative dei Parametri non costituisce variante sostanziale al PIANO e saranno aggiornate con D.G.C. come legislazione corrente anche nella piattaforma SIT pubblica del nuovo PIANO di cui all'art.2 delle presenti NTA:

<b>Manutenzione ordinaria (MO)</b>	ovvero: gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti
<b>Manutenzione straordinaria (MS)</b>	ovvero: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria

complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

---

**Restauro e  
risanamento  
conservativo  
(RS)**

ovvero: gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico Comunale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

---

**Ristrutturazione  
Edilizia  
(RIS. 01; 02; 03)**

ovvero: gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ad eccezione degli edifici situati in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, co. 1, lettere c) e d), e 142 del medesimo decreto legislativo, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti

urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria.

**Gli interventi di Ristrutturazione edilizia sono così codificati dal PIANO:**

**RIS.01** Comprensiva di demolizione e ricostruzione, anche per ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti a seguito di eventi calamitosi, ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente salvo le innovazioni necessarie per l'adeguamento o applicazione di normative specifiche (antisismica, igienico-sanitaria, sicurezza, accessibilità), senza aumento di volumetria e nel rispetto dei limiti e delle prescrizioni specifiche del presente PIANO;

**RIS.02** Comprensiva di demolizione e ricostruzione, anche per ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti a seguito di eventi calamitosi, ove siano modificati sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente incluse opere innovazioni necessarie per l'adeguamento o applicazione di normative specifiche (antisismica, igienico-sanitaria, sicurezza, accessibilità), senza aumento di volumetria e nel rispetto dei limiti e delle prescrizioni specifiche del presente PIANO;

**RIS.03** Comprensiva di demolizione e ricostruzione, anche per ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti a seguito di eventi calamitosi, ove siano modificati sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente incluse opere innovazioni necessarie per l'adeguamento o applicazione di normative specifiche (antisismica, igienico-sanitaria, sicurezza, accessibilità), con aumento di volumetria e nel rispetto dei limiti e delle prescrizioni specifiche del presente PIANO.

**Nuova costruzione (NC)** ovvero: gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite ai commi precedenti e ricomprendenti quelli di cui all'Art.3 c.1 lett.e) del D.P.R. 380/01 e s.m.

**Ristrutturazione urbanistica (RU)** ovvero: gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

## **Art. 7 – Livello di cogenza delle disposizioni vincolanti e degli indirizzi**

---

Il PIANO definisce ai sensi e nel rispetto delle norme Nazionali e Regionali elencate al precedente art. 1 della NTA, gli aspetti normativi per tutte le zone urbane ed extraurbane di cui al successivo Titolo II “Zonizzazione” e tutte le categorie del territorio disciplinate al Titolo III “Vincoli e prescrizioni per la tutela del territorio”. Tutte le norme ed i divieti sono da ritenere prescrittivi e cogenti, salve dove specificatamente indicati come indirizzi. Il PIANO al Titolo IV “Disposizioni transitorie e finali” stabilisce i rapporti con strumenti di urbanistici previgenti eventuali usi transitori.

Il PIANO, ove specificato, all’interno delle NTA stabilisce le eventuali variazioni allo strumento urbanistico che non costituiscono variante sostanziale allo strumento nel rispetto delle norme di cui all’art.1 delle NTA.

## TITOLO II – ZONIZZAZIONE

### Art. 8 – Azzonamento del territorio comunale, prescrizioni e indirizzi generali

#### Azzonamento del territorio comunale

Per l'individuazione delle zone omogenee si sono seguiti i criteri stabiliti dall'art. 2 del D.M. 1444/68 con l'ulteriore distinzione, per quanto riguarda le attrezzature ed i servizi, fra spazi edificati, pavimentati, piantumati; per l'articolazione in sottozone ed aree si sono applicati i criteri morfologici e funzionali che hanno portato al riconoscimento delle parti di città e del territorio, ovvero criteri di opportunità dettati dalle normative nazionali e regionali vigenti.

Le prescrizioni sono articolate in riferimento a zone, sottozone ed aree, secondo un ordine che riflette il grado decrescente di generalità: tutte le prescrizioni riferite alle sottozone debbono intendersi come specificazioni delle prescrizioni più generali riferite alle zone e così pure le prescrizioni riferite alle aree debbono intendersi, a loro volta, come ulteriore specificazione e determinazione delle norme riferite alle sottozone.

#### Dotazioni minime inderogabili degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi

Le aree per gli standard pubblici e privati devono essere reperite nei seguenti casi:

- Zone di espansione;
- Zone di completamento (residenziali o produttive): in tali zone occorre reperire, solo per i parcheggi e solo la differenza, se la destinazione d'uso implica variazione di standard in aumento rispetto alla destinazione residenziale o produttiva. Se i parcheggi non possono essere reperiti nel lotto di pertinenza potranno essere reperiti nelle vicinanze purché posti ad una distanza massima di 300 metri o monetizzati fatto salvo il reperimento dello standard previsto dalla L. 1150/42, art. 41-sexies e successive modifiche.

Fermo restando eventuali deroghe previste dal Regolamento edilizio Comunale, nelle zone A, in caso di aumento di unità immobiliari residenziali si prescrive che il frazionamento è subordinato alla dimostrazione della disponibilità di aree o accessori da adibire a parcheggio privato per almeno un posto auto per alloggio, da reperire per la differenza fra il numero delle unità esistenti, computando sia le unità residenziali che non, e di progetto computando solo le unità residenziali. Se la dotazione di parcheggi richiesta non può essere reperita nel lotto di pertinenza potrà essere reperita in un terreno posto nelle vicinanze o monetizzata fatto salvo il reperimento dello standard previsto dalla L. 1150/42, art. 41-sexies e successive modifiche. Ogni intervento nelle zone definite A - Storico artistiche deve essere ricondotto al rispetto della specifica normativa di zona, e/o al relativo piano attuativo.

Nelle zone residenziali di completamento B, è richiesta una dotazione di standard a parcheggio privato a servizio degli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica dovranno avere superficie non inferiore a quella prescritta dall'art. 41-sexies della L. 1150/42 come sostituito dal 2° co. dell'art. 2 della L. 122/89 (un metro quadrato ogni 10 metri cubi di costruzione), fatti salvi i casi in cui normative specifiche prescrivano superfici superiori. Se detti spazi per parcheggio sono ricavati al piano terreno o seminterrato o interrato dell'edificio principale, sulla corte scoperta dell'edificio dovranno essere individuati in aggiunta a quelli summenzionati:

- due posti auto per ogni unità abitativa prevista di superficie utile superiore 90 mq.
- un posto auto per ogni unità abitative prevista di superficie utile inferiore a 90 mq.

Se la dotazione di parcheggi richiesta non può essere reperita nel lotto di pertinenza, potrà essere reperita nelle vicinanze (purché i posti auto siano ad una distanza massima di 300 metri lineari) o monetizzata. Ai fini del computo delle unità immobiliari esistenti, rilevano tutte le unità immobiliari aventi qualsiasi destinazione urbanistica con esclusione delle unità accessorie come box, cantine, magazzini, etc; ai fini del computo delle unità immobiliari di progetto rilevano le sole unità immobiliari a destinazione residenziale.

Negli interventi di nuova costruzione, di ampliamento nonché di demolizione e ricostruzione con ampliamento è ammessa la monetizzazione degli standard a parcheggio privato nella misura del 50%, con incameramento su specifico capitolo di bilancio vincolato all'acquisizione e realizzazione di equivalenti e sostitutivi spazi pubblici fatto salvo il reperimento dello standard previsto dalla L. 1150/42, art. 41-sexies e successive modifiche.

In fase di rilascio e/o asseverazione del provvedimento abilitativo edilizio ogni intervento dovrà essere corredato dalla verifica del dimensionamento minimo degli standard urbanistici previsti dalle disposizioni vigenti e secondo le varie destinazioni d'uso.

La dotazione minima di parcheggi privati non può comunque essere inferiore alla minima quantità stabilita dalla L. 1150/1942 art.41-sexies e s.m.i. In tali parcheggi dovrà essere prevista una idonea alberatura ombreggiante.

### **Abbattimento delle barriere architettoniche**

---

I progetti riguardanti la costruzione di nuovi edifici pubblici o di interesse pubblico e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria devono essere redatti in conformità alle norme della vigente legislazione (Legge 9 gennaio 1989, n. 13) relativa al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche.

Il PIANO individua gli indirizzi qualitativi per l'accessibilità e l'abbattimento delle barriere architettoniche nell'attuazione degli interventi pubblici e privati, agli elaborati D4 "La città a 15 minuti" e D3 "Innovazione sociale e tattica per lo spazio pubblico".

In sede di progettazione e realizzazione dei servizi pubblici, e comunque di qualsiasi opera di edilizia pubblica o di uso pubblico anche localizzata fuori dalle zone F di cui agli artt. 22-23-24-25-26-27-28-29, vanno rispettati gli indirizzi qualitativi del PIANO e le norme in materia di accessibilità ed eliminazione di barriere architettoniche.

La progettazione degli spazi e dei servizi pubblici (strade, marciapiedi, verde, e parcheggi) deve comunque essere eseguita in applicazione delle norme di cui al D.P.R. n. 503 del 24 luglio 1996 con particolare riferimento:

- a. alla eliminazione degli ostacoli fisici che sono fonti di disagio per la mobilità di chiunque oltre che delle persone che hanno capacità moderata o ridotta in forma permanente o temporanea;
- b. alla eliminazione degli ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione degli spazi, attrezzature, o componenti.

- c. alla presenza di accorgimenti e segnalazioni che permettano l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi delle fonti di pericolo per chiunque ed in particolare per i non vedenti, per gli ipovedenti e per gli audiolesi.

Nell'ambito degli strumenti attuativi del PIANO le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici o aperti al pubblico sono scelte preferendo quelle che assicurano la progettazione di edifici e spazi privi di barriere architettoniche. L'accesso pedonale agli spazi e edifici pubblici o d'uso pubblico deve essere garantito a tutti i cittadini, compresi quelli con ridotta capacità motoria e sensoriale. La progettazione e la realizzazione di opere relative all'attuazione diretta del PIANO e degli strumenti urbanistici attuativi, in particolare per gli spazi con fruizione pedonale, sono eseguite in conformità della normativa vigente per l'accessibilità e il superamento delle barriere architettoniche. Allo scopo vanno rispettate le prescrizioni ed i criteri di cui al D.M. LL.PP n°236/89, alla L. n° 13/89, alla L. n°104/92 e al D.P.R. n°503/96.

La progettazione edilizia degli edifici privati a destinazione non residenziale e delle pertinenze degli stessi, sarà eseguita applicazione delle norme di cui al D.M. 14 giugno 1989 n. 236 che prevedono i tre livelli di qualità dello spazio costruito (accessibilità, visitabilità e adattabilità) da garantirsi in fase di progetto edilizio sulla base della effettiva destinazione d'uso degli edifici.

### **Prescrizioni specifiche ed indirizzi per le opere e degli impianti ricadenti in aree pubbliche e private urbane ed extraurbane. Opere connesse con il servizio idrico integrato**

---

Nelle nuove lottizzazioni e nella progettazione degli interventi di nuova edificazione o ristrutturazione devono essere osservate le norme e le prescrizioni tecniche per la corretta realizzazione delle opere e degli impianti sia ricadenti in aree pubbliche che private, tanto destinate ad essere conferite alla proprietà pubblica quanto pertinenti ad edifici ed insediamenti privati, connessi con quelli costituenti il servizio idrico integrato ovvero che originano scarichi, con carico inquinante di almeno di 50 abitanti equivalenti, costituiti da miscuglio di acque reflue domestiche provenienti da rete fognaria privata, così come definite dagli articoli 7 – 7bis – 7ter – 63, del Regolamento del s.i.i. vigente nell'ATO 3 Marche Centro – Macerata e successive modifiche come di seguito elencati:

- Estensione del servizio e rapporti con gli strumenti urbanistici,
- Indirizzi per il risparmio idrico,
- Acque meteoriche,
- Parere sulla rete fognaria e/o impianti di trattamento nelle urbanizzazioni.

In particolare:

- dovranno essere presi in considerazione approvvigionamenti diversi dal pubblico acquedotto, per gli usi non potabili, in caso di consistenti interventi di rifacimento delle reti di distribuzione, e, negli interventi di nuova costruzione e/o ristrutturazione, dovranno essere previsti sistemi di raccolta dalle coperture e di riutilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione del verde e gli usi esterni non potabili (ai sensi dell'art. 7 bi Reg. ATO 3 Marche centro);
- Ai sensi dell'art. 7 ter dovranno essere sempre realizzate reti fognarie separate per le acque reflue e per le acque meteoriche, le quali dovranno essere, di regola, smaltite nel reticolo di corpi idrici superficiali (fossi, canali e simili) o nella rete fognaria bianca, ove esistente. (ai sensi dell'art. 7 bi Reg. ATO 3 Marche centro).

Estensione del servizio e rapporti con gli strumenti urbanistici

1. *I progetti di ampliamento o potenziamento delle reti di distribuzione di acqua potabile e/o degli impianti fognari, sia di iniziativa pubblica che privata, connessi con le opere costituenti il servizio idrico integrato, devono essere preventivamente trasmessi all'Assemblea di Ambito per il parere di compatibilità con il Piano d'Ambito, ai sensi dell'art. 157 del D. Lgs. 152/2006.*
2. *I promotori o titolari di strumenti urbanistici attuativi (piani di lottizzazione, piani particolareggiati e simili) sia di iniziativa pubblica che privata acquisiscono dal gestore il "Parere tecnico di accettabilità" relativamente alle opere connesse con il servizio idrico integrato, parere da ritenersi vincolante, e lo trasmettono al Comune di competenza unitamente agli altri documenti necessari per l'approvazione del piano da parte degli organi competenti. Il gestore rilascia il Parere tecnico di accettabilità entro 60 giorni dalla richiesta e subordinatamente al pagamento del contributo di cui al Tariffario previsto dall'art. 48 bis.*
3. *Nei casi di insediamenti urbani o raggruppamenti di abitazioni in zona agricola (superiori a 50 A.E.) che comportino lavori di estendimento, adeguamento, potenziamento o rifacimento degli impianti, delle reti e/o delle condotte acquedottistiche e fognarie, l'Amministrazione Comunale convoca apposita Conferenza dei Servizi a cui partecipano i residenti o proprietari interessati, i gestori a qualsiasi titolo coinvolti e l'Assemblea di Ambito, che verifica la compatibilità degli interventi con il Piano d'Ambito. In detta Conferenza vengono stabilite le modalità e la ripartizione delle spese necessarie per la realizzazione degli interventi, prevedendo una compartecipazione a carico dei residenti e/o proprietari interessati. Tali procedure si applicano per l'estendimento sia del servizio di acquedotto, che del servizio di fognatura e depurazione.*
4. *Nella realizzazione di lottizzazioni approvate dall'Amministrazione Comunale, la progettazione, direzione lavori e realizzazione delle reti e degli impianti relativi alle nuove urbanizzazioni possono essere eseguite a cura del gestore o del lottizzante e/o richiedente, con oneri comunque a carico di quest'ultimo. Il Comune, nella convenzione urbanistica, recepisce le eventuali prescrizioni e condizioni dettate dal gestore in sede di approvazione delle opere del servizio idrico integrato e non svincolerà la polizza fidejussoria prestata a garanzia degli adempimenti risultanti dalla Convenzione senza il nulla osta del gestore.*
5. *In caso di opere e impianti di nuova urbanizzazione eseguite non a sua cura, il gestore, prima della presa in carico, parteciperà senza oneri al collaudo tecnico in corso d'opera e/o finale della lottizzazione; qualora venga riscontrata la non conformità tra quanto eseguito e il progetto approvato e/o le prescrizioni del gestore, esso avrà facoltà di non attivare l'erogazione del servizio sino a che non vengano sanate le difformità.*
6. *In assenza di collaudo della lottizzazione, la conformità tra quanto eseguito e il progetto approvato e/o le prescrizioni del gestore, relativamente alle opere connesse con il servizio idrico integrato, verrà verificata direttamente dal gestore con oneri a completo carico dell'urbanizzante.*
7. *Nei casi in cui la rete fognaria della lottizzazione non recapiti in pubblica fognatura, la presa in carico della rete da parte del gestore avviene se ricorre il caso di cui all'Art. 26, c. 3, lett. b) delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regionale di Tutela delle Acque (scarichi costituiti da acque reflue domestiche con carico di almeno 50 AE) e se lo scarico della rete fognaria in questione è autorizzato ai sensi del D.Lgs. 152/06.*

Indirizzi per il risparmio idrico

1. *Nelle nuove lottizzazioni e in caso di consistenti interventi di rifacimento delle reti di distribuzione, in accordo con quanto disposto dall'art. 146 del D.Lgs. 152/2006 e dall'art. 69 delle NTA del PTA, dovrà essere valutata l'opportunità di realizzare reti duali, con la posa in opera di doppie condutture opportunamente dimensionate per assicurare le dotazioni potabili minime e l'utilizzo di acque meno pregiate per gli usi compatibili.*
2. *La seconda rete, eventualmente da affiancare alla normale rete acquedottistica ad uso potabile, sarà destinata ad usi che richiedono acque meno pregiate, quali innaffiamento stradale ed aree verdi, lavaggio aree pavimentate e fognature, usi industriali, alimentazione delle reti antincendio ecc. e, quindi, anche parte degli usi civili (impianti tecnologici, alimentazione cassette di scarico, lavaggio auto).*
3. *Nell'ottica di un uso razionale della risorsa idrica ed al fine di contenerne i consumi, nelle nuove lottizzazioni l'acqua potabile non dovrà essere utilizzata per attività quali irrigazione aree verdi, pulizia di cortili e passaggi, lavaggio auto.*
4. *Ai sensi dell'art. 68 delle NTA del PTA, negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica devono essere realizzati sistemi di raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche prevenienti dalle coperture degli edifici. In particolare, tutti gli edifici di nuova costruzione, con superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 30 mq, devono dotarsi di un sistema di raccolta delle acque meteoriche dalle coperture, di una cisterna di accumulo con capacità non inferiore a 30 l per ogni mq di superficie lorda complessiva di copertura del fabbricato e di un adeguato impianto di fornitura dell'acqua per gli usi di cui al co. 3.*
5. *Tale impianto non potrà essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette dovranno essere dotate della dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.*

Acque meteoriche

1. *Nelle nuove lottizzazioni, dovranno essere realizzate reti fognarie separate. Le acque meteoriche, quindi, dovranno essere mantenute separate dalle altre acque di scarico e recapitate in altri corpi ricettori o sul suolo, nel rispetto della normativa vigente, ovvero convogliate alla rete fognaria delle acque bianche, ove esistente. Ove possibile, le acque meteoriche dovranno avere un recapito diverso dalla pubblica fognatura delle acque miste.*
2. *L'acqua meteorica incidente su superfici non urbanizzate deve essere di regola smaltita nel reticolo di corpi idrici superficiali (fossi, canali e simili). E' comunque assolutamente vietato utilizzare le caditoie o griglie lineari di scarico di acque meteoriche per scarichi diversi dai pluviali.*
3. *Fatte salve le disposizioni di cui all'art. 42 delle NTA del PTA relative alle acque meteoriche di dilavamento, acque di lavaggio e acque di prima pioggia, l'acqua meteorica direttamente incidente su superfici urbanizzate (tetti, strade, piazzali e simili) deve essere di regola smaltita nel reticolo di corpi idrici superficiali o nella rete fognaria bianca, ove esistente, e solo salvo ragioni tecniche, economiche ed ambientali contrarie, nella rete fognaria mista.*
4. *3 bis. Ai sensi dell'art. 41, co. 5 delle NTA del PTA, in presenza di reti separate è vietato scaricare, nella fognatura nera, acque prive di carico inquinante, fatte salve le eccezioni di cui al medesimo articolo.*
5. *Qualora siano presenti aree scoperte sulle quali vengono svolte attività che comportino deposito di sostanze inquinanti o potenzialmente pericolose, in linea con la disciplina dettata dall'art. 42 delle NTA del PTA, il gestore può prescrivere che le acque di lavaggio o di prima pioggia, prima di essere convogliate in pubblica fognatura mista o nera, siano sottoposte a trattamento per uno o per tutti i parametri inquinanti, sulla base delle caratteristiche funzionali della rete fognaria a valle dello scarico e dell'impianto di depurazione finale.*

6. *Coloro che realizzano strade e piazze private e/o pubbliche sono obbligati alla costruzione di un adeguato sistema di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche secondo le modalità previste dalla vigente normativa e, nel caso di interferenza con la pubblica fognatura, in base alle prescrizioni tecniche eventualmente fornite dal gestore. 6. Per la disciplina delle acque meteoriche e le loro connessioni con le reti fognarie si richiama quanto disposto dagli artt. 41 e 42 delle NTA del PTA.*

Parere sulla rete fognaria e/o impianti di trattamento nelle urbanizzazioni

1. *Chiunque intenda lottizzare un'area e deve realizzare opere d'urbanizzazione, ai fini dell'ottenimento del permesso di costruire, dovrà presentare al gestore il progetto delle opere d'urbanizzazione dei servizi gestiti secondo il protocollo in vigore presso il gestore stesso.*
2. *Il gestore esprime su tale progetto di lottizzazione il proprio assenso, accertando in tal modo la rispondenza alle normative in vigore e alle prescrizioni del presente Regolamento, fornendo inoltre tutte quelle prescrizioni necessarie per una corretta esecuzione delle opere fognarie, ubicazione dei pozzetti d'ispezione, ubicazione degli allacci, realizzazione di impianti di pretrattamento o di depurazione, impianti di sollevamento e quanto altro necessario allo scopo preventivo di evitare in fase di autorizzazione allo scarico, ulteriori opere edili impiantistiche o elettromeccaniche per un corretto rispetto delle normative.*
3. *Nei progetti di nuove costruzioni e nelle nuove urbanizzazioni, salvo ragioni tecniche, economiche ed ambientali contrarie accertate dal gestore, va adottato il sistema separato delle reti fognarie ai sensi dell'art. 146, co. 1, lett. g) del D. Lgs. 152/2006, dell'art. 41 delle NTA e dell'Allegato 1/8, punto 8.3.2 del DPCM 4 marzo 1996.*
4. *Per le aree di nuova edificazione che determinano un aumento delle portate incompatibile con il sistema fognario di valle dovranno essere adottati, ove possibile, provvedimenti per ricondurre le portate scaricate entro i limiti delle caratteristiche idrauliche delle condotte fognarie, ovvero si procederà al ridimensionamento delle condotte a valle con spese a carico del lottizzante.*
5. *Il parere espresso dal gestore sul progetto di lottizzazione, per le opere di competenza, ai fini del rilascio del permesso di costruire non riguarda l'idoneità tecnica del progetto presentato e delle opere realizzate, per la quale resteranno comunque responsabili il richiedente, il tecnico progettista e l'impresa esecutrice.*

**Prescrizioni generali e specifiche in adeguamento al Parere di compatibilità geomorfologica ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e accertamento ai fini della Verifica di Compatibilità Idraulica ai sensi dell'art. 10 della L.R. 22/2011 e della D.G.R. 53/2014 - prot. 29948 del 01/09/2023.**

Negli elaborati:

- "E2d Relazione *Parere di compatibilità geomorfologica e Parere di compatibilità idraulica*";
- "E2d Relazione *Parere di compatibilità geomorfologica e Parere di compatibilità idraulica - integrazione luglio 2023*";
- "E2d Relazione *Parere di compatibilità geomorfologica e Parere di compatibilità idraulica - fase delle osservazioni*;

è stata valutata la compatibilità delle aree di trasformazione del PIANO, individuate nelle tavole della serie C con il codice G\_1-78 e con il codice G\_1a-23a quelle derivanti dall'accoglimento delle osservazioni.

Per tali aree, ha valore prescrittivo quanto riportato alla voce "Prescrizioni" nei suddetti elaborati.

La sintesi delle **prescrizioni specifiche**, relativamente a ciascuna delle aree prese in esame, è contenuta nell'Allegato 7 "*Prescrizioni specifiche in adeguamento al parere di compatibilità*

*geomorfologica ai sensi dell'art. 89 del d.p.r. 380/2001 e accertamento ai fini della verifica di compatibilità idraulica ai sensi dell'art. 10 della l.r. 22/2011 e della d.g.r. 53/2014" alle presenti NTA".*

In generale, per tutte le aree prese in esame valgono le seguenti prescrizioni, riportate nel parere di Parere di compatibilità geomorfologica ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e accertamento ai fini della Verifica di Compatibilità Idraulica ai sensi dell'art. 10 della L.R. 22/2011 e della D.G.R. 53/2014 - rilasciato dalla Regione Marche con prot. 29948 del 01/09/2023:

### **prescrizioni generali:**

---

- Nelle aree ricadenti in ambito PAI, gli interventi sono disciplinati dagli articoli 7, 9 e 12 delle NA del PAI. In particolare nelle aree ricadenti in ambito PAI AVD\_P2, le trasformazioni sono subordinate all'esecuzione delle indagini nel rispetto del D.M.LL.PP. 11.03.88 e della relativa Circolare Applicativa C.M.LL.PP. 24.09.88 e nel rispetto delle vigenti normative tecniche.
- Nel rispetto delle NTC 2018, nel caso di pendii in frana le verifiche di sicurezza devono essere eseguite lungo le superfici di scorrimento che meglio approssimano quella/e riconosciuta/e con le indagini; negli altri casi, la verifica di sicurezza deve essere eseguita lungo superfici di scorrimento cinematicamente possibili, in numero sufficiente per ricercare la superficie critica alla quale corrisponde il grado di sicurezza più basso.
- Negli ambiti urbanistici prossimi ad aree inondabili PAI, le cui quote sono inferiori a 0.50 m rispetto a quella del più vicino limite PAI, sono applicate le stesse normative di cui agli artt. 7 e 9 delle NA del PAI.
- Nel rispetto della DGR 53/2014, in fase attuativa le verifiche di compatibilità idraulica (VCI) andranno sviluppate anche per i corsi d'acqua costituenti il reticolo idrografico minore e ad un livello di approfondimento necessariamente superiore alla verifica Preliminare per tutti i corsi d'acqua demaniali. Nel caso in cui si vogliano adottare interventi/misure di mitigazione della pericolosità di inondazione, la VCI dovrà essere sviluppata nella forma Completa.
- La progettazione esecutiva degli interventi andrà supportata da uno studio geologico-geotecnico e sismico di dettaglio, nel rispetto delle disposizioni recate dal DM 17/01/2018 "Aggiornamento delle Norme tecniche per le costruzioni" e relativa Circolare n. 7 C.S.LL.PP. del 21/01/2019.
- Nelle successive fasi progettuali andrà anche trattato in dettaglio l'aspetto relativo alla regimazione idrica superficiale e allo smaltimento delle acque meteoriche, congiuntamente alla definizione delle misure compensative rivolte al perseguimento dell'invarianza idraulica della trasformazione del suolo (comma 3, art. 10 LR 22/2011), in relazione alla variazione di permeabilità conseguente il futuro assetto dell'area, dimensionate (volume di accumulo e portata massima defluente) nel rispetto dei criteri tecnici stabiliti con DGR 53/2014 e relative linee guida. (L'accertamento del rispetto delle previsioni della DGR 53/2014 compete all'ente preposto in via ordinaria al rilascio del titolo abilitativo alle opere).

## CAPO I – AMBITI URBANI

### Art. 9 – Definizione delle zone A-B-C

---

Nell'ambito urbano le zone destinate prevalentemente alla residenza si dividono in:

- Zone residenziali di interesse storico-artistico (zona A)
- Zone residenziali di completamento dei nuclei di residenza esistenti (zone B);
- Zone residenziali di espansione (zone C).

### Art. 10 – Zone residenziali di interesse storico-artistico – A

---

La zona A – centro storico – è la parte di territorio interessata da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le eventuali aree circostanti che possono essere, per tali caratteristiche, considerate parte integrante degli agglomerati stessi.

Le zone A, così come definite nelle presenti norme, rispondono alla classificazione in zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68, sono suddivise nelle seguenti sottozone:

A1 – Centro e nucleo storico originario

A2/A2\* – Tessuti edilizi di interesse storico

A3 – Ambiti urbani di valorizzazione del nucleo storico

In tali zone (A1 – A2/A2\* – A3) il PIANO si attua mediante la definizione di un Piano Particolareggiato o piano attuativo equivalente (piano di recupero, piano di zona, ecc...), che ne definisce le destinazioni d'uso e le modalità di intervento.

Per le aree e immobili inseriti nella zona A dal presente PIANO, non ricompresi nel perimetro del Piano Particolareggiato del Centro Storico vigente, approvato con D.G.C. 125 del 07/05/2014, nelle more dell'aggiornamento del suddetto strumento, gli interventi si attuano conformemente alle norme specifiche di zona.

Nell'intera zona A, deve essere rispettato in ogni caso il limite di densità edilizia fissato dall'art. 7 del D.M. 1444/68:  $IF_{max} = 5 \text{ mc/mq}$  (compresi garage fuori terra); tale limite si applica anche a tutte le zone F di proprietà comunale.

## 10.1 – Centro e nucleo storico originario – A1

Nella zona A, il PIANO si attua mediante le norme del relativo Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con D.G.C. 125 del 07/05/2014).

Alla decadenza del P.P.C.S., per le presenti sottozone A1 il PIANO disciplina:

(art.3)	<b>Modalità di attuazione:</b>	Intervento diretto e/o convenzionato di cui all'art.3 NTA.
(art.4)	<b>Destinazione d'uso:</b>	r1; r2; Vp; i1; i2; i3; usi v: da 1 a 9; s4; s5; s8; s9
	Usi regolati:	in analogia agli "usi prevalenti" di cui ai punti 8.2 – 8.3 – 8.4 delle NTA del PPCS sono consentiti: Max. 50%: c1; c2; c9; c11; c12; c13a); d1; d3  Max.50%: s1; s2; s3; s6; s7 consentiti secondo le modalità previste all'art. 4 delle presenti NTA ad esclusione delle zone F individuate nella tav. AS3
(art.5)	<b>Parametri urbanistici:</b>	Vol.C Esistente IC esistente H esistente  <b>Per interventi di RIS.03:</b> IF = 5 mc/mq IC esistente H esistente
	<b>distanze distacchi:</b>	\
	<b>indicatori ambientali:</b>	\
(art.6)	<b>Categorie di intervento:</b>	in analogia alla NTA del PPCS MO - Manutenzione ordinaria (art. 14 NTA del PPCS) MS - Manutenzione straordinaria (art. 15 NTA del PPCS) RS - Restauro e risanamento conservativo (art. 16 NTA del PPCS) RIS - Ristrutturazione edilizia RIS.01 - (art. 17 – 19 – 20 – 21 NTA del PPCS) RIS.02 - (art. 17 – 19 – 21 - NTA del PPCS) RIS.03 - (art. 19 NTA del PPCS) NC – Nuova Costruzione (art. 18 NTA del PPCS)  <u>Alla decadenza del P.P.C.S e fino alla approvazione di un nuovo P.P.C.S, le categorie di intervento sono disciplinate dagli elaborati "TIPI D'INTERVENTO" e "TIPI D'INTERVENTO-FACCIATE"</u>
(art.7)	<b>Livello di coerenza</b>	\
<p><b>Prescrizioni specifiche:</b> Le attività commerciali e artigianali ammesse in combinazione con la residenza non debbono essere nocive, inquinanti, rumorose. Tali requisiti devono essere verificati secondo modalità delle leggi e dei regolamenti in materia. L'altezza minima interna per i locali commerciali/produttivi, da destinare ad attività non alimentari e/o non soggette a sorveglianza sanitaria, posti al piano terra non può essere inferiore m 2,70 per gli ambienti di lavoro, a m 2,40 per le superfici destinate alla vendita, a mt. 2,20 per i servizi igienici e a mt. 2,00 per i locali destinati a deposito. Il mantenimento di altezze inferiori rispetto a quelle sopra indicate e a quelle previste dalla normativa vigente, può essere consentito, quando l'adeguamento non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche architettoniche e ambientali del manufatto e purché gli interventi non comportino cambi di destinazione d'uso o riduzione delle altezze esistenti. Nella progettazione degli interventi di nuova edificazione o ristrutturazione dovranno essere osservate le norme e le prescrizioni tecniche specifiche previste all'Art. 8 delle presenti NTA e quelle di rispetto delle vigenti normative di prevenzioni incendi.</p>		

## 10.2 – Tessuti edilizi di interesse storico – A2/A2\*

Nella zona A, il PIANO si attua mediante le norme del relativo Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con D.G.C. 125 del 07/05/2014).

Alla decadenza del P.P.C.S., per le presenti sottozone A2/A2\* il PIANO disciplina:

(art.3)	<b>Modalità di attuazione:</b>	Intervento diretto e/o convenzionato di cui all'art.3 NTA.
(art.4)	<b>Destinazione d'uso:</b>	r1; r2; Vp; i1; i2; i3; usi v: da 1 a 9; s4; s5; s8; s9
	Usi regolati:	in analogia agli "usi prevalenti" di cui ai punti 8.2 – 8.3 – 8.4 delle NTA del PPCS sono consentiti: Max. 50%: c1; c2; c9; c11; c12; c13a); d1; d3; Max.50%: s1; s2; s3; s6; s7 consentiti secondo le modalità previste all'art. 4 delle presenti NTA
(art.5)	<b>Parametri urbanistici:</b>	Vol.C Esistente IC esistente H esistente  <b>Per interventi di RIS.03:</b> IF = 5 mc/mq IC esistente H esistente
	<b>distanze distacchi:</b>	\
	<b>indicatori ambientali:</b>	\
(art.6)	<b>Categorie di intervento:</b>	<u>in analogia alla NTA del PPCS</u> MO - Manutenzione ordinaria (art. 14 NTA del PPCS) MS - Manutenzione straordinaria (art. 15 NTA del PPCS) RS - Restauro e risanamento conservativo (art. 16 NTA del PPCS) RIS - Ristrutturazione edilizia RIS.01 - (art. 17 – 19 – 20 – 21 NTA del PPCS) RIS.02 - (art. 17 – 19 – 21 - NTA del PPCS) RIS.03 - (art. 19 NTA del PPCS) NC – Nuova Costruzione (art. 18 NTA del PPCS)  Alla decadenza del P.P.C.S e fino alla approvazione di un nuovo P.P.C.S, le categorie di intervento sono disciplinate dagli elaborati "TIPI D'INTERVENTO" e "TIPI D'INTERVENTO-FACCIATE"
(art.7)	<b>Livello di coerenza</b>	\
<p><b>Prescrizioni specifiche:</b> Le attività commerciali e artigianali ammesse in combinazione con la residenza non debbono essere nocive, inquinanti, rumorose. Tali requisiti devono essere verificati secondo modalità delle leggi e dei regolamenti in materia. L'altezza minima interna per i locali commerciali/produttivi, da destinare ad attività non alimentari e/o non soggette a sorveglianza sanitaria, posti al piano terra non può essere inferiore m 2,70 per gli ambienti di lavoro, a m 2,40 per le superfici destinate alla vendita, a mt. 2,20 per i servizi igienici e a mt. 2,00 per i locali destinati a deposito. Il mantenimento di altezze inferiori rispetto a quelle sopra indicate e a quelle previste dalla normativa vigente, può essere consentito, quando l'adeguamento non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche architettoniche e ambientali del manufatto e purché gli interventi non comportino cambi di destinazione d'uso o riduzione delle altezze esistenti.</p>		

Nella progettazione degli interventi di nuova edificazione o ristrutturazione dovranno essere osservate le norme e le prescrizioni tecniche specifiche previste all'Art. 8 delle presenti NTA e quelle di rispetto delle vigenti normative di prevenzioni incendi.

Per le zone A2 che non sono ricomprese nel perimetro del Piano Particolareggiato del Centro Storico vigente, approvato con D.G.C. 125 del 07/05/2014, nelle more dell'aggiornamento del suddetto strumento, il PIANO prevede la seguente disciplina:

- sono consentiti soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché quelli di restauro e di risanamento conservativo, e ristrutturazione edilizia fino alla RIS.01, con l'esclusione di interventi di demolizione totale e ricostruzione, così come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.;
- la destinazione d'uso deve essere compatibile con il valore storico ed architettonico dell'edificio;
- la residenza è sempre consentita;
- nuove attività terziarie ed artigianali, compresi gli esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande così come definiti e disciplinati dalla L.R. 22/2021, sono consentite ai piani terra e ai piani primi degli edifici.
- È consentita l'eliminazione delle coperture piane e di quelle a falda inclinata, ma con manto non in laterizio, e formazione di coperture con manto in laterizio tradizionale, con pendenza non superiore al 35% a partire dal piano di calpestio precedente; è consentita l'utilizzazione degli spazi sottotetto ricavati;
- È consentita la ricostruzione o ripristino delle riquadrature delle aperture eliminate o trasformate con materiali non conformi alla tradizione locale, utilizzando materiali deducibili dalla morfologia del prospetto interessato o in mancanza di quelli circostanti;
- È consentita la sostituzione e ripristino degli infissi di facciata trasformati con materiali e/o modelli non tradizionali, con materiali e modelli tipici dell'ambiente;
- È consentito l'aumento delle unità immobiliari.

Per gli immobili individuati con la sigla A2\*, nelle more dell'aggiornamento del PPCS il PIANO prevede la seguente disciplina:

- sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché quelli di restauro e di risanamento conservativo, e ristrutturazione edilizia fino alla RIS.02 con il mantenimento dell'altezza e l'eventuale allineamento verso il fronte stradale.
- È comunque prescritta la conservazione degli elementi architettonici e decorativi se di pregio.
- È consentito introdurre modifiche all'impianto distributivo interno dei collegamenti verticali e orizzontali e inserire nuovi elementi strutturali o architettonici, nel rispetto della valenza architettonica dell'edificio.
- È consentito l'aumento delle unità immobiliari.

Le destinazioni d'uso, gli indici e i parametri sono quelli consentiti dalla norma di zona.

### 10.3– Ambiti urbani di valorizzazione del nucleo storico – A3

Nella zona A il PIANO si attua mediante le norme del relativo Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con D.G.C. 125 del 07/05/2014).

Alla decadenza del P.P.C.S., per le presenti sottozone A3 il PIANO disciplina:

(art.3)	<b>Modalità di attuazione:</b>	Intervento diretto e/o convenzionato di cui all'art.3 co. 2
(art.4)	<b>Destinazione d'uso:</b>	r1; r2; Vp; i1; i2; i3; usi v: da 1 a 9; s4; s5; s8; s9
	Usi regolati:	in analogia agli "usi prevalenti" di cui ai punti 8.2 – 8.3 – 8.4 delle NTA del PPCS sono consentiti: Max. 50%: c1; c2; c9; c11; c12; c13a); d1; d3; Max.50%: s1; s2; s3; s6; s7 consentiti secondo le modalità previste all'art. 4 delle presenti NTA
(art.5)	<b>Parametri urbanistici:</b>	Vol.C Esistente IC esistente H esistente
	<b>distanze distacchi:</b>	\
	<b>indicatori ambientali:</b>	\
(art.6)	<b>Categorie di intervento:</b>	<u>in analogia alla NTA del PPCS</u> MO - Manutenzione ordinaria (art. 14 NTA del PPCS) MS - Manutenzione straordinaria (art. 15 NTA del PPCS) RS - Restauro e risanamento conservativo (art. 16 NTA del PPCS) RIS - Ristrutturazione edilizia RIS.01 - (art. 17 – 19 – 20 – 21 NTA del PPCS) RIS.02 - (art. 17 – 19 – 21 - NTA del PPCS) RIS.03 - (art. 19 NTA del PPCS) NC – Nuova Costruzione (art. 18 NTA del PPCS)  Alla decadenza del P.P.C.S e fino alla approvazione di un nuovo P.P.C.S, le categorie di intervento sono disciplinate dagli elaborati "TIPI D'INTERVENTO" e "TIPI D'INTERVENTO-FACCIAE"
(art.7)	<b>Livello di coerenza</b>	\
<p><b>Prescrizioni specifiche:</b> Nella progettazione degli interventi di nuova edificazione o ristrutturazione dovranno essere osservate le norme e le prescrizioni tecniche specifiche previste all'Art. 8 delle presenti NTA e quelle di rispetto delle vigenti normative di prevenzioni incendi. Per le zone A3 che non sono ricomprese nel perimetro del PPCS, nelle more dell'aggiornamento del PPCS, il PIANO prevede la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sono consentiti soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché quelli di restauro e di risanamento conservativo, e ristrutturazione edilizia fino alla RIS.01, con l'esclusione di interventi di demolizione totale e ricostruzione, così come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.;</li> <li>- la destinazione d'uso deve essere compatibile con il valore storico ed architettonico dell'edificio; la residenza è sempre consentita.</li> <li>- nuove attività terziarie ed artigianali, compresi gli esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande così come definiti e disciplinati dalla L.R. 22/2021, sono consentite ai piani terra e ai piani primi degli edifici.</li> <li>- È consentita l'eliminazione delle coperture piane e di quelle a falda inclinata, ma con manto non in laterizio, e formazione di coperture con manto in laterizio tradizionale, con pendenza non superiore al 35% a partire dal piano di calpestio precedente; è consentita l'utilizzazione degli spazi sottotetto ricavati;</li> <li>- È consentita la ricostruzione o ripristino delle riquadrature delle aperture eliminate o trasformate con materiali non conformi alla tradizione locale, utilizzando materiali deducibili dalla morfologia del prospetto interessato o in mancanza di quelli circostanti;</li> <li>- È consentita la sostituzione e ripristino degli infissi di facciata trasformati con materiali e/o modelli non tradizionali, con materiali e modelli tipici dell'ambiente;</li> <li>- È consentito l'aumento delle unità immobiliari.</li> </ul>		

## **Art. 11 – Zone residenziali di completamento – B**

---

Sono zone B le porzioni di territorio urbanizzato ad esclusiva o prevalente destinazione residenziale, in cui il PIANO individua l'esigenza generale di riqualificare il tessuto urbano nell'assetto spaziale e formale, nell'organizzazione delle funzioni, nella dotazione di servizi.

Le zone B, così come definite nelle presenti norme, rispondono alla classificazione in zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68.

Le zone B, che comprendono ambiti urbani con caratteri sostanzialmente diversi per tipologia insediativa, sono suddivise nelle seguenti sottozone:

- Zone consolidate ad alta densità – B1
- Zone consolidate a media densità – B2
- Zone per il completamento della forma urbana – B3
- Zone di ristrutturazione e salvaguardia – B4
- Zona residenziali a volumetria definita – B5

Sono Prescrizioni specifiche per le zone B:

**Tutele paesaggistiche:** Per tutte le zone non ricomprese tra le “Aree Esenti” PPAR di cui al successivo art.47 ed elaborati serie B del PIANO, devono essere rispettate tutte le disposizioni di cui al titolo III Capo I delle presenti NTA;

**Ambiti di fragilità del territorio:** Per tutte le zone ricomprese in ambiti disciplinati dalle norme del PAI e vincoli individuati agli elaborati serie C del PIANO, devono essere rispettate tutte le disposizioni di cui al titolo III - Capo III e IV delle presenti NTA;

**Servizi e funzioni pubbliche:** Al fine di potenziare la multifunzionalità e la diffusione di dotazioni pubbliche nelle zone residenziali, in tutte le zone B sono sempre consentiti gli usi per Servizi collettivi a carattere sociale: s1 - s2 -s3 - s4 - s5- s6- s7 - s8 - s9 secondo le modalità previste all'art. 4 delle presenti NTA.

## 11.1 – Zone consolidate ad alta densità– B1

Per le presenti sottozone residenziali il PIANO disciplina:

(art.3)	<b>Modalità di attuazione:</b>	Intervento diretto e/o convenzionato di cui all'art.3 NTA.
(art.4)	<b>Destinazione d'uso:</b>	r1; r2; Vp; i1; i2; i3; usi v: da 1 a 9; s4; s5; s8; s9
	Usi regolati:	Max. 50%: c1; c2; c9; c11; c12; c13; d1; d3;
(art.5)	<b>Parametri urbanistici:</b>	Vol.C Esistente IC esistente H esistente  <b>Per interventi di NC e RIS.03:</b> IF = 1,8 mc/mq IC max. = 0,60 mq/mq H max = 13,50 ml.
	<b>distanze distacchi:</b>	DC= ½ H ma non meno di 5,00 ml., <i>(salvo il caso di costruzioni a confine conformi a quanto previsto al punto C.4 del D.M. 39/75)</i> DF = H dell'edificio più alto  non meno di 10,00 ml DS = 5,00 ml. da aumentare in base alla larghezza della sede stradale ai sensi dell'art. 9 del D.M. 1444/68
	<b>indicatori ambientali:</b>	IPF min. = 0,15 mq/mq BAF min. = 0,30 <b>Per interventi di NC e RIS.03:</b> BAF min. = 0,60 IP min.= 50 n./Ha
(art.6)	<b>Categorie di intervento:</b>	MO - Manutenzione ordinaria MS - Manutenzione straordinaria RS - Restauro e risanamento conservativo RIS - Ristrutturazione edilizia RIS.01 – 02– 03 NC - Nuova costruzione
(art.7)	<b>Livello di cogenza</b>	\

**Prescrizioni specifiche:** Gli usi s1; s2; s3; s6; s7; sono consentiti secondo le modalità previste all'art. 4 delle presenti NTA nella misura max. del 50% degli altri usi di zona.

Nella progettazione degli interventi di nuova edificazione o ristrutturazione dovranno essere osservate le norme e le prescrizioni tecniche specifiche previste all'Art. 8 delle presenti NTA e quelle di rispetto delle vigenti normative di prevenzioni incendi.

Dovrà essere rispettato il vigente Piano del Colore Comunale.

*Le nuove costruzioni e le sopraelevazioni ubicate tra via Cialdini e via Ungheria devono risultare in ogni punto più basse della quota di via Cialdini corrispondente al punto della via più prossima al punto considerato dell'edificio.*

*Gli edifici adiacenti al lato ovest di via Olimpia dovranno avere H max = 7,50 ml.*

*L'immobile distinto al n.c.t. di Osimo al f. 40 pp. n°1311 (parte porzione di m. 5,00 dalle strutture romane) e n°1312 è dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi dell'art. 10, co. 3 lett. a) del D.lgs. 22/01/2014 n°42 e ss.mm.ii. con Decreto di tutela del D.D.R. del 05/02/2014 rep. n°16. Inoltre ai sensi del vigente P.P.A.R. (D.A.C.R. n°197 del 03/11/1989), art. 41 delle nta attorno all'area vincolata è istituita una ulteriore fascia di m. 50 di tutela integrale per cui qualunque movimento terra dovrà preventivamente essere autorizzato dalla Soprintendenza per i beni archeologici della Regione Marche.*

## 11.2 – Zone consolidate a media densità – B2

Per le presenti sottozone residenziali il PIANO disciplina:

(art.3)	<b>Modalità di attuazione</b>	Intervento diretto e/o convenzionato di cui all'art.3 NTA.
(art.4)	<b>Destinazione d'uso</b>	r1; r2; Vp; i1; i2; i3; usi v: da 1 a 9; s4; s5; s8; s9
	<b>Usi regolati</b>	Max. 50%: c1; c2; c9; c11; c12; c13; d1; d3;
(art.5)	<b>Parametri urbanistici</b>	Vol.C Esistente IC esistente H esistente  <b>Per interventi di NC e RIS.03:</b> <b>IF = 1,35 mc/mq</b> IC max. = 0,45 mq/mq H max = 10,50 ml.
	<b>distanze distacchi</b>	DC= ½ H ma non meno di 5,00 ml., <i>(salvo il caso di costruzioni a confine conformi a quanto previsto al punto C.4 del D.M. 39/75)</i> DF = H dell'edificio più alto  non meno di 10,00 ml DS = 5,00 ml. da aumentare in base alla larghezza della sede stradale ai sensi dell'art. 9 del D.M. 1444/68
	<b>indicatori ambientali</b>	IPF min. = 0,25 mq/mq BAF min. = 0,45  <b>Per interventi di NC e RIS.03:</b> BAF min. = 0,60 IP min.= 50 n./Ha
(art.6)	<b>Categorie di intervento:</b>	MO - Manutenzione ordinaria MS - Manutenzione straordinaria RS - Restauro e risanamento conservativo RIS - Ristrutturazione edilizia RIS.01 – 02– 03 NC - Nuova costruzione
(art.7)	<b>Livello di coerenza</b>	\
<p><b>Prescrizioni specifiche:</b>                  Gli usi s1; s2; s3; s6; s7; sono consentiti secondo le modalità previste all'art. 4 delle presenti NTA nella misura max. del 50% degli altri usi di zona.                  Nella progettazione degli interventi di nuova edificazione o ristrutturazione dovranno essere osservate le norme e le prescrizioni tecniche specifiche previste all'Art. 8 delle presenti NTA e quelle di rispetto delle vigenti normative di prevenzioni incendi.                  Dovrà essere rispettato il vigente Piano del Colore Comunale.</p>		

### 11.3 – Zone per il completamento della forma urbana – B3

Per le presenti sottozone residenziali il PIANO disciplina:

(art.3)	<b>Modalità di attuazione</b>	Intervento diretto e/o convenzionato di cui all'art.3 NTA.
(art.4)	<b>Destinazione d'uso</b>	r1; r2; Vp; i1; i2; i3; usi v: da 1 a 9; s1; s2; s4; s5; s8; s9
	<b>Usi regolati</b>	Max. 50%: c1; c2; c9; c11; c12; c13; d1; d3;
(art.5)	<b>Parametri urbanistici</b>	Vol.C Esistente IC esistente H esistente  <b>Per interventi di NC e RIS.03:</b> <b>IF = 0,90 mc/mq</b> IC max. = 0,30 mq/mq H max = 7,50 ml.
	<b>distanze distacchi</b>	DC= ½ H ma non meno di 5,00 ml., <i>(salvo il caso di costruzioni a confine conformi a quanto previsto al punto C.4 del D.M. 39/75)</i> DF = H dell'edificio più alto  non meno di 10,00 ml DS = 5,00 ml. da aumentare in base alla larghezza della sede stradale ai sensi dell'art. 9 del D.M. 1444/68
	<b>indicatori ambientali</b>	IPF min. = 0,60 mq/mq BAF min. = 0,60  <b>Per interventi di NC e RIS.03:</b> BAF min. = 0,60 IP min.= 50 n./Ha
(art.6)	<b>Categorie di intervento</b>	MO - Manutenzione ordinaria MS - Manutenzione straordinaria RS - Restauro e risanamento conservativo RIS - Ristrutturazione edilizia RIS.01 – 02– 03 NC - Nuova costruzione
(art.7)	<b>Livello di cogenza</b>	\
<p><b>Prescrizioni specifiche:</b>                  Gli usi s1; s2; s3; s6; s7; sono consentiti secondo le modalità previste all'art. 4 delle presenti NTA nella misura max. del 50% degli altri usi di zona.                  Nella progettazione degli interventi di nuova edificazione o ristrutturazione dovranno essere osservate le norme e le prescrizioni tecniche specifiche previste all'Art. 8 delle presenti NTA e quelle di rispetto delle vigenti normative di prevenzioni incendi.                  Dovrà essere rispettato il vigente Piano del Colore Comunale.</p>		

## 11.4 – Zone di ristrutturazione e salvaguardia – B4

Per le presenti sottozone residenziali il PIANO disciplina:

(art.3)	<b>Modalità di attuazione</b>	Intervento diretto e/o convenzionato di cui all'art.3 NTA.
(art.4)	<b>Destinazione d'uso</b>	r1; r2; Vp; i1; i2; i3; usi v: da 1 a 9; s4; s5; s8; s9
	<b>Usi regolati</b>	Max. 50%: c1; c9; c11; c12; c13; d1; d3;
(art.5)	<b>Parametri urbanistici</b>	Vol.C Esistente IC esistente H esistente  <b>Per interventi di NC e RIS.03:</b> <b>IF = 0,60 mc/mq</b> IC max. = 0,30 mq/mq H max = 7,50 ml.
	<b>distanze distacchi</b>	DC= ½ H ma non meno di 5,00 ml., <i>(salvo il caso di costruzioni a confine conformi a quanto previsto al punto C.4 del D.M. 39/75)</i> DF = H dell'edificio più alto  non meno di 10,00 ml DS = 5,00 ml. da aumentare in base alla larghezza della sede stradale ai sensi dell'art. 9 del D.M. 1444/68
	<b>indicatori ambientali</b>	IPF min. = 0,60 mq/mq BAF min. = 0,60  <b>Per interventi di NC e RIS.03:</b> BAF min. = 0,60 IP min.= 50 n./Ha
(art.6)	<b>Categorie di intervento</b>	MO - Manutenzione ordinaria MS - Manutenzione straordinaria RS - Restauro e risanamento conservativo RIS - Ristrutturazione edilizia RIS.01 – 02– 03 NC - Nuova costruzione
(art.7)	<b>Livello di cogenza</b>	\

**Prescrizioni specifiche:**

Gli usi s1; s2; s3; s6; s7; sono consentiti secondo le modalità previste all'art. 4 delle presenti NTA nella misura max. del 50% degli altri usi di zona.

Nella progettazione degli interventi di nuova edificazione o ristrutturazione dovranno essere osservate le norme e le prescrizioni tecniche specifiche previste all'Art. 8 delle presenti NTA e quelle di rispetto delle vigenti normative di prevenzioni incendi.

Dovrà essere rispettato il vigente Piano del Colore Comunale.

## 11.5 – Zone residenziali a volumetria definita – B5

Per le presenti sottozone residenziali il PIANO disciplina:

(art.3)	<b>Modalità di attuazione</b>	Intervento diretto e/o convenzionato di cui all'art.3 NTA
(art.4)	<b>Destinazione d'uso</b>	r1; r2; Vp; i1; i2; i3; usi v: da 1 a 9; s4; s5; s8; s9
	<b>Usi regolati</b>	Max. 50%: c1; c9; c11; c12; c13; d1; d3;
(art.5)	<b>Parametri urbanistici</b>	Vol.C Esistente IC esistente H. esistente
	<b>distanze distacchi</b>	DC= 1/2 H ma non meno di 5,00 ml., <i>(salvo il caso di costruzioni a confine conformi a quanto previsto al punto C.4 del D.M. 39/75)</i> DF = H dell'edificio più alto  non meno di 10,00 ml DS = 5,00 ml. da aumentare in base alla larghezza della sede stradale ai sensi dell'art. 9 del D.M. 1444/68
	<b>indicatori ambientali</b>	Per RIS.02 -IPF min. = 0,15 mq/mq Per RIS.02 -BAF min. = 0,60 Per RIS.02 -IP min.= 50 n./Ha
(art.6)	<b>Categorie di intervento</b>	MO - Manutenzione ordinaria MS - Manutenzione straordinaria RS - Restauro e risanamento conservativo RIS - Ristrutturazione edilizia RIS.01 – 02
(art.7)	<b>Livello di coerenza</b>	\

### Prescrizioni specifiche:

Gli usi s1; s2; s3; s6; s7; sono consentiti secondo le modalità previste all'art. 4 delle presenti NTA nella misura max. del 50% degli altri usi di zona.

Nella progettazione degli interventi di nuova edificazione o ristrutturazione dovranno essere osservate le norme e le prescrizioni tecniche specifiche previste all'Art. 8 delle presenti NTA e quelle di rispetto delle vigenti normative di prevenzioni incendi.

Dovrà essere rispettato il vigente Piano del Colore Comunale.

Sono consentiti interventi di NC e RIS.03 per la realizzazione di manufatti pertinenziali, strettamente correlati alle categorie d'uso e funzione territoriale, previste della specifica normativa di zona.

Gli eventuali ampliamenti non dovranno comportare comunque, aumenti superiori al 5% della volumetria esistente e comunque non eccedenti i 200 mc. con H max=2,70 ml.

Nei lotti aventi superficie fondiaria (SF) > a 10.000 mq. è inoltre consentita, ad esclusivo uso privato, la realizzazione di attrezzature sportive quali: piscine e campi da tennis, percorsi fitness, percorsi ciclabili, mini golf, ecc.

## Art. 12 – Zone residenziali di espansione – C

---

Sono zone C le porzioni di territorio da urbanizzare a prevalente destinazione residenziale, in cui il PIANO individua l'esigenza generale di completare o ridefinire il limite del tessuto urbano esistente nell'assetto spaziale e formale, nell'organizzazione delle funzioni, nella dotazione di servizi incrementando le aree

Le zone C, così come definite nelle presenti norme, rispondono alla classificazione in zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68.

Le zone C, individuano ambiti urbani con caratteri sostanzialmente diversi per tipologia insediativa, sono suddivise nelle seguenti sottozone:

- Zone C con Piani attuativi previgenti – C1
- Zone per il completamento della forma urbana – C2
- Zone di ridefinizione del margine urbano – C3
- Zone di nuovi insediamenti extraurbani – C4

Per le zone residenziali di espansione poste in ambiti territoriali soggetti a tutele orientate o caratterizzate da specifici obiettivi insediativi di dettaglio Il PIANO individua degli ambiti di approfondimento denominati:

- Ambiti di trasformazione guidata – C5

Questi ambiti sono assoggettati a prescrizioni normative ed indirizzi specifici di attuazione di cui all'elaborato grafico denominato tav. AS1 "Schede di Assetto preliminare" per ambiti di Trasformazione Guidata e alle *Norme Specifiche per trasformazione urbane complesse* di cui al successivo art.32.

**Sono Prescrizioni specifiche per tutte le zone C fatto salvo quanto previsto al successivo art. 12.1:**

<b>Tutele paesaggistiche:</b>	Per tutte le zone non ricomprese tra le "Aree Esenti" PPAR di cui al successivo art.47 ed elaborati serie B del PIANO, devono essere rispettate tutte le disposizioni di cui al titolo III Capo I delle presenti NTA;
<b>Ambiti di fragilità del territorio:</b>	Per tutte le zone ricomprese in ambiti disciplinati dalle norme del PAI e vincoli individuati agli elaborati serie C del PIANO, devono essere rispettate tutte le disposizioni di cui al titolo III - Capo III e IV delle presenti NTA;
<b>Servizi e funzioni pubbliche:</b>	Al fine di potenziare la multifunzionalità e la diffusione di dotazioni pubbliche nelle zone residenziali, in tutte le zone C sono sempre consentiti gli usi per Servizi collettivi a carattere sociale: s1 - s2 -s3 - s4 - s5 - s6 - s7 - s8 - s9 secondo le modalità previste all'art. 4 delle presenti NTA.

## 12.1 – Zone C con Piani attuativi previgenti – C1

---

Il PIANO individua le zone con prevalente destinazione residenziale assoggettate a Piani Attuativi esecutivi previgenti, approvati o con iter approvativo in corso avviato antecedentemente all'adozione del presente PIANO.

Tali zone sono delimitate con specifico perimetro grafico nelle cartografie appartenenti agli elaborati serie A tavv. 01 - 27 "Azzonamento e strumenti di attuazione" e sono censite all'elaborato scritto grafico Tav. AS4 "Piani attuativi previgenti, approvati o con iter approvativo in corso".

In tali ambiti si applica la disciplina urbanistico/edilizia definita dai relativi strumenti urbanistici esecutivi, e quindi, si intendono recepite ad ogni effetto nel presente PIANO le previsioni stabilite nei relativi atti di approvazione.

La classificazione del territorio e la relativa maglia infrastrutturale, così come riportate negli elaborati grafici del presente Piano, ove presenti, assumono esclusivamente valore indicativo al solo fine di facilitare la lettura complessiva del tessuto insediativo e morfologico del territorio urbanizzato, in rapporto alle nuove previsioni.

Alla decadenza dei piani urbanistici attuativi previgenti e per quelli già decaduti alla data di adozione del presente piano varranno le prescrizioni stabilite dal piano attuativo decaduto previo adeguamento del medesimo alle prescrizioni di standard relativi ai parcheggi privati e agli indicatori ambientali.

I piani attuativi decaduti non compresi nell'elaborato tav. AS4 sono invece inefficaci e la relativa disciplina urbanistico-edilizia in essi prevista non è più applicabile in quanto sostituita dalle disposizioni del presente PIANO nelle zone comprese nell'ambito dei suddetti Piani attuativi.

### Sono Prescrizioni specifiche per tutte le zone C1:

**Cogenza del Piano** Le seguenti disposizioni non costituiscono variante al PIANO:

- a) Per tutti i Piani Attuativi previgenti ricompresi nelle zone C1 non convenzionati dall'entrata in vigore del presente PIANO, dovranno essere applicate le disposizioni normative di cui all'art. 77 delle presenti NTA
- b) Per tutti i Piani Attuativi previgenti ricompresi nelle zone C1 attuati per oltre il 75% delle previsioni urbanistiche e relative OO.PP. convenzionate, cedute e collaudate, il PIANO ai sensi dell'art.2, procede alla riclassificazione delle zone secondo il D.M. 1444/68 con riferimento alle zone CAPO I e CAPO III delle NTA;
- c) In tutti i Piani Attuativi previgenti ricompresi nelle zone C1 sono sempre consentite modifiche di zona con usi per Servizi collettivi a carattere sociale: s1 - s2 - s3 - s4 - s5 - s6- s7 - s8 - s9 secondo le modalità previste all'art. 4 delle presenti NTA.
- d) Per l'attuazione dei lotti residui non convenzionati dei piani di lottizzazione il PIANO prevede lo strumento del "Permesso di costruire convenzionato" di cui agli artt. 8 e 33 delle NTA, fermo restando il rispetto degli standard previsti dal Piano Attuativo.

## 12.2 – Zone per il completamento della forma urbana – C2

Per le presenti sottozone residenziali di espansione il PIANO disciplina:

(art.3)	<b>Modalità di attuazione</b>	Intervento indiretto e/o diretto convenzionato di cui all'art. 3 NTA
(art.4)	<b>Destinazione d'uso</b>	r1; r2; Vp; i1; i2; i3; usi v: da 1 a 9; s4; s5; s8; s9
	<b>Usi regolati</b>	Max 50%: c1; c2; c9; c11; c12; c13; d1; d3  Per gli usi commerciali, ove previsto dalla norma vigente, dovranno essere reperite all'interno della zona o nelle zone ad essa adiacenti le aree parcheggio aggiuntive nelle misure minime necessarie di cui all'art. 4 delle NTA
(art.5)	<b>Parametri urbanistici</b>	<b>Per interventi di NC:</b> <b>IT = 0,90 mc/mq</b> IC max. = 0,60 mq/mq H. max = 7,50 ml.
	<b>distanze distacchi</b>	DC= ½ H ma non meno di 5,00 ml., <i>(salvo il caso di costruzioni a confine conformi a quanto previsto al punto C.4 del D.M. 39/75)</i> DF = H dell'edificio più alto  non meno di 10,00 ml DS = 5,00 ml. da aumentare in base alla larghezza della sede stradale ai sensi dell'art. 9 del D.M. 1444/68; ai sensi dell'art. 26 comma 3 del D.P.R. n. 495/92 è consentita una distanza minima dal confine stradale di 10,00 ml. dalle strade extraurbane di tipo "C".
	<b>indicatori ambientali</b>	<b>Per interventi di NC</b> BAF min. = 0,60 IP min.= 50 n./Ha
(art.6)	<b>Categorie di intervento</b>	MO - Manutenzione ordinaria MS - Manutenzione straordinaria RS - Restauro e risanamento conservativo RIS - Ristrutturazione edilizia RIS.01 – 02– 03 NC - Nuova costruzione
(art.7)	<b>Livello di coerenza</b>	\
<p><b>Prescrizioni specifiche:</b> La destinazione d'uso c13 è consentita nei limiti della compatibilità con il tessuto residenziale, ai sensi della normativa vigente.          Gli usi s1; s2; s3; s6; s7; sono consentiti secondo le modalità previste all'art. 4 delle presenti NTA nella misura max. del 50% degli altri usi di zona.          Nelle nuove lottizzazioni e nella progettazione degli interventi di nuova edificazione o ristrutturazione dovranno essere osservate le norme e le prescrizioni tecniche specifiche previste all'Art. 8 delle presenti NTA e quelle di rispetto delle vigenti normative di prevenzioni incendi.          Dovrà essere rispettato il vigente Piano del Colore Comunale.          In sede di strumento attuativo devono essere specificati i tipi edilizi e particolari norme per la realizzazione degli interventi edilizi. Limitatamente alla tipologia a schiera e in linea, la lunghezza delle fronti non potrà superare 40 ml.</p>		

## 12.3 – Zone di ridefinizione del margine urbano – C3

Per le presenti sottozone residenziali di espansione il PIANO disciplina:

(art.3)	<b>Modalità di attuazione</b>	Intervento indiretto e/o diretto convenzionato di cui all'art. 3 NTA
(art.4)	<b>Destinazione d'uso</b>	r1; r2; Vp; i1; i2; i3; usi v: da 1 a 9; s4; s5; s8; s9
	<b>Usi regolati</b>	Max 50%: c1; c2; c9; c11; c12; c13; d1; d3  Per gli usi commerciali, ove previsto dalla norma vigente, dovranno essere reperite all'interno della zona o nelle zone ad essa adiacenti le aree parcheggio aggiuntive nelle misure minime necessarie di cui all'art.4 delle NTA
(art.5)	<b>Parametri urbanistici</b>	<b>Per interventi di NC:</b> <b>IT = 0,60 mc/mq</b> IC max. = 0,30 mq/mq H. max = 7,50 ml.
	<b>distanze distacchi</b>	DC= ½ H ma non meno di 5,00 ml., <i>(salvo il caso di costruzioni a confine conformi a quanto previsto al punto C.4 del D.M. 39/75)</i> DF = H dell'edificio più alto  non meno di 10,00 ml DS = 5,00 ml. da aumentare in base alla larghezza della sede stradale ai sensi dell'art. 9 del D.M. 1444/68; ai sensi dell'art. 26 comma 3 del D.P.R. n. 495/92 è consentita una distanza minima dal confine stradale di 10,00 ml. dalle strade extraurbane di tipo "C".
	<b>indicatori ambientali</b>	<b>Per interventi di NC</b> BAF min. = 0,60 IP min.= 50 n./Ha
(art.6)	<b>Categorie di intervento</b>	MO - Manutenzione ordinaria MS - Manutenzione straordinaria RS - Restauro e risanamento conservativo RIS - Ristrutturazione edilizia RIS.01 – 02– 03 NC - Nuova costruzione
(art.7)	<b>Livello di coerenza</b>	\
<p><b>Prescrizioni specifiche:</b> La destinazione d'uso c13 è consentita nei limiti della compatibilità con il tessuto residenziale, ai sensi della normativa vigente. Gli usi s1; s2; s3; s6; s7; sono consentiti secondo le modalità previste all'art. 4 delle presenti NTA nella misura max. del 50% degli altri usi di zona. Nelle nuove lottizzazioni e nella progettazione degli interventi di nuova edificazione o ristrutturazione dovranno essere osservate le norme e le prescrizioni tecniche specifiche previste all'Art. 8 delle presenti NTA e quelle di rispetto delle vigenti normative di prevenzioni incendi. Dovrà essere rispettato il vigente Piano del Colore Comunale. In sede di strumento attuativo devono essere specificati i tipi edilizi e particolari norme per la realizzazione degli interventi edilizi. Limitatamente alla tipologia a schiera e in linea, la lunghezza delle fronti non potrà superare 40 ml.</p>		

## 12.4 – Zone di nuovi insediamenti extraurbani – C4

Per le presenti sottozone residenziali di espansione il PIANO disciplina:

(art.3)	<b>Modalità di attuazione</b>	Intervento indiretto e/o diretto convenzionato di cui all'art. 3 NTA
(art.4)	<b>Destinazione d'uso</b>	r1; r2; Vp; i1; i2; i3; usi v: da 1 a 9; s4; s5; s8; s9
	<b>Usi regolati</b>	Max 50%: c1; c2; c9; c11; c12; c13; d1; d3  Per gli usi commerciali, ove previsto dalla norma vigente, dovranno essere reperite all'interno della zona o nelle zone ad essa adiacenti le aree parcheggio aggiuntive nelle misure minime necessarie di cui all'art.4 delle NTA
(art.5)	<b>Parametri urbanistici</b>	<b>Per interventi di NC:</b> <b>IT = 0,30 mc/mq</b> IC max. = 0,30 mq/mq H. max = 7,50 ml.
	<b>distanze distacchi</b>	DC= ½ H ma non meno di 5,00 ml., <i>(salvo il caso di costruzioni a confine conformi a quanto previsto al punto C.4 del D.M. 39/75)</i> DF = H dell'edificio più alto  non meno di 10,00 ml DS = 5,00 ml. da aumentare in base alla larghezza della sede stradale ai sensi dell'art. 9 del D.M. 1444/68; ai sensi dell'art. 26 comma 3 del D.P.R. n. 495/92 è consentita una distanza minima dal confine stradale di 10,00 ml. dalle strade extraurbane di tipo "C".
	<b>indicatori ambientali</b>	<b>Per interventi di NC</b> BAF min. = 0,75 IP min.= 80 n./Ha
(art.6)	<b>Categorie di intervento</b>	MO - Manutenzione ordinaria MS - Manutenzione straordinaria RS - Restauro e risanamento conservativo RIS - Ristrutturazione edilizia RIS.01 – 02– 03 NC - Nuova costruzione
(art.7)	<b>Livello di coerenza</b>	
<p><b>Prescrizioni specifiche:</b> La destinazione d'uso c13 è consentita nei limiti della compatibilità con il tessuto residenziale, ai sensi della normativa vigente. Gli usi s1; s2; s3; s6; s7; sono consentiti secondo le modalità previste all'art. 4 delle presenti NTA nella misura max. del 50% degli altri usi di zona. Nelle nuove lottizzazioni e nella progettazione degli interventi di nuova edificazione o ristrutturazione dovranno essere osservate le norme e le prescrizioni tecniche specifiche previste all'Art. 8 delle presenti NTA e quelle di rispetto delle vigenti normative di prevenzioni incendi. Dovrà essere rispettato il vigente Piano del Colore Comunale. Per l'area in via Chiaravallese "C" valgono i seguenti indici e parametri urbanistico-edilizi:</p> <p>IT max = 0,45 mc/mq N max = 2 piani fuori terra H max = 6,50 ml L max delle fronti non superiore a 15 ml.</p> <p>In sede di strumento attuativo devono essere specificati i tipi edilizi e particolari norme per la realizzazione degli interventi edilizi. Limitatamente alla tipologia a schiera e in linea, la lunghezza delle fronti non potrà superare 40 ml.</p>		

## 12.5– Ambiti di trasformazione guidata C5

Tali zone C, prevalentemente residenziali di nuova previsione, sono ricomprese all'interno delle aree disciplinate con specifica Scheda di assetto preliminare, contenute nell'elaborato scritto-grafico Tav. AS1 Serie A e art. 32 delle presenti NTA.

Le Schede progetto di assetto preliminare sono raccolte con specifica numerazione progressiva dalla scheda S01 alla scheda S27 nell'elaborato tav. AS1e individuate con perimetro grafico di riferimento e richiamo di numerazione nelle tavole grafiche del PIANO Serie A: "Azzonamento e strumenti di attuazione", agli elaborati grafici Tavv. da A01 a A27.

Per le presenti sottozone residenziali di espansione il PIANO disciplina:

(art.3)	<b>Modalità di attuazione</b>	Intervento indiretto privato e pubblico e intervento diretto convenzionato di cui all'art. 3 NTA, ove indicato graficamente nelle specifiche Schede progetto, n.03; n.04; n. 08 n. 12 n.19 dell'elaborato S1 – "Schede di assetto preliminare" di cui al successivo art. 32 delle NTA
(art.4)	<b>Destinazione d'uso</b>	r1; r2; Vp; i1; i2; i3; usi v: da 1 a 9; s4; s5; s8; s9;
	<b>Usi regolati</b>	Max. 50%: c1; c2; c9; c11; c12; c13; d1; d3  Per gli usi commerciali, ove previsto dalla norma vigente, dovranno essere reperite all'interno della zona o nelle zone ad essa adiacenti le aree parcheggio aggiuntive nelle misure minime necessarie di cui all'art.4 delle NTA
(art.5)	<b>Parametri urbanistici</b>	<b>Per interventi di NC:</b> i parametri urbanistici sono indicati nella specifica scheda progetto - tab.1 dell'elaborato S1 – "Schede di assetto preliminare" di cui al successivo art. 32 delle NTA
	<b>distanze distacchi</b>	DC= ½ H ma non meno di 5,00 ml., <i>(salvo il caso di costruzioni a confine conformi a quanto previsto al punto C.4 del D.M. 39/75)</i> DF = H dell'edificio più alto  non meno di 10,00 ml DS = 5,00 ml. da aumentare in base alla larghezza della sede stradale ai sensi dell'art. 9 del D.M. 1444/68; ai sensi dell'art. 26 comma 3 del D.P.R. n. 495/92 è consentita una distanza minima dal confine stradale di 10,00 ml. dalle strade extraurbane di tipo "C".
	<b>indicatori ambientali</b>	<b>Per interventi di NC</b> BAF min. = 0,75 IP min.= 80 n./Ha
(art.6)	<b>Categorie di intervento</b>	MO - Manutenzione ordinaria MS - Manutenzione straordinaria RS - Restauro e risanamento conservativo RIS -Ristrutturazione edilizia RIS.01 – 02– 03 NC - Nuova costruzione

(art.7)	<b>Livello di cogenza</b>	Le prescrizioni specifiche sono definite nella Tab.2 dell'elaborato S1 – “Schede di assetto preliminare” di cui al successivo art. 32 delle NTA
<p><b>Prescrizioni specifiche:</b></p> <p>La destinazione d’uso c13 è consentita nei limiti della compatibilità con il tessuto residenziale, ai sensi della normativa vigente. Gli usi s1; s2; s3; s6; s7; sono consentiti secondo le modalità previste all’art. 4 delle presenti NTA nella misura max. del 50% degli altri usi di zona.</p> <p>Nelle nuove lottizzazioni e nella progettazione degli interventi di nuova edificazione o ristrutturazione dovranno essere osservate le norme e le prescrizioni tecniche specifiche previste all’Art. 8 delle presenti NTA e quelle di rispetto delle vigenti normative di prevenzioni incendi.</p> <p>Dovrà essere rispettato il vigente Piano del Colore Comunale.</p> <p>In sede di strumento attuativo devono essere specificati i tipi edilizi e particolari norme per la realizzazione degli interventi edilizi. Limitatamente alla tipologia a schiera e in linea, la lunghezza delle fronti non potrà superare 40 ml.</p>		

## CAPO II – ZONE ARTIGIANALI - PRODUTTIVE - MULTIFUNZIONALI

### Art. 13 – Definizione delle zone D

---

Sono definite zone D le aree di territorio urbanizzato destinate ad attività economiche e produttive secondarie (industriali, artigianali), terziarie (commerci, direzionali) e logistica.

Le zone D del PIANO rispondono alla classificazione in zone omogenee D di cui al D.M. 1444/68.

Le zone D si articolano, in base alla loro localizzazione ed alle destinazioni d'uso specifiche, nelle seguenti sottozone:

#### **Zone artigianali produttive:**

- Zone artigianali - produttive di completamento – D1
- Zone artigianali - produttive di espansione – D2

#### **Zone per servizi multifunzionali (direzionali - ricettive e commerciali):**

- Zone per servizi multifunzionali di completamento – D3
- Zone per servizi multifunzionali di espansione – D4

#### **Zone D in ambiti di fragilità:**

Per le zone artigianali - produttive - multifunzionali di espansione poste in ambiti territoriali fragili soggette a normativa PAI, zone R4, Il PIANO individua delle zone con volumetria definita denominate:

- Zone in aree rurali o ambiti di fragilità – D5

Per le zone D di espansione poste in ambiti territoriali soggetti a tutele orientate o caratterizzate da specifici obiettivi insediativi di dettaglio Il PIANO individua degli ambiti di approfondimento normativo denominati: *Ambiti di trasformazione guidata*.

Questi ambiti sono assoggettati a prescrizioni normative ed indirizzi specifici di attuazione di cui all'elaborato grafico denominato "AS1 - Schede di assetto preliminare" e alle *Norme Specifiche per trasformazione urbane complesse* di cui al successivo art.32.

**Sono Prescrizioni specifiche per tutte le zone D1, D2, D3, D4 e D5, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 14:**

<b>Tutele paesaggistiche:</b>	Per tutte le zone non ricomprese tra le "Aree Esenti" PPAR di cui al successivo art.47 ed elaborati serie B del PIANO, devono essere rispettate tutte le disposizioni di cui al titolo III Capo I delle presenti NTA;
<b>Ambiti di fragilità del territorio:</b>	Per tutte le zone ricomprese in ambiti disciplinati dalle norme del PAI e vincoli individuati agli elaborati serie C del PIANO, devono essere rispettate tutte le disposizioni di cui al titolo III - Capo III e IV delle presenti NTA;
<b>Servizi e funzioni pubbliche:</b>	Al fine di potenziare la multifunzionalità e la diffusione di dotazioni pubbliche nelle zone residenziali, in tutte le zone D sono sempre consentiti gli usi per Servizi collettivi a carattere sociale: s1 - s2 -s3 - s4 - s5 -s6- s7 - s8 - s9 secondo le modalità previste all'art. 4 delle presenti NTA.

In tutte le zone D del PIANO è facoltà del privato proporre interventi di trasformazione in accordo pubblico privato di cui al successivo art. 33, al fine di favorire la trasformazione e il rinnovo del patrimonio edilizio esistente, la multifunzionalità degli usi, la sicurezza e la qualità urbana.

Le proposte di intervento dovranno essere corredate dagli elaborati del progetto definitivo-esecutivo, comprensivo di quadro economico, delle opere pubbliche connesse all'intervento edilizio e lo schema di convenzione redatto secondo lo schema tipo allegato 3 alle presenti NTA. Al fine di soddisfare i requisiti minimi disposti dal D.M. 1444/68 non costituiscono variante sostanziale al PIANO tutti gli interventi in accordo pubblico privato che prevedano, a fronte di incrementi volumetrici aggiuntivi rispetto ai limiti di zona, il reperimento delle dotazioni standard superiori al minimo disposto dalla normativa vigente.

#### **Art. 14 – Zone D con Piani attuativi previgenti, approvati o con iter approvativo in corso**

Il PIANO individua le zone con prevalente destinazione artigianali produttive e direzionali commerciali assoggettate a Piani Attuativi esecutivi previgenti approvati o con iter approvativo in corso avviato antecedentemente all'adozione della presente piano.

Tali zone sono delimitate con specifico perimetro grafico nelle cartografie appartenenti agli elaborati serie A tavv. 01 - 27 "Azzonamento e strumenti di attuazione" e sono censite all'elaborato scritto grafico Tav. AS4 "Piani attuativi previgenti, approvati o con iter approvativo in corso".

In tali ambiti si applica la disciplina urbanistico/edilizia definita dai relativi strumenti urbanistici esecutivi, e quindi, si intendono recepite ad ogni effetto nel presente PIANO le previsioni stabilite nei relativi atti di approvazione.

La classificazione del territorio e la relativa maglia infrastrutturale, così come riportate negli elaborati grafici del presente PIANO, ove presenti, assumono esclusivamente valore indicativo al solo fine di facilitare la lettura complessiva del tessuto insediativo e morfologico del territorio urbanizzato, in rapporto alle nuove previsioni.

Alla decadenza dei piani urbanistici attuativi previgenti e per quelli già decaduti alla data di adozione del presente piano varranno le prescrizioni stabilite dal piano attuativo decaduto previo adeguamento del medesimo alle prescrizioni di standard relativi ai parcheggi privati e agli indicatori ambientali.

I piani attuativi decaduti non compresi nell'elaborato tav. AS4 sono invece inefficaci e la relativa disciplina urbanistica-edilizia in essi prevista non è più applicabile in quanto sostituita dalle disposizioni del presente PIANO nelle zone comprese nell'ambito dei suddetti Piani attuativi.

Sono Prescrizioni specifiche per tutte le zone D con Piani attuativi previgenti, approvati o con iter approvativo in corso:

- a) Per tutti i Piani Attuativi previgenti ricompresi nelle zone D non convenzionati dovranno essere applicate le disposizioni normative di cui all' art. 77 delle presenti NTA
- b) Per tutti i Piani Attuativi previgenti ricompresi nelle zone D attuati per oltre il 75% delle previsioni urbanistiche e relative OO.PP. convenzionate, cedute e collaudate il PIANO ai sensi dell'art.2 procede alla riclassificazione delle zone secondo il D.M. 1444/68 con riferimento alle zone CAPO I e CAPO III delle NTA;
- c) In tutti i Piani Attuativi previgenti ricompresi nelle zone D sono sempre consentiti modifiche di zona e riconversione di edifici esistenti con usi per Servizi collettivi a carattere sociale: s4 - s5 -s6- s7 - s8 - s9 secondo le modalità previste all'art. 4 delle presenti NTA.

**Cogenza del Piano** | le disposizioni di cui ai punti a-b-c- non costituiscono variante al PIANO

## Art. 15 – ZONE ARTIGIANALI PRODUTTIVE

### 15.1 – Zone artigianali - produttive di completamento – D1

Tali zone D sono prevalentemente produttive-artigianali di completamento. Per le presenti sottozone il PIANO disciplina:

(art.3)	<b>Modalità di attuazione</b>	Intervento diretto e/o convenzionato di cui all'art. 3
(art.4)	<b>Destinazione d'uso</b>	p1; p2; p3; p4; p5; p6; p7; Vp; i1; i2; i3 e usi v: da 1 a 9 s4; s5; s7; s8; s9
	<b>Usi regolati</b>	Max 50%: c da n.1 an.13; d1; d2; d3; per ogni singolo lotto fondiario Per gli usi commerciali, di cui all'art.4 delle NTA, dovranno essere reperite all'interno della zona o nelle zone ad essa adiacenti le aree parcheggio aggiuntive nelle misure minime previste dalla normativa regionale vigente.
(art.5)	<b>Parametri urbanistici</b>	Vol.C Esistente IC esistente H. esistente  <b>Per interventi di NC e RIS.03:</b> <b>Uf = 0,60 mq/mq</b> IC max. = 0,50 mq/mq H. max = 12,00 ml.
	<b>distanze distacchi</b>	DC= 7,50 ml. DF = 10,00 ml. DS = 7,50 ml. ai sensi dell'art. 26 comma 3 del D.P.R. n. 495/92 è consentita una distanza minima dal confine stradale di 10,00 ml. dalle strade extraurbane di tipo "C".
	<b>indicatori ambientali</b>	<b>Per interventi di NC e RIS.03</b> BAF min. = 0,20 Ps = 10% della superficie fondiaria (Sf) scoperta Ip = n.2 piante d'alto fusto ogni 400 m2 di superficie fondiaria (Sf).
(art.6)	<b>Categorie di intervento</b>	MO - Manutenzione ordinaria MS - Manutenzione straordinaria RS - Restauro e risanamento conservativo RIS - Ristrutturazione edilizia RIS.01 – 02– 03 NC - Nuova costruzione
<p><b>Prescrizioni specifiche:</b> Gli usi s1; s2; s3; s6; s7; sono consentiti secondo le modalità previste all'art. 4 delle presenti NTA nella misura max. del 50% degli altri usi di zona. Per ogni singola unità produttiva è ammessa la residenza per il custode o per il proprietario nella percentuale del 20% della SL, fino ad un massimo di 200 mq. Gli usi c5-c6-c7-c8 sono localizzabili esclusivamente nelle aree o zone dichiarate compatibili dal PTC della Provincia di Ancona. Nella progettazione degli interventi di nuova edificazione o ristrutturazione dovranno essere osservate le norme e le prescrizioni tecniche specifiche previste all'Art. 8 delle presenti NTA e quelle di rispetto delle vigenti normative di prevenzioni incendi. Dovrà essere rispettato il vigente Piano del Colore Comunale.</p>		

## 15.2 – Zone artigianali-produttive di espansione - D2

Tali zone D sono prevalentemente produttive-artigianali di espansione.  
Per le presenti sottozone il PIANO disciplina:

(art.3)	<b>Modalità di attuazione</b>	Intervento indiretto e/o diretto convenzionato di cui all'art. 3 NTA
(art.4)	<b>Destinazione d'uso</b>	p1; p2; p3; p4; p5; p6; p7; Vp; i1; i2; i3 e usi v: da 1 a 9; s4; s5; s7; s8; s9
	<b>Usi regolati</b>	Max 50%: c da n.1 an.13; d1; d2; d3; per ogni singolo lotto fondiario Per gli usi commerciali, di cui all'art.4 delle NTA, dovranno essere reperite all'interno della zona o nelle zone ad essa adiacenti le aree parcheggio aggiuntive nelle misure minime previste dalla normativa regionale vigente.
(art.5)	<b>Parametri urbanistici</b>	<b>Per interventi di NC e RIS.03:</b> <b>UT = 0,40 mq/mq</b> IC max. = 0,50 mq/mq H. max = 12,00 ml.
	<b>distanze distacchi</b>	DC= 7,50 ml. DF = 10,00 ml. DS = 7,50 ml. ai sensi dell'art. 26 comma 3 del D.P.R. n. 495/92 è consentita una distanza minima dal confine stradale di 10,00 ml. dalle strade extraurbane di tipo "C".
	<b>indicatori ambientali</b>	<b>Per interventi di NC e RIS.03:</b> BAF min. = 0,30 Ps = 10% della superficie fondiaria (Sf) scoperta Ip = n.4 piante d'alto fusto ogni 400 mq di superficie fondiaria (Sf).
(art.6)	<b>Categorie di intervento</b>	MO - Manutenzione ordinaria MS - Manutenzione straordinaria RS - Restauro e risanamento conservativo RIS - Ristrutturazione edilizia RIS.01 – 02 – 03 NC - Nuova costruzione
(art.7)	<b>Livello di cogenza</b>	Per le aree di nuova previsione insediativa, all'atto di presentazione dei Piani Urbanistici attuativi e/o di richiesta dei titoli abilitativi per progetti edilizi, tra gli elaborati di progetto dovranno essere contenuti gli elaborati scritto grafico di verifica degli indirizzi e riscontro delle prescrizioni di cui ai successivi artt. 19 e 20.
<p><b>Prescrizioni specifiche:</b>                  Gli usi s1; s2; s3; s6; s7; sono consentiti secondo le modalità previste all'art. 4 delle presenti NTA nella misura max. del 50% degli altri usi di zona.                  Per ogni singola unità produttiva è ammessa la residenza per il custode o per il proprietario nella percentuale del 20% della SL, fino ad un massimo di 200 mq.                  Nelle nuove lottizzazioni e nella progettazione degli interventi di nuova edificazione o ristrutturazione dovranno essere osservate le norme e le prescrizioni tecniche specifiche previste all'Art. 8 delle presenti NTA e quelle di rispetto delle vigenti normative di prevenzioni incendi.                  Dovrà essere rispettato il vigente Piano del Colore Comunale.                  Gli usi c5-c6-c7-c8 sono localizzabili esclusivamente nelle aree o zone dichiarate compatibili dal PTC della Provincia di Ancona.</p>		

## Art. 16 – Zone per servizi multifunzionali

### 16.1 – Zone per servizi multifunzionali di completamento – D3

Tali zone D sono prevalentemente commerciali, ricettive e direzionali di completamento.  
Per le presenti sottozone il PIANO disciplina:

(art.3)	<b>Modalità di attuazione</b>	Intervento diretto e/o convenzionato di cui all'art. 3
(art.4)	<b>Destinazione d'uso</b>	Tutti gli usi: c da n.1 an.13; d1; d2; d3; Vp; i1; i2; i3 ; usi v: da 1 a 9; s4; s5; s7; s8; s9
	<b>Usi regolati</b>	Max 50%: p1; p3; p4; p6; per ogni singolo lotto fondiario
(art.5)	<b>Parametri urbanistici</b>	Vol.C Esistente IC esistente H. esistente  <b>Per interventi di NC e RIS.03:</b> <b>Uf = 0,60 mq/mq</b> IC max. = 0,50 mq/mq H. max = 12,00 ml.
	<b>distanze distacchi</b>	DC= 7,50 ml. DF = 10,00 ml. DS = 7,50 ml. ai sensi dell'art. 26 comma 3 del D.P.R. n. 495/92 è consentita una distanza minima dal confine stradale di 10,00 ml. dalle strade extraurbane di tipo "C".
	<b>indicatori ambientali</b>	<b>Per interventi di NC e RIS.03</b> BAF min. = 0,30 Ps = 10% della superficie fondiaria (Sf) scoperta Ip = n.2 piante d'alto fusto ogni 400 m2 di superficie fondiaria (Sf).
(art.6)	<b>Categorie di intervento</b>	MO - Manutenzione ordinaria MS - Manutenzione straordinaria RS - Restauro e risanamento conservativo RIS - Ristrutturazione edilizia RIS.01 – 02– 03 NC - Nuova costruzione
(art.7)	<b>Livello di coerenza</b>	\
<p><b>Prescrizioni specifiche:</b> Per gli usi commerciali, di cui all'art.4 delle NTA, dovranno essere reperite all'interno della zona o nelle zone ad essa adiacenti le aree parcheggio aggiuntive nelle misure minime previste dalla normativa regionale vigente.</p> <p>Gli usi c5-c6-c7-c8 sono localizzabili esclusivamente nelle aree o zone dichiarate compatibili dal PTC della Provincia di Ancona.</p> <p>Gli usi s1; s2; s3; s6; s7; sono consentiti secondo le modalità previste all'art. 4 delle presenti NTA nella misura max. del 50% degli altri usi di zona.</p> <p>Per ogni singola unità produttiva è ammessa la residenza per il custode o per il proprietario nella percentuale del 20% della SL, fino ad un massimo di 200 mq.</p> <p>Nella progettazione degli interventi di nuova edificazione o ristrutturazione dovranno essere osservate le norme e le prescrizioni tecniche specifiche previste all'Art. 8 delle presenti NTA e quelle di rispetto delle vigenti normative di prevenzioni incendi.</p> <p>Dovrà essere rispettato il vigente Piano del Colore Comunale.</p>		

## 16.2 – Zone per servizi multifunzionali di espansione – D4

Tali zone D sono prevalentemente commerciali, ricettive e direzionali di espansione.  
Per le presenti sottozone il PIANO disciplina:

(art.3)	<b>Modalità di attuazione</b>	Intervento indiretto e/o diretto convenzionato di cui all'art. 3
(art.4)	<b>Destinazione d'uso</b>	Tutti gli usi: c da n.1 an.13; d1; d2; d3; Vp; i1; i2; i3 ; usi v: da 1 a 9; s4; s5; s8, s9
	<b>Usi regolati</b>	Max 50%: p1; p3; p4; p6; per ogni singolo lotto fondiario
(art.5)	<b>Parametri urbanistici</b>	<b>Per interventi di NC e RIS.03:</b> <b>UT = 0,40 mq/mq</b> IC max. = 0,50 mq/mq H. max = 12,00 ml.
	<b>distanze distacchi</b>	DC= 7,50 ml. DF = 10,00 ml. DS = 7,50 ml. ai sensi dell'art. 26 comma 3 del D.P.R. n. 495/92 è consentita una distanza minima dal confine stradale di 10,00 ml. dalle strade extraurbane di tipo "C".
	<b>indicatori ambientali</b>	<b>Per interventi di NC e RIS.03:</b> BAF min. = 0,30 Ps = 10% della superficie fondiaria (Sf) scoperta Ip = n.4 piante d'alto fusto ogni 400 mq di superficie fondiaria (Sf).
(art.6)	<b>Categorie di intervento</b>	MO - Manutenzione ordinaria MS - Manutenzione straordinaria RS - Restauro e risanamento conservativo RIS - Ristrutturazione edilizia RIS.01 – 02– 03 NC - Nuova costruzione
(art.7)	<b>Livello di coerenza</b>	\
<p><b>Prescrizioni specifiche:</b> Per gli usi commerciali, di cui all'art.4 delle NTA, dovranno essere reperite all'interno della zona o nelle zone ad essa adiacenti le aree parcheggio aggiuntive nelle misure minime previste dalla normativa regionale vigente.</p> <p>Gli usi c5-c6-c7-c8 sono localizzabili esclusivamente nelle aree o zone dichiarate compatibili dal PTC della Provincia di Ancona.</p> <p>Gli usi s1; s2; s3; s6; s7; sono consentiti secondo le modalità previste all'art. 4 delle presenti NTA nella misura max. del 50% degli altri usi di zona.</p> <p>Per le aree di nuova previsione insediativa, all'atto di presentazione dei Piani Urbanistici attuativi e/o di richiesta dei titoli abilitativi per progetti edilizi, tra gli elaborati di progetto dovranno essere contenuti gli elaborati scritto grafico di verifica degli indirizzi e riscontro delle prescrizioni di cui ai successivi artt. 19 e 20.</p> <p>Per ogni singola unità produttiva è ammessa la residenza per il custode o per il proprietario nella percentuale del 20% della SL, fino ad un massimo di 200 mq.</p> <p>Nelle nuove lottizzazioni e nella progettazione degli interventi di nuova edificazione o ristrutturazione dovranno essere osservate le norme e le prescrizioni tecniche specifiche previste all'Art. 8 delle presenti NTA e quelle di rispetto delle vigenti normative di prevenzioni incendi.</p> <p>Dovrà essere rispettato il vigente Piano del Colore Comunale.</p>		

## Art. 17 - Zone D in aree rurali o ambiti di fragilità - D5

Tali zone D comprendono le aree produttive poste in aree rurali o ambiti di fragilità territoriali. Per le presenti sottozone il PIANO disciplina:

(art.3)	<b>Modalità di attuazione</b>	Intervento diretto e/o convenzionato di cui all'art. 3 NTA
(art.4)	<b>Destinazione d'uso</b>	p1; p2; p3; p4; p5; p6; Vp; i1; i2; i3; usi v: da 1 a 9; s4; s5; s8
	<b>Usi regolati</b>	Max. 50%: c1; c2; c9; c10; c11; c12; c13; d1; d3; per ogni singolo lotto fondiario  Per gli usi commerciali, di cui all'art.4 delle NTA, dovranno essere reperite all'interno della zona o nelle zone ad essa adiacenti le aree parcheggio aggiuntive nelle misure minime previste dalla normativa regionale vigente.
(art.5)	<b>Parametri urbanistici</b>	Vol.C Esistente IC esistente H. esistente
	<b>distanze distacchi</b>	DC= esistenti DF = esistenti DS = esistenti
	<b>indicatori ambientali</b>	<b>Per interventi di RIS. 02:</b> BAF min. = 0,10
(art.6)	<b>Categorie di intervento</b>	MO - Manutenzione ordinaria MS - Manutenzione straordinaria RC - Restauro e risanamento conservativo RIS -Ristrutturazione edilizia RIS.01-02
(art.7)	<b>Livello di coerenza</b>	\
<p><b>Prescrizioni specifiche:</b>                  Gli eventuali interventi di RIS.02 su fabbricati ed attrezzature produttive esistenti dovranno essere verificate sempre le disposizioni normative e regolamentari di cui al successivo articolo n. 66 CAPO III delle presenti Nta;                  In relazione alle caratteristiche dimensionali esistenti, sono consentiti all'interno dei manufatti, aumenti proporzionale della superficie lorda (SL) come segue:                  - per edifici con SL inferiore a mq. 500 – aumento del 40%                  - per edifici con SL compresa tra mq. 500 e 1.000 – aumento del 30%                  per edifici con SL compresa tra mq. 1.000 e 2.000 – aumento del 20%.                   Dovrà essere rispettato il vigente Piano del Colore Comunale.                  Per ogni singola unità produttiva è ammessa la residenza per il custode o per il proprietario nella percentuale del 20% della SL, fino ad un massimo di 200 mq.</p>		

## **Art. 18 – Zone D con trasformazione guidata**

---

Tali zone D, poste in prossimità di contesti interessati da potenziali fattori di vulnerabilità idrogeologica e indirizzi di attenzione all'inserimento paesaggistico delle nuove edificazioni, sono ricomprese all'interno delle aree disciplinate con specifica Scheda di assetto preliminare contenute nell'elaborato scritto-grafico Tav. S1 Serie A e art. 32 delle presenti NTA.

Le Schede progetto di assetto preliminare sono raccolte con specifica numerazione progressiva dalla scheda S01 alla scheda S27 nell'elaborato tav. AS1 e individuate con perimetro grafico e richiamo di numerazione di riferimento nelle tavole grafiche del PIANO Serie A: "Azzonamento e strumenti di attuazione", agli elaborati grafici tavv. da A01 a A27.

Per tali zone D gli indici e parametri urbanistici di riferimenti sono quelli disciplinati ai precedenti articoli 15 e 16 delle presenti NTA con riferimento alle zone D1-D2; D3-D4 indicate dal PIANO e riportate con dettaglio nelle Schede di assetto.

## **Art. 19 – Norme per gli spazi e le dotazioni commerciali nelle zone D**

---

Il PIANO individua gli indirizzi qualitativi per l'accessibilità e l'abbattimento delle barriere architettoniche nell'attuazione degli interventi pubblici e privati, agli elaborati D4 "La città a 15 minuti" e D3 "Innovazione sociale e tattica per lo spazio pubblico" e D2 "Infrastrutture verdi e blu".

Ai sensi dell'Art.32 del Regolamento regionale "Disciplina dell'attività di commercio in sede fissa, in attuazione dell'art.16 della L.R. 22/2021" e ss.mm.ii., i parcheggi per gli esercizi di vicinato possono essere reperiti oltre che su aree private anche su aree pubbliche con esclusione delle carreggiate stradali nel rispetto dei parametri di cui alla Tabella 2 del Regolamento stesso.

Il rilascio di un'autorizzazione per l'apertura, il trasferimento, l'ampliamento e le modifiche del settore merceologico di medie e grandi strutture di vendita è subordinato al rispetto dei parametri di parcheggio previsti dall'art. 35 e 42 Regolamento regionale e ss.mm.ii.

Ai sensi dell' Art.14 (Indirizzi per i parcheggi) del Regolamento regionale, nelle grandi strutture di vendita, nei Centri commerciali e nei Parchi commerciali la dotazione dei parcheggi deve prevedere:

- aree differenziate di parcheggio per gli utenti, per il personale di servizio e per il carico e lo scarico delle merci;
- spazi appositi per mezzi di servizio o soccorso;
- soluzioni tecniche per la riduzione dell'inquinamento acustico ed atmosferico;
- delimitazione dei posti auto con apposita segnalazione orizzontale;
- depositi per i carrelli localizzati tra i posti auto rapidamente raggiungibili;
- transito di veicoli distanziato dall'edificio e in particolare dall'accesso dell'edificio stesso;
- illuminazione a spettro ampio;
- sistemi per la raccolta differenziata dei rifiuti;
- percorsi pedonali protetti;
- percorsi ciclopdonali protetti;
- fermate protette per i mezzi pubblici;
- obbligatorietà della manutenzione, pulizia, agibilità ed efficienza in tutte le condizioni meteorologiche;
- piantumazione di essenze arboree e adozione di misure atte a mitigare l'impatto visivo delle strutture e degli spazi di servizio.

Ai sensi dell'articolo 28 della l.r. 22/2021, il rilascio dell'autorizzazione per le medie e grandi strutture di vendita, anche sotto forma di Centro commerciale, è subordinato alla corresponsione di un onere aggiuntivo in misura non superiore al trenta per cento degli oneri di urbanizzazione primaria posto a carico del soggetto privato in fase di rilascio dell'autorizzazione commerciale, calcolati dai Comuni secondo la disciplina vigente in materia e con riferimento alla superficie interessata dall'intervento. Le medie strutture di vendita fino a 1000 metri quadrati sono esenti dalla corresponsione degli oneri aggiuntivi.

## **Art. 20 – indirizzi per le dotazioni ecologiche- funzionali/paesistico-ambientali nelle zone D**

---

Le aree produttive ecologicamente attrezzate sono quelle aree destinate ad attività industriali, artigianali e commerciali dotate di requisiti urbanistico-territoriali, edilizi ed ambientali di qualità, nonché di infrastrutture, sistemi tecnologici e servizi caratterizzati da forme di gestione unitaria, atti a garantire un efficiente utilizzo delle risorse naturali ed il risparmio energetico.”

Il PIANO con riferimento all'articolo 14 della Legge Regionale n. 16/2005 definisce e disciplina la materia delle Aree produttive ecologicamente attrezzate in attuazione dell'articolo 26 del d.lgs. 31 marzo 1998, n. 112 e degli articoli 2, 10 e 19 della l.r. 28 ottobre 2003, n. 20

Tutti gli interventi subordinati alla redazione di Piani Attuativi, di iniziativa pubblica e privata dovranno perseguire gli obiettivi qualitativi prestazionali definiti dalle Leggi Regionali, e indirizzi qualitativi per le trasformazioni urbane di cui all'elaborato tav. D1.

## CAPO III – SERVIZI E DOTAZIONI PUBBLICHE

### Art. 21 – Definizione delle zone F

---

Sono zone F le porzioni di territorio destinate ad attrezzature, impianti di interesse generale, e servizi pubblici o di uso pubblico.

Le zone F, così come definite nelle presenti norme, rispondono alla classificazione in zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68.

Le zone F, sono suddivise nelle seguenti sottozone:

- Zone per attrezzature per l'istruzione - F1
- Zone per attrezzature civiche, sociali, sanitarie e religiose - F2
- Zone per attrezzature sportive - F3
- Zone per infrastrutture strategiche - F4
- Zone per attrezzature cimiteriali - F5
- Zone per aree verdi attrezzate - F6
- Zone per aree verdi con funzioni paesistico- ambientali - F7
- Zone per la sosta e parcheggi - F8

Tutte le zone F concorrono al soddisfacimento degli standard di cui al D.M. 1444/68 artt.3 e 4 ad esclusione delle aree specificatamente indicate nelle norme delle sottozone ed individuate in cartografia con specifico simbolo grafico (\*).

L'attuazione e l'uso pubblico delle aree di proprietà privata è subordinato a specifiche forme di accordo pubblico privato.

In tali zone il PIANO si attua per intervento diretto di iniziativa pubblica o anche da parte di privati, per interventi di trasformazione in accordo pubblico-privato di cui all'art.3 e al successivo art. 33, da concordare con l'Amministrazione Comunale e previa stipula di una convenzione redatta secondo lo schema tipo allegati 3 e 4 alle presenti NTA che garantisca l'uso pubblico delle aree, gli interventi di salvaguardia e di valorizzazione dell'ambiente naturale, i modi della gestione, nonché i tempi e le scadenze di attuazione.

In tutte le zone F deve essere rispettato in ogni caso l'indice fondiario massimo: IF max = 5 mc/mq.

Il PIANO individua gli indirizzi qualitativi per l'accessibilità e l'abbattimento delle barriere architettoniche nell'attuazione degli interventi pubblici e privati, agli elaborati D4 "La città a 15 minuti" e D3 "Innovazione sociale e tattica per lo spazio pubblico".

In sede di progettazione e realizzazione dei servizi pubblici, e comunque di qualsiasi opera di edilizia pubblica o di uso pubblico anche localizzata fuori dalle zone F di cui agli articoli: 22-23-24-25-26-27-28-29, vanno rispettate le norme in materia di accessibilità ed eliminazione di barriere architettoniche, le norme e le prescrizioni tecniche specifiche previste all'Art. 8 delle presenti NTA. L'accesso pedonale agli spazi e edifici pubblici o d'uso pubblico deve essere garantito a tutti i cittadini, compresi quelli con ridotta capacità motoria e sensoriale.

## Art. 22 – Zone per attrezzature per l’istruzione - F1

Tali zone F comprendono le attrezzature per l’istruzione e comprendono le parti di territorio destinate all’insediamento delle strutture scolastiche di qualsiasi ordine e grado.

Per le presenti sottozone a servizi il PIANO disciplina:

(art.3)	<b>Modalità di attuazione:</b>	Intervento diretto e/o convenzionato di cui all’art. 3 NTA
(art.4)	<b>Destinazione d’uso:</b>	s2; s3; v1; v2; v3; v5; v6;v8; v9
	<b>Usi regolati:</b>	Max 30%: s1; s4; s5; s8;   Max 20%: r2
(art.5)	<b>Parametri urbanistici:</b>	Vol.C Esistente IC esistente H esistente <b>Per interventi di NC e RIS.03:</b> IF = 5 mc/mq IC max. = 0,60 mq/mq H max = 12,50 ml.
	<b>distanze distacchi:</b>	DC= ½ H ma non meno di 5,00 ml., <i>(salvo il caso di costruzioni a confine conformi a quanto previsto al punto C.4 del D.M. 39/75)</i> DF = H dell’edificio più alto  non meno di 10,00 ml DS = 5,00 ml. da aumentare in base alla larghezza della sede stradale ai sensi dell’art. 9 del D.M. 1444/68; ai sensi dell’art. 26 comma 3 del D.P.R. n. 495/92 è consentita una distanza minima dal confine stradale di 10,00 ml. dalle strade extraurbane di tipo “C”.
	<b>indicatori ambientali:</b>	IPF min. = 30% di Sf BAF min. = 0,30 <b>Per interventi di NC e RIS.03:</b> BAF min. = 0,30 IP min.= 30% di Sf
(art.6)	<b>Categorie di intervento:</b>	MO - Manutenzione ordinaria MS - Manutenzione straordinaria RC - Restauro e risanamento conservativo RIS - Ristrutturazione edilizia RIS.01 – 02– 03 NC - Nuova costruzione
(art.7)	<b>Livello di cogenza</b>	Tutte le aree concorrono al soddisfacimento degli standard di cui al D.M. 1444/68 art. 3 lett. a). ad esclusione delle seguenti zone relative agli istituti di istruzione superiore “Corridoni – Campana” e “Laeng Meucci” IPSIA individuate in cartografia con specifico simbolo grafico (*): -contesto Osimo ovest, id: 422, -contesto Osimo sud, id: 502, ricomprese nelle zone di cui art.4 comm.5 D.M. 1444/68
<p><b>Prescrizioni specifiche:</b> È ammessa la residenza per il custode fino SL max. di 100 mq Nella progettazione degli interventi di nuova edificazione o ristrutturazione dovranno essere osservate le norme e le prescrizioni tecniche specifiche previste all’Art. 8 delle presenti NTA sulla accessibilità degli spazi ed edifici pubblici. Eventuali adeguamenti a specifiche norme sovraordinate di settore non costituiscono variante sostanziale al PIANO</p>		

## Art. 23 – Zone per attrezzature civiche, sociali, sanitarie e religiose - F2

Tali zone F comprendono le aree destinate alla conservazione e realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, di uso pubblico e di interesse generale ed in particolare per attrezzature culturali, sanitarie, socio-ricreative, direzionali, assistenziali, religiose.

Per le presenti sottozone a servizi il PIANO disciplina:

(art.3)	<b>Modalità di attuazione:</b>	Intervento diretto e/o convenzionato di cui all'art. 3 NTA
(art.4)	<b>Destinazione d'uso:</b>	s1; s5; s6; s8; i8; v1; v2; v3; v5; v6; v8; v9
	<b>Usi regolati:</b>	Max 30%: s9; i1; i2; Max 20%: r2
(art.5)	<b>Parametri urbanistici:</b>	Vol.C Esistente IC esistente H esistente <b>Per interventi di NC e RIS.03:</b> IF = 5 mc/mq IC max. = 0,50 mq/mq H max = 12,50 ml.
	<b>distanze distacchi:</b>	DC= ½ H ma non meno di 5,00 ml., <i>(salvo il caso di costruzioni a confine conformi a quanto previsto al punto C.4 del D.M. 39/75)</i> DF = H dell'edificio più alto  non meno di 10,00 ml DS = 5,00 ml. da aumentare in base alla larghezza della sede stradale ai sensi dell'art. 9 del D.M. 1444/68; ai sensi dell'art. 26 comma 3 del D.P.R. n. 495/92 è consentita una distanza minima dal confine stradale di 10,00 ml. dalle strade extraurbane di tipo "C".
	<b>indicatori ambientali:</b>	IPF min. = 30% di Sf BAF min. = 0,35 <b>Per interventi di NC e RIS.03:</b> BAF min. = 0,35 IP min.= 50% di Sf
(art.6)	<b>Categorie di intervento:</b>	MO - Manutenzione ordinaria MS - Manutenzione straordinaria RC - Restauro e risanamento conservativo RIS - Ristrutturazione edilizia RIS.01 – 02– 03 NC - Nuova costruzione
(art.7)	<b>Livello di coerenza</b>	Tutte le aree concorrono al soddisfacimento degli standard di cui al D.M. 1444/68 art.3 lett. b). ad esclusione delle seguenti zone individuate in cartografia con specifico simbolo grafico (*): "Lega del Filo d'Oro" contesto loc. Padiglione, id: 285 Ospedale, Centro Storico, id.n. 685 ricomprese all'art.4 comm.5 D.M. 1444/68

**Prescrizioni specifiche:**

In sede di approvazione dei progetti esecutivi potranno essere previste altezze massime maggiori per particolari elementi caratterizzanti gli aspetti tipologici ed architettonici degli edifici quali ad es. lanterne, campanili, antenne tecniche etc..). in caso di area/attrezzatura privata di uso pubblico, il permesso di costruire dovrà verificare/garantire la sussistenza di idonee aree per la sosta. L'intervento potrà avvenire anche mediante accordo pubblico-privato secondo lo schema tipo allegato alle presenti NTA.

È ammessa la residenza per il custode fino SL max. di 100 mq.

Nella progettazione degli interventi di nuova edificazione o ristrutturazione dovranno essere osservate le norme e le prescrizioni tecniche specifiche previste all'Art. 8 delle presenti NTA sulla accessibilità degli spazi ed edifici pubblici.

Per la zona F2 Loc. Montoro, contesto Passatempo l.d. n. 369, non sono ammessi interventi edilizi di NC.

## Art. 24 – Zone per attrezzature sportive - F3

Tali zone F comprendono le aree nelle quali insistono attrezzature ed impianti sportivi e di verde attrezzato per attività sportive aree libere indoor e outdoor.

Per le presenti sottozone a servizi il PIANO disciplina:

(art.3)	<b>Modalità di attuazione:</b>	Intervento diretto e/o convenzionato di cui all'art. 3 NTA
(art.4)	<b>Destinazione d'uso:</b>	s4; s5; usi v da 1 a 9
	<b>Usi regolati:</b>	Max 30%: s1; s9; i1; i2; Max 20%: r2
(art.5)	<b>Parametri urbanistici:</b>	Vol.C Esistente IC esistente H esistente <b>Per interventi di NC e RIS.03:</b> IF = 5 mc/mq IC max. = 0,60 mq/mq H max = 13,50 ml.
	<b>distanze distacchi:</b>	DC= ½ H ma non meno di 5,00 ml., <i>(salvo il caso di costruzioni a confine conformi a quanto previsto al punto C.4 del D.M. 39/75)</i> DF = H dell'edificio più alto  non meno di 10,00 ml DS = 5,00 ml. da aumentare in base alla larghezza della sede stradale ai sensi dell'art. 9 del D.M. 1444/68; ai sensi dell'art. 26 comma 3 del D.P.R. n. 495/92 è consentita una distanza minima dal confine stradale di 10,00 ml. dalle strade extraurbane di tipo "C".
	<b>indicatori ambientali:</b>	IPF min. = 70% di Sf BAF min. = 0,30 <b>Per interventi di NC e RIS.03:</b> BAF min. = 0,60 IP min.= 50% di Sf
(art.6)	<b>Categorie di intervento:</b>	MO - Manutenzione ordinaria MS - Manutenzione straordinaria RC - Restauro e risanamento conservativo RIS - Ristrutturazione edilizia RIS.01 – 02– 03 NC - Nuova costruzione
(art.7)	<b>Livello di cogenza</b>	Tutte le aree concorrono al soddisfacimento degli standard di cui al D.M. 1444/68 art.3 lett. c).

### Prescrizioni specifiche:

In caso di area/attrezzatura privata di uso pubblico, il permesso di costruire dovrà verificare/garantire la sussistenza di idonee aree per la sosta. L'intervento potrà avvenire anche mediante accordo pubblico-privato secondo lo schema tipo allegato alle presenti NTA. E' ammessa la residenza per il custode fino SL max. di 100 mq. Nella progettazione degli interventi di nuova edificazione o ristrutturazione dovranno essere osservate le norme e le prescrizioni tecniche specifiche previste all'Art. 8 delle presenti NTA sulla accessibilità degli spazi ed edifici pubblici.

## Art. 25 – Zone per infrastrutture strategiche - F4

Tali zone F sono destinate ad impianti tecnologici di pubblico interesse.

Per le presenti sottozone a servizi il PIANO disciplina:

(art.3)	<b>Modalità di attuazione:</b>	Intervento diretto e/o convenzionato di cui all'art. 3 NTA
(art.4)	<b>Destinazione d'uso:</b>	i1; i2; i3; i4; usi v: da1 a9; s8; s9
	<b>Usi regolati:</b>	/
(art.5)	<b>Parametri urbanistici:</b>	Vol.C Esistente IC esistente H esistente  <b>Per interventi di NC e RIS.03:</b> IF = 2,5 mc/mq IC max. = 0,50 mq/mq H max = 18,00 ml.
	<b>distanze distacchi:</b>	DC= ½ H ma non meno di 5,00 ml., <i>(salvo il caso di costruzioni a confine conformi a quanto previsto al punto C.4 del D.M. 39/75)</i> DF = H dell'edificio più alto  non meno di 10,00 ml DS = 5,00 ml. da aumentare in base alla larghezza della sede stradale ai sensi dell'art. 9 del D.M. 1444/68; ai sensi dell'art. 26 comma 3 del D.P.R. n. 495/92 è consentita una distanza minima dal confine stradale di 10,00 ml. dalle strade extraurbane di tipo "C".
	<b>indicatori ambientali:</b>	IPF min. = 50% di Sf BAF min. = 0,35 <b>Per interventi di NC e RIS.03:</b> BAF min. = 0,35 IP min.= 30% di Sf
(art.6)	<b>Categorie di intervento:</b>	MO - Manutenzione ordinaria MS - Manutenzione straordinaria RC - Restauro e risanamento conservativo RIS - Ristrutturazione edilizia RIS.01 – 02– 03 NC - Nuova costruzione
(art.7)	<b>Livello di cogenza</b>	Tutte le aree non concorrono al soddisfacimento degli standard di cui al D.M. 1444/68

**Prescrizioni specifiche:** In sede di approvazione dei progetti esecutivi potranno essere previste altezze massime maggiori per particolari elementi caratterizzanti gli aspetti tipologici ed architettonici degli edifici quali ad es. lanterne, campanili, antenne tecniche etc... In caso di area/attrezzatura privata di uso pubblico, il permesso di costruire dovrà verificare/garantire la sussistenza di idonee aree per la sosta. L'intervento potrà avvenire anche mediante accordo pubblico-privato secondo lo schema tipo allegato alle presenti NTA.

Nella progettazione degli interventi di nuova edificazione o ristrutturazione dovranno essere osservate le norme e le prescrizioni tecniche specifiche previste all'Art. 8 delle presenti NTA sulla accessibilità degli spazi ed edifici pubblici.

## Art. 26 – Zone per attrezzature cimiteriali - F5

Tali zone F sono destinate alla conservazione ed alla creazione di aree ed attrezzature cimiteriali.

Per le presenti sottozone zone a servizi il PIANO disciplina:

(art.3)	<b>Modalità di attuazione:</b>	Intervento diretto pubblico e/o convenzionato di cui all'art. 3 Nta
(art.4)	<b>Destinazione d'uso:</b>	s6; s8; s10; v3; v5
	<b>Usi regolati:</b>	Max. 50%: s1; i2 Usò c1; fino a SL max. 100 mq
(art.5)	<b>Parametri urbanistici: distanze distacchi: indicatori ambientali:</b>	Vol.C Esistente IC esistente H esistente  <b>interventi di NC e RIS.03:</b> ai sensi del D.P.r. 285/90
(art.6)	<b>Categorie di intervento:</b>	MO - Manutenzione ordinaria MS - Manutenzione straordinaria RC - Restauro e risanamento conservativo RIS -Ristrutturazione edilizia RIS.01 – 02– 03 NC - Nuova costruzione
(art.7)	<b>Livello di coerenza</b>	Tutte le aree concorrono al soddisfacimento degli standard di cui al D.M. 1444/68 art.3 lett. b).
<p><b>Prescrizioni specifiche:</b> Nella progettazione degli interventi di nuova edificazione o ristrutturazione dovranno essere osservate le norme e le prescrizioni tecniche specifiche previste all'Art. 8 delle presenti NTA sulla accessibilità degli spazi ed edifici pubblici.</p>		

*Dotazioni ambientali*

**Art. 27 – Zone per aree verdi attrezzate - F6**

Per le presenti sottozone a servizi il PIANO disciplina:

(art.3)	<b>Modalità di attuazione:</b>	Intervento diretto e/o convenzionato di cui all'art. 3 Nta.
(art.4)	<b>Destinazione d'uso:</b>	v2; v3; v5; v7; v8; usi ricreativi didattici da n1 a n7; e2; e3
	<b>Usi regolati:</b>	Max. 20%: v1; s4; s5; i1; i2 della ST Max. 10%: c9 della ST, fino a max. 100mq
(art.5)	<b>Parametri urbanistici:</b>	Vol.C Esistente IC esistente H esistente <b>Per interventi di NC e RIS.03:</b> IF = 0,6 mc/mq IC max. = 0,20 mq/mq H max = 4,50 ml.
	<b>distanze distacchi:</b>	DC= ½ H ma non meno di 5,00 ml., <i>(salvo il caso di costruzioni a confine conformi a quanto previsto al punto C.4 del D.M. 39/75)</i> DF = H dell'edificio più alto  non meno di 10,00 ml DS = 5,00 ml. da aumentare in base alla larghezza della sede stradale ai sensi dell'art. 9 del D.M. 1444/68; ai sensi dell'art. 26 comma 3 del D.P.R. n. 495/92 è consentita una distanza minima dal confine stradale di 10,00 ml. dalle strade extraurbane di tipo "C".
	<b>indicatori ambientali:</b>	IPF min. = 85% di Sf BAF min. = 0,60 <b>Per interventi di NC e RIS.03:</b> BAF min. = 0,60 IP min.= 50% di Sf
(art.6)	<b>Categorie di intervento:</b>	MO - Manutenzione ordinaria MS - Manutenzione straordinaria RC - Restauro e risanamento conservativo RIS -Ristrutturazione edilizia RIS.01 – 02– 03 NC - Nuova costruzione
(art.7)	<b>Livello di coerenza</b>	Tutte le aree concorrono al soddisfacimento degli standard di cui al D.M. 1444/68 art.3 lett. c). L'attuazione e l'uso pubblico delle seguenti zone sono subordinati a specifiche forme di accordo pubblico privato: - contesto loc. Padiglione, id: 318 - contesto loc. Casenuove, id. 395; - contesto centro storico, id. 693 tali zone sono individuate in cartografia con specifico simbolo grafico (*)

**Prescrizioni specifiche:**

Per usi complementari: sono ammesse strutture mobili e padiglioni temporanei ad uso pubblico fino a SL max. 150 mq. In aree private gli interventi potranno avvenire mediante accordo pubblico-privato secondo lo schema tipo allegato alle presenti NTA.

In caso di area/attrezzatura privata di uso pubblico, il permesso di costruire dovrà verificare/garantire la sussistenza di idonee aree per la sosta.

L'intervento potrà avvenire anche mediante accordo pubblico-privato secondo lo schema tipo allegato alle presenti NTA. Nella progettazione degli interventi di nuova edificazione o ristrutturazione dovranno essere osservate le norme e le prescrizioni tecniche specifiche previste all'Art. 8 delle presenti NTA sulla accessibilità degli spazi ed edifici pubblici.

Prescrizioni specifiche di cui ai successivi artt.43 e 46 NTA ed indirizzi di cui agli elaborati scritto-grafici tavv.D2; D2a

**Art. 28 – Zone per aree verdi con funzioni paesistico- ambientali - F7**

Per le presenti sottozone a servizi il PIANO disciplina:

(art.3)	<b>Modalità di attuazione:</b>	Intervento diretto e/o convenzionato di cui all'art. 3 Nta
(art.4)	<b>Destinazione d'uso:</b>	v2; v3; v5;v7;v8; usi ricreativi didattici da n1 a n7;
	<b>Usi regolati:</b>	Max. 20%: v1; s5; d3; e2: e3; i.2;
(art.5)	<b>Parametri urbanistici:</b>	Vol.C esistente IC esistente H esistente
(art.6)	<b>Categorie di intervento:</b>	MO - Manutenzione ordinaria MS - Manutenzione straordinaria RC - Restauro e risanamento conservativo RIS - Ristrutturazione edilizia RIS.01 – 02
(art.7)	<b>Livello di coerenza</b>	Tutte le aree concorrono al soddisfacimento degli standard di cui al D.M. 1444/68 art.3 lett. c). L'attuazione e l'uso pubblico delle seguenti zone sono subordinati a specifiche forme di accordo pubblico privato: - contesto loc. San Paterniano, id. 414; - contesto quartieri ovest, id. 425; - contesto quartieri ovest, id. 464; - contesto quartieri sud, id. 577; - contesto quartieri est, id. 620; tali zone sono individuate in cartografia con specifico simbolo grafico (*)

**Prescrizioni specifiche:**

Per usi complementari: sono ammesse strutture mobili e padiglioni temporanei ad uso pubblico fino a SL max. 150 mq.

In aree private gli interventi potranno avvenire mediante accordo pubblico-privato secondo lo schema tipo allegato alle presenti NTA.

Nella progettazione degli interventi di nuova edificazione o ristrutturazione dovranno essere osservate le norme e le prescrizioni tecniche specifiche previste all'Art. 8 delle presenti NTA sulla accessibilità degli spazi ed edifici pubblici.

Prescrizioni specifiche di cui ai successivi artt.43 e 46 NTA ed indirizzi di cui agli elaborati scitografici tavv.D2; D2a

*Aree per la sosta e la mobilità sostenibile*

**Art. 29 – Zone per la sosta e parcheggi - F8**

Per le presenti sottozone a servizi il PIANO disciplina:

(art.3)	<b>Modalità di attuazione:</b>	Intervento diretto e/o convenzionato di cui all'art. 3 Nta
(art.4)	<b>Destinazione d'uso:</b>	s9; v3; i1; i2; v5; v9
	<b>Usi regolati:</b>	Max. 10%: s5; d3 uso c9 - fino a SL max. 100 mq
(art.5)	<b>Parametri urbanistici:</b>	Vol.C esistente IC esistente H esistente <b>Per interventi di NC e RIS.03 per autorimessa:</b> IF = 5 mc/mq IC max. = 0,85 mq/mq H max = 12,00 ml.
	<b>distanze distacchi:</b>	DC= ½ H ma non meno di 5,00 ml., <i>(salvo il caso di costruzioni a confine conformi a quanto previsto al punto C.4 del D.M. 39/75)</i> DF = H dell'edificio più alto  non meno di 10,00 ml DS = 5,00 ml. da aumentare in base alla larghezza della sede stradale ai sensi dell'art. 9 del D.M. 1444/68; ai sensi dell'art. 26 comma 3 del D.P.R. n. 495/92 è consentita una distanza minima dal confine stradale di 10,00 ml. dalle strade extraurbane di tipo "C".
	<b>indicatori ambientali:</b>	IPF min. = 50% di Sf BAF min. = 0,60 <b>Per interventi di NC e RIS.03:</b> BAF min. = 0,60 IP min.= 30% di Sf
(art.6)	<b>Categorie di intervento:</b>	MO - Manutenzione ordinaria MS - Manutenzione straordinaria RC - Restauro e risanamento conservativo RIS -Ristrutturazione edilizia RIS.01 – 02– 03 NC - Nuova costruzione
(art.7)	<b>Livello di coerenza</b>	Tutte le aree concorrono al soddisfacimento degli standard di cui al D.M. 1444/68 art.3 lett. d).

**Prescrizioni specifiche:** In aree private gli interventi potranno avvenire mediante accordo pubblico-privato secondo lo schema tipo allegato alle presenti NTA.

In caso di area/attrezzatura privata di uso pubblico, il permesso di costruire dovrà verificare/garantire la sussistenza di idonee aree per la sosta. L'intervento potrà avvenire anche mediante accordo pubblico-privato secondo lo schema tipo allegato alle presenti NTA.

Nella progettazione degli interventi di nuova edificazione o ristrutturazione dovranno essere osservate le norme e le prescrizioni tecniche specifiche previste all'Art. 8 delle presenti NTA sulla accessibilità degli spazi ed edifici pubblici.

Prescrizioni specifiche di cui ai successivi artt.43 e 46 NTA ed indirizzi di cui agli elaborati scitografici tavv.D2 e D2a

## **Art. 30 – Percorsi pedonali, Ciclovie, e accessibilità**

---

Il PIANO agli elaborati serie A tavv. da 01 a 27 individua con specifica simbologia grafica lineare il telaio delle infrastrutture principali per la ciclabilità e la mobilità pedonale, definendo i collegamenti fondamentali (radiali e tangenziali) tra quartieri e tra i nuclei frazionali (contesti) del territorio Osimano.

La realizzazione di ciclopiste e percorsi pedonali sicuri ed accessibili, in quanto funzionali alla mobilità pubblica collettiva, è considerata quale opera di urbanizzazione primaria, e pertanto la sua localizzazione è consentita su tutto il territorio ed è conforme a tutte le zone di PIANO.

I corridoi principali rappresentano le principali direttrici di collegamento; in quanto direttrici assumono valenza di indirizzo per il collegamento e possono essere realizzati scegliendo strade differenti, a seconda delle caratteristiche della viabilità ma garantendo appunto la valenza di connessione. La definizione degli interventi potrà avvenire con specifico strumento di settore in grado di coordinare Mobilità sostenibile, PUMS (secondo gli indirizzi qualitativi del PIANO tav. D4a) e maggiori livelli di qualità accessibilità e sicurezza PEBA (Piano di abbattimento delle barriere architettoniche di cui all'art.8 delle presenti NTA) e tav. D3 Innovazione sociale e tattica per lo spazio pubblico e tav. D4 "la città in 15' minuti". L'efficienza del collegamento sarà funzione della linearità e continuità del percorso realizzato e quindi tanto più garantita quanto più i percorsi ciclabili sono realizzati su strade appartenenti alla viabilità urbana e territoriale esistente. La definizione dei corridoi è funzionale all'inserimento nella programmazione dei lavori pubblici stradali e nella realizzazione di nuovi insediamenti, delle piste ciclabili lungo i corridoi individuati dal PIANO.

Sino all'approvazione del PUMS e del Piano di classificazione delle strade comunali tali indirizzi non costituiscono vincoli conformativi di PIANO.

Aspetti a valore di indirizzo progettuale e subordinati alla realizzazione di specifico PUMS:

### **Parcheggi per biciclette nei nodi di interscambio e negli istituti scolastici**

I nodi Hub di interscambio (parcheggi di interscambio e di prossimità, stazione ferroviaria, maxi parcheggio del centro storico e nodi di scambio autobus del trasporto pubblico locale e sovralocale) devono essere attrezzati con elementi porta biciclette da porre in opera nelle stazioni, in prossimità dei gabbionetti di controllo o, comunque, in aree visibili e non appartate, così da creare un maggior deterrente ai furti. Le scuole superiori e nodi servizi pubblici devono essere attrezzati con elementi porta biciclette prioritariamente all'interno degli istituti ed in prossimità degli ingressi principali.

Per le aree del Capoluogo e dei nuclei urbani dei contesti del territorio con maggior carico di spostamenti, dovrà essere sempre garantita l'integrazione tra sistemi pubblici di mobilità, in grado di coniugare i vantaggi del trasporto individuale come il bike sharing e quelli del trasporto collettivo come bus navette, in grado di fornire una prestazione di tipo "door to door" nel caso del Bike Sharing ed una prestazione quasi equivalente per servizi di trasporto persone tipo il servizio bus navetta locale. Le tipologie di servizi da potenziare e/o introdurre sono:

- Forme di pedonalità in sicurezza per tutte le tipologie di utente
- monopattini e bike sharing;
- servizi di Bus navetta locali e sovralocali;
- trasporto di biciclette al seguito su mezzi pubblici.

## Stazioni di Bike Sharing

La localizzazione delle stazioni di Bike Sharing deve essere effettuata considerando i seguenti aspetti:

usabilità: orografia del suolo; livelli di connessione alle rete ciclabile esistente (ciclovie Adriatica, ciclovie nella piana del Musone di connessione verso i comuni a mare), programmazione e pianificazione progressiva nel tempo degli interventi; principali attrattori/generatori di traffico;

accessibilità: dotazione di principali parcheggi; presenza di uffici pubblici, scuole e attrezzature per servizi; connessione stazione ferroviaria e dei capolinea bus; piazze significative del tessuto urbano; strutture di cura e sanitarie; aree e centri commerciali; luoghi storici e culturali;

caratteristiche del servizio di Bike Sharing: il servizio dovrà prevedere, in particolare per le aree ad orografia variabile:

- stazioni poste alla base ed alla sommità dei rilievi comprensive di colonnine preposte alla ricarica di biciclette con pedalata assistita elettricamente; prevedendo l'integrazione del servizio di Bike Sharing con gli altri servizi di mobilità (trasporto pubblico di linea e forme di Car Sharing);
- integrazione territoriale delle stazioni di Bike Sharing con quelle del trasporto pubblico ed attraverso l'unificazione del sistema di accesso al servizio grazie all'utilizzo di applicativi per cellulari e palmari così da consentire all'utente di orientarsi e conoscere in tempo reale e direttamente sul territorio il livello di offerta del servizio di Bike Sharing;
- introduzione di tecnologie preposte alla tracciabilità e all'identificazione della bicicletta di uso pubblico, garantendo in tal modo un maggiore livello di sicurezza riguardo a possibili sottrazioni indebite.

## Aspetti a valore cogente da prevedere nell'attuazione delle trasformazioni urbanistiche individuate dal PIANO

**Attuazioni Urbanistiche:** Nella pianificazione particolareggiata delle trasformazioni urbanistiche (Convenzionate, Aree di Rigenerazione, Aree di trasformazione guidata, Aree con Schede di assetto preliminare e Parchi agro urbani), ad esclusione delle zone di cui all'art. 12.1 e art. 14, è fatto obbligo di prevedere, quali opere di urbanizzazione primaria, la realizzazione delle tratte ciclabili e dei percorsi pedonali con abbattimento delle barriere architettoniche (art.8 delle NTA) pianificate in attraversamento o in adiacenza dell'ambito oggetto di attuazione.

In particolare, in sede di pianificazione, si definiranno i tracciati viari in relazione alla morfologia del territorio, considerando quindi la funzionalità della nuova rete viaria interna e di innesto anche sotto il profilo vincolante della mobilità ciclistica da rapportarsi alle acclività ammissibili.

Qualora l'ambito urbanistico oggetto di attuazione, pur non prevedendo l'attraversamento ciclabile dello stesso, risulti adiacente e quindi innestabile sulla rete ciclabile pianificata ed indipendentemente dalla preventiva realizzazione di quest'ultima, si provvederà a pianificarne ed a realizzarne l'innesto ciclabile al medesimo, disponendo altresì, qualora il contesto urbanistico lo suggerisca e le condizioni morfologiche lo consentano, la realizzazione di una ciclabilità locale interna all'ambito.

Norme transitorie: Le eventuali modifiche alle presenti indicazioni e prescrizioni cogenti del PIANO potranno essere integrate-modificate con specifico PUMS "Piano Urbano-Comunale della Mobilità Sostenibile". Le eventuali disposizioni in contrasto alle presenti disposizioni normative dell'articolo non costituiscono elementi di variante sostanziale al PIANO e sono da ritenersi prevalenti. I tracciati e gli elementi del futuro PUMS dovranno essere coordinati con le disposizioni urbanistiche del PIANO e integrate nel SIT di cui all'art 2 delle NTA.

## **Art. 31 – Zone F con trasformazione guidata**

---

Tali zone F, sono poste in prossimità di contesti interessati da valori paesistico ambientali, caratterizzate dalla compresenza e dalla previsione di significative aree verdi pubbliche (e di uso pubblico), di revisione della viabilità urbana o funzioni di servizio per il territorio.

Per queste trasformazioni del territorio risulta necessario guidare l'inserimento paesaggistico delle nuove edificazioni e degli spazi aperti ad essere correlate, il sistema dei percorsi pedonali e ciclopedonali di riconnessione con il territorio e con le aree residenziali vicine. A tal fine il PIANO individua due aree ricomprese all'interno delle aree disciplinate con specifica "Scheda di assetto preliminare" contenute nell'elaborato scritto-grafico Tav. S1 Serie A e art. 32 delle presenti NTA.

Le Schede progetto di assetto preliminare sono raccolte con specifica numerazione progressiva dalla scheda S01 alla scheda S27 nell'elaborato tav. S01e individuate con perimetro grafico e richiamo di numerazione di riferimento nelle tavole grafiche del PIANO Serie A: "Azionamento e strumenti di attuazione", agli elaborati grafici tavv. da A01 a A27.

Per tali zone F gli indici e parametri urbanistici di riferimenti sono quelli disciplinati ai precedenti articoli da n. 21 al n.30 delle presenti NTA con riferimento alle zone F1 - F2 - F3 - F4 - F6 - F7 indicate dal PIANO e riportate con dettaglio nelle Schede di assetto. Le schede di assetto potranno prevedere ulteriori parametri urbanistici, prescrizioni ed indirizzi specifici in funzione degli obiettivi di contesto e le finalità paesistico-ambientali previste dal PIANO. Tali disposizioni e parametri urbanistici, ove presenti, sono da ritenere prevalenti rispetto a quelli generali di zona.

## CAPO IV – NORME GENERALI PER LE AREE E LE TRASFORMAZIONI URBANE

### *Norme specifiche per trasformazioni urbane complesse*

#### **Art. 32 – Schede di assetto preliminare – S**

Al fine di assicurare un’attuazione progressiva delle previsioni urbanistiche in forma ordinata e coerente con le aree urbane esistenti e di orientare le trasformazioni di spazi privati e pubblici il PIANO definisce specifiche Schede di assetto preliminari al fine di:

- salvaguardare e valorizzare il patrimonio storico culturale ed ambientale;
- favorire la continuità del disegno dello spazio pubblico urbano, con attenzione all’accessibilità e sicurezza degli spazi urbani collettivi;
- orientare le scelte insediative, viabilità e spazi aperti, al fine di legare le nuove trasformazioni a margine e completamento della forma esistente, superando la frammentazione di lotti individuali in favore di uno spazio pubblico riconoscibili e di maggiore qualità;
- potenziare la dotazione di aree verdi pubbliche con funzione di miglioramento dei servizi ecosistemici e l’inserimento paesaggistico delle aree urbanizzate in rapporto con il paesaggio-periurbano di prossimità;
- -favorire in fase di attuazione delle trasformazioni il rispetto degli obiettivi qualitativi assunti dal PIANO in adeguamento alla Pianificazione sovraordinata PPAR Marche; PTC Provincia di Ancona; REM e PAI prevedendo per la collocazione di ambiti per nuove edificazioni, e ove ritenuto necessario, specifici parametri urbanistici di dimensionamento quali-quantitativo, limiti ed allineamenti prescrittivi delle trasformazioni.

Le schede di assetto preliminari sono contenute nello specifico elaborato scritto-grafico Tav. S1 Serie A e art. 32 delle presenti NTA. Le Schede di assetto preliminare sono raccolte con specifica numerazione progressiva dalla scheda S01 alla scheda S30 e sono individuate con perimetro grafico di riferimento e richiamo di numerazione nelle tavole grafiche del PIANO Serie A: “Azzonamento e strumenti di attuazione”, agli elaborati grafici Tavv. da A01 a A27.

contesto		Area scheda di assetto	Individuazione
01	Aspio	Scheda 01	Area artigianale produttiva Via Edison
		Scheda 02	Area residenziale via Chiusa
02	San Biagio	Scheda 03	Area di rigenerazione residenziale via Colle San Biagio, via Ancona
		Scheda 04	Area di rigenerazione via Ancona
		Scheda 05	Area agricola multifunzionale- residenziale Loc. Montegallo
		Scheda 06	Area residenziale Pignocco
04	Abbadia	Scheda 07	Area residenziale via Casone
		Scheda 08	Area residenziale via Abbadia
		Scheda 09	Area residenziale via Baracca
05	Osimo Stazione	Scheda 10	Area residenziale via Fontanelle
06	Campocavallo	Scheda 11	Area residenziale commerciale via Saragat
07	Padiglione	Scheda 12	Aree Residenziali di completamento via S. Domenico
08	Passatempo	Scheda 13	Area residenziale via Don Bosco

		<b>Scheda 14</b>	<i>Area residenziale e servizi via Gronchi</i>
09	Casenuove	<b>Scheda 15</b>	<i>Area residenziale via M.Catria</i>
10	Loc. Villa	<b>Scheda 16</b>	<i>Area residenziale via Striscioni</i>
12	Loc. Quartieri ovest	<b>Scheda 17</b>	<i>Area residenziale via Croce del Monte</i>
		<b>Scheda 18</b>	<i>Area residenziale via Tortora</i>
13	Loc. Quartieri sud	<b>Scheda 19</b>	<i>Area di rigenerazione residenziale via Molino Basso</i>
		<b>Scheda 20</b>	<i>Area residenziale e per servizi via Tonnini</i>
		<b>Scheda 21</b>	<i>Area residenziale via Flaminia II</i>
14	Loc. San Sabino	<b>Scheda 22</b>	<i>Polo Servizi via Flaminia II</i>
15	Loc. Osimo est	<b>Scheda 23</b>	<i>Area residenziale via Marco Polo</i>
		<b>Scheda 24</b>	<i>Area residenziale via San Giovanni</i>
		<b>Scheda 25</b>	<i>Area residenziale via Ss. Benvenuto e Rocco</i>
		<b>Scheda 26</b>	<i>Area residenziale via Monte Ragolo</i>
		<b>Scheda 27</b>	<i>Area per servizi via Monte Ragolo</i>
06	Campocavallo	<b>Scheda 28</b>	<i>Area residenziale via Recanati</i>
10	Loc. Villa	<b>Scheda 29</b>	<i>Area residenziale via Muzio Gallo</i>
12	Loc. Quartieri ovest	<b>Scheda 30</b>	<i>Area residenziale via Molino Torre</i>

### Contenuti delle schede

Le schede contengono e disciplinano con differenti livelli di cogenza (di cui ai successivi punti) i limiti degli interventi, i parametri urbanistici specifici, gli indici, gli Ambiti per nuove edificazioni, le dotazioni per interventi ambientali, le prescrizioni specifiche in fase attuativa.

Per ogni Scheda di Assetto preliminare:

#### **1-Sono contenuti nella sezione inquadramento territoriale:**

- I Limiti della scheda di assetto
- Il Limite delle sottozone di piano di cui al precedente Titolo II delle NTA e ove presenti le Fasce di tutela o vincoli sovraordinati [Titolo III NTA]
- La Tab.1 contenente i Parametri urbanistici specifici;
- La Tab.2 Standard urbanistici e aree di compensazione ambientale;
- La Tab.3 Indice perequativo;
- La Tab.4 Prescrizioni specifiche con obiettivi pubblici e dotazioni aggiuntive;

#### **2- Sono contenuti nella sezione Norme e indirizzi progettuali:**

##### I Limiti

- Limite confine comunale
- Limite scheda di assetto
- Limite sottozone di piano di cui al Titolo II NTA
- Fasce di tutela o vincoli sovraordinati di cui al Titolo III NTA
- Limite strada panoramica, ove presenti di cui all'Art. 53 NTA

##### Ambiti

- Ambiti/lotti per nuove edificazioni
- Ambiti di concentrazione volumetrica

- Ambiti per la sosta e la mobilità, di cui all'Artt. 29 e 36 NTA
- Interventi di rigenerazione urbana di cui all'Art. 34 NTA
- Ambiti di intervento coordinato di cui all'Art. 33 NTA

Dotazioni e interventi ambientali (zone F6-F7, Art. 27-28 NTA):

- Aree verdi attrezzate e/o con funzioni paesistico ambientali;
- Green belt per l'inserimento paesaggistico;
- Corridoi ambientali (alberature arbusti e siepi);
- Aree di salvaguardia e potenziamento della rete ecologica / interventi di forestazione urbana e agro-forestazione (usi degli spazi aperti n1 - n7 art.4 NTA);
- Parco Agro-urbano di cui all' Art. 43 NTA;
- Aree verdi e vegetazione esistente;

Prescrizioni specifiche in fase attuativa:

- Indicazione di possibili Visuali libere da mantenere e valorizzare
- Percorsi pedonali e ciclabili con indicazione di continuità con elementi esterni
- Indicazione di principali accessi carrabili, su strade e lotti privati e accessi pedonali e ciclabili posti in continuità con gli elementi esistenti

Parametri edilizi:

La scheda di assetto alla Tab.1 indica il richiamo alle Sottozone di riferimento contenute all'interno del perimetro della scheda di assetto rimandando agli specifici parametri urbanistici delle sottozone, in particolare:

- Sottozone C5, art 12.5 delle NTA
- Sottozone D art. 18 delle NTA
- Sottozone F art.31 delle NTA

Per le zone C5 oltre alle disposizioni dell'art. 12.5 delle NTA, la scheda di assetto con riferimento all'art.5 delle NTA definisce i seguenti parametri di riferimento:

- STE: Superficie territoriale
- Vol.C max : Volume complessivo massimo
- IC max. :Indice di copertura massimo
- H max: Altezza massima dei fabbricati

Cessioni compensative e Standard urbanistici

All'interno delle Schede Assetto preliminare vengono individuate zone per standard pubblici individuati negli elaborati Serie A "Azzonamento e strumenti di attuazioni" tavv. 01-27 e relative sottozone normative alle quali si rimanda. In aggiunta le schede individuano per le sottozone C5 e D le aree di compensazione ambientali o per infrastrutture viarie e/o ciclo pedonali da attuare in forma coordinata e complementare alle trasformazioni previste negli ambiti/lotti delle sottozone di trasformazione e coordinate con le aree per cessioni compensative e std. da reperire all'interno della sottozona di riferimento.

Tali standard pubblici di uso pubblico sono zonizzati di volta in volta come: zone F per attrezzature prevalentemente pubbliche, così suddivise:

- V :zone per il verde prevalentemente pubblico
- P: zona per parcheggi prevalentemente pubblici

a cui si aggiunge la

- I: zona per infrastrutture destinata alla viabilità carrabile e pedonale.

Tali aree si suddividono in:

- dotazioni per compensazione urbanistica ovvero aree destinate a standard aggiuntivi a quelli previsti nei comparti di trasformazione individuati nelle cartografie con le lettere V e P (zone F6-F7, Art. 27-28 NTA)

- Dotazioni di compensazione ambientale, ovvero aree non destinate a standard, ma destinate a verde non attrezzato di proprietà privata e pubblica indicate come aree di salvaguardia e potenziamento della rete ecologica/forestazione urbana; corridoi ambientali.
- Dotazioni e spazi a raso per la sosta e la mobilità, di cui all'Artt. 29 -36 NTA

Le dotazioni aggiuntive da reperire e gli Standard di PIANO sono indicate nella Tab.2 e nella tab.4 delle schede di assetto al punto 4.1 "Obiettivi pubblici e dotazioni aggiuntive"

In fase di attuazione dovrà essere redatto un Piano progetto con specifici elaborati grafici botanico-vegetazionali di verifica del rispetto dei parametri ambientali BAF delle trasformazioni previste, progetto ambientale con indicato QTE e bozza di specifico accordo di gestione, modalità, durata e articolazione delle cure colturali del patrimonio arboreo e arbustivo previsto dal Piano Attuativo e/o Progetto. Il piano potrà prevedere forme di partecipazione e inclusione sociale di cui allo schema allegato 4 delle presenti NTA.

La realizzazione degli interventi all'interno delle aree di trasformazione incluse nelle schede di assetto è sempre subordinata:

- alla cessione gratuita al Comune delle aree destinate a zona F, V, P, I
- alla realizzazione delle opere a standard di verde (V), parcheggi (P), viabilità (I)

Le aree destinate a zone F, qualora individuate nella scheda, devono essere cedute gratuitamente al Comune.

All'interno di alcuni ambito di trasformazione, vengono individuate le sottozone "verde di compensazione".

Tali zone non costituiscono standard pubblico e come tali non vanno di norma cedute al Comune.

Le eventuali Varianti saranno concordate con il Comune e da questo approvate con procedure di legge.

Il Piano Attuativo di ciascuna Scheda di assetto dovrà, in aggiunta alle quantità di standard pubblico riportate nelle rispettive Schede, quantificare le ulteriori aree da destinare a P e V a seconda dei concreti usi di cui all'art. 3, con particolare attenzione alle destinazioni commerciali, ove presenti.

#### Perequazione:

La scheda individua alla Tab. 3 uno specifico indice perequativo di riferimento.

Tale coefficiente derivato mette in relazione la Superficie territoriale di sottozona, STE con la Volumetria max. insediabile e si applica in presenza di più sistemi proprietari ricompresi all'interno delle sottozone di PIANO incluse all'interno del limite della scheda di assetto.

L'indice perequativo, superando le distinzioni distributive delle destinazioni tra Ambiti/lotti per nuove edificazioni e distribuzione delle dotazioni pubbliche previste e compensazioni, assegna proporzionalmente in relazione alla STE le quote Volumetriche per nuove edificazioni da realizzare all'interno delle sagome di massimo ingombro volumetrico de del parametro Vol.C. max.

#### Modalità di attuazione

All'interno delle schede sono previste modalità di attuazione indiretta e forme di accordo pubblico privato come specificato nelle norme di sottozona contenute nelle NTA richiamate nella Tab.1 di ogni scheda di assetto.

Nelle schede n.03, n.04, n.19 sono individuati specifici interventi di Rigenerazione Urbana di cui al successivo art. 33. Per tali ambiti di interventi si rimanda all'elaborato AS2 Ambiti di Rigenerazione urbana e Trasformazioni coordinate.

Nelle schede n.01; n.07; n.08; n.12; n.16; n.23 sono individuati specifici interventi con trasformazione coordinata pubblica privata di cui al successivo art. 34. Per tali ambiti di interventi si rimanda all'elaborato AS2 Ambiti di Rigenerazione urbana e Trasformazioni coordinate.

Le disposizioni normative di cui all'elaborato AS2 integrano e specificano le disposizioni della scheda di Assetto preliminare. Ove in contrasto, le norme specifiche di cui agli art. 33 e 34 prevalgono sulle disposizioni della scheda di Assetto preliminare.

#### Categorie di intervento

Le categorie di intervento ai sensi dell'art.6 delle sono disciplinate dalle rispettive norme delle sottozone di PIANO.

#### Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso e gli usi regolati ai sensi dell'art.4 delle NTA sono disciplinate dalle rispettive norme delle sottozone di PIANO.

#### Livello di cogenza delle disposizioni normative nelle Schede di assetto preliminare

Le indicazioni grafiche individuate sulle schede 1:2000 nell'elaborato tav. AS1 sono da ritenersi non conformative ma unicamente di indirizzo per la formazione dei piani attuativi di iniziativa privata.

Sono da ritenersi prescrittive e prevalgono, ove presenti, sulle indicazioni della specifica sottozona le quantità ed il rispetto dei parametri contenuti in ogni scheda di assetto preliminare:

- La Tab. 1 contenente i Parametri urbanistici specifici;
- La Tab. 2 Standard urbanistici e aree di compensazione ambientale;
- La Tab. 3 Indice perequativo;
- La Tab. 4 Prescrizioni specifiche con Obiettivi pubblici e dotazioni aggiuntive.

In sede di presentazione dei Piani di Lottizzazione e dei piani Attuativi potranno essere valutate proposte migliorative, integrazioni progettuali o motivate variazioni rispetto allo schema di assetto purchè siano coerenti con gli obiettivi del PIANO e gli indirizzi generali di tutela dettate dalla Pianificazione sovraordinate, compatibili con gli elementi paesistico-ambientali del contesto (con particolare riferimento all'ambito di tutela orientata del centro storico) e siano complessivamente migliorative o equivalenti rispetto all'assetto originario della scheda.

Le proposte private, elaborate nel rispetto delle quantità minime di spazi e dotazioni pubbliche previste dalla scheda di assetto, potranno essere valutate dalla Giunta Comunale che, a fronte di motivate variazioni all'assetto preliminare potrà valutare e richiedere ulteriori compensazioni e/o contributi straordinari pubblici al fine di assicurare l'interesse pubblico e la qualità dello spazio pubblico.

## Art. 33 – Interventi di trasformazione coordinati - T

Il PIANO individua gli ambiti assoggettati a interventi di trasformazione coordinate in accordo pubblico-privato. Tali aree urbane, individuate con apposito limite grafico negli elaborati prescrittivi Tavv. *Serie A Zonizzazione* si attuano con permesso a costruire convenzionato, con il quale regolano le compensazioni urbanistiche indicate dal presente PIANO.

Lo strumento del Permesso di costruire convenzionato, previsto dall'art. 28-bis del Testo Unico Edilizia (DPR n. 380/01), viene introdotto nel PIANO laddove le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata e il ricorso alla pianificazione di secondo livello risulti sproporzionato rispetto alla finalità pubblica perseguita.

Il permesso di costruire convenzionato nel PIANO riveste anche natura di atto di pianificazione puntuale, costituisce, nella sostanza, *“la versione alternativa e aggiornata dello strumento della lottizzazione convenzionata e si atteggia esso stesso a forma di manifestazione della pianificazione attuativa, sebbene in modalità concordata e previa approvazione della convenzione accessiva al titolo edilizio con Delibera del Consiglio Comunale (TAR Campania, Napoli, sez. II, 27 maggio 2019, n. 2833)”*

Il PIANO recepisce tale indicazione ed individua gli ambiti assoggettati a interventi di trasformazione coordinate in accordo pubblico-privato per i quali sono previsti obiettivi pubblici o di interesse pubblico di due fattispecie:

- zone di completamento (Zto B) con specifico obiettivo pubblico;
- zone di espansione (Zto C), di limitata dimensione in quanto derivanti da zone C più estese, ridotte a seguito di richieste puntuali di retrocessione, per le quali il PIANO prevede la monetizzazione delle opere di urbanizzazioni che, se realizzate, risulterebbero poco funzionali e di difficile gestione, antieconomica per l'Amministrazione.

Gli ambiti di trasformazione coordinati sono normati con specifico elaborato scritto grafico del PIANO Tav. AS2 contenente le schede normative dei 32 ambiti di trasformazione da T1 a T32:

Elenco degli Ambiti:

contesto		ambiti di trasformazione coordinati	Individuazione
02	SAN BIAGIO	<b>ambito 01</b>	via Montegalluccio
04	ABBADIA	<b>ambito 02</b>	Via Abbadia
05	OSIMO STAZIONE	<b>ambito 03</b>	Via Tito Speri
05	OSIMO STAZIONE	<b>ambito 04</b>	Via Fontanelle dell'Abbadia
06	CAMPOCAVALLO	<b>ambito 05</b>	via Recanati – via Falcone
07	PADIGLIONE	<b>ambito 06</b>	via S. Domenico
07	PADIGLIONE	<b>ambito 07A-07B</b>	via S. Domenico
12	OSIMO OVEST	<b>ambito 08</b>	via Croce del Monte
13	OSIMO SUD	<b>ambito 09</b>	via Cagiata
13	OSIMO SUD	<b>ambito 10</b>	via Cagiata
14	SAN SABINO	<b>ambito 11A-11B</b>	via Flaminia II
15	OSIMO EST	<b>ambito 12</b>	via Flaminia II - via Ciavattini
04	ABBADIA	<b>ambito 13</b>	Via Abbadia
02	SAN SABINO	<b>ambito 14</b>	via Giugglioli
05	OSIMO STAZIONE	<b>ambito 15</b>	Via Ippolito Nievo

05	OSIMO STAZIONE	<b>ambito 16</b>	Via Ciro Menotti
13	OSIMO SUD	<b>ambito 17A-17B</b>	via Recanati
09	CASENUOVE	<b>ambito 18</b>	Via Monte Nerone
04	ABBADIA	<b>ambito 19</b>	Via Casone
04	ABBADIA	<b>ambito 20</b>	Via Casone
04	ABBADIA	<b>ambito 21</b>	Via Casone
04	ABBADIA	<b>ambito 22</b>	Via Casone
10	VILLA	<b>ambito 23</b>	Via Striscioni
07	PASSATEMPO	<b>ambito 24</b>	Via Fregonara Gallo Ida
01	ASPIO	<b>ambito 25</b>	Via Edison
05	OSIMO STAZIONE	<b>ambito 26</b>	Via Abbadia
15	OSIMO EST	<b>ambito 27</b>	Via Flaminia II
01	ASPIO	<b>ambito 28</b>	Via Edison
15	OSIMO EST	<b>ambito 29</b>	Via Marco Polo
16	CENTRO STORICO	<b>ambito 30</b>	Via C. Colombo
02	SAN BIAGIO	<b>ambito 31</b>	Via S. Biagio
13	OSIMO SUD	<b>ambito 32</b>	Via R. Chinnici

Per ogni singolo intervento le schede individuano e disciplinano:

- L'obiettivo dell'intervento di trasformazione coordinate in Accordo Pubblico-Privato.
- la sottozona di riferimento per l'intervento
- Le modalità di attuazione
- Le destinazioni d'uso e gli usi regolati
- *I Parametri urbanistici; e le distanze distacchi*
- Gli indicatori ambientali
- Le categorie di Intervento e le prescrizioni particolari

### **Prescrizioni particolari:**

In tutte le zone D del PIANO è facoltà del privato proporre interventi di trasformazione in accordo pubblico privato di cui al successivo art. 33, al fine di favorire la trasformazione e il rinnovo del patrimonio edilizio esistente, la multifunzionalità degli usi, la sicurezza e la qualità urbana.

Le proposte di intervento dovranno essere corredate dagli elaborati del progetto definitivo-esecutivo, comprensivo di quadro economico, delle opere pubbliche connesse all'intervento edilizio e lo schema di convenzione redatto secondo l'allegato 3 delle presenti NTA

Al fine di soddisfare i requisiti minimi disposti dal D.M. 1444/68 non costituiscono variante sostanziale al PIANO tutti gli interventi in accordo pubblico privato che prevedano, a fronte di incrementi volumetrici aggiuntivi rispetto ai limiti di zona, il reperimento delle dotazioni di standard superiori al minimo disposto dalla normativa vigente.

Per l'attuazione degli interventi di cui al presente articolo, è consentita, previa acquisizione del permesso di costruire convenzionato di cui all'articolo 28 bis del D.P.R. 380/01, la realizzazione a scomputo delle opere pubbliche derivanti dalla trasformazione e la eventuale cessione delle aree per gli standard urbanistici. Nel caso in cui l'intervento comprenda più edifici, il permesso di costruire convenzionato viene rilasciato sulla base di un progetto unitario, nell'ambito del quale può essere prevista la redistribuzione all'interno del perimetro di intervento della volumetria e delle premialità di ogni singolo edificio.

Tutti gli interventi previsti sono subordinati al rispetto delle prescrizioni e degli indirizzi di tutela di cui ai successivi articoli di cui al TITOLO III – "Vincoli e prescrizioni per la tutela del territorio" CAPI da I a IV, di riferimento per le categorie costitutive del PPAR, ; agli indirizzi del PTC Provincia di Ancona; agli elementi della REM del PAI, degli studi di Microzonazione Sismica Mzs e dei Vincoli Paesaggistici, ambientali; Infrastrutturali e Tecnologici.

## Art. 34 – Interventi di rigenerazione urbana

Il PIANO afferma il principio della rigenerazione urbana limitando il consumo di suolo, lavorando prioritariamente sul costruito e sulla città esistente, rendendo efficaci le procedure amministrative da definirsi in tempi e modalità certe.

L'art. 11 della Legge Regionale 22/2011 così come modificato con legge Regionale 14/2021 prevede che i Comuni effettuano una ricognizione finalizzata a individuare le aree degradate la cui criticità è legata ad aspetti che pregiudicano la sicurezza, la salubrità, l'integrità ambientale e il decoro urbanistico-edilizio.

A seguito di tale ricognizione, i Comuni individuano gli ambiti oggetto di interventi di rigenerazione urbana, per i quali, ai sensi dell'art. 3 co. 1 lett. d) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), sono previsti ampliamenti fino al 20 per cento della volumetria esistente e delle deroghe di cui all'articolo 14 del medesimo D.P.R. 380/01, nei limiti ivi previsti.

Il Piano recepisce tale indicazione ed individua le aree di rigenerazione per le quali sono previste premialità deroghe e obiettivi pubblici o di interesse pubblico.

Il PIANO individua nelle tavv. da 01 a 27, Serie "Azzonamento e strumenti di attuazione" gli ambiti oggetto di interventi di rigenerazione urbana in ottemperanza all'art. della L.R. 1 luglio 2021, n. 14.

Gli ambiti di Rigenerazione Urbana con specifico elaborato scritto grafico del PIANO Tav. AS2 contenente le schede normative dei 36 Ambiti di trasformazione da R1 a R36 individuati dal PIANO.

Elenco degli ambiti:

contesto		ambiti di rigenerazione	Individuazione
02	San Biagio	<b>Area 01</b>	via Colle San Biagio - via Ancona
02	San Biagio	<b>Area 02</b>	via Ancona
02	San Biagio	<b>Area 03</b>	via Ancona – via del Fosso – via Parini
05	Osimo Stazione	<b>Area 04</b>	SS.16 Adriatica
05	Osimo Stazione	<b>Area 05</b>	SS.16 Adriatica
05	Osimo Stazione	<b>Area 06</b>	SS.16 Adriatica
06	Campocavallo	<b>Area 07</b>	Via di Jesi
06	Campocavallo	<b>Area 08</b>	via Cagiata
06	Campocavallo	<b>Area 09</b>	via Albanacci
07	Padiglione	<b>Area 10</b>	via di Jesi – via Montefanese
07	Padiglione	<b>Area 11</b>	via Montefanese
07	Passatempo	<b>Area 12</b>	via Casette di Passatempo
09	Casenuove	<b>Area 13</b>	via di Jesi
09	Casenuove	<b>Area 14</b>	via di Jesi
10	Villa	<b>Area 15</b>	via Striscioni
10	Villa	<b>Area 16</b>	via Striscioni
11	San Paterniano	<b>Area 17</b>	via Chiaravallese
12	Osimo Ovest	<b>Area 18</b>	via Molino Basso - via Molino Mensa
12	Osimo Ovest	<b>Area 19</b>	via Molino Mensa
12	Osimo Ovest	<b>Area 20</b>	via Giuseppe Verdi
12	Osimo Ovest	<b>Area 21</b>	via Castelfidardo – via Pergolesi
12	Osimo Ovest	<b>Area 22</b>	via Castelfidardo – via Pergolesi

13	Osimo Sud	<b>Area 23</b>	via Martin Luther King – via de Gasperi
13	Osimo Sud	<b>Area 24</b>	via Recanati
13	Osimo Sud	<b>Area 25</b>	via Recanati
13	Osimo Sud	<b>Area 26</b>	via Recanati
15	Osimo Est	<b>Area 27</b>	via Battisti – via Colombo
16	Centro Storico	<b>Area 28</b>	via S. Gennaro
16	Centro Storico	<b>Area 29</b>	via S. Filippo
16	Centro Storico	<b>Area 30</b>	Giardini di Piazza Nuova
16	Centro Storico	<b>Area 31</b>	via Leopardi – via Matteotti
16	Centro Storico	<b>Area 32</b>	via Leopardi – via Strigola
16	Centro Storico	<b>Area 33</b>	Foro Boario
07	Passatempo	<b>Area 34</b>	via Montefanese
13	Osimo Sud	<b>Area 35</b>	via Marco Polo
05	Osimo Stazione	<b>Area 36</b>	via Giuseppe Garibaldi

Per ogni singolo intervento le schede individuano e disciplinano:

- Gli Obiettivi dell'intervento di rigenerazione urbana
- La sottozona di riferimento per l'intervento
- Le modalità di attuazione
- Le destinazioni d'uso e gli usi regolati
- I Parametri urbanistici; e le distanze distacchi da rispettare
- Le possibili premialità con riferimento agli obiettivi di rigenerazione da conseguire
- Gli indicatori ambientali
- le prescrizioni specifiche

### **Indirizzi generali per le Aree di Rigenerazione**

In tali aree possono essere previsti interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che includono la riqualificazione dell'ambiente costruito, la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso la realizzazione di attrezzature e infrastrutture, spazi verdi e servizi, il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, il risanamento del costruito mediante la previsione di infrastrutture ecologiche finalizzate all'incremento della biodiversità nell'ambiente urbano di particolare interesse pubblico.

Per le finalità di cui al co. 1, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al D.P.R. 380/01, sono classificati come interventi diretti di ristrutturazione edilizia, quelli di demolizione e ricostruzione ove non siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente, ovvero siano previsti incrementi di fino a un massimo del 20 per cento della volumetria o della superficie lorda esistente, da attuarsi anche nell'ambito degli accordi di cui agli articoli 11 e 15 della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi) e delle deroghe di cui all'articolo 14 del medesimo D.P.R. 380/01, nei limiti ivi previsti.

Tutti gli interventi previsti sono subordinati al rispetto delle prescrizioni e degli indirizzi di tutela di cui ai successivi articoli di cui al TITOLO III – “Vincoli e prescrizioni per la tutela del territorio” CAPI da I a IV, di riferimento per le categorie costitutive del PPAR, agli indirizzi del PTC Provincia di Ancona, agli elementi della REM del PAI, degli studi di Microzonazione Sismica Mzs e dei Vincoli Paesaggistici, ambientali, Infrastrutturali e Tecnologici

## *Norme generali per gli ambiti urbani*

### **Art. 35 – Zone a Verde privato, percorsi e viabilità private – VP**

---

Sono aree scoperte private urbane che il PIANO vincola alla non edificabilità, aree verdi, giardini, orti. Sono inoltre aree di pertinenza degli edifici industriali e artigianali per le quali è unicamente ammessa la realizzazione di impianti tecnologici, silos, piazzali di stoccaggio, parcheggi privati. Tali aree pur non potendo prevedere la collocazione di nuove volumetrie, concorrono alla verifica dei parametri (IP; IC; BAF) delle sottozone di riferimento di tipo Zto B e D del PIANO.

#### **Interventi ammessi per zone e Usi VP di cui all'art. 4 Nta:**

Sono ammessi, se compatibili con l'esigenza del mantenimento della conservazione delle caratteristiche ambientali, gli interventi edilizi finalizzati al miglioramento, la salvaguardia del verde, la realizzazione e la sistemazione delle recinzioni e dei giardini privati esistenti e degli orti.

Oltre alla sistemazione a giardino, salvo diversa specifica indicazione e fermo restando eventuali vincoli sovraordinati, possono essere realizzate:

- piscine e impianti sportivi ad uso privato;
- parcheggi pertinenziali realizzati all'aperto e sistemazioni dell'area con opere di livellamento, riorganizzazione degli spazi, pavimentazioni, arredi e quanto altro della stessa consistenza;
- piccole costruzioni accessorie per ricovero attrezzi per ogni lotto;
- attrezzature ricreative, limitatamente ad una superficie non eccedente il 20% di ciascuna area.

#### **Prescrizioni per gli interventi**

Qualsiasi sistemazione deve, in ogni modo, essere a cielo aperto, salva la realizzazione di pergolati, di gazebo o di coperture di modeste dimensioni aperte su tutti i lati e ricovero attrezzi con divieto comunque di coperture in lamiera od in plastica.

Tutti gli interventi dovranno essere realizzati limitando l'alterazione dei luoghi e conservandone le peculiarità e non dovranno comunque costituire impatto negativo sul paesaggio.

Ai fini della distanza dai confini il limite delle zone di verde privato non costituisce linea di delimitazione di aree pubbliche per servizi o attrezzature e comunque dovranno essere realizzate nel rispetto delle distanze del codice civile.

Tutti gli interventi di gestione e cure colturali sul patrimonio botanico vegetazionale esistente e di nuovo impianto dovranno essere operati nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 57; 63; 64; 65 delle presenti NTA.

In zona agricola l'uso VP è ammesso limitatamente alla corte di pertinenza del fabbricato principale.

## Art. 36 – Viabilità e strade

---

Il PIANO Individua negli elaborati grafici alle diverse scale gli spazi per la viabilità e strade, pubblici e privati esistenti e tracciati di nuova previsione.

I tracciati viari previsti dal PIANO hanno valore conformativo per il Piano di Classificazione Acustica Comunale e valore di indirizzo per la redazione del PUMS e assumono la valenza di vincolo preordinato all'esproprio a seguito dell'avvenuta approvazione del progetto di opera pubblica con le modalità previste dal D.P.R. 327/01 TU Espropri.

Oltre alle destinazioni d'uso specifiche di spazi per la viabilità e la sosta, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso art. 4 NTA:

- i1 Impianti e servizi tecnici urbani per la mobilità meccanizzata
- i2 Impianti e servizi tecnici urbani per la mobilità pedonale e ciclabile (aree e punti per la ricarica elettrica dei mezzi; velo-stazioni; punti attrezzati per lo sharing)

Il Piano individua negli elaborati Serie B tavv.01-27 le strade panoramiche e il relativo ambito di tutela, coerentemente con la disciplina individuata all'art. 43 "Punti panoramici e strade panoramiche" delle norme del Sistema Paesistico Ambientale del PPAR.

Le fasce di rispetto stradale sono stabilite dalla normativa del nuovo codice della strada e relativo regolamento, disciplinate all'art. 70 delle presenti NTA.

Nel sottosuolo e nelle aree pertinenziali come individuate dalla normativa nazionale possono essere posizionate condotte impiantistiche a rete per dotazioni di pubblica utilità (linee acqua, gas, fognatura, linee telefoniche e/o dati, pubblica illuminazione ed energia elettrica, ecc).

### 36.1 - La viabilità primaria esistente

---

La viabilità primaria esistente è individuata in ambito urbano ed extraurbano negli elaborati Serie A; B e C Tavv. da 01 a 27 e include le strade pubbliche, le strade private, le strade private ad uso pubblico, vicinali di uso pubblico da meglio individuarsi nella Classificazione delle strade comunali ai sensi della normativa nazionale vigente denominate in legenda: "Strade pubbliche e private esistenti"; L'individuazione degli spazi per la mobilità privata non costituisce interesse pubblico alla fruizione se non diversamente stabilita con specifiche forme di accordo pubblico-privato e idonea corrispondenza nella Classificazione delle strade Comunali ai sensi della normativa nazionale vigente e PUMS.

Per le strade private, senza specifico interesse pubblico, è facoltà del privato modificare i tracciati, sedime e dimensione rispetto a quanto indicato nelle cartografie del PIANO riconducendo le aree private per la viabilità a Zone per verde privato di cui al precedente art. 35.

Il PIANO individua nel territorio rurale strade bianche interpoderali di cui al successivo art.45 Nta. In caso di modifiche dei tracciati nel territorio extraurbano prevalgono sulle presenti disposizioni quanto definito nelle norme generali per le zone E e sottozone E1, E2, E3, E4 in merito ad interventi ammessi, materiali, inserimento paesaggistico e dotazioni ambientali.

### **36.2 - La viabilità urbana di completamento**

---

Sono definite zone “I” le parti di territorio destinate alla movimentazione e alla sosta di persone e mezzi. La viabilità di interesse pubblico di completamento e/o nuova previsione è individuata con specifico segno grafico negli elaborati Serie A Tavv. da 01 a 27 e denominate in legenda:

- “Strade interquartiere primarie”, individuata con doppia linea tratteggiata su fondo bianco
- “Strade interquartiere di secondo livello”, con doppia linea tratteggiata su fondo di sottozona

Dette previsioni costituiscono vincoli conformativi di PIANO.

Nelle zone per la viabilità comprese in comparti soggetti ad intervento urbanistico preventivo o in accordo pubblico privato di cui ai successivi artt. 32 - 33 - 34, la realizzazione delle opere, da trasferire successivamente alla proprietà pubblica, può essere demandata, tramite convenzione, a soggetti attuatori privati.

Il tracciato viario individuato nelle planimetrie ha valore indicativo ed è ammessa, in sede di progettazione esecutiva, una modifica della giacitura fino ad un massimo di ml. 20 su entrambi i lati, senza che ciò costituisca Variante al Piano. In tale caso, per le zone edificabili adiacenti la volumetria realizzabile resta, comunque, quella determinata dalle aree così come rappresentate nelle planimetrie di Piano e negli elaborati Tav. AS1 Schede di Assetto preliminare.

### **36.3 - La viabilità di servizio al territorio**

---

Il PIANO individua con specifica doppia linea grafica tratteggiata viola in ambito rurale, Zto E i tracciati prioritari per la realizzazione di nuove infrastrutture per la viabilità carrabile e la mobilità a valore sovralocale-territoriale, denominate in legenda:

- “Strade e connessioni di valore sovracomunale e intercomunali”

Obiettivo primario di queste infrastrutture e quelle di differenziare la mobilità urbana dai flussi in transito, distinguendo la mobilità privata urbana dalla mobilità merci e logistica delle aree artigianali produttive; dai transiti generati dai grandi attrattori di traffico veicolare (come ad esempio il nuovo polo ospedaliero; le aree commerciali; il nodo del casello autostradale Ancona Sud.) al fine di migliorare la sicurezza urbana e la qualità della vita nei quartieri a più alta residenzialità e riducendo l'esposizione della popolazione a livelli di inquinamento dell'aria, acustico e delle polveri.

I tracciati infrastrutturali rappresentano una previsione di indirizzo alla quale sono associate adeguate aree di compensazione e mitigazione ambientale e inserimento paesaggistico di cui agli artt. 64-65 delle Nta, da definire puntualmente nelle fasi di sviluppo progettuale successivo, nel rispetto delle finalità di cui al Titolo III, Capo II delle presenti NTA.

Per la Viabilità di attraversamento intercomunale a Nord del capoluogo lungo la direttrice Ancona-Macerata, sono state individuate in via preliminare le aree di compensazione ambientale minime per interventi di forestazione e agro-forestazione.

Il tracciato individuato all'interno delle aree agricole di cui all'art. 42.2 delle Nta ha valore indicativo ed è ammessa, in sede di progettazione esecutiva, una modifica della giacitura fino ad una larghezza max. 20 ml, su entrambi i lati, senza che ciò costituisca Variante al Piano.

Le aree e gli immobili destinati alla realizzazione delle attrezzature per la mobilità sono esclusivamente conformativi delle previsioni di PRG, assumendo la valenza di vincolo preordinato all'esproprio qualora si approvi il progetto dell'opera da parte dell'Amm.ne Comunale e se ne dichiari espressamente la pubblica utilità con le modalità previste dal D.P.R. 327/2001.

Le indicazioni di PIANO verranno definite a seguito dell'approvazione da parte dell'Amm.ne Comunale del PUMS e della classificazione delle strade comunali ai sensi delle vigenti normative di settore e del Nuovo Piano di Classificazione acustica comunale.

## CAPO V – ZONE AGRICOLE

### Art. 37 – Definizione delle zone E

---

Il PIANO individua con specifica campitura grafica e limiti negli elaborati grafici delle tavole: Serie A Tavv. da 01 a 27 gli ambiti rurali classificati ai sensi dell'art.2 D.M. 1444/68 Zto E.

Tali zone sono state classificate in 4 sottozone distinte ai successivi artt. 38; 39; 40; 41 delle NTA in funzione dei diversi caratteri paesaggistici, degli obiettivi di tutela, del potenziamento e valorizzazione ambientale, sociale e culturale del territorio rurale e naturale osimano nel rispetto dei principi della Convenzione Europea del Paesaggio (Consiglio d'Europa, 2000).

Gli Ambiti di paesaggio sono così denominati:

- 1- Le colline del paesaggio rurale storico;
- 2- La continuità ambientale della Valle del Musone;
- 3- La campagna periurbana del versante e della piana dell'Aspio;
- 4- Le aree agricole periurbane del capoluogo.

Nelle quattro sottozone si applica la normativa regionale sul territorio agricolo L.R. n.13/1990 *Norme edilizie per il territorio agricolo*, sue successive modificazioni nonché norme regionali collegate (disciplina del turismo rurale, ecc...) con particolare attenzione alla L.R n.21/2011 per gli aspetti di Multifunzionalità e diversificazione in agricoltura; il subentro di nuove normative regionali in materia non costituisce variante di Piano e trova immediata applicazione nella disciplina normativa delle presenti NTA.

#### Obiettivi generali per le zone agricole

- la congruenza tra valorizzazione produttiva e valorizzazione paesistico-ambientale del territorio agricolo privilegiando un tipo di agricoltura a basso impatto ambientale e/o biologica;
- la conservazione degli elementi caratterizzanti del paesaggio agrario e storico, attraverso la loro conservazione, manutenzione ed implementazione degli elementi vegetali e delle caratteristiche sistemazioni del paesaggio agrario come i ciglionamenti, i terrazzamenti e la sistemazione a prode del fondo;
- la tutela dei boschi, della vegetazione ripariale, delle siepi interpoderali e stradali ai fini conservazionistici e di connessione territoriale per vegetazione e fauna selvatiche, di cui ai successivi art.57; 63; 64 delle NTA;
- la conservazione, il recupero e la valorizzazione delle preesistenze archeologiche, anche attraverso il ripristino di un organico rapporto con l'ambiente circostante;
- la riproposizione di una misura di equilibrio, funzionale, paesistico e ambientale, nel rapporto tra insediamenti urbani ed il resto del territorio, tramite la creazione di una fascia di margine a carattere naturale che armonizzi ed integri il paesaggio agrario con quello urbano;
- L'incremento di elementi vegetali autoctoni, variegati in forme e specie, al fine di conservare e riqualificare i micro habitat ed implementare i servizi eco sistemici forniti dalla vegetazione.

#### Indirizzi generali per le zone agricole

- favorire la conversione delle attività agricole verso sistemi di coltivazione maggiormente ecocompatibili;
- favorire ove ancora presente e possibile, la conservazione dei "segni" caratterizzanti il paesaggio agrario storico: oltre alle costruzioni, siepi, fienili, recinzioni in canna, filari, colture, etc.;

- prevedere azioni di potenziamento della connessione della rete di continuità naturalistica mediante la riqualificazione ed implementazione degli elementi già esistenti con l'utilizzo di specie arboree, arbustive ed erbacee con genotipo locale come indicato nei successivi artt.57; 63;64 delle NTA per il potenziamento della maglia ove è più frammentata;
- favorire interventi per la sperimentazione di tecniche innovative e di colture nuove per la zona, anche tramite la realizzazione di vivai e/o orti botanici e simili;
- favorire l'evoluzione guidata dei rimboschimenti anche recenti verso cenosi di specie forestali spontanee, secondo le indicazioni del Piano Forestale di cui ai successivi art.57 delle NTA;
- prevedere la realizzazione di impianti di depurazione al servizio dei centri abitati;
- prevedere la regimazione delle acque superficiali e per il risanamento idraulico dei versanti in modo da prevenire scoscendimenti nello strato colluviale più superficiale;
- prevedere interventi per la regimazione delle acque di sgrondo dei campi per la manutenzione delle scarpate dei fondi laterali alle strade, sia a valle che a monte; questi interventi sono obbligatori per i proprietari o, in loro vece, per i conduttori dei fondi e potranno essere eseguiti anche con taglio a raso delle specie non protette dalla L.R. n.8/1987 e ss.mm.;
- promuovere progetti pubblici e privati per il recupero della rete viaria storica anche tramite il ripristino di tracciati di strade vicinali in disuso o privatizzati ed il loro restauro per quanto riguarda le caratteristiche costruttive, il fondo, le alberature, i ponti ove presenti;

**Prescrizioni generali cogenti per tutte le zone E1, E2, E3, E4 di cui ai successivi articoli:**

Tutti gli interventi previsti sono subordinati al rispetto delle prescrizioni e degli indirizzi di tutela di cui ai successivi articoli di cui al TITOLO III – “Vincoli e prescrizioni per la tutela del territorio” CAPI da I a IV, di riferimento per le categorie costitutive del PPAR, agli indirizzi del PTC Provincia di Ancona, agli elementi della REM del PAI, degli studi di Microzonazione Sismica Mzs e dei Vincoli Paesaggistici, ambientali, infrastrutturali e tecnologici.

Il rispetto di tali disposizioni, ove presenti, è da ritenere sempre prevalenti sulle norme generali di sottozona E1-E2-E3-E4.

Le tutele, prescrizioni e gli indirizzi di cui al Titolo III delle NTA sono cartografate negli elaborati Serie B: “Tutele Paesistico-ambientali”; Tavv. da 01 a 27 e Serie C: “Vincoli e rispetti”; Tavv. da 01 a 27.

**Prescrizioni specifiche per tutte le zone agricole**

All'interno di tutte le sottozone è prescritto:

- Il mantenimento delle strade vicinali esistenti, con relativi tracciati, dimensioni, pavimentazioni, ed arredi particolari; sono consentiti adeguamenti soltanto nei casi in cui ne sia dimostrata la necessità ai fini della sicurezza viaria;
- La tutela attiva e la valorizzazione degli edifici rurali esistenti e degli edifici di interesse storico individuati nelle tavole del PIANO, di cui alla disciplina dell'art. 51 delle presenti NTA;

Al fine di tutelare le risorse idriche e idrogeologiche, valgono le seguenti disposizioni:

- I sistemi di smaltimento delle acque reflue sul suolo, in aree non asservite da pubbliche fognature, dovranno essere autorizzati previa presentazione di una relazione tecnica contenente la caratterizzazione litostratigrafica e idrogeologica dei terreni presenti, le motivazioni delle scelte progettuali e le caratteristiche costruttive dei sistemi di smaltimento adottati, da elaborarsi nel rispetto della normativa vigente e sottoscritta da professionisti abilitati;
- L'escavazione di nuovi pozzi dovrà essere autorizzata previa presentazione di una relazione tecnica, da elaborarsi nel rispetto della normativa vigente e sottoscritta da professionisti abilitati, contenente la destinazione d'uso dell'opera di presa, i prelievi annui e in particolare

la caratterizzazione litostratigrafica e idrogeologica dei terreni attraversati dalla perforazione, il livello statico della falda e le caratteristiche tecniche costruttive del pozzo, della pompa e, nel caso di usi diversi da quelli civili, del relativo contatore.

- In funzione della vocazionalità edificatoria dell'area interessata, come previsto al Titolo III delle NTA, dovranno essere eseguite le indagini geologiche e geotecniche richieste.

#### **Prescrizioni specifiche, relativamente all'attività agricola:**

- Sono consentiti gli interventi atti a favorire il mantenimento, e lo sviluppo delle attività agricole e zootecniche compatibili con l'obiettivo della riqualificazione paesistico- ambientale;
- È prescritta la salvaguardia delle specie autoctone (roverella, leccio, salice bianco, pino d'Aleppo, pioppo nero, tamerici, siepi a spinogatto, etc.) ed il loro rinnovamento con la messa a dimora di individui giovani; debbono essere tutelate le alberate (oliveti, aceri, olmi maritati alla vite), i filari e gli individui isolati (gelsi e alberi da frutto) che residuano dal paesaggio agrario storico, così come disciplinato ai successivi artt. 54;55;56;57 delle NTA;
- Sono prescritti il mantenimento, l'incremento e la sostituzione in caso di morte delle specie arboree poste al bordo dei fondi, lungo le strade ed i corsi d'acqua, nonché il mantenimento e l'incremento delle siepi vive nelle scarpate;
- È vietata l'aratura di profondità superiore a ml. 0,5 nella fascia contigua di ml. 5 a partire dal margine della vegetazione riparia esistente e della vegetazione ai bordi delle scarpate, mentre sono ammesse altre lavorazioni quali erpicature e falciature;
- Non sono ammessi nuove attività estrattive non previste nell'apposito Piano di settore e tutti gli interventi ad esse correlati che modifichino in modo consistente l'equilibrio naturale dei versanti come: rilevati, sbancamenti, opere che ostacolano il deflusso naturale delle acque.

#### **Divieti**

All'interno di tutte le sottosezioni E sono vietati:

- l'intubazione dei corsi d'acqua esistenti, salvo casi particolari, comunque per tratti limitati e di volta in volta valutati dopo aver acquisito i dati relativi alle portate ed alle condizioni idrauliche, idrologiche e geomorfologiche;
- lo scolo ed il ruscellamento di acque di lavaggio di qualsiasi genere a meno di preventiva depurazione;
- la discarica nel suolo e nel sottosuolo di rifiuti liquidi, solidi, o di sostanze di altro genere, con la sola eccezione delle sostanze ad uso agronomico consentite dalle leggi vigenti;
- il lagunaggio prodotto da allevamenti zootecnici; l'escavazione di pozzi, se non autorizzati dalle competenti autorità;
- Ogni intervento che possa danneggiare la stabilità e lo stato fitosanitario degli elementi vegetali all'interno di un ambito di almeno 10m oltre l'area di incidenza degli alberi e di 3-5m oltre l'area di incidenza della chioma degli elementi arbustivi.

*Gli Ambiti di Paesaggio:***Art. 38 – Zone agricole nelle colline del paesaggio rurale storico – E1**

Le sottozone E1 sono presenti nel territorio in due distinti ambiti collinari e pedecollinari:

- Un'area collinare nord a confine con il Comune di Offagna;
- Un'area Collinare sud-ovest, in corrispondenza delle floristiche e dei Boschetti di S. Paolina.

Tale sottozona ricomprende gli ambiti PPAR del Paesaggio agrario di interesse storico-ambientale, art.49 Nta, dove si registrano elementi e tracce dei modi tradizionali di coltivazione, e una rilevante presenza di manufatti agricoli diffusi e di vegetazione abbondante.

All'interno delle sottozone E1 sono ricompresi anche gli ambiti di valore del PPAR Marche con presenza di strade panoramiche, di aree di tutela integrale ed orientata del Centro Storico, di siti archeologici e segni di antiche centuriazioni, di Ville edifici e manufatti storici distribuiti in forme puntuali sul territorio collinare e l'ambito B "della Bassa Collina" del PTC della Provincia di Ancona.

L'area collinare nord a confine con il Comune di Offagna è delimitata da elementi riconoscibili del territorio, quali ad ovest su strada via Ancona, nord del capoluogo e via di Jesi via Molino Torre;

In particolare, oltre ai caratteri paesaggistici generali sopra richiamati, tale ambito è caratterizzato anche dalla presenza di elementi di valore Geologico-geomorfologico dalla presenza di aree sottoposte a vincolo idrogeologico e da corridoi ecologico-funzionali di riconnessione ambientale sovracomunale con riferimento all'Unità ecologica e funzionale della REM n.21.

Sono parte dell'ambito di paesaggio i contesti delle località: Aspigo, porzione ovest, San Biagio ovest; Santo Stefano; San Paterniano; Villa; Case Nuove, territorio nord e loc. Montesanto Pietro.

L'area collinare nord sud-ovest verso i comuni di Montefano e Filottrano è delimitata da elementi riconoscibili del territorio ed è caratterizzata dalla presenza di significative aree floristiche e dei Boschetti di S. Paolina e dalla presenza di strade panoramiche sovracomunali.

Sono parte dell'ambito di paesaggio i contesti delle località: Montoro; Fornace Giuliodori, l'area sud di Passatempo ovest.

Sono **obiettivi** specifici di zona con riferimento agli "Ambiti della Bassa Collina", PTC Provincia di Ancona:

In tutti questi ambiti assumono notevole rilevanza le azioni di recupero degli elementi diffusi del paesaggio agrario ed in special modo delle formazioni igrofile degli impluvi e dei corsi d'acqua. La ricostituzione di siepi, filari e piccoli boschi dovrà essere progettata in modo da ottenere una maglia che possa assolvere alla funzione di corridoio biologico.

Un particolare interesse deve essere rivolto alle praterie che si sono sviluppate in seguito all'abbandono dei terreni più acclivi. Dove l'attività agricola è particolarmente intensiva e dove i substrati argillosi possono favorire fenomeni di erosione più o meno rapidi, si dovrà praticare un'agricoltura con tecniche basate su lavorazioni superficiali, sulla diversificazione delle colture in rapporto alla suscettibilità all'erosione e sulla frequenza delle successioni stagionali, sulla semina diretta, sull'incentivazione delle colture prative.

Sono da sostenere con incentivi la conservazione, laddove ancora esistono, ed il ripristino dei segni caratteristici del paesaggio agrario storico (costruzioni, siepi, filari, etc.).

Il recupero della funzionalità del reticolo idrografico dovrà essere perseguito in modo sistematico.

Per gli aspetti floristico-vegetazionali specifici della per il Bosco di Santa Paolina e le Antiche Selve del Musone l'istituzione di Riserve Naturali, in considerazione della rilevanza ai fini della diversificazione dell'eco-mosaico sono, in generale, da incentivare e coordinare le azioni di

salvaguardia e valorizzazione delle aree forestate ed arbustate attualmente presenti nel territorio agricolo.

Viste le caratteristiche degli acquiferi locali, non sarà necessario dare limitazioni alle richieste di apertura di pozzi. La natura prevalentemente argillosa di questi rilievi collinari fa sì che non vi si possa escludere, in generale, la localizzazione di progetti di discarica, previa verifica delle percentuali sabbiose e del grado di fratturazione delle formazioni e, previa, ovviamente, adeguata valutazione di tutte le altre componenti ambientali e delle variabili di tipo insediativo.

Per tutti questi ambiti sono generalmente da escludere ulteriori espansioni dei centri collinari sul medio versante.

Sono da evitare nuove concentrazioni delle aree di espansione; eventuali ulteriori quote incrementali debbono essere frazionate ed utilizzate per ridefinire i margini dell'edificato in prossimità dei crinali, ovvero distribuite come edilizia a bassissima densità anche sulle parti alte, preferibilmente sopra crinali secondari, ortogonali rispetto a quelli principali: infatti, sono da salvaguardare dall'edificazione anche i tratti residui degli assi principali del reticolo collinare, come individuati nelle planimetrie del PTC.

In generale, nei centri di crinale dovranno essere agevolate le opere (in particolare le ristrutturazioni) tendenti a ripristinare la funzionalità, la scorrevolezza e la prevalenza gerarchica dell'asse di attraversamento urbano principale: nelle direzioni ad esso parallele sarà, quindi, privilegiata la continuità dei soli percorsi pedonali mentre nelle direzioni ad esso perpendicolari i percorsi veicolari saranno a fondo cieco.

Si dovrà evitare la costruzione di nuovi insediamenti produttivi sui crinali e sui medi versanti e per trasformare quelli ivi esistenti; gli eventuali nuovi insediamenti produttivi o commerciali saranno localizzati ai piedi dei versanti, preservando comunque gli imbocchi delle vallecole laterali nei punti in cui si collocano nella prospettiva del soprastante centro storico.

Per le presenti sottozone E1 agricole il PIANO disciplina:

(art.3)	<b>Modalità di attuazione:</b>	Intervento diretto e/o convenzionato di cui all'art. 3 Nta
(art.4)	<b>Destinazione d'uso:</b>	r1; r2, Vp; a1; a2; a4; a5; a6; a7; a8; e1;e2;e3 tutti gli usi n
	<b>Usi regolati:</b>	potranno essere previsti usi V e gli usi a3 con attivazione di specifici accordi agro ambientali di cui all'art. 46 delle presenti NTA
(art.5)	<b>Parametri urbanistici:</b>	Sono disciplinati nel rispetto delle: L.R n.13/90, L.R. n. 21/11 e ss.mm. Vol. C Esistente IC esistente H esistente È consentita la realizzazione di parcheggi ad uso dei residenti: - sup. SU max. 60,00 mq; - altezza interna = 2,40 ml
(art.6)	<b>Categorie di intervento:</b>	Per gli edifici rurali esistenti, esclusi quelli di interesse storico-architettonico ambientale di cui al successivo art. 51 delle NTA, sono consentiti: MO - Manutenzione ordinaria MS - Manutenzione straordinaria RC - Restauro e risanamento conservativo RIS - Ristrutturazione edilizia RIS.01 – 02

		<p>Sono altresì consentite, alle condizioni e secondo le modalità definite dalle norme di cui agli artt. da 2 a 14 della L.R.13/90 e artt. 16;17;18 della L.R. n. 21/11 e ss.mm.</p> <p>RIS - Ristrutturazione edilizia RIS. 03 NC - Nuova costruzione</p> <p>Fino ad un max del 20%Vol.C Esistente</p>
(art.7)	<b>Livello di coerenza</b>	L'applicazione delle Categorie di intervento per gli edifici di interesse storico-architettonico ambientale censiti sono disciplinati all'art. 51 delle presenti NTA.
<p><b>Prescrizioni specifiche:</b> Ogni intervento dovrà rispettare le "Prescrizioni generali cogenti per tutte le zone E1, E2, E3, E4" di cui al precedente art. 37.</p> <p>Nell'ambito degli interventi edilizi riconducibili alla RIS.02 e RIS.03 possono essere realizzati in staccati e/o in aderenza al fabbricato principale, pergolati aperti su tre lati e coperti con materiali leggeri (tele, ombreggianti, cannucciati, tende mobili e simili), nel limite di 50 mq con la finalità di schermatura.</p> <p>I materiali e le finiture dovranno riferirsi a quanto rilevabile nel contesto dell'edilizia rurale tradizionale anche con tecnologie innovative; in particolare gli infissi delle finestre potranno essere in legno, in alluminio e legno accoppiati o in pvc con effetto legno, mentre i serramenti esterni (persiane, sportelloni e portoni) potranno essere in legno o in pvc con effetto legno; in tutti gli immobili non sono consentiti le anodizzazioni di colore dorato od argenteo.</p> <p><u>Prescrizioni specifiche per l'attività agricola nelle zone E1:</u></p> <p>Alle disposizioni del precedente art. 37 delle NTA per queste sottozone valgono le seguenti prescrizioni specifiche aggiuntive:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sono consentiti solo interventi atti a favorire il mantenimento e lo sviluppo di quelle attività agro-silvo-pastorali che contribuiscono alla riqualificazione del paesaggio collinare. E' prescritta la salvaguardia degli esemplari appartenenti alle specie autoctone (roverella, leccio, etc.), ed il loro rinnovamento con la messa a dimora di individui giovani (anche pino d'Aleppo, sorbo domestico, ciavardello, carpino nero, orniello, ciliegio selvatico, tiglio selvatico, siepi a spinogatto, robbia, stracciabrache, caprifoglio etrusco etc.); debbono essere tutelate le alberate (oliveti, aceri, olmi maritati alla vite), i filari e gli individui isolati (querce camporili, gelsi e alberi da frutto) che residuano dal paesaggio agrario storico.</li> <li>- E', comunque, vietato l'abbattimento senza sostituzione di qualunque formazione vegetale esistente.</li> <li>- Sono prescritti il mantenimento, l'incremento e la sostituzione di alberi in caso di morte lungo le strade ed i corsi d'acqua ed il mantenimento e l'incremento delle siepi vive nelle scarpate.</li> <li>- È vietata l'aratura di profondità superiore a ml. 0,5 nella fascia contigua di ml. 5 a partire dal margine della vegetazione riparia esistente e della vegetazione ai bordi delle scarpate.</li> <li>- È vietata l'aratura nella fascia contigua di ml. 5 a partire dal margine della vegetazione riparia esistente e della vegetazione ai bordi delle scarpate, mentre sono ammesse altre lavorazioni quali erpicature e falciature.</li> </ul> <p>Sulle aree di versante, aventi pendenza assoluta superiore al 30%, di cui al successivo art. 61 della NTA sono comunque vietati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gli interventi edilizi qualsiasi impedimento al deflusso delle acque</li> <li>- i movimenti di terreno che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo le opere relative a progetti di recupero ambientale, di cui all'artt. 44 e 46 delle NTA.</li> </ul>		

## **Art. 39 – Zone agricole di continuità ambientale della Valle del Musone – E2**

---

Le sottozone E2 sono ricomprese negli ambiti B e V art.23 del PPAR Marche:

L'ambito B con maggiore presenza nell'area ovest della zona E2 mentre ambito V a valore di indirizzo generale nella parte più est della valle del Musone. Considerato l'alto valore del rapporto architettura-ambiente, del paesaggio e dell'alta percettività visuale che caratterizzano questa sottozona, gli interventi di trasformazione devono promuovere la conferma dell'assetto attuale e garantire la compatibilità degli stessi con l'attuale configurazione paesistico-ambientale, determinando il ripristino della naturalità e l'ulteriore qualificazione degli ambiti ricompresi nella sottozona. In particolare, le trasformazioni devono salvaguardare, qualificare e valorizzare le visuali panoramiche percepite dai luoghi di osservazione puntuali o lineari.

Tale sottozona ricomprende e costituisce l'ambito V "delle Pianure e dei terrazzi alluvionali" e delle fasce di "Continuità naturalistica" del PTC Della Provincia di Ancona in sovrapposizione di corridoi di valore ecologico-funzionale locali e sovralocali delle Rete ecologica Regionale REM Unità ecologica e funzionale n.77; legati alla presenza significativa della dorsale del fiume Musone e dei corsi d'acqua che in esso affluiscono dal vicino reticolo collinare.

La zona si estende su limiti fisici ben riconoscibili lungo la via di Jesi, la via Settempedana-Montefanese e lungo il confine comunale sud del territorio.

Sono parte dell'ambito di paesaggio i contesti delle località: Casenuove territorio sud; Padiglione e Campocavallo aree rurali a sud; Passatempo e le aree rurali a nord della fornace Giuliodori.

Sono obiettivi specifici di zona con riferimento agli ambiti V "delle Pianure e dei terrazzi alluvionali", PTC Provincia di Ancona:

La gestione degli ambiti fluviali dovrà essere attentamente programmata evitando l'eliminazione della vegetazione ripariale e la costruzione di argini in cemento o dighe di pietra.

Si dovrà ripristinare una fascia di protezione reale delle sponde fluviali, da forestare mediante progetti che tengano conto della diversificazione del substrato e che pongano quindi in successione formazioni igrofile e mesofile.

La vegetazione ha un fondamentale ruolo nel recupero della qualità delle acque, per cui è necessario governare opportunamente ma non eliminare la vegetazione spondale ed interna al letto fluviale. Dovranno essere progettati e coordinati a livello di bacino gli interventi nell'alveo dei fiumi più idonei a garantire il regolare deflusso delle acque.

Mantenimento degli spazi naturali per l'esonazione e la ricostituzione della continuità delle formazioni ripariali.

Tutte le aree pianeggianti a ridosso dei fiumi, individuate come "fasce della continuità naturalistica" nelle cartografie di PIANO alla tav. I2 sono aree di particolare rilevanza ambientale e come tali dovranno essere, in generale, preservate dagli usi contrastanti con questa loro caratteristica e specificamente dagli usi edificatori.

I bacini artificiali di cava importanti per il rifugio ed il mantenimento, durante il passo, delle specie dell'avifauna dovranno essere rimodellati per tale scopo creando delle rive dolcemente degradanti, in cui lo spessore dell'acqua crei condizioni adatte per le diverse specie di uccelli.

L'utilizzazione a scopo naturalistico non è necessariamente contrario a quello di pesca sportiva, ove prevista lungo il Musone, seppure le due finalità siano incompatibili sulla stessa sponda, per cui sarà necessario progettare diversamente gli ambiti del perimetro da destinare ai diversi tipi di fruizione.

Nelle piane alluvionali dovrà essere evitato l'utilizzo eccessivo di fertilizzanti e di fitofarmaci che si potrebbe verificare in relazione alla propensione propria di tali aree verso le colture più intensive. A tale scopo dovrà essere incentivata l'adozione delle misure per la riduzione dei prodotti chimici previste dai Regolamenti UE.

Vanno sostenute, sia per gli aspetti paesaggistici sia con funzioni di consolidamento delle sponde e di stabilità ecologica (biocorridoi), la salvaguardia e la diffusione delle piantumazioni con specie legnose lungo le canalizzazioni ancora esistenti all'interno della maglia podereale.

Per l'apertura di nuovi pozzi si dovrà tenere conto delle potenzialità della falda e, pertanto, si dovranno approntare bilanci idrologici che permettano di definire le capacità di ricarica di ciascun acquifero e definire sulla base dei dati ottenuti il limite massimo per le richieste di emungimento.

La permeabilità dei terreni esclude qualsiasi ipotesi di localizzazione in essi di impianti di scarica o di accumulo di materiali inquinanti.

Per quanto riguarda, invece, l'indubbio interesse che questi materiali, per le loro caratteristiche fisico-chimiche, rivestono dal punto di vista delle attività estrattive, è necessario che l'escavazione, ove già concessa, si mantenga al di sopra del livello massimo di falda di almeno un metro. Proposte estrattive potranno riguardare i depositi alluvionali terrazzati.

In questi ambiti è necessario interrompere la continuità lineare dell'edificato produttivo-commerciale - residenziale determinata dai recenti sviluppi, al fine di preservare per usi agricoli le residue superfici della pianura alluvionale.

La continuità della maglia infrastrutturale è un obiettivo prioritario da perseguire, ma deve essere decisamente svincolato dal rapporto con la continuità dell'edificazione contigua. La riconnessione funzionale delle reti infrastrutturali deve accompagnarsi con la ricucitura paesaggistica dei vari segmenti territoriali, da ricercare attraverso interventi leggeri volti a riordinare gli eterogenei materiali del fondovalle, percorsi pedonali-ciclabili di collegamento fra le aree naturali ma anche, in taluni casi, raccordi carrabili con aree tagliate fuori, linee di vegetazione, etc.

Per gli aspetti insediativi, in questi ambiti dovranno essere incentivate le azioni di riqualificazione dei tessuti sorti in modo disordinato negli ultimi decenni e degli aggregati urbani esistenti; il ruolo della vegetazione in questi ecosistemi fortemente alterati è fondamentale non solo dal punto di vista visivo ma anche per il recupero di livelli accettabili di ossigenazione dell'aria, l'abbattimento dei metalli pesanti, etc.

Sono da evitare la previsione di nuove consistenti aree di espansione residenziali e dovranno essere valutate con estrema attenzione tutte le proposte di nuovi insediamenti specialmente industriali, anche in considerazione dei rischi per le falde sottostanti.

Le eventuali quote edificatorie aggiuntive, da destinare prevalentemente ad attività produttive e servizi dovranno essere frazionate ed utilizzate per completare e riqualificare i tessuti esistenti; la loro localizzazione è da prevedere nelle parti più lontane dai corsi d'acqua principali, ovvero, nelle vallecole laterali, defilate rispetto alla valle principale e con minor rischio idrogeologico, dove la vegetazione ripariale può offrire una efficace schermatura e dove i terreni sono a granulometria più fine, meno permeabili e con falde in profondità di scarsa rilevanza.

Sono da incentivare gli interventi di recupero ambientale, quelli di risistemazione delle aree di cava e delle aree degli impianti di trattamento degli inerti, ove già presenti, quelli connessi alla realizzazione di parchi fluviali urbani e territoriali. Sono sempre comunque fatti salvi gli interventi specifici per l'esercizio dell'attività agricola nelle zone "E" del citato D.M., di cui all'articolo 3, co. 1, della L.R. n. 13 del 08/03/1990 "Norme edilizie per il territorio agricolo", limitatamente alle lettere a) - b)-c)-e)-h) come disciplinate al precedente articolo 37 delle NTA e di seguito.

Per le presenti sottozone E2 agricole il PIANO disciplina:

(art.3)	<b>Modalità di attuazione:</b>	Intervento diretto e/o convenzionato di cui all'art. 3 Nta
(art.4)	<b>Destinazione d'uso:</b>	r1; r2; Vp; a1; a2; a3; a4; a5; a6; a7; a8; e1; e2; e3; tutti gli usi n
	<b>Usi regolati:</b>	potranno essere previsti usi V e gli usi con attivazione di specifici accordi agro ambientali di cui all'art. 46 delle presenti NTA
(art.5)	<b>Parametri urbanistici:</b>	Sono disciplinati nel rispetto delle: L.R n.13/90, L.R. n. 21/11 e ss.mm. Vol. C Esistente IC esistente H esistente È consentita la realizzazione di parcheggi ad uso dei residenti: - sup. SU max. 60,00 mq; - altezza interna = 2,40 ml
(art.6)	<b>Categorie di intervento:</b>	Per gli edifici rurali esistenti, esclusi quelli di interesse storico-architettonico ambientale di cui al successivo art. 51 delle NTA, sono consentiti: MO - Manutenzione ordinaria MS - Manutenzione straordinaria RC - Restauro e risanamento conservativo RIS - Ristrutturazione edilizia RIS.01 – 02  Sono altresì consentite, alle condizioni e secondo le modalità definite dalle norme di cui agli artt. da 2 a 14 della L.R. 13/90 e artt. 16;17;18 della L.R. n. 21/11 e ss.mm. RIS - Ristrutturazione edilizia RIS. 03 NC - Nuova costruzione Fino ad un max del 20%Vol.C Esistente
(art.7)	<b>Livello di coerenza</b>	L'applicazione delle Categorie di intervento per gli edifici di interesse storico-architettonico ambientale censiti sono disciplinati all'art. 51 delle presenti NTA.
<p><b>Prescrizioni sovraordinate:</b> Ogni intervento dovrà rispettare le "Prescrizioni generali cogenti per tutte le zone E1, E2, E3, E4" di cui al precedente art. 37.</p> <p>Nell'ambito degli interventi edilizi riconducibili alla RIS.02 e RIS.03 possono essere realizzati in staccati e/o in aderenza al fabbricato principale, pergolati aperti su tre lati e coperti con materiali leggeri (tele, ombreggianti, cannucciati, tende mobili e simili), nel limite di 50 mq con la finalità di schermatura.</p> <p>I materiali e le finiture dovranno riferirsi a quanto rilevabile nel contesto dell'edilizia rurale tradizionale anche con tecnologie innovative; in particolare gli infissi delle finestre potranno essere in legno, in alluminio e legno accoppiati o in pvc con effetto legno, mentre i serramenti esterni</p>		

(persiane, sportelloni e portoni) potranno essere in legno o in pvc con effetto legno; in tutti gli immobili non sono consentiti le anodizzazioni di colore dorato od argenteo.

Prescrizioni specifiche per l'attività agricola nelle zone E2:

Alle disposizioni del precedente art. 37 delle NTA per queste sottozone valgono le seguenti prescrizioni specifiche aggiuntive:

- Il rispetto delle indicazioni e prescrizioni degli artt. CAPO I e II e art. 68.2 delle presenti norme, con particolare attenzione alla tutela e salvaguardia del reticolo idrografico minore.
- Gli interventi connessi con le esigenze produttive delle attività agricole sono ammessi solo se volti anche alla riqualificazione dell'ambiente della pianura irrigua.
- Tutte le specie arboree esistenti, comprese quelle lungo le strade, quelle da produzione e quelle all'interno dei fondi (alberate, filari, siepi, querce camporili) debbono essere mantenute, incrementate e sostituite con specie analoghe in caso di morte.
- E', comunque, vietato l'abbattimento senza sostituzione di qualunque formazione vegetale esistente.
- Per quanto riguarda le specie igrofile, è consentito il taglio degli individui senili, secondo le norme stabilite dalla legge ed a condizione che vi sia una nuova piantumazione con essenze igrofile idonee. È, inoltre, prescritta la ricostituzione della vegetazione ripariale nei tratti di maggiore depauperamento o dove essa è stata completamente soppressa (con la messa a dimora di esemplari di salici, pioppi, ontani); nelle fasce più esterne possono essere aggiunte altre specie quali: sanguinella, ligustro, berretta da prete.
- È consentita la lotta ai rovi ed alle specie infestanti nei casi in cui impediscono la crescita delle specie vegetali proprie di quell'ambiente.
- È vietata l'aratura nella fascia contigua di ml. 5 a partire dal margine della vegetazione riparia esistente e della vegetazione ai bordi delle scarpate, mentre sono ammesse altre lavorazioni quali erpicature e falciature.

Non sono ammesse nuove attività estrattive e tutti gli interventi che modificano in modo consistente l'equilibrio naturale dei versanti come: rilevati, sbancamenti, opere che ostacolano il deflusso naturale delle acque; sono consentiti interventi di realizzazione di opere stradali di interesse pubblico;

Sono vietati gli interventi privati di rilevante trasformazione del territorio, di cui all'art. 45 delle NTA. del P.P.A.R., salve, per le opere attinenti al regime idraulico, le derivazioni e le captazioni d'acqua, il trattamento delle acque reflue nonché le opere necessarie all'attraversamento sia viarie che impiantistiche.

## **Art. 40 – Zone agricole della campagna periurbana del versante e della piana dell’Aspio – E3**

---

Le sottozone E3 sono ricomprese negli ambiti D e V art.23 del PPAR Marche: l’ambito D del PPAR, con prevalenza nell’area più a sud del territorio, mentre ambito V nella parte più a est della valle del Musone in continuità con la zona E2.

La zona ricade all’interno del più vasto ambito B “della Bassa Collina” e per la parte più est nell’ambito U “dell’area urbana di Ancona” del PTC Della Provincia di Ancona.

La zona è caratterizzata dalla presenza diffusa delle fragilità idrogeologiche legate a torrente Aspio e alla presenza della programmazione dei cantieri ambientali della REM Unità ecologica e funzionale n.2.

La zona si estende su limiti fisici ben riconoscibili lungo via di Ancona; lungo il confine comunale est e a sud lungo via Flaminia II

Sono parte dell’ambito di paesaggio i contesti delle località: Aspio, San Biagio aree rurali est; San Sabino area nord-est; Abbadia e Osimo Stazione.

Sono obiettivi specifici di zona con riferimento agli “Ambiti della Bassa Collina” e dell’area urbana di Ancona, PTC Provincia di Ancona:

In tutti questi ambiti assumono notevole rilevanza le azioni di recupero degli elementi diffusi del paesaggio agrario ed in special modo delle formazioni igrofile degli impluvi e dei corsi d’acqua. La ricostituzione di siepi, filari e piccoli boschi dovrà essere progettata in modo da ottenere una maglia che possa assolvere alla funzione di corridoio biologico.

Un particolare interesse deve essere rivolto alle praterie che si sono sviluppate in seguito all’abbandono dei terreni più acclivi. Dove l’attività agricola è particolarmente intensiva e dove i substrati argillosi possono favorire fenomeni di erosione più o meno rapidi, si dovrà praticare un’agricoltura con tecniche basate su lavorazioni superficiali, sulla diversificazione delle colture in rapporto alla suscettibilità all’erosione e sulla frequenza delle successioni stagionali, sulla semina diretta, sull’incentivazione delle colture prative.

Sono da sostenere con incentivi la conservazione, laddove ancora esistono, ed il ripristino dei segni caratteristici del paesaggio agrario storico (costruzioni, siepi, filari, etc.).

Il recupero della funzionalità del reticolo idrografico dovrà essere perseguito in modo sistematico.

Per gli aspetti floristico-vegetazionali specifici della per il Bosco di Santa Paolina e le Antiche Selve del Musone l’istituzione di Riserve Naturali, in considerazione della rilevanza ai fini della diversificazione dell’eco-mosaico sono, in generale, da incentivare e coordinare le azioni di salvaguardia e valorizzazione delle aree forestate ed arbustate attualmente presenti nel territorio agricolo.

Viste le caratteristiche degli acquiferi locali, non sarà necessario dare limitazioni alle richieste di apertura di pozzi. La natura prevalentemente argillosa di questi rilievi collinari fa sì che non vi si possa escludere, in generale, la localizzazione di progetti di discarica, previa verifica delle percentuali sabbiose e del grado di fratturazione delle formazioni e, previa, ovviamente, adeguata valutazione di tutte le altre componenti ambientali e delle variabili di tipo insediativo.

Per tutti questi ambiti sono generalmente da escludere ulteriori espansioni dei centri collinari sul medio versante.

Sono da evitare nuove concentrazioni delle aree di espansione; eventuali ulteriori quote incrementali debbono essere frazionate ed utilizzate per ridefinire i margini dell’edificato in prossimità dei crinali, ovvero distribuite come edilizia a bassissima densità anche sulle parti alte, preferibilmente sopra crinali secondari, ortogonali rispetto a quelli principali: infatti, sono da salvaguardare dall’edificazione

anche i tratti residui degli assi principali del reticolo collinare, come individuati nelle planimetrie del PTC;

In generale, nei centri di crinale dovranno essere agevolate le opere (in particolare le ristrutturazioni) tendenti a ripristinare la funzionalità, la scorrevolezza e la prevalenza gerarchica dell'asse di attraversamento urbano principale: nelle direzioni ad esso parallele sarà, quindi, privilegiata la continuità dei soli percorsi pedonali mentre nelle direzioni ad esso perpendicolari i percorsi veicolari saranno tendenzialmente a fondo cieco.

Si dovrà evitare la costruzione di nuovi insediamenti produttivi sui crinali e sui medi versanti e per trasformare quelli ivi esistenti; gli eventuali nuovi insediamenti produttivi o commerciali saranno localizzati ai piedi dei versanti, preservando comunque gli imbocchi delle vallecole laterali nei punti in cui si collocano nella prospettiva del soprastante centro storico.

Nell'ambito territoriale "U" le quote edificatorie incrementalì (che investono nuove aree oltre a quelle già previste negli strumenti urbanistici vigenti) saranno modeste per qualunque destinazione e dovranno essere complementari e funzionali al ridisegno dei tessuti urbani esistenti. Saranno, invece, prevalenti le misure di riqualificazione di questi ultimi.

A tale riguardo dovrà essere accentuato il ruolo della vegetazione, che è fondamentale non solo dal punto di vista visivo ma anche per il recupero di livelli accettabili di ossigenazione dell'aria, la riduzione del tasso di CO<sub>2</sub>, l'abbattimento dei metalli pesanti prodotti dalle combustioni veicolari.

Nelle aree ricomprese nelle "fasce della continuità naturalistica" dovranno essere evitati gli ampliamenti dei nuclei residenziali esistenti, i nuovi insediamenti produttivi extra-agricoli, la costruzione di nuovi edifici o manufatti sparsi non connessi con le esigenze delle attività agricole e zootecniche.

Per le presenti zone agricole E3 il PIANO disciplina:

(art.3)	<b>Modalità di attuazione:</b>	Intervento diretto e/o convenzionato di cui all'art. 3 Nta
(art.4)	<b>Destinazione d'uso:</b>	r1; r2, Vp; a1; a2; a3; a4; a5; a6; a7; a8; e1;e2;e3 tutti gli usi n
	<b>Usi regolati:</b>	potranno essere previsti usi V con attivazione di specifici accordi agro ambientali di cui all'art. 46 delle presenti NTA
(art.5)	<b>Parametri urbanistici:</b>	Sono disciplinati nel rispetto delle: L.R n.13/90, L.R. n. 21/11 e ss.mm. Vol. C Esistente IC esistente H esistente È consentita la realizzazione di parcheggi ad uso dei residenti: - sup. SU max. 60,00 mq; - altezza interna = 2,40 ml
(art.6)	<b>Categorie di intervento:</b>	Per gli edifici rurali esistenti, esclusi quelli di interesse storico-architettonico ambientale di cui al successivo art. 51 delle NTA, sono consentiti: MO - Manutenzione ordinaria MS - Manutenzione straordinaria RC - Restauro e risanamento conservativo RIS - Ristrutturazione edilizia RIS.01 – 02

		<p>Sono altresì consentite, alle condizioni e secondo le modalità definite dalle norme di cui agli artt. da 2 a 14 della L.R. 13/90 e artt. 16;17;18 della L.R. n. 21/11 e ss.mm.</p> <p>RIS - Ristrutturazione edilizia RIS. 03                  NC - Nuova costruzione</p> <p>Fino ad un max del 20%Vol.C Esistente</p>
(art.7)	<b>Livello di coerenza</b>	L'applicazione delle Categorie di intervento per gli edifici di interesse storico-architettonico ambientale censiti sono disciplinati all'art. 51 delle presenti NTA.
<p><b>Prescrizioni sovraordinate:</b></p> <p>Ogni intervento dovrà rispettare le "Prescrizioni generali cogenti per tutte le zone E1, E2, E3, E4" di cui al precedente art. 37.</p> <p>Nell'ambito degli interventi edilizi riconducibili alla RIS.02 e RIS.03 possono essere realizzati in staccati e/o in aderenza al fabbricato principale, pergolati aperti su tre lati e coperti con materiali leggeri (tele, ombreggianti, cannucciati, tende mobili e simili), nel limite di 50 mq con la finalità di schermatura.</p> <p>I materiali e le finiture dovranno riferirsi a quanto rilevabile nel contesto dell'edilizia rurale tradizionale anche con tecnologie innovative; in particolare gli infissi delle finestre potranno essere in legno, in alluminio e legno accoppiati o in pvc con effetto legno, mentre i serramenti esterni (persiane, sportelloni e portoni) potranno essere in legno o in pvc con effetto legno; in tutti gli immobili non sono consentiti le anodizzazioni di colore dorato od argenteo.</p> <p>Tutti gli interventi sono subordinati alle "Prescrizioni specifiche relativamente all'attività agricola" e "Divieti" di cui al precedente art. 37 delle NTA.</p>		

## Art. 41 – Zone agricole periurbane del capoluogo – E4

Le sottozone E4 sono ricomprese negli ambiti D e V art. 23 del PPAR Marche e porzione della tutela Orientata del Centro Storico di Osimo.

La zona ricomprende i versanti del centro urbano e l'insieme delle aree rurali intercluse che si innervano tra i crinali e i versanti interessati dagli sviluppi insediativi di progressiva stratificazione ad ovest, sud e est del capoluogo e verso i nuclei insediativi della piana del Musone.

La zona si estende su limiti fisici ben riconoscibili, lungo via di Jesi a sud; comprende le aree rurali intercluse del Capoluogo tra i quartieri sud, est ed ovest; mentre ad est è delimitata lungo elementi emergenti del paesaggio rurale, canali strade bianche riconoscibili sul territorio.

Oltre al capoluogo sono parte dell'ambito di paesaggio i contesti delle località: Campocavallo; Padiglione, San Sabino e delle aree produttive lungo via di Jesi.

### Sono obiettivi specifici di zona:

- La salvaguardia e la valorizzazione degli elementi isolati del paesaggio che ancora permangono;
- Il Potenziamento e la valorizzazione dei Parchi agricoli multifunzionali come dotazione per servizi di interesse pubblico da attuare su iniziativa pubblica e privata mediate specifiche forme di accordo di cui agli artt. 43;45 e 46 delle presenti NTA;
- L'inserimento paesaggistico delle aree periferiche del capoluogo individuando dotazioni pubbliche a valore paesistico-ambientale per la riqualificazione e la chiusura a completamento della forma urbana, senza prevedere ulteriori espansioni insediative;
- La creazione di connessioni e forme di accessibilità ciclo-pedonali e qualitative per l'agricoltura sociale, servizi urbani, longevità attiva, produzioni agro urbane di prossimità;
- La limitazione di attività di produzione intensiva a favore del perseguimento degli obiettivi qualitativi di cui al precedente art.37, al fine di costruire un ri-disegno paesaggistico di valore attraverso il potenziamento della biodiversità mediante la strutturazione di infrastrutture verdi e blu per l'erogazione di servizi ecosistemici ambientali, produttivi, sociali e culturali di cui ai successivi articoli.

Per le presenti zone agricole il PIANO disciplina:

(art.3)	<b>Modalità di attuazione:</b>	Intervento diretto e/o convenzionato di cui all'art. 3 Nta
(art.4)	<b>Destinazione d'uso:</b>	r1; r2, Vp; a1; a2; a4; a5; a6; a7; a8; e1; e2;e3 tutti gli usi n
	<b>Usi regolati:</b>	potranno essere previsti usi V con attivazione di specifici accordi agro ambientali di cui all'art. 46 delle presenti NTA
(art.5)	<b>Parametri urbanistici:</b>	Sono disciplinati nel rispetto delle: L.R n.13/90, L.R. n. 21/11 e ss.mm. Vol. C Esistente IC esistente H esistente È consentita la realizzazione di parcheggi ad uso dei residenti: - sup. SU max. 60,00 mq; - altezza interna = 2,40 ml

(art.6)	<b>Categorie di intervento:</b>	<p>Per gli edifici rurali esistenti, esclusi quelli di interesse storico-architettonico ambientale di cui al successivo art. 51 delle NTA, sono consentiti:</p> <p>MO - Manutenzione ordinaria  MS - Manutenzione straordinaria  RC - Restauro e risanamento conservativo  RIS - Ristrutturazione edilizia RIS.01 – 02</p> <p>Sono altresì consentite, alle condizioni e secondo le modalità definite dalle norme di cui agli artt. da 2 a 14 della L.R. 13/90 e artt. 16;17;18 della L.R. n. 21/11 e ss.mm.</p> <p>RIS - Ristrutturazione edilizia RIS. 03  NC - Nuova costruzione</p> <p>Fino ad un max del 20%Vol.C Esistente</p>
(art.7)	<b>Livello di cogenza</b>	<p>L'applicazione delle Categorie di intervento per gli edifici di interesse storico-architettonico ambientale censiti sono disciplinati all'art. 51 delle presenti NTA.</p>
<p><b>Prescrizioni sovraordinate:</b></p> <p>Ogni intervento dovrà rispettare le “Prescrizioni generali cogenti per tutte le zone E1, E2, E3, E4” di cui al precedente art. 37.</p> <p>Nell'ambito degli interventi edilizi riconducibili alla RIS.02 e RIS.03 possono essere realizzati in staccati e/o in aderenza al fabbricato principale, pergolati aperti su tre lati e coperti con materiali leggeri (tele, ombreggianti, cannucciati, tende mobili e simili), nel limite di 50 mq con la finalità di schermatura.</p> <p>I materiali e le finiture dovranno riferirsi a quanto rilevabile nel contesto dell'edilizia rurale tradizionale anche con tecnologie innovative; in particolare gli infissi delle finestre potranno essere in legno, in alluminio e legno accoppiati o in pvc con effetto legno, mentre i serramenti esterni (persiane, sportelloni e portoni) potranno essere in legno o in pvc con effetto legno; in tutti gli immobili non sono consentiti le anodizzazioni di colore dorato od argenteo.</p> <p>Tutti gli interventi sono subordinati alle “Prescrizioni specifiche relativamente all'attività agricola” e “Divieti” di cui al precedente art. 37 delle NTA.</p>		

*Infrastrutture Verdi & Blu e Agricoltura Multifunzionale***Art. 42 – Aree agricole di compensazione idraulica e aree interessate da interventi infrastrutturali di nuova previsione****Art. 42.1 – Aree agricole di compensazione idraulica**

---

Sono ricomprese in tali zone le aree interessate dagli interventi di compensazione idraulica, ovvero destinate all'esonazione controllata dei Fossi di Offagna, San Valentino, e Rio Scaricalasino in conformità al Piano di Assetto Idrogeologico. In tale area sono vietati gli interventi edilizi e tutti gli interventi previsti nella L.R. 13/90 fatta eccezione per quelli previsti all'art.10 co. 2 lett. a), nonché qualsiasi impedimento al deflusso delle acque, i riporti e i movimenti di terreno che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo degli alvei, salvo tutte le opere necessarie alla funzionalità dell'area di compensazione idraulica (argini di contenimento, opere di presa, carrabilità di servizio).

All'interno della suddetta area sono vietate le opere di mobilità (di cui agli usi: S9, I1-3) e gli impianti tecnologici fuori terra, fatta eccezione per le opere attinenti al regime idraulico.

Nella fascia di mt.10, a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine dei corsi d'acqua esistenti, è vietata l'aratura di profondità superiore a cm 50. All'interno del corpo idrico è vietata qualunque trasformazione, manomissione, immissione dei 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.

All'interno della zona di compensazione idraulica, con riferimento alla deliberazione regionale n.13 del 30 settembre 2010, non sono ammessi impianti fotovoltaici.

**Art. 42.2 – Aree agricole interessate da interventi infrastrutturali di nuova previsione**

---

Sono ricomprese in tali zone le aree interessate dagli interventi infrastrutturali di nuova previsione, ovvero destinata alla realizzazione di infrastrutture per la viabilità carrabile e la mobilità a valore sovralocale-territoriale (art.36.3 Nta) e correlate opere di compensazione ambientale ed inserimento paesaggistico (art. 64-65 Nta).

In tali aree:

- sono consentite esclusivamente le attività dirette alla coltivazione dei fondi alla silvicoltura all'allevamento del bestiame e altre attività agricole correlate e gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti e fabbricati esistenti nel rispetto degli obiettivi e dei limiti definiti dalla sotto zona agricole di riferimento (di cui al Capo V art.37; 38; 40; 41 Nta)
- sono vietati gli interventi edilizi e tutti gli interventi previsti nella L.R. 13/90 fatta eccezione per quelli previsti all'art.10 co. 2 lett. a), nonché gli impianti tecnologici fuori terra, fatta eccezione per le opere attinenti al regime idraulico.

## Art. 43 – Parchi agro urbani multifunzionali

---

Tali ambiti sono rappresentati da aree agricole a ridosso del tessuto cittadino, disposti a satellite intorno ai nuclei urbani consolidati. Mettono in relazione gli spazi verdi pubblici, gli spazi agricoli privati e il tessuto urbano, rappresentando elemento di raccordo e di dialogo fra città e campagna per conciliare le esigenze proprie dell'abitare con pratiche agricole più sostenibili dal punto di vista economico, ecologico e della salute alimentare.

All'interno di tali ambiti, è prevista l'incentivazione di attività, pratiche e sperimentazioni agronomiche, sociali e didattiche per la valorizzazione di tutti gli aspetti di agricoltura urbana, il miglioramento delle performance ecologiche, di ecologia sociale, nonché alla tutela della biodiversità degli ambiti periurbani ed urbani limitrofi.

Particolare attenzione viene posta al sostegno ed incentivazione della multifunzionalità agricola di cui alle Legge Regionale n. 14 del 2021, quale strategia capace di migliorare le performance economiche delle aziende agricole mediante la fornitura di servizi ai cittadini (ad esempio agriturismo, agrinido, fattoria didattica, etc.) e all'ambiente (ad esempio produzione di energia rinnovabile, mantenimento di habitat, etc.).

A tale scopo, le linee guida strategiche da impiegare all'interno di tali ambiti sono le seguenti:

1. sostegno dell'agricoltura biologica collegate a GAS e GAC per la vendita dei prodotti a kilometro zero, ed al rafforzamento di una rete strategica tra imprese agricole, associazioni e proprietari di terreni per migliorare la competitività dei piccoli produttori primari che si prendono cura degli spazi agricoli urbani e periurbani, integrandoli meglio nelle filiere agroalimentari della città;
2. sostegno di attività agrituristiche, fattorie urbane e fattorie didattiche/agrinido, o spazi per la messa a disposizione di servizi ambientali e culturali. A tale scopo sono previste azioni di valorizzazione dell'edilizia rurale storica, ed è ammessa la realizzazione di nuove strutture funzionali alle attività sopra indicate;
3. incentivazione della pratica degli orti sociali e familiari, anche a scopo sociale e terapeutico;
4. incentivazione degli interventi di agroforestazione, con particolare attenzione all'implementazione del sistema del bordocampo;
5. ridisegno del sistema di collegamenti tramite una mobilità dolce, sostenuta da una fitta maglia di percorsi campestri compatibili con le attività agricole presenti, per avere massima permeabilità del parco in tutte le direzioni;
6. manutenzione straordinaria degli elementi del paesaggio agrario, anche mediante la redazione di patti di collaborazione/protocolli con agricoltori, per una migliore programmazione delle cure ordinarie volte al rafforzamento del sistema idrografico superficiale minore (ad esempio, l'ottimizzazione della gestione dei fossi e la loro rinaturalizzazione, andando a ridurre il rischio erosione e la perdita di suolo), e, più in generale, al complessivo miglioramento dell'agroecosistema.

## **Art. 44 – Aree per interventi di inserimento paesaggistico nel territorio extraurbano**

---

Il PIANO agli elaborati Serie A Tavv. da 01 a 27 Individua i margini di aree edificate e aree libere per le quali prevedere interventi di potenziamento delle dotazioni arboree ed arbustive all'interno e lungo i margini del lotto al fine di promuovere il risanamento ambientale ed una maggiore integrazione con l'ambiente rurale circostante e il più complessivo inserimento paesaggistico.

Per tali aree potranno essere proposti progetti privati di inserimento paesaggistico nel rispetto delle disposizioni di cui alle successive disposizioni di cui al Titolo II delle NTA.

Tali interventi potranno prevedere forme di accordo pubblico-privato secondo lo schema di convenzione di cui all'allegato n.4 delle NTA.

Al fine di incentivare interventi di recupero di strutture fatiscenti o in abbandono la convenzione potrà prevedere forme di deroghe, distanze e distacchi e, ove possibile, incrementi volumetrici per fini produttivi o altri usi e funzioni compatibili con l'ambiente circostante. Per tali interventi dovranno essere sempre garantiti il reperimento degli standard minimi di cui al D.M.1444/68.

In fase di attuazione dovrà essere redatto un Piano progetto con specifici elaborati grafici botanico-vegetazionali di verifica del rispetto dei parametri ambientali BAF delle trasformazioni previste, progetto ambientale con indicato QTE e bozza di specifico accordo di gestione, modalità, durata e articolazione delle cure colturali del patrimonio arboreo e arbustivo previsto dal Piano Attuativo Ambientale e/o dal Progetto. Il piano potrà prevedere forme di partecipazione e inclusione sociale di cui allo schema allegato 4 delle presenti NTA.

## **Art. 45 – Greenways e strade bianche interpoderali**

---

Il PIANO individua con specifico segno grafico negli elaborati Tavv. A01-A02-A03 e Tav. D4a il reticolo primario per il potenziamento della viabilità sostenibile, ciclabile, pedonale negli ambiti agricoli e naturalistici del territorio extraurbano di Osimo.

### **Greenways / Corridoi verdi**

I corridoi verdi rappresentano l'integrazione tra il sistema ambientale (rete ecologica) con il sistema della mobilità ciclabile. I Corridoi verdi sono definiti a partire dal reticolo idrografico di fossi e canali. Di cui alla tavola "Reti Ecologiche" (scala 1:10.000) del PIANO.

I corridoi verdi devono essere realizzati garantendo la compatibilità ambientale grazie all'utilizzo di terra battuta o stabilizzata, evitando, nella maggior parte dei casi, cordoli, parapetonali, attraversamenti viari ecc.

Tale sistema organizzato sulla trama di strade pubbliche e private, collinari, di versante e di pianura, del sistema di strade poderali interpoderali, vicinali, del paesaggio agrario, include la rete dei sentieri dei boschi cedui o da frutto, spesso definite anche come strade bianche poiché presentano ancora il fondo sterrato e in alcuni casi, nell'ambito paesaggistico della piana del fiume Musone, risalenti addirittura al sistema geometrico della centuriazione romana da classificare ai sensi della vigente normativa nazionale (Nuovo Codice della strada e relativo regolamento di attuazione oltre che D.M. 2006).

### **Obiettivi di tutela e valorizzazione**

La trama dei percorsi finalizzata alla riscoperta e valorizzazione del paesaggio stesso come valore sociale ed economico (correlata al potenziamento dell'offerta turistica di tipo rurale, ecc.) la

conoscenza di luoghi a misura d'uomo e una forma di presidio dell'integrità del paesaggio nelle sue componenti ecologiche, storico-culturali, percettive e visive.

#### **Modalità di intervento ed indirizzi:**

In questi ambiti Il PIANO promuove la tutela e la valorizzazione del patrimonio paesaggistico fornendo un primo telaio delle strade bianche pubbliche e private che potrà essere implementato nel tempo e per i quali disciplina:

- la tutela e la valorizzazione degli oggetti di corredo e arredo quali elementi arborei ed arbustivi, ponti, fontanili, cippi, tabernacoli, muretti, lavatoi, segnaletiche, ecc.), al fine di farli diventare elementi caratterizzanti;
- i percorsi ciclo-pedonali potranno essere realizzati nelle fasce di rispetto stradale, per la loro realizzazione dovrà essere redatto progetto esecutivo, approvato dall'Amministrazione Comunale, che dovrà definire l'esatto tracciato dei percorsi e dovrà garantirne la continuità in conformità al PUMS e classificazione delle strade comunali.

Le strade bianche sono considerate elemento costituente del paesaggio e dell'identità locale, nonché importante strumento di connessione per l'accessibilità alle aree dei Parchi agricoli urbani e lungo i sistemi fluviale del Musone.

Le strade bianche dovranno essere mantenute e ne è vietata l'asfaltatura (in particolare quella tradizionale con bitume) al fine di evitare processi progressivi di alterazione del paesaggio. Nei casi in cui l'asfaltatura sia comunque necessaria per problemi di sicurezza, è possibile utilizzare terre stabilizzate, purché la granulometria e il colore siano coerenti al contesto paesaggistico o eventualmente asfalti drenanti colorati, purché in grado di garantire il medesimo risultato sia dal punto di vista della protezione ambientale del contesto che dal punto di vista paesaggistico. La scelta della vegetazione deve essere coerente con le dimensioni del tracciato e con il ritmo con cui lo si percorre utilizzando, quindi alberi di altezza ridotta, oppure siepi, secondo le disposizioni di cui agli artt. 57; 63; 64; 65

L'insieme della viabilità minore corredata da vegetazione può infine essere supporto alle greenways e potenziare le connessioni per le reti ecologiche poste in prossimità degli ambiti fluviali primari e secondari e relative strade interpoderali per la manutenzione e pulizia dell'alveo fluviale che deve essere sempre garantita

È consentito l'ammodernamento delle strade bianche mediante interventi di manutenzione.

Eventuali richieste di pavimentazione potranno essere autorizzate previo parere positivo dell'Amministrazione Comunale, con particolare attenzione all'uso di materiali eco-compatibili.

Nei percorsi ciclo-pedonali e nelle sistemazioni e costruzioni degli spazi pubblici o destinati ad uso pubblico dovranno essere osservate le disposizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, ed in particolare il D.P.R. 24.07.1996 n. 503 emanato in attuazione dell'art. 27 della legge 30.03.1971 n. 118 nonché, per quanto applicabili dalle vigenti normative Regionali ed il Decreto del Ministero dei lavori pubblici 14.06.1989 n. 236 e successive modificazioni e integrazioni.

## Art. 46 – Patti agro-ambientali e piani attuativi ambientali

---

### Obiettivi:

Il PIANO con specifico allegato n.4 alle presenti NTA, denominato: “Schema di accordo agro-ambientale”, individua forme di accordo pubblico-privato per interventi di recupero e valorizzazione patrimonio naturale e dei manufatti rurali con l’obiettivo di:

- recuperare e riqualificare aree rurali abbandonate e soggette a degrado;
- promuove occasioni di multifunzionalità delle aree agricole con particolare attenzione alle aree periurbane;
- favorire l’uso pubblico e la creazione di servizi multifunzionali di uso, sociale, culturale, sportivo, ricreativo, didattico, ricettivo a valore locale di prossimità e sovralocali;
- promuovere forme di accessibilità e mobilità sostenibile nelle aree rurali periurbane;
- innalzare il livello di sicurezza favorendo l’impiego di soluzioni a base di ingegneria naturalistica; riducendo la vulnerabilità del territorio promuovendo il potenziamento delle infrastrutture verdi e blu.

### Modalità di attuazione:

I Patti agroambientali, redatti secondo lo schema allegato, possono essere proposti da soggetti pubblici, da cooperative agricole e sociali, imprenditori agricoli, assetti fondiari collettivi ai sensi della L. 168/2018, associazioni culturali e soggetti privati interessati.

La Giunta Comunale valuta le proposte private e fissa:

- Gli obiettivi di interesse pubblico da raggiungere, usi e funzioni previsti;
- Gli impegni privati a garanzia dell’uso pubblico a fronte della realizzazione di opere edilizie ed infrastrutturali necessarie
- Gli oneri finanziari privati di realizzazione, gestione e manutenzione delle eventuali opere
- La durata delle concessioni e le eventuali forme di deroghe o limitazione nello svolgimento delle funzioni definite in accordo pubblico privato.

I Patti agroambientali pubblico-privati, in via prioritaria, non esclusiva, possono essere applicati nelle aree di cui a precedenti art. 43, art.44, art. 45 e potranno essere corredati da specifici progetti paesaggistici a valore di “Piano Attuativo ambientale” al fine di localizzare su base catastale e ortofotometrica, in scala adeguata, gli interventi di sistemazione degli spazi aperti e delle eventuali opere edilizie (temporanee e non.); l’individuazione di spazi per la sosta e le infrastrutture per l’accessibilità o altre attrezzature funzionali ritenute necessarie al raggiungimento degli obiettivi sopra fissati. Il Piano attuativo Ambientale dovrà verificare in scala adeguata il rispetto delle tutele, dei limiti e delle prescrizioni di cui ai successivi Titolo III e IV delle presenti NTA.

## TITOLO III – VINCOLI E PRESCRIZIONI PER LA TUTELA DEL TERRITORIO

### Art. 47 – Definizione e inquadramento degli ambiti

---

La normativa di ciascuna sottozona recepisce, integra e specifica e pertanto sostituisce interamente le norme stabilite dalla pianificazione paesistico - ambientale ove non specificatamente rinviata dal PIANO.

### Art. 48 – Definizione e inquadramento dei sottosistemi tematici- territoriali e delle Aree Esenti del PPAR

---

Il PIANO individua negli elaborati Serie B tavv.01-27 i risultati dell'adeguamento al Piano Paesistico Ambientale Regionale delle Marche e la relativa perimetrazione risultante dalla trasposizione attiva dei sottosistemi tematici-territoriali dei valori paesistico ambientali (art. 2, NTA del PPAR) e articola sul territorio le categorie costitutive dei tre sottosistemi tematici e relative disposizioni normative di indirizzo e cogenti:

- *Sottosistema storico culturale*, di cui agli artt. 49;50;51;52; 53 NTA;
- *Sottosistema botanico vegetazionale*, di cui agli artt. 54;55;56;57 delle NTA;
- *Sottosistema geologico-geomorfologico*, di cui agli artt. 58;59;60;61 delle NTA.

Il PIANO, negli elaborati Serie B tavv.01-27, in adeguamento attivo al Piano Paesistico Ambientale Regionale delle Marche delimita le "aree esenti" ai sensi dell'art.60 NTA del PPAR.

Il PIANO individua negli elaborati Serie F tavv.F9; F10; F11 i risultati dell'adeguamento al PPAR e la relativa perimetrazione risultante dalla trasposizione attiva dei sottosistemi territoriali dei valori paesistico ambientali (art. 20, NTA PPAR).

In tali aree si applica la disciplina individuata dall'art. 23 "Indirizzi generali di tutela" delle norme del Sistema Paesistico Ambientale del PPAR, e i seguenti indirizzi di tutela:

- **nelle aree B**: in considerazione dell'alto valore dei caratteri paesistico-ambientali e della condizione di equilibrio tra territorio antropizzato e ambiente naturale, deve essere attuata una politica di prevalente conservazione e di ulteriore qualificazione dell'assetto attuale, utilizzando il massimo grado di cautela per le opere e gli interventi di rilevante trasformazione del territorio;
- **nelle aree D**, deve essere attuata una politica di tutela in rapporto ai valori e ai caratteri specifici delle singole categorie di beni, promuovendo la conferma dell'assetto attuale ove sufficientemente qualificato, ammettendo trasformazioni che siano compatibili con l'attuale configurazione paesistico-ambientale e che determinino il ripristino o l'ulteriore qualificazione di questi ambiti;
- **nelle aree V**, deve essere attuata una politica di salvaguardia, qualificazione e valorizzazione delle visuali panoramiche percepite dai luoghi di osservazione puntuali o lineari. In particolare, le trasformazioni devono valorizzare le visuali panoramiche in direzione del Centro Storico.

Gli Indirizzi generali di tutela sono recepiti all'interno della normativa per il territorio extraurbano, Zone agricole, Titolo II, Capo V artt. 37-41, Ambiti di Paesaggio.

*Sottosistema storico culturale***Art. 49 – Paesaggio Agrario di interesse storico-ambientale**

Il PIANO individua negli elaborati Serie B tavv.01-27 i risultati dell'adeguamento al PPAR e la relativa perimetrazione risultante dalla trasposizione attiva dei valori paesistico ambientali del Paesaggio Agrario di interesse storico-ambientale (art. 38, NTA PPAR).

Prescrizioni:

Negli ambiti di tutela, escluse le ZTO A, B, C, D, F ai sensi del D.M.1444/68, **sono vietati:**

- l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale;
- l'apertura di nuove cave e la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli;
- 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 o che dovessero apparire giustificati per l'uso agricolo dei suoli.

**Pertinenze coloniche di abitazioni ed edifici rurali nella zona del paesaggio agrario di interesse storico-ambientale.**

Definizione: Per pertinenza colonica di edificio rurale va intesa quell'area individuabile come a stretto servizio del fabbricato ad uso abitativo e degli annessi rustici ad esso associati. Il requisito di ruralità dell'edificio è rivestito in ragione della sua localizzazione in zona agricola e della permanenza di caratteri estetici e formali del fabbricato principale, o degli annessi rustici, riconducibili alla tipologia degli insediamenti colonici della zona. Ai fini della presente norma il requisito di ruralità si mantiene anche nel caso di una destinazione d'uso diversa da quella strettamente legata all'attività agricola.

Interventi di sistemazione in pertinenze di abitazioni ed edifici rurali: in zona agricola, nelle aree di pertinenza di abitazioni ed edifici rurali sono consentiti gli interventi previsti per l'uso vp (verde privato art. 35 NTA). Tutti gli interventi devono garantire, ove presenti, la conservazione e valorizzazione degli elementi qualificanti sia di carattere strettamente architettonico (tipologie costruttive, materiali tradizionali o tipici, manufatti, ecc.) che di carattere paesaggistico e vegetazionale (individui arborei presenti, forme di allevamento delle piante, alberature, ecc.) con valore storico o testimoniale. La vegetazione esistente in forma di individui arborei ed arbustivi deve essere conservata ed eventuali abbattimenti o sostituzioni andranno eseguiti nel rispetto della L.R. 6/05 e della normativa introdotta con le presenti N.T.A., comunque prevedendo interventi compensativi di reimpianto. Gli interventi di sistemazione e/o di nuova realizzazione delle aree di pertinenza di abitazioni ed edifici rurali devono tendere alla massima coerenza con i fabbricati rurali presenti e con il paesaggio circostante ponendo particolare attenzione ai rapporti estetici, formali e funzionali tra i vari elementi (edificio principale, annessi rustici, sistemazioni esterne, vegetazione presente nell'area e nell'intorno).

Progetto della sistemazione del verde: Negli interventi edilizi e di sistemazione a carico di edifici rurali e loro pertinenze soggetti a richiesta di autorizzazione, concessione, asseverazione, siano esse a titolo gratuito od oneroso, è fatto obbligo al richiedente di accompagnare alla richiesta ovvero alla dichiarazione di inizio lavori, un progetto, redatto da un tecnico competente, dal quale risulti il rilievo allo stato attuale di tutta la vegetazione presente nell'area di pertinenza, comprensivo di allegato fotografico, e l'assetto della sistemazione finale di tale area in cui vengano adeguatamente descritti gli interventi di piantumazione, di trapianto, di semina, di movimento terra, le linee tecnologiche, le eventuali recinzioni, le piante previste dettagliate per specie, numero, dimensione ed ogni altro materiale impiegato. Il progetto del verde costituisce parte integrante della richiesta e va sottoposto alla valutazione dell'organo tecnico comunale.

## Art. 50 – Ambiti di tutela del Centro storico

---

Il Piano individua negli elaborati Serie B tavv.01-27 i risultati dell'adeguamento al sottosistema storico-culturale del PPAR e la relativa perimetrazione definitiva degli ambiti di tutela, risultante dalla trasposizione attiva degli ambiti provvisori di tutela (art. 39, NTA PPAR). Come stabilito dalla strumentazione sovraordinata, il Piano definisce due livelli di tutela del Centro Storico:

### **Tutela integrale definitiva:**

#### Obiettivo generale:

conservazione, consolidamento, ripristino delle condizioni ambientali protette, riqualificazione dell'immagine e delle specifiche condizioni d'uso del bene storico-culturale, esaltandone le peculiarità.

#### Prescrizioni:

Negli ambiti di tutela integrale, escluse le ZTO A, B, C, D, F ai sensi del D.M.1444/68, sono vietati:

- ogni nuova edificazione, ovvero ogni ampliamento maggiore del 20% della volumetria degli edifici esistenti;
- le opere di mobilità (di cui agli usi: S9, I1-3) e gli impianti tecnologici fuori terra, salve per le opere attinenti al regime idraulico, le derivazioni e captazioni d'acqua, il trattamento delle acque reflue nonché le opere necessarie all'attraversamento sia viarie che impiantistiche;
- 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;
- l'allestimento di impianti, di percorsi o di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;
- l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla circolare del Ministero LL.PP. 9 febbraio 1979, n. 400 e ss. mm. ;
- l'apertura di nuove cave e la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli;
- la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-silvo-pastorali e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari;

Negli ambiti di tutela integrale, escluse le ZTO A, B, C, D, F ai sensi del D.M.1444/68, sono consentiti:

- interventi per opere minori e complementari relative agli edifici esistenti;
- interventi edilizi, specificatamente realizzati per l'esercizio dell'attività agricola;

Nelle aree urbane, ZTO A, B e D di completamento ai sensi del D.M.1444/68, ricadenti anche solo parzialmente negli ambiti di tutela integrale si applicano le relative norme di zona di cui agli articoli precedenti delle presenti NTA.

In caso di interventi di nuova costruzione (NC): in fase di richiesta del titolo abilitativo dovrà essere redatta una relazione ottico-percettiva di valutazione dell'inserimento paesaggistico dell'intervento e del rispetto degli obiettivi fissati dal PIANO per la tutela e la valorizzazione dei valori storico culturali e del paesaggio.

**Tutela orientata definitiva:**Obiettivo generale:

riconoscere l'ammissibilità di trasformazioni con modalità di intervento compatibili con gli elementi paesistici ambientali del contesto.

Prescrizioni:

Negli ambiti di tutela orientata, escluse le ZTO A, B, C, D, F ai sensi del D.M.1444/68, **sono vietati:**

- ogni intervento edilizio di tipo agro-industriale adibito alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, silos e depositi agricoli di rilevante entità, edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale;
- l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale;
- l'apertura di nuove cave e la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli;

In zona agricola, nelle aree di pertinenza di abitazioni ed edifici rurali sono comunque consentiti gli interventi previsti per l'uso vp (verde privato art. 35 NTA).

Negli ambiti di tutela orientata, escluse le ZTO A, B, C, D, F ai sensi del D.M.1444/68, **sono consentiti:**

- interventi per opere minori e complementari relative agli edifici esistenti;
- interventi edilizi, specificatamente realizzati per l'esercizio dell'attività agricola;
- nuove abitazioni rurali al servizio delle aziende agro-silvo-pastorali;

Nelle aree urbane, ZTO A, B e D di completamento ai sensi del D.M.1444/68, ricadenti anche solo parzialmente negli ambiti di tutela orientata si applicano le relative norme di zona di cui agli articoli precedenti delle presenti NTA. In caso di interventi di nuova costruzione (NC): in fase di richiesta del titolo abilitativo dovrà essere redatta una relazione ottico-percettiva di valutazione dell'inserimento paesaggistico dell'intervento e del rispetto degli obiettivi fissati dal PIANO per la tutela e la valorizzazione dei valori storico culturali e del paesaggio.

Al fine di guidare gli interventi di nuova edificazione nelle aree urbane, ZTO C di nuova previsione ai sensi del D.M.1444/68, il PIANO individua specifiche Schede di "assetto preliminare" (art. 32 NTA) di indirizzo progettuale per la pianificazione attuativa delle trasformazioni redatte nel rispetto degli obiettivi e indirizzi definiti dal PPAR al fine di assicurare un corretto inserimento paesaggistico ed ambientale delle trasformazioni previste.

## Art. 51 – Edifici e manufatti storici di pregio

---

Il PIANO nel rispetto delle disposizioni di cui all'art.40 del PPAR Marche individua e classifica gli edifici e manufatti storici di pregio e le relative tutele al fine di preservare e valorizzare il patrimonio storico-identitario del paesaggio osimano e disciplina la:

- Tutela e interventi sui manufatti storico artistici del territorio
- Tutela e interventi sui manufatti del patrimonio edilizio rurale

### 51.1 – Tutela e interventi sui manufatti storico artistici del territorio

---

Gli edifici di carattere monumentale, riconosciuti come tali ai sensi del D.Lgs. 42/2004, sono indicati negli elaborati Serie B tavv.01-27 con lo specifico simbolo grafico, e distinti in:

- ricadenti in Ambito urbano "Mu"
- ricadenti in Ambito extraurbano "Me"
- 

#### Elenco manufatti storici di pregio segnalati dal P.P.A.R.:

- Mu-01 Mura Romane su strada provinciale Montefanese
- Mu-02 S. Maria a Castelbaldo al Cimitero Maggiore
- Me-03 Villa Montegallo a Montegallo
- Me-04 Villa Leopardi Dittajuti a M.S. Pietro
- Me-05 Villa Simonetti a S. Paterniano
- Me-06 Villa Fiorenzi a M. della Crescia
- Me-07 Villa Bellini a S. Sabino
- Me-08 Villa Cannone a Villa S. Paterniano
- Mu-09 Villa Orsi in via Flaminia II
- Me-10 Chiesa di S. Biagio a S. Biagio
- Mu-11 Chiesa a Campocavallo
- Me-12 Casa colonica a Passatempo
- Me-13 Villa Galli a S. Stefano

#### Ambiti di tutela attiva dei manufatti storici di pregio

Al fine di incentivare la conservazione delle condizioni ambientali e la riqualificazione dell'immagine del bene storico-culturale, esaltandone, ove possibile, le peculiarità: negli ambiti di tutela attiva valgono le prescrizioni di **Tutela integrale definitiva** di cui al precedente art.50 Nta.

#### Elenco edifici di carattere monumentale:

- Mu-14 Osteria sulla via pubblica a Casenuove
- Mu-15 Chiesa e Casa Canonica in via Abbadia
- Mu-16 Ex Scuola media "Giacomo Leopardi"
- Mu-17 Complesso "Residenza delle Rose" e "Residenza Sorriso" a S. Sabino
- Me-18 Fabbricato ex colonico in via Settefinestre
- Mu-19 Villa Anna, già Villa Bernardi-Frampolli a S. Sabino
- Mu-20 Villa Honorati – Casino di Villeggiatura Via Flaminia II
- Me-21 Chiesa di S. Filippo de Plano
- Me-22 Chiesa di Montoro
- Me-23 Chiesa di S. Domenico al Padiglione
- Me-24 Chiesa di Passatempo

Per tutti gli edifici di proprietà di Enti pubblici o ecclesiastici o assimilati sottoposti a tutela formale o ope legis, oltre che per gli edifici privati sottoposti a tutela formale, si ricorda che qualsiasi intervento dovrà essere sottoposto ad autorizzazione da parte di questa Soprintendenza ai sensi degli artt. 10, 12 e 21 del D.lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.;

Categorie d'intervento ammesse:

MO - Manutenzione ordinaria

MS - Manutenzione straordinaria

RC - Restauro e risanamento conservativo

sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione edilizia finalizzati al miglioramento statico-strutturale e sismico coerenti con le caratteristiche storico-architettoniche dell'edificio.

Il PIANO individua con specifico elaborato grafico, Allegato 6: "Immobili e aree di interesse culturale e di particolare valore storico documentale" il censimento puntuale dei manufatti con specifico decreto di vincolo presenti sul territorio comunale di Osimo alla data di adozione del presente strumento generale.

Nell'Allegato 6 sono inoltre elencati gli immobili progettati dall'Arch. Costantino Costantini di particolare valore storico documentale per i quali il PIANO prevede la seguente disciplina:

- sono consentiti soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché quelli di restauro e di risanamento conservativo, e ristrutturazione edilizia fino alla RIS.01, con l'esclusione di interventi di demolizione totale e ricostruzione, così come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.;
- la destinazione d'uso deve essere compatibile con il valore storico ed architettonico dell'edificio;
- la residenza è sempre consentita;
- nuove attività terziarie ed artigianali, compresi gli esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande così come definiti e disciplinati dalla L.R. 22/2021, sono consentite ai piani terra e ai piani primi degli edifici.
- è consentita l'eliminazione delle coperture piane e di quelle a falda inclinata, ma con manto non in laterizio, e formazione di coperture con manto in laterizio tradizionale, con pendenza non superiore al 35% a partire dal piano di calpestio precedente; è consentita l'utilizzazione degli spazi sottotetto ricavati;
- è consentita la ricostruzione o ripristino delle riquadrature delle aperture eliminate o trasformate con materiali non conformi alla tradizione locale, utilizzando materiali deducibili dalla morfologia del prospetto interessato o in mancanza di quelli circostanti;
- è consentita la sostituzione e ripristino degli infissi di facciata trasformati con materiali e/o modelli non tradizionali, con materiali e modelli tipici dell'ambiente;
- sono vietati interventi di intonacatura delle facciate, laddove siano presenti paramenti in laterizio faccia a vista;
- è consentito l'aumento delle unità immobiliari.

## **51.2 – Manufatti del patrimonio edilizio rurale**

---

I manufatti del patrimonio edilizio rurale, catalogati nel censimento del 1988 sono individuati con specifico areale circolare di riconoscimento negli elaborati Serie B tavv.01-27 e classificati con specifico simbolo grafico nelle seguenti categorie:

- Edifici di Classe I
- Edifici di Classe II

Per gli immobili in questione, ricadenti in zona agricola, si applicano le disposizioni generali della L.R. 13/90 e le successive disposizioni specifiche della relativa classe.

Per i manufatti del patrimonio edilizio rurale, non censiti, si applicano le disposizioni previste dalla relativa sottozona in cui sono localizzati.

### **Edifici di classe I**

---

Sono gli edifici agricoli di maggiore valore storico architettonico (simbolo grafico cerchio a linea

continua) anche in considerazione del rapporto con il paesaggio e con la vegetazione circostante. Per gli immobili in questione sono ammessi i seguenti interventi:

Categorie d'intervento ammesse:

MO - Manutenzione ordinaria  
 MS - Manutenzione straordinaria  
 RC - Restauro e risanamento conservativo  
 RIS.01 – Ristrutturazione Edilizia

- Le operazioni di demolizione e ricostruzione delle superfetazioni, finalizzate alla valorizzazione dell'edificio principale, saranno individuate mediante verifica con un progetto preliminare di assetto (p.p./a).
- Non sono consentite le modifiche di pendenza delle coperture, l'eliminazione dei cornicioni, delle riquadrature e dei marcapiani esistenti, nonché di altri eventuali particolari di rilievo storico e tipologico (iscrizioni, figurette, comignoli, muri a scarpa, ...)
- Non è consentita l'introduzione di lucernari eccetto quelli completamente integrati alla copertura, per consentire l'accesso in copertura o per garantire il rispetto dei rapporti di aero-illuminazione minimi prescritti dalle norme per l'aerazione ed illuminazione dei locali sottotetti abitabili ed a condizione che siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali e/o compatibili con il contesto architettonico.
- I materiali e le finiture dovranno riferirsi a quanto rilevabile dall'analisi sul manufatto principale, integrata con le conoscenze del contesto dell'edilizia rurale tradizionale locale.
- È altresì ammessa la RIS. 02, nei casi di comprovata necessità statica e/o di modifiche alla distribuzione interna che comunque, non dovranno interessare gli aspetti formali e storico-architettonici che caratterizzano l'edificio. Tali interventi dovranno essere adeguatamente giustificati mediante documentazione analitico - progettuale appropriata.  
 Gli interventi consentiti sono rivolti al recupero ed alla valorizzazione delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche originarie nonché dei rapporti con il paesaggio, con gli altri edifici e con la vegetazione circostante; si prescrive, al riguardo, la redazione di una specifica relazione tecnica illustrativa da presentare assieme alla documentazione necessaria per l'ottenimento del permesso di costruire.
- Sono ammessi gli interventi effettuati in deroga ai sensi della L.R. 22/2009 e ss.mm.ii fino al termine della vigenza della legge.

## **Edifici di classe II**

Sono gli edifici agricoli che rivestono per la qualità diffusa dei loro elementi architettonici un valore di testimonianza dell'edificio rurale (simbolo grafico cerchio a linea tratteggiata). Per gli immobili in questione si applicano le disposizioni della L.R. 13/90 e sono ammessi i seguenti interventi:

Categorie d'intervento ammesse:

MO - Manutenzione ordinaria  
 MS - Manutenzione straordinaria  
 RC - Restauro e Risanamento conservativo  
 RIS.01 – Ristrutturazione Edilizia  
 RIS.02 – Ristrutturazione Edilizia

- Fermo restando il mantenimento delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio principale, è concessa la possibilità di accorpamento degli annessi secondo modalità derivate da un'analisi dei tipi edilizi rurali.
- L'accorpamento non potrà interessare il fronte relativo all'accesso principale dell'edificio e dovrà preferibilmente essere limitato al solo piano terra, distinguendosi chiaramente dal volume dell'edificio principale.
- Non sono consentite le modifiche di pendenza delle coperture, l'eliminazione dei cornicioni, delle riquadrature e dei marcapiani esistenti, nonché di altri eventuali particolari di significato storico e tipologico (iscrizioni, figurette, comignoli, muri a scarpa, ...).

- Non è consentita l'introduzione di lucernari eccetto quelli completamente integrati alla copertura, per consentire l'accesso in copertura o per garantire il rispetto dei rapporti di aero-illuminazione minimi prescritti dalle norme per l'aerazione ed illuminazione dei locali sottotetti abitabili ed a condizione che siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali e/o compatibili con il contesto architettonico.
- I materiali e le finiture dovranno riferirsi a quanto rilevabile nel contesto dell'edilizia rurale tradizionale anche con tecnologie innovative; in particolare gli infissi delle finestre potranno essere in legno, in alluminio e legno accoppiati o in pvc con effetto legno, mentre i serramenti esterni (persiane, sportelloni e portoni) potranno essere in legno o in pvc con effetto legno; in tutti gli immobili non sono consentiti le anodizzazioni di colore dorato od argenteo.
- Possono essere modificate le bucatore dei fronti dell'edificio principale al solo scopo di ripristinare e completare gli allineamenti orizzontali e verticali.
- È altresì ammessa la RIS 03; nei casi di comprovata necessità statica e/o che hanno subito nel tempo alterazioni significative e che ne hanno compromesso nel tempo il recupero e la valorizzazione generando forme progressive di abbandono e perdita dei valori paesaggistici presenti. Tali interventi dovranno essere adeguatamente giustificati mediante documentazione analitico-progettuale appropriata.  
Gli interventi dovranno rispettare le caratteristiche tipologiche ed architettoniche originarie. Si prescrive, al riguardo, la redazione di una specifica relazione tecnica da presentare assieme alla documentazione necessaria al fine dell'ottenimento del permesso di costruire.
- Nell'ambito degli interventi edilizi riconducibili alla RIS.02 e RIS.03 possono essere realizzati staccati e/o in aderenza al fabbricato principale, pergolati aperti su tre lati e coperti con materiali leggeri permeabili (tele, ombreggianti, cannucciati, tende mobili e simili), nel limite di 50 mq con la finalità di schermatura;
- Sono altresì ammessi gli interventi effettuati in deroga ai sensi della L.R. 22/2009 e ss.mm.ii, fino al termine della vigenza della legge.

#### Ambiti di tutela attiva dei Manufatti del patrimonio edilizio rurale

Al fine di incentivare la conservazione delle condizioni paesaggistiche, unicamente per i manufatti del patrimonio edilizio rurale ricadenti in zone E, il PIANO stabilisce un ambito di tutela del fabbricato principale di:

- mt. 50 per manufatti censiti Classe I;
- mt. 20 per manufatti censiti Classe II

In zona agricola, qualsiasi nuova costruzione dovrà essere ubicata al di fuori dell'ambito di tutela.

#### **Classe III:**

#### **Edifici rurali censiti, lesionati, in abbandono e che hanno perso i caratteri originari**

Sono ricompresi in questa classe gli edifici agricoli di maggiore valore architettonico Classe I° o rurale Classe II° che hanno subito nel tempo alterazioni significative e che ne hanno compromesso nel tempo il recupero e la valorizzazione generando forme progressive di abbandono e perdita dei valori paesaggistici presenti.

Per tali manufatti, previa richiesta di declassamento mediante elaborazione di una specifica scheda di valutazione dell'immobile (allegato 5 alle NTA) e attestazione asseverata dal tecnico, sia stata riconosciuta l'impossibilità di intervento di "Restauro Conservativo" e "RIS.01"; come previsto dall'art.15, co. 3 della L.R. 13/90.

È inoltre ammesso l'intervento di "Ristrutturazione Edilizia" nelle categorie RIS 02 e RIS 03 ai sensi del D.P.R. 380/01, che consente anche la "demolizione e ricostruzione", con modifica della sagoma e sedime planivolumetrico purché garantisca, ove presenti, e solo per gli elementi storico-culturali ancora riconoscibili la conservazione del valore storico, architettonico e documentale del patrimonio rurale.

Per gli interventi di RIS 02 e RIS 03, di cui all'art 6 delle NTA, che prevedano modifiche del sedime o della collocazione planivolumetrica, In sede di richiesta di titolo abilitativo, insieme con la

documentazione necessaria per l'ottenimento dello stesso, dovrà essere prodotta a firma di un tecnico abilitato la documentazione di seguito indicata:

- documentazione analitico-progettuale che permetta di valutare l'intervento sotto l'aspetto della rispondenza all'obiettivo di conservazione del valore storico, architettonico e documentale dell'edificio rurale, e, nello specifico, attesti l'osservanza dei vincoli e delle prescrizioni di cui ai specifici commi della classe di provenienza, la conservazione della volumetria, della sagoma e della tipologia edilizia del manufatto principale e il recupero dei materiali provenienti da eventuali opere di demolizione;
- attestazione sull'impossibilità di intervenire con la categoria del "Restauro Conservativo" e RIS.01.

Per gli interventi edilizi su manufatti del patrimonio rurale, non catalogati nel censimento del 1988 in fase di richiesta del titolo abilitativo o attestazione asseverata dal tecnico, dovrà essere allegata specifica scheda di valutazione dell'immobile redatta secondo lo schema di cui all' allegato 5 alle NTA al fine di procedere all'integrazione e/o aggiornamento del censimento.

## **Art. 52 –Aree archeologiche, tracciati di centuriazione e siti con ritrovamenti**

Il Piano individua negli elaborati Serie B tavv.01-27 le aree archeologiche, i tracciati delle aree di centuriazione, siti con ritrovamenti archeologici e relativo ambito di tutela. In tali aree si applica la disciplina individuata all'art. 41 "Zone archeologiche e strade consolari" delle norme del Sistema Paesistico Ambientale del PPAR, e comprendono:

- 1) le aree archeologiche identificate in base ai vincoli imposti dalla legge 1089/39 e le aree archeologiche di particolare interesse [lett. a) b), art. 41, NTA PPAR];
- 2) le aree in cui l'organizzazione delle colture agricole e del territorio conserva elementi della centuriazione relativa alle tracce della maglia poderale stabilita dagli insediamenti coloniali romani [lett. c), art. 41, NTA PPAR];
- 3) siti con segnalazione di ritrovamenti archeologici [lett. e), art. 41, NTA PPAR].

**Nelle aree archeologiche di cui al numero 1) del primo co.,** e nel relativo ambito di tutela stabilito in mt. 50 dal perimetro delle aree stesse, fermo restando le eventuali disposizioni più restrittive disposte dalla Soprintendenza archeologica, si applica la tutela integrale. All'interno di essi ogni scavo e aratura di profondità maggiore di cm. 50 devono essere autorizzati dal Comune, che ne informa la Soprintendenza archeologica.

Qualsiasi lavoro di scavo del terreno dovrà essere comunicato alla competente Soprintendenza e al Comune almeno trenta giorni prima del relativo inizio.

**Nei siti con segnalazione di ritrovamenti archeologici di cui ai numero 3) del primo co., e nel relativo ambito di tutela stabilito in mt. 100 dal perimetro della segnalazione di ritrovamenti archeologici,** fermo restando le eventuali disposizioni più restrittive disposte dalla Soprintendenza archeologica, ogni scavo e aratura di profondità maggiore di cm. 50 deve essere autorizzati dal Comune, che ne informa la Soprintendenza archeologica.

Qualsiasi lavoro di scavo del terreno dovrà essere comunicato alla competente Soprintendenza e al Comune almeno trenta giorni prima del relativo inizio.

### **Nelle aree di cui al numero 1) e nel relativo ambito di tutela sono vietati:**

- ogni nuova edificazione, anche precaria e amovibile, nonché l'ampliamento degli edifici esistenti, con esclusione:
  - degli aumenti di superficie utile che non comportano aumenti della superficie coperta e della altezza;
  - delle opere attinenti al regime idraulico, delle derivazioni e captazioni d'acqua
  - delle opere minori attinenti al trattamento locale delle acque reflue;
  - delle opere pubbliche di attraversamento;
- l'abbattimento e il danneggiamento della vegetazione arbustiva e di alto fusto autoctona, tranne le piante di tipo produttivo industriale, restando salvo quanto regolamentato dalla L.R.8/87 e successive integrazioni e modificazioni;
- l'introduzione di specie arboree e arbustive infestanti o comunque estranee all'ambiente;
- l'apertura di nuove cave, nonché l'ampliamento e/o la riattivazione di quelle esistenti;
- la realizzazione di depositi e di stoccaggi, anche a cielo aperto, di materiali non agricoli;
- la realizzazione di recinzioni se non con siepi o materiali di tipo e colori tradizionali salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-pastorali e quelle a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari;

- i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo i lagoni di accumulo a fini irrigui realizzati all'interno degli ambiti di tutela dei corsi d'acqua di 2a e 3a classe;
- il transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrente all'attività agro-silvo-pastorale;
- l'allestimento di impianti, di percorsi o di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;
- la discarica nel suolo e nel sottosuolo di rifiuti liquidi, solidi o di sostanze di altro genere, con la sola eccezione agronomica di letame e delle sostanze agronomiche consentite dalle attuali disposizioni di legge;
- il lagunaggio di liquami prodotti da allevamenti zootecnici;
- la realizzazione e l'esercizio di discariche per lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere e provenienza;
- la captazione di congrui quantitativi d'acqua che comprometterebbero il mantenimento della vegetazione ripariale;
- pratiche agricole che comportino l'alterazione della morfologia del terreno e che provochino di conseguenza squilibri di carattere idrogeologico;

**Nelle aree in cui il territorio conserva elementi della centuriazione di cui ai numero 2) del primo co. e in corrispondenza degli elementi e dei segni visibili della struttura centuriata**

non sono ammesse le opere di mobilità (di cui agli usi: S9, I1-3) e gli impianti tecnologici nonché qualsiasi movimento di terra che alteri in modo sostanziale o stabilmente il profilo del terreno, salvo per le opere relative ad interventi di recupero ambientale. Inoltre, nelle aree centuriate come sopra indicate non sono ammessi:

- l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale. Resta salvo quanto regolamentato dalle LL.RR. 8/87 e 34/87 e successive integrazioni e modificazioni, nonché dalle normative silvo-colturali vigenti;
- l'inizio delle nuove attività estrattive, compresi gli ampliamenti;
- la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli;
- l'alterazione degli elementi e dei segni visibili della struttura centuriata, e ogni intervento di tipo infrastrutturale deve essere coerente con l'organizzazione di tale struttura centuriata.

**Nelle aree di cui ai numeri 1) 2) 3) del primo comma,** è ammessa l'ordinaria utilizzazione agricola dei terreni, eccetto ogni scavo o aratura dei terreni di profondità maggiore di cm. 50 che deve essere autorizzato dalla Soprintendenza archeologica.

È ammessa inoltre ogni attività inerente allo studio e alla valorizzazione delle presenze archeologiche, ovvero le opere relative ad interventi di recupero ambientale previo autorizzazione dalla Soprintendenza archeologica.

## Art. 53 – Strade Panoramiche

---

Il Piano individua negli elaborati Serie B tavv.01-27 le strade panoramiche e il relativo ambito di tutela, coerentemente con la disciplina individuata all'art. 43 "Punti panoramici e strade panoramiche" delle norme del Sistema Paesistico Ambientale del PPAR. Sul territorio comunale il PPAR identifica le seguenti strade panoramiche:

- Tratto SP 5 (via Chiaravallese)
- Tratto SP 6 (Monte della Crescia)
- Tratto SP 28 (via Montegallo)
- Tratto SC (via Santa Paolina)
- Tratto SC (via Settefinestre)

Le fasce di rispetto stradale indicate nel D.M. 01/04/1968, n°1404 sono aumentate del 50%, mentre per le strade non classificate ai sensi del citato decreto Ministeriale si applica una fascia minima di mt. 20. È fatto comunque salvo il disposto della L.R. 34/1975.

Lungo le strade panoramiche individuate e il relativo ambito di tutela, escluse le ZTO A, B, C, D, F ai sensi del D.M.1444/68, **sono vietati**:

- gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli;
- edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale;
- silos e depositi agricoli di rilevante entità
- l'apertura di nuove cave, nonché l'ampliamento e/o la riattivazione di quelle esistenti;
- la realizzazione di depositi e di stoccaggi, anche a cielo aperto, di materiali non agricoli;
- la realizzazione di recinzioni se non con siepi o materiali di tipo e colori tradizionali salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-pastorali e quelle a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari;
- l'introduzione di specie arboree e arbustive infestanti o comunque estranee all'ambiente;
- l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di modeste dimensioni, ai sensi della circolare ministeriale n. 400/1979.

Lungo le strade panoramiche individuate e il relativo ambito di tutela, escluse le ZTO A, B, C, D, F ai sensi del D.M.1444/68, **sono consentiti**:

- interventi per opere minori e complementari relative agli edifici esistenti;
- interventi edilizi, specificatamente realizzati per l'esercizio dell'attività agricola;
- la realizzazione di aree per la sosta che non modifichino in modo sostanziale la permeabilità dei suoli e con materiali di tipo e colori tradizionali;

Nelle aree urbane, ZTO A, B e D di completamento ai sensi del D.M.1444/68, ricadenti anche solo parzialmente negli ambiti di tutela delle strade panoramiche si applicano le relative norme di zona di cui agli articoli precedenti delle presenti NTA.

In caso di interventi di nuova costruzione (NC): in fase di richiesta del titolo abilitativo dovrà essere redatta una relazione ottico-percettiva di valutazione dell'inserimento paesaggistico dell'intervento e del rispetto degli obiettivi fissati dal PIANO per la tutela e la valorizzazione dei valori storico culturali e del paesaggio.

Nelle aree urbane, ZTO C e D di espansione ai sensi del D.M.1444/68, ricadenti anche solo parzialmente negli ambiti di tutela delle strade panoramiche si applicano le relative norme di zona di cui agli articoli precedenti delle presenti NTA, ovvero il divieto all'interno dei suddetti ambiti di tutela di ogni nuova edificazione che ostacoli le visuali ottico-percettive e le condizioni per percepire i caratteri paesaggistici oggetto di tutela del PPAR.

A tal fine il PIANO individua specifiche Schede di "assetto preliminare" (art. 32 NTA) di indirizzo progettuale per la pianificazione attuativa delle trasformazioni redatte nel rispetto degli obiettivi e indirizzi definiti dal PPAR al fine di assicurare un corretto inserimento paesaggistico ed ambientale delle trasformazioni previste.

## *Sottosistema botanico-vegetazionale*

### **Art. 54 – Emergenze botanico vegetazionali**

---

#### **54.1 – BA Eccezionale valore**

All'interno dell'area di eccezionale valore ricadente nel Comune di Osimo, quale il bosco di Santa Paolina, dovranno essere conservate le specie floristiche rare, esclusive o in via di scomparsa che caratterizzano l'emergenza botanico-vegetazionale, salvaguardate l'estensione e la struttura del bosco e favorita la sua naturale rinnovazione.

Sono vietati:

- la raccolta, l'estirpazione e il danneggiamento di tutte le specie vegetali autoctone;
- l'introduzione di specie esotiche o autoctone infestanti che possano alterare la composizione specifica della formazione forestale;
- l'asportazione di qualsiasi componente dell'ecosistema bosco;
- la riduzione della superficie boscata e la trasformazione in altro uso del suolo;
- il transito di tutti i mezzi a motore al di fuori delle strade segnalate, ad eccezione dei mezzi destinati alle attività di soccorso e vigilanza;
- l'apertura di cave e miniere;
- la realizzazione di nuova viabilità (strade e piste) e l'ampliamento di quella esistente;
- la realizzazione di impianti tecnologici fuori terra;
- i nuovi insediamenti abitativi, produttivi, discariche e depositi di rifiuti;
- l'accensione di fuochi;
- l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualsiasi natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e turistica;
- i movimenti terra che alterino in maniera sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno e l'assetto idrogeologico.

Nell'area dell'emergenza botanico-vegetazionale coincidente con l'area floristica, delimitata dalla L.R. 52/74 e riportata nella Tavola F6.03, non sono consentite le opere pubbliche di rilevante trasformazione del territorio, così come definite nell'art. 45 NTA del PPAR.

Sarà invece consentito, a seguito di specifici studi scientifici, eseguire interventi di controllo delle specie vegetali autoctone o estranee all'ambiente naturale, qualora siano finalizzati a favorire la rinnovazione e l'insediamento delle specie rare, in via di estinzione o che caratterizzano l'emergenza.

È inoltre, consentita l'attività selvicolturale a fini naturalistici per la conservazione e la rinnovazione del bosco di latifoglie.

#### **54.2 – BC Qualità diffusa**

L'unica area BC individuata nel territorio comunale di Osimo è il Bosco Santa Casa. L'area è quasi totalmente ricoperta da boschi ed individuata come area floristica dalla L.R. 52/74.

Al suo interno sono pertanto vietati:

- la raccolta, l'estirpazione e il danneggiamento di tutte le specie vegetali autoctone;
- l'introduzione di specie esotiche o autoctone infestanti che possano alterare la composizione specifica della formazione forestale;
- la riduzione della superficie boscata e la trasformazione in altro uso del suolo;
- il transito di tutti i mezzi a motore al di fuori delle strade segnalate, ad eccezione dei mezzi destinati alle attività di soccorso e vigilanza;
- l'apertura di cave e miniere;

- la realizzazione di nuova viabilità (strade e piste) e l'ampliamento di quella esistente;
- la realizzazione di impianti tecnologici fuori terra;
- i nuovi insediamenti abitativi, produttivi, discariche e depositi di rifiuti;
- i movimenti terra che alterino in maniera sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno e l'assetto idrogeologico.

Nella superficie dell'area BC coincidente con l'area floristica, delimitata dalla L.R. 52/74 e riportata nella Tavola F6.03, non sono consentite le opere pubbliche di rilevante trasformazione del territorio, così come definite nell'art. 45 NTA del PPAR.

Sono consentiti interventi di controllo della vegetazione infestante al fine di garantire la conservazione e la rinnovazione della formazione forestale presente.

È, consentita l'attività selvicolturale a fini naturalistici per la conservazione e la rinnovazione del bosco.

## **Art. 55 – Aree floristiche**

---

L'area floristica dei Boschetti presso il Fiume Musone comprende in prevalenza superfici boscate o in evoluzione naturale verso il bosco. In queste aree sono consentiti solo interventi volti alla conservazione e riqualificazione delle risorse naturali.

Nelle aree floristiche sono vietati:

- la nuova edificazione e l'ampliamento degli edifici esistenti;
- l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo-produttivo-industriale. Resta salvo quanto regolamentato dalla L.R. 06/2005 e s.m.i. e dalla L.R. 5/2013 per il solo miglioramento delle tartufaie controllate;
- il transito di tutti i mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agro-silvo-pastorale;
- l'allestimento di impianti, di percorsi o di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;
- l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualsiasi natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e turistica di cui alla circolare del Ministero LL.PP. n 400/1979;
- l'apertura di cave;
- la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli;
- la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-silvo-pastorali e le recinzioni temporanee a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari;
- i movimenti terra che alterino in maniera sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno e l'assetto idrogeologico, salvo le opere relative ai progetti di recupero ambientale previste nell'art. 57 NTA del PIANO e quelle di sistemazioni idraulico-forestale;
- le opere di mobilità (di cui agli usi: S9, I1-3) e gli impianti tecnologici fuori terra, così come definiti nell'art. 45 NTA del PPAR.

È consentita l'attività selvicolturale a fini naturalistici per la conservazione e la rinnovazione del bosco di latifoglie.

## Art. 56 – Boschi

---

Sono individuati come boschi tutte le formazioni vegetazionali rispondenti alla definizione della L.R. 06/2005 art. 2, co. 1, lett. e): *"terreno coperto da vegetazione forestale arborea, associata o meno a quella arbustiva, di origine naturale o artificiale ed in qualsiasi stadio di sviluppo, con un'estensione non inferiore ai 2.000 metri quadrati, una larghezza media non inferiore a 20 metri ed una copertura, intesa come area di incidenza delle chiome, non inferiore al 20 per cento, con misurazioni effettuate dalla base esterna dei fusti"*.

Le attività nei boschi sono regolamentate dalla stessa Legge Forestale Regionale (L.R. 06/2005 e s.m.i.) e dalle Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale della Regione Marche (D.G.R. Marche 1732/2018).

In particolare sono vietate:

- la riduzione della superficie boscata, salvo i casi previsti nell'art. 12 della L.R. 06/2005;
- la sostituzione dei boschi con altra qualità di coltura;
- il dissodamento del terreno, salvo che per interventi miranti a ripristinare la vegetazione autoctona;
- l'allevamento zootecnico di tipo intensivo, definito da un carico massimo di 0,5 Unità Bovina Adulta ad ettaro per più di sei mesi l'anno;
- le opere di mobilità (di cui agli usi: S9, I1-3) e gli impianti tecnologici fuori terra, così come definiti nell'art. 45 NTA del PPAR.

Sono consentiti:

- l'attività selvicolturale, applicando i principi e i dettami della selvicoltura naturalistica, cioè una gestione colturale volta ad assecondare i naturali processi evolutivi del bosco, nel rispetto delle modalità attuative e dei tempi previsti nelle PMPF Regionali;
- il pascolo in bosco, regolamentato come da D.G.R. Marche n 1387/2016 e s.m.i.

Qualsiasi intervento da eseguire all'interno di una superficie boscata deve essere autorizzato dall'Ente competente (Regione Marche – PF Tutela delle Acque e Tutela del Territorio di Ancona).

## Art. 57 – Elementi diffusi del paesaggio agrario, formazioni riparie

### 57.1 - Elementi isolati

---

Sono esemplari arborei isolati, talvolta anche in piccolissimi gruppi di due o tre esemplari, per lo più individui secolari di roverella (*Quercus pubescens*) o di altra specie protetta dalla Legge Forestale Regionale (olmo campestre, acero campestre, cipresso comune...).

Gli individui arborei dovranno essere tutti tutelati, secondo le seguenti indicazioni, indipendentemente dalla loro individuazione cartografica (Carta E3e).

Attorno ad ogni elemento arboreo isolato, viene delimitata un'area di pertinenza dell'individuo di forma circolare con centro nel punto di radicazione e raggio pari a:

- 3,5 volte la circonferenza del fusto misurata a 1,30 m da terra per le piante di prima grandezza (alberi che a maturità possono raggiungere altezza superiore ai 18 m),
- 3,0 volte la circonferenza del fusto misurata a 1,30 m da terra per le piante di seconda grandezza (alberi che a maturità raggiungono altezza compresa tra 12 e 18 m),
- 2,5 volte la circonferenza del fusto misurata a 1,30 m da terra per le piante di terza grandezza (alberi che a maturità raggiungono altezza di 12 m).

Le aree di pertinenza dei gruppi isolati si calcolano sull'insieme (perimetro) degli alberi presenti. In ogni caso il raggio dell'area di pertinenza di qualsiasi pianta e formazione vegetale caratterizzante il paesaggio rurale è, al minimo, pari a 100 cm.

All'interno di tale area sono vietati scavi, riporti di terra, danneggiamenti dell'apparato radicale, non sono consentite costruzioni di edifici e manufatti, apposizione di cartelli e segnali, né impermeabilizzazioni del suolo.

Nell'area di pertinenza degli elementi puntiformi non sono consentite neanche le lavorazioni profonde del terreno e lo scasso, ma sono consentite le ordinarie pratiche agricole che non danneggino gli apparati radicali superficiali e profondi delle piante.

Sono vietati i trattamenti con fitofarmaci e diserbanti di sintesi nell'area di pertinenza degli elementi puntiformi, se non dietro controllo di tecnico abilitato.

Gli elementi isolati possono essere sottoposti ad ordinari interventi di manutenzione, comprese le potature, purché queste non compromettano le normali funzioni vitali della pianta.

Possono essere eseguiti anche interventi di potatura straordinaria quando ritenuti necessari al fine della sicurezza pubblica e privata, ma solo dietro presentazione di perizia di tecnico abilitato in materia agroforestale e autorizzazione degli Uffici comunali.

Non è consentita la pratica della capitozzatura, almeno che questa non rappresenti una tecnica agricola tradizionale per la specie.

Qualora gli elementi isolati dovessero ricadere all'interno di aree di cantiere dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti utili per evitare danneggiamenti agli apparati radicale ed aereo (recisione di radici, lesioni della corteccia del fusto, schianto di rami). Si dovrà isolare l'area di pertinenza della pianta con apposite recinzioni oppure proteggere le radici e la chioma con idonee protezioni.

Qualora la posa di tubazioni e cavi di sottoservizi interferisca con l'area di pertinenza di elementi isolati dovrà essere prodotta dal soggetto gestore della linea la *Certificazione degli scavi* redatta da tecnico abilitato in materia agro-forestale. La raccolta delle Certificazioni presso il Comune sarà una

fonte di informazioni per i successivi interventi di scavo nelle medesime aree e per eventuali valutazioni sulla stabilità degli individui.

L'abbattimento di qualsiasi elemento isolato è consentito solamente nei casi previsti dalla L. R. 06/2005 art. 21 e comporta la compensazione con almeno due individui di specie autoctona protetta e l'obbligo della manutenzione per almeno cinque anni dall'impianto (L.R. 06/2005 art. 23).

**Alberi Monumentali:** Particolare tutela deve essere riservata agli alberi monumentali.

Per Formazione Vegetale Monumentale (FVM), ai sensi dell'art. 2 lett. l) della Legge Forestale Regionale si intendono: *"..gli alberi di qualunque specie, i filari, i gruppi e qualsiasi altro elemento o formazione vegetale di particolare interesse storico-culturale o di particolare pregio naturalistico-paesaggistico, che per età o dimensioni possono essere considerati come rari esempi di maestosità e longevità o che recano un preciso riferimento ad eventi o memorie rilevanti dal punto di vista storico, culturale, o delle tradizioni locali.."*

Nel Comune di Osimo sono riconosciute attualmente due piante monumentali all'interno del territorio del capoluogo:

- Cedro del Libano di San Paterniano, ubicato in Villa Simonetti (D.Dip. n.5450 del 19/12/2017, codice 001/G157/AN/11);
- Pino d'Aleppo, situato nei Giardini di Piazza Nuova (D.Dip. n.5450 del 19/12/2017, codice 002/G157/AN/11).

Ogni albero monumentale è contrassegnato con apposita targa di riconoscimento.

L'elenco delle FVM è periodicamente aggiornato; la tutela assoluta delle formazioni monumentali sarà da applicare anche a tutte le formazioni che verranno successivamente inserite nell'elenco regionale.

Al fine della tutela delle piante monumentali dovranno essere attentamente rispettate tutte le prescrizioni riportate nel presente articolo; nello specifico, secondo l'art. 26 della L.R. 06/2005, *"è vietato effettuare qualsiasi intervento sulle formazioni vegetali monumentali o abatterle senza autorizzazione del Comune.... L'autorizzazione è rilasciata solo in caso di eccezionale necessità o gravità."*

## 57.2 – Siepi

---

La siepe è una *".... formazione lineare chiusa della lunghezza di almeno 10 metri, composta da specie arbustive o da specie arboree mantenute allo stato arbustivo avente larghezza non superiore a 5 metri ed altezza inferiore a 5 metri"* (L.R. 06/2005 art. 2 co. 1 lett. o).

Le siepi, quando non costituite da specie infestanti, dovranno essere tutte tutelate, secondo le seguenti indicazioni, indipendentemente dalla loro individuazione cartografica (Carta E3e).

Anche per gli elementi lineari viene definita un'area di pertinenza che corrisponde al perimetro esterno delle aree di pertinenza delle singole piante che costituiscono la siepe, comprese eventuali soluzioni di continuità dovute alla mancanza di piante. Dove per area di pertinenza degli arbusti e delle piante arbustive in forma arborea si intende l'area definita dalla circonferenza tracciata sul terreno avente come centro il centro della ceppaia o del fusto e raggio pari a 1 volta la circonferenza che racchiude i rami o la circonferenza del fusto misurata a 1,0 m da terra.

All'interno di tali aree non possono essere eseguiti scavi, riporti di terra, danneggiamenti dell'apparato radicale, non sono consentite costruzioni di edifici e manufatti, né impermeabilizzazioni del suolo.

Nelle aree di pertinenza degli elementi lineari arbustivi non sono consentite neanche le lavorazioni profonde del terreno e lo scasso, ma sono consentite le ordinarie pratiche agricole che non danneggino gli apparati radicali superficiali e profondi delle formazioni lineari.

Sono vietati i trattamenti con fitofarmaci e diserbanti di sintesi nell'area di pertinenza delle siepi, se non dietro controllo di tecnico abilitato.

Le siepi possono essere sottoposte ad interventi di ordinaria manutenzione, comprese le potature, purché queste non compromettano le normali funzioni vitali dei singoli elementi arbustivi e/o arborei. Possono essere eseguiti anche interventi di manutenzione straordinaria, ad esempio taglio di rinnovo della chioma, quando ritenute necessarie al fine della sicurezza pubblica e privata, e della salvaguardia della formazione lineare.

L'estirpazione della siepe, che comprende taglio e sradicamento, in quanto grave menomazione delle capacità e potenzialità vegetative della siepe, non è consentita senza l'autorizzazione del Comune; che ne autorizza l'eliminazione solo nei casi previsti dalla L.R. 06/2005 art 24.

La compensazione delle siepi consiste nella messa a dimora di una siepe di specie autoctona di lunghezza almeno pari a quella eliminata, con obbligo di manutenzione per cinque anni.

### **57.3 – Filari**

---

Come definito dalla Legge Regionale Forestale (art 2 co. 1 lett. i), il filare è “qualsiasi formazione lineare composta da specie forestali arboree associate o meno a specie arbustive, di origine naturale o artificiale ed in qualsiasi stadio di sviluppo, di larghezza sempre inferiore a 20 metri e copertura, intesa come area di incidenza delle chiome, non inferiore al 20 per cento, con misurazioni effettuate dalla base esterna dei fusti”.

I filari dovranno essere tutti tutelati, secondo le seguenti indicazioni, indipendentemente dalla loro individuazione cartografica (Carta E3e).

Per le formazioni lineari arboree viene definita un'area di pertinenza che corrisponde al perimetro esterno delle aree di pertinenza delle singole piante che costituiscono il filare, comprese eventuali soluzioni di continuità dovute alla mancanza di piante, dove l'area di pertinenza di un individuo arboreo si calcola così come indicato per gli elementi isolati.

All'interno di tali aree non possono essere eseguiti scavi, riporti di terra, danneggiamenti dell'apparato radicale, non sono consentite costruzioni di edifici e manufatti, né impermeabilizzazioni del suolo.

Nelle aree di pertinenza degli elementi lineari non sono consentite neanche le lavorazioni profonde del terreno e lo scasso, ma sono consentite le ordinarie pratiche agricole che non danneggino gli apparati radicali superficiali e profondi delle formazioni lineari.

Sono vietati i trattamenti con fitofarmaci e diserbanti di sintesi nell'area di pertinenza dei filari, se non dietro controllo di tecnico abilitato.

Le formazioni lineari arboree, o miste, possono essere sottoposte ad interventi di ordinaria manutenzione, comprese le potature, purché queste non compromettano le normali funzioni vitali dei singoli elementi della formazione.

Possono essere eseguiti anche interventi di manutenzione straordinaria, ad esempio potatura di branche principali, quando ritenute necessarie al fine della sicurezza pubblica e privata, ma solo dietro presentazione di perizia di tecnico abilitato in materia agro-forestale.

Non sono consentite le capitozzature a carico degli elementi arborei, almeno che queste non rappresentino pratiche agricole tradizionali per la specie.

Qualora i filari arborei dovessero ricadere all'interno di aree di cantiere dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti utili per evitare danneggiamenti agli apparati radicali ed aerei (recisione di radici, lesioni della corteccia del fusto, schianto di rami). Si dovrà isolare l'area di pertinenza della formazione con apposite recinzioni oppure proteggere le radici e la chioma delle singole piante con idonee protezioni.

Qualora la posa di tubazioni e cavi di sottoservizi interferisca con l'area di pertinenza di filari stradali e poderali dovrà essere prodotta dal soggetto gestore della linea la Certificazione degli scavi redatta da tecnico abilitato in materia agro-forestale. La raccolta delle Certificazioni presso il Comune sarà una fonte di informazioni per i successivi interventi di scavo nelle medesime aree e per eventuali valutazioni sulla stabilità degli individui.

L'abbattimento di elementi costituenti le formazioni lineari arboree è consentito solamente nei casi previsti dalla L. R. 06/2005 art. 21 e comporta la compensazione a norma di legge di ogni individuo abbattuto con almeno due individui di specie autoctona protetta e l'obbligo della manutenzione per almeno cinque anni dall'impianto (L.R. 06/2005 art. 23).

#### **57.4 – Formazioni riparie**

---

Sono formazioni arboree a temperamento igrofilo o mesoigrofilo, non costituenti bosco, sviluppatesi lungo i corsi d'acqua principali e i fossi secondari. Quando le fasce di vegetazione riparia hanno un'ampiezza superiore ai 20 metri misurata esterno tronchi e superficie superiore ai 2000 mq rientrano nella definizione di bosco e si dovrà fare riferimento all'art. 56, quando di ampiezza inferiore ai 20 metri rientrano nella definizione di filari e si applicheranno le prescrizioni relative all'articolo precedente (art. 57.3). Per le fasce ripariali arboree viene definita un'area di pertinenza che corrisponde al perimetro esterno delle aree di pertinenza delle singole piante che costituiscono la formazione, comprese eventuali soluzioni di continuità dovute alla mancanza di piante, dove l'area di pertinenza di un individuo arboreo si calcola così come indicato per gli elementi isolati.

Nelle aree di pertinenza delle formazioni riparie sono vietati scavi, riporti di terra, danneggiamenti dell'apparato radicale; non sono consentite costruzioni di edifici e manufatti, né impermeabilizzazioni del suolo.

All'interno della fascia riparia e della sua area di pertinenza sono vietati gli interventi di dissodamento del terreno e le lavorazioni profonde che comportino il danneggiamento degli apparati radicali delle piante che costituiscono la formazione ripariale.

Sono vietati i trattamenti con fitofarmaci e diserbanti di sintesi, se non dietro controllo di tecnico abilitato. È vietata la captazione di quantitativi di acqua tali da compromettere le condizioni di umidità edafica necessarie al mantenimento della vegetazione riparia.

È vietata l'introduzione di specie infestanti e fuori areale.

Nelle formazioni riparie sono consentiti ed incentivati gli interventi selvicolturali di diradamento selettivo finalizzati a mantenere la vegetazione in condizioni di stabilità, eliminando i soggetti senescenti e scalzati al piede dalla corrente. Per le modalità di intervento lungo i corsi d'acqua comunali si rimanda alla D.R.G. 100/2014 con riferimento ai tratti di vegetazione ripariale terminale-planiziale.

#### **57.5 – Boschetti residui**

---

I boschetti residui sono costituiti da tutte le formazioni arboree, con presenza o meno di elementi arbustivi, ricadenti nella definizione di bosco, diffusi nel paesaggio rurale (L.R. 06/2005 art. 2, co. 1, lett. e).

Nei boschetti residui si applicano le norme relative ai boschi (art. 56).

## *Sottosistema geologico-geomorfologico e idrogeologico*

### *Inquadramento generale:*

I caratteri geo-litologici delle Marche costituiscono uno dei fattori principali che concorrono alla formazione del paesaggio naturale in quanto condizionano l'assetto morfologico ed idrogeologico regionale. La pianificazione paesistica deve quindi provvedere alla tutela di tutte le componenti geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche che hanno un rilevante valore scientifico (o che sono particolarmente rare nell'ambito regionale) o che concorrono alla formazione di ambienti naturali peculiari, nonché deve provvedere alla individuazione di zone soggette a pericolosità geologiche (movimenti franosi, esondazioni, mareggiate, ecc.). La tutela dei singoli elementi emergenti e degli ambienti peculiari deve avvenire mediante la difesa dell'insieme dei fattori naturalistici che danno forma al paesaggio. La pianificazione paesistica deve inoltre basarsi su una precisa conoscenza dei caratteri geologici, geomorfologici ed idrogeologici non solo per la tutela degli elementi emergenti ma anche per la conservazione del suolo, la difesa delle risorse naturali a seguito delle trasformazioni territoriali.

Gli elementi geologici, geomorfologici ed idrogeologici da sottoporre a tutela sono:

- a) Geologia. Località dove affiorano le serie tipo della successione umbro-marchigiana; località fossilifere e minerarie; aree dove sono visibili elementi strutturali (pieghe, faglie); alloctoni della Val Marecchia; ambienti sedimentari tipici.
- b) Geomorfologia. Forme di erosione glaciale (circhi glaciali, etc.); forme carsiche superficiali (inghiottitoi, etc.) e sotterranee (grotte, etc.); forme connesse con l'azione delle acque dilavanti (calanchi) e fluviali (gole, forre, alvei meandrici, catture fluviali, terrazzi alluvionali, foci fluviali); forme connesse con l'azione del mare (coste basse, falesia); forme connesse con movimenti gravitativi (frane); forme tettoniche; vulcanelli di fango.
- c) Idrogeologia. Sorgenti nei massicci carbonatici meso-cenozoici; sorgenti nella successione terrigena; sorgenti salate; termali e minerali; acque superficiali e sotterranee.

### **Identificazione**

Il Piano riconosce tre sottosistemi tematici denominati GA, GB, GC. Tali sottosistemi sono individuati nella tavola 3 del PPAR e sono stati definiti in base seguenti parametri:

- rarità a livello regionale e nazionale in assoluto;
- estensione delle aree, esposizione e frequenza delle forme geomorfologiche e degli elementi geologici caratteristici della regione;
- valore didattico e studi scientifici condotti.

a - Area GA: sono presenti elementi di altissima rappresentatività e/o rarità, in cui sono ben riconoscibili le forme geomorfologiche tipiche della regione marchigiana, le serie tipo della successione Umbro-Marchigiana e gli ambienti in cui sono presenti gli elementi geologici, geomorfologici ed idrogeologici tipici del paesaggio naturale delle Marche. Le zone GA sono state denominate «Aree di eccezionale valore» nella tav. 3 del PPAR e comprendono in tutto o in parte le emergenze geologiche e geomorfologiche, di cui al successivo articolo 28 del PPAR.

b - Area GB: sono rappresentate aree montane e medio-collinari in cui gli elementi geologici, geomorfologici caratteristici del paesaggio sono diffusi e, pur non presentando peculiarità come elemento singolo, concorrono nell'insieme alla formazione dell'ambiente tipico della zona montana e medio-collinare delle Marche. Le zone GB sono state denominate nella tav. 3 «Area di rilevante valore» del PPAR.

c - Area GC: sono presenti aree di valore intermedio con caratteri geologici e geomorfologici che distinguono il paesaggio collinare e medio-collinare della regione. Le zone GC sono state denominate nella tav. 3 «Aree di qualità diffusa» del PPAR.

### **Condizioni di rischio**

Gli elementi geologici, geomorfologici e idrogeologici sono sottoposti ai seguenti rischi:

- a) alterazione dell'ambiente naturale a seguito di trasformazioni del territorio per infrastrutture (strade, viadotti, gasdotti, impianti di risalita, etc.); per attività estrattiva (cave e miniere); per insediamenti abitativi; costruzione di porti, scogliere frangiflutti e simili;

- b) alterazione del regime idrico superficiale e sotterraneo a seguito di captazione delle sorgenti; costruzione di invasi artificiali; bonifiche; modifiche e canalizzazioni dell'alveo fluviale; occupazione del letto di espansione fluviale; modifiche al reticolo idrografico naturale in cui defluiscono le acque superficiali e simili;
- c) inquinamento delle risorse idriche superficiali e sotterranee e del suolo; inquinamento delle acque costiere;
- d) alterazione, degrado e scomparsa delle località in cui sono riconoscibili le serie tipo della successione umbro-marchigiana; delle località fossilifere, degli ambienti sedimentari e simili;
- e) movimenti gravitativi dei versanti, erosioni fluviali in alveo e di sponda, esondazioni fluviali, erosione marina dei litorali, erosioni areali e concentrate del suolo e simili.

### **Obiettivi della tutela**

La tutela dei caratteri geologici, geomorfologici e idrogeologici deve provvedere:

- a) alla conservazione e protezione delle emergenze di particolare rilevanza e degli ambienti naturali presenti nell'ambito del territorio individuati dal Piano;
- b) alla conservazione e difesa del suolo ed al ripristino delle condizioni di equilibrio ambientale, al recupero delle aree degradate, alla riduzione delle condizioni di rischio, alla difesa dall'inquinamento delle sorgenti e delle acque superficiali e sotterranee, come definite nei successivi articoli.

### **Indirizzi generali di tutela**

Nell'area GA è necessario evitare ogni intervento che possa alterare i caratteri delle emergenze individuate.

Nelle zone in cui vengano individuate pericolosità geologiche di entità significativa, devono essere evitati interventi di nuova edificazione, compresa la realizzazione di infrastrutture ed altre utilizzazioni che possano alterare le condizioni di equilibrio naturale.

Sono consentiti interventi di sistemazione, bonifica e consolidamento, regimazione delle acque superficiali e sotterranee volti alla riduzione delle pericolosità. E comunque incentivata la ricostituzione dei manti vegetali. I rischi geologici che interessano l'ambiente costruito debbono essere ridotti attraverso opportuni interventi, mentre i nuovi insediamenti si devono sviluppare in zone in cui sono assenti o rese accettabili le pericolosità geologiche.

Le pratiche agricole devono essere coerenti con l'assetto geologico e geomorfologico delle aree interessate ed essere accompagnate, qualora esistano condizioni di pericolosità (frane, erosione diffusa del versante ecc.), da opere di difesa idraulico-agraria.

Nelle zone interessate da pericolosità e rischi geologici devono essere previsti interventi volti essenzialmente al risanamento conservativo e/o al completamento residuale del tessuto urbano e periurbano esistente.

Nelle zone classificate sismiche ai sensi del D.M. 10 febbraio 1983 le indagini geologiche saranno integrate da quelle previste dalle direttive in attuazione della L.R. 33/84 e della legislazione statale in materia.

Nel territorio comunale sono presenti due lembi di zone classificate GA e sono localizzate una nella zona della Villa di Montegallo, dove sono visibili gli affioramenti delle Sabbie e arenarie della Formazione di Fermo e la morfologia più aspra e boscata rispetto alle zone circostanti a morfologia più dolce in quanto caratterizzate dalla presenza di terreni pelitici più erodibili; l'altra zona GA è posta ad ovest di Casenuove e comprende i terrazzi alluvionali del F. Musone in corrispondenza di vecchie cave di ghiaia.

## Art. 58 – Emergenze geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche

---

Per emergenze geologiche si intendono le località dove sono ben visibili la serie stratigrafica umbromarchigiana e le sue variazioni (serie continua, serie condensata, ecc.), gli elementi strutturali e sedimentologici che hanno un valore didattico e scientifico, nonché le località fossilifere e quelle in cui sono presenti minerali. Per emergenze geomorfologiche si intendono le aree in cui sono presenti forre, gole, grotte, altipiani, morfologia glaciale, zone carsiche, alloctoni della Val Marecchia, coste a falesia e tutte le forme geomorfologiche, che hanno interesse scientifico-didattico.

Per emergenze idrogeologiche si intendono le sorgenti dell'acquifero carbonatico di base, le sorgenti minerali e i corsi d'acqua. Le aree caratterizzate dalla presenza di emergenze geologiche e geomorfologiche sono individuate rispettivamente oltre che nelle tavole di P.P.A.R. - anche in quelle di Piano, nelle quali viene indicata la perimetrazione degli ambiti di tutela.

All'interno di tali ambiti provvisori si applica la tutela integrale, di cui agli articoli 26 e 27 del PPAR. Nell'ambito dei progetti di recupero ambientale delle cave esistenti, dismesse o attive, devono essere salvaguardate aree-campione delle singolarità geologiche emerse: stratificazioni tipiche, forme strutturali, fossili e simili, comunque nel rispetto delle direttive di cui all'articolo 50 del PPAR.

Gli interventi di recupero delle aree caratterizzate dalle emergenze di cui al presente articolo, fortemente degradate o in condizioni di rischio per gli insediamenti e le infrastrutture esistenti, o di attrezzatura per percorsi naturalistici e simili, o per la salvaguardia delle infrastrutture esistenti devono essere assoggettate ai criteri e alle procedure di cui agli articoli 9, 29, 30, 31 e 32 del PPAR. Nel territorio comunale di Osimo è presente un'unica emergenza geologica coincidente, in parte con l'area GA localizzata in zona Montegalgo, dove sono presenti gli affioramenti che mostrano le caratteristiche sedimentologiche tipiche delle sabbie ed arenarie della Formazione di Fermo che permettono di attribuire tali sedimenti ad antichi (Pleistocene inferiore p.p.) depositi di spiaggia.

## Art. 59 - Corsi d'acqua

---

Il territorio di Osimo nelle tavole del PPAR rientra nella fascia subappenninica per cui la perimetrazione degli ambiti di tutela è stata effettuata con i parametri della suddetta fascia.

Nel comune di Osimo il corso d'acqua principale è il F. Musone riferibile alla classe 1 in quanto il suo bacino ha un numero d'ordine superiore al 5. Il resto del reticolo minore è di classe 3 sottintendendo bacini con numeri d'ordine 2-3. I corsi d'acqua sono rappresentati dal reticolo idrografico dei bacini imbriferi, composto da fiumi, torrenti, sorgenti e foci, laghi artificiali, esclusi i laghi d'accumulo a servizio delle aziende agricole, i fossi intubati, i laghi di cava, nonché i canali artificiali. I corsi d'acqua sono suddivisi in tre classi in rapporto al ruolo nel bacino idrografico.

La classificazione dei corsi d'acqua è ordinata come segue:

- **la classe 1** sottintende bacini idrografici con numero d'ordine superiore al 5;
- **la classe 2** sottintende bacini idrografici con numero d'ordine 4 e 5;
- **la classe 3** sottintende bacini idrografici con numero d'ordine 2 e 3;

Per i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al T.U. delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775 è stabilito un ambito provvisorio di tutela a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine, in rapporto alla classificazione di cui al primo comma, fatte salve le piantate di tipo produttivo-industriale con esclusione, quindi, della vegetazione arbustiva di molteplici specie irregolarmente inframezzata da alberi di alto fusto:

- **classe 1:** mt. 175 su ogni lato;
- **classe 2:** mt. 135 su ogni lato;
- **classe 3:** mt. 75 su ogni lato.

Per i corsi d'acqua di 3a classe non iscritti negli elenchi di cui al R.D. 1775/33, ma riportati nella tav. 12 (IGM 1:25.000) gli ambiti di tutela provvisoria di cui ai commi precedenti sono ridotti alla meta. Per le rive dei laghi artificiali è stabilito un ambito provvisorio di tutela corrispondente a quello del corso d'acqua principale di alimentazione.

Le aree caratterizzate dalla presenza di corsi d'acqua sono individuate negli elaborati del PIANO Serie B tavv.01-27, nelle quali viene indicata la perimetrazione degli ambiti di tutela.

All'interno di tali ambiti, nei tratti esterni alle aree urbanizzate, di cui all'articolo 27 Nta PPAR, Zto A, B, D e F parzialmente edificate, si applicano le seguenti prescrizioni:

**Fascia di tutela orientata definitiva:**

a - All'interno degli ambiti sono vietate le opere di mobilità (di cui agli usi: S9, I1-3) e gli impianti tecnologici fuori terra, indicati all'articolo 45 Nta PPAR, salve, per le opere attinenti al regime idraulico, le derivazioni e le captazioni d'acqua, il trattamento delle acque reflue nonché le opere necessarie all'attraversamento sia viarie che impiantistiche.

b - Non sono ammessi i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale, di cui all'articolo 57 Nta PPAR. Sono fatti salvi i lagoni di accumulo a fini irrigui realizzati all'interno degli ambiti di tutela dei corsi d'acqua di 2a e 3a classe.

**Fascia di tutela integrale definitiva:**

c - Nella fascia contigua di mt. 10 a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine è vietata l'aratura di profondità superiore a cm 50. All'interno del corpo idrico è vietata qualunque trasformazione, manomissione, immissione dei 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.

d- Per i corsi d'acqua, nei tratti esterni alle aree urbanizzate, di cui all'articolo 27 Nta PPAR, Zto A, B, D e F parzialmente edificate, è fissata una zona di rispetto inedificabile per lato, avente i seguenti valori (mt):

classi o fasce	SubAppenninica
1	100 ml.
2	50 ml.
3	35 ml.

dove sono ammessi esclusivamente interventi di recupero ambientale, di cui all'articolo 57 Nta PPAR, nonché l'esercizio delle attività agro-silvo-pastorali, le opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche e i lagoni di accumulo a fini irrigui realizzati all'interno degli ambiti di tutela dei corsi d'acqua di 2a e 3a classe.

Eventuali opere, riguardanti i corsi d'acqua o interessanti la falda idrica di subalveo, dovranno comunque sempre essere sottoposte alla preventiva autorizzazione del Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Suolo di Ancona.

## Art. 60 – Crinali

Il territorio di Osimo nelle tavole del PPAR rientra nella fascia subappenninica per cui la perimetrazione degli ambiti di tutela è stata effettuata con i parametri della suddetta fascia.

Nel territorio comunale sono presenti due crinali di classe 1: uno è il tratto di crinale, posto a nord ovest, che funge da spartiacque tra il bacino del F. Musone e il bacino del F. Esino, l'altro è il crinale che si diparte dal monte della Crescia e, passando per il centro storico di Osimo arriva a San Sabino.

I crinali sono la parte con rilievo morfologico della linea degli spartiacque dei bacini idrografici.

Gli spartiacque sono suddivisi in tre classi in rapporto al ruolo nel bacino idrografico.

La classificazione dei crinali è ordinata come segue:

- **la classe 1** sottintende bacini idrografici con numero d'ordine superiore al 5;
- **la classe 2** sottintende bacini idrografici con numero d'ordine 4 e 5;
- **la classe 3** sottintende bacini idrografici con numero d'ordine 2 e 3.

Le aree caratterizzate dalla presenza di corsi d'acqua sono individuate nelle tavole di PIANO, Serie B tavv.01-27, nelle quali viene indicata la perimetrazione degli ambiti di tutela.

Per i crinali interessati da interventi di trasformazione, è stabilito un ambito provvisorio di tutela per lato in rapporto alla classificazione di cui al secondo comma dell'art.30 Nta del PPAR, avente i seguenti valori di dislivello rispetto alle corrispondenti quote massime:

- **classe 1:** dislivello di mt. 20;
- **classe 2:** dislivello di mt. 15;
- **classe 3:** dislivello di mt. 5.

Per i crinali è fissata una fascia definitiva di tutela per lato, avente i seguenti valori di dislivello rispetto alle corrispondenti quote massime:

classi o fasce	SubAppenninica
1	7 ml.
2	5 ml.
3	2 ml.

All'interno di tali ambiti, nei tratti esterni alle aree urbanizzate, di cui all'articolo 27 Nta PPAR, Zto A, B, D e F parzialmente edificate, sono vietati:

### Fascia di tutela integrale definitiva:

- a - gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
- b - i silos e depositi agricoli di rilevante entità;
- c - gli edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale;
- d - le nuove attività estrattive, depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi compresi nei recuperi ambientali. Per le cave esistenti, in atto o dismesse, sono ammessi gli interventi di recupero ambientale secondo gli articoli del PPAR;

### Nella Fascia di tutela orientata definitiva:

restano fermi i divieti di cui alle lettere b e d precedenti.

## **Art. 61 – Versanti con pendenza assoluta superiore al 30%**

---

I versanti sono costituiti dalle aree delimitate da un crinale e da un fondo vallivo. Prescrizioni di base permanenti. Sulle aree di versante, aventi pendenza assoluta superiore al 30%, sono vietati gli interventi edilizi, nonché qualsiasi impedimento al deflusso delle acque, i riporti e i movimenti di terreno che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo le opere relative ai progetti di recupero ambientale, di cui all'articolo 57 Nta del PPAR.

Le zone con pendenza assoluta maggiore del 30% sono presenti un po' su tutto il territorio comunale con una concentrazione maggiore nel settore occidentale e in prossimità degli affioramenti arenacei della Formazione di Fermo che, generalmente, sono posti sulla sommità di alcune dorsali morfologiche.

## CAPO II – RETE ECOLOGICA REGIONALE REM

### Art. 62 – Rete Ecologica Comunale

---

Gli elementi che costituiscono la rete ecologica sono:

- a) **i nodi e le loro aree contigue**: aree di elevato pregio ecologico quali i Siti della Rete Natura 2000, le Aree floristiche di cui alla legge regionale 30 dicembre 1974, n. 52, le Oasi di protezione faunistica di cui alla legge regionale 5 gennaio 1995, n. 7;
- b) **le continuità naturali**: aree di collegamento lineare per gli habitat e le specie di elevato pregio naturalistico;
- c) **i frammenti di habitat** (Stepping stones): aree di collegamento non lineare per gli habitat e le specie di elevato pregio naturalistico;
- d) **il sistema di elementi naturali diffusi**

Obiettivo per la quale è stata istituita la Rete Ecologica (L.R. 2/2013 art.4) è *“incentivare la salvaguardia della biodiversità, riducendo la frammentazione degli habitat naturali e seminaturali e della matrice ambientale, ... incrementare la qualità del territorio, favorendone la funzionalità ecologica, e ... contribuire alla valorizzazione del paesaggio.*

La costruzione della Rete Ecologica Locale ha evidenziato che il territorio è dotato di una fitta rete di elementi, distribuiti in maniera abbastanza uniforme; ma che, esclusi i sistemi di connessione di interesse regionale e locale che hanno una buona continuità, gli altri elementi della rete locale (formazioni lineari, boschetti, singoli elementi arborei, luoghi di nidificazione della fauna) non sono in collegamento tra loro e la maggior parte di essi risulta, al contrario, isolato.

Sarà quindi necessario, per favorire il potenziamento del sistema biologico comunale, promuovere la connessione tra i vari elementi della rete ed in particolare con i sistemi di interesse regionale.

La pianificazione urbanistica del Comune di Osimo, in adeguamento alla REM, ha quindi individuato tra i suoi obiettivi quello di incrementare gli elementi naturali e seminaturali diffusi sul territorio e rafforzare le connessioni tra loro e, soprattutto, creare continuità tra i sistemi delle aree rurali e gli elementi presenti nell'edificato consolidato e di previsione. Per il raggiungimento di questi obiettivi il nuovo PIANO promuove numerose azioni, che si concretizzano in due ambiti di intervento: contenere le interferenze tra gli elementi della REL e le previsioni edificatorie cercando, dove possibile, di mantenere edifici e manufatti fuori dalle aree buffer, e potenziare i sistemi di connessione locale e gli stepping stones.

## Art. 63 – Sistemi di connessione di interesse regionale e locale e stepping stones

---

Il PIANO individua delle aree buffer di tutela del sistema di connessione di interesse regionale e locale nelle tavole di PIANO, Serie B tavv.01-27 di ampiezza m 50, all'interno dei quali valgono le presenti norme, finalizzate alla tutela delle risorse e alla loro valorizzazione.

- Non è consentito il taglio raso della vegetazione ripariale arborea ed arbustiva in contemporanea su entrambe le sponde per tratti superiori ai 50 metri, salvo che per ragioni di sicurezza idraulica o per interventi predisposti dagli Enti gestori.
- Saranno, invece, consentiti interventi di diradamento selettivo, anche su entrambe le sponde per tratti di qualsiasi lunghezza, sempre nel rispetto di quanto previsto dalle D.G.R. 1732/2018 e 100/2014.
- Gli interventi di ordinaria manutenzione della vegetazione riparia e dell'alveo dovranno essere eseguiti tra luglio e marzo, escludendo i periodi di nidificazione dell'avifauna, salvo che per ragioni di sicurezza idraulica.
- Lungo le sponde dei corsi d'acqua pubblici, nella fascia di rispetto demaniale (4 metri dalla sommità della sponda o dell'argine), è vietato eseguire lavorazioni profonde del terreno e qualsiasi altro intervento che possa provocare franamenti della sponda.
- Nell'area buffer è vietato il danneggiamento della vegetazione arborea ed arbustiva presente e della rinnovazione di specie autoctone.
- Sono vietati i trattamenti con fitofarmaci e diserbanti di sintesi nell'area buffer attorno ai sistemi di connessione di interesse regionale e locale, se non dietro controllo di tecnico abilitato.
- È vietato lo sversamento di prodotti inquinanti e l'abbandono di rifiuti.

Per la normativa relativa alla gestione della vegetazione ripariale si rimanda all'art. 57.4 delle presenti Nta.

I PIANO individua le aree buffer di tutela degli **stepping stones** riconosciuti dalla REM e adeguati nella REL, costituiti da boschi, nuclei arborei e punti d'acqua diffusi nel territorio agricolo cartografati nelle tavole di PIANO, Serie B tavv.01-27. Per tali aree, ad esclusione delle zone urbanizzate, valgono le seguenti norme di tutela:

- Le aree buffer degli stepping stones dovranno essere mantenute prive di nuove edificazioni, saranno consentiti solamente gli interventi edilizi e gli ampliamenti degli edifici esistenti e relative aree pertinenziali.
- Non si potrà rilasciare la concessione per la realizzazione di attività insalubri all'interno delle aree buffer.
- È vietato l'installazione di antenne.
- È vietata impermeabilizzazione di superfici agricole ricadenti nelle aree buffer.
- Non potrà essere eseguito il taglio raso della vegetazione igrofila e mesofila presente sulle sponde dei laghetti irrigui.
- Sono vietati i trattamenti con fitofarmaci e diserbanti di sintesi nell'area buffer degli stepping stones, se non dietro controllo di tecnico abilitato.

Per la tutela dei boschi e dei boschetti residui si rimanda agli articoli 56 e 57.5 delle presenti Nta

Nelle zone urbanizzate, ZTO A, B, D e F di completamento ai sensi del D.M.1444/68, ricadenti anche solo parzialmente negli ambiti di tutela delle aree buffer si applicano le relative norme di zona di cui agli articoli precedenti delle presenti NTA. In caso di interventi di nuova costruzione (NC), in fase di richiesta del titolo abilitativo dovrà essere redatta una relazione botanico-vegetazionale/agronomica

di valutazione dell'inserimento ambientale dell'intervento e del rispetto degli obiettivi fissati dalla REC per la tutela e la valorizzazione dei valori naturalistici e del paesaggio.

Nelle zone urbanizzate, ZTO C e D di espansione ai sensi del D.M.1444/68, ricadenti anche solo parzialmente negli ambiti di tutela delle aree Buffer si applicano le relative norme di zona di cui agli articoli precedenti delle presenti NTA, ovvero il divieto all'interno dei suddetti ambiti di tutela di ogni nuova edificazione che possa alterare significativamente le condizioni della risorsa ambientale esistente oggetto di tutela della REC.

A tal fine il PIANO individua specifiche Schede di "assetto preliminare" (art. 32 NTA) di indirizzo progettuale per la pianificazione attuativa delle trasformazioni redatte nel rispetto degli obiettivi e indirizzi definiti dalla REC al fine di assicurare un corretto inserimento paesaggistico ed ambientale delle trasformazioni previste. In tali ambiti, in fase attuativa, si dovranno attentamente valutare le caratteristiche delle diverse aree in cui è presente la copertura vegetale. Le eventuali superfici boscate verranno escluse dalla edificazione e potranno rimanere solamente a verde e prive di qualsiasi impermeabilizzazione. Per le altre formazioni vegetali presenti (filari, siepi, nuclei arborei, piante protette isolate) sarà necessario prevedere le eventuali compensazioni dovute per legge (L.R. 06/2005).

## **Art. 64 – Indirizzi per il potenziamento della Rete Ecologica Comunale**

---

Per il potenziamento della rete ecologica sono state individuate alcune aree del territorio comunale ritenute di maggiore valore strategico per la valorizzazione del sistema biologico locale; sono ambiti territoriali che attraversano in diverse direzioni il territorio del Comune nei quali è presente una buona quantità di elementi naturali, che tutelati e rafforzati, aumenterebbero la permeabilità ecologica del territorio e la connessione con gli altri nodi e sistemi di connessione individuati dalla REM nei comuni circostanti.

Gli ambiti territoriali (detti anche direttive) si distinguono in principali, con orientamento ovest-est, e secondari, trasversali ai primi, quindi tendenzialmente con direzione nord-sud (Tavola D2a). All'interno di questi ambiti verrà favorita la deframmentazione degli habitat, attraverso la connessione fisica tra gli elementi presenti.

### **AMBITI PRINCIPALI:**

---

all'interno di questi ambiti oltre alla tutela delle risorse naturali e seminaturali, si dovrà perseguire il potenziamento dei corridoi ecologici.

#### **Insedimenti e infrastrutture**

Nelle aree extraurbane gli ampliamenti di edifici esistenti e le nuove costruzioni dovranno essere realizzate nel rispetto degli elementi naturali e seminaturali esistenti e assicurando una adeguata dotazione di verde nell'immediato intorno del manufatto.

Eventuali compensazioni ambientali dovute ad abbattimenti di elementi arborei protetti dovranno essere realizzate nel medesimo lotto.

Particolare attenzione dovrà essere posta nell'arredo a verde delle aree produttive dell'Aspio e di Stazione d'Osimo, al fine di favorire la permeabilità ecologica, soprattutto per garantire il collegamento con i nodi forestali del Conero.

Nell'edificato sparso dovrà essere incentivata la permanenza di avifauna che predilige edifici abbandonati, soffitte, cavedi mediante l'impiego di apposite dotazioni o rilascio di porzioni di edifici dedicate alla loro permanenza.

#### **Agroecosistemi**

Si dovrà incentivare l'agricoltura a ridotto impatto ambientale, per ridurre l'uso di prodotti di sintesi come fertilizzanti e fitofarmaci.

Gli elementi arborei isolati, i filari e le siepi nei seminativi dovranno essere rigorosamente conservati e si dovrà incentivare la loro sostituzione in caso di morte. La compensazione per l'abbattimento a norma della L.R. 06/2005 dovrà essere realizzata all'interno del medesimo appezzamento agricolo. Verrà favorita la creazione di fasce tampone da realizzare al margine dei seminativi con specie miste autoctone, sia in prossimità delle strade che a confine con le fasce riparie.

Dovrà essere incentivato il rilascio di fasce inerbite, da sottoporre unicamente a sfalcio periodico, al margine dei seminativi.

Nell'agroecosistema potranno essere realizzate nuove opere per la fruizione degli ambienti extraurbani e il collegamento con le aree urbanizzate, mediante sistemi di mobilità dolce e sostenibile.

### **Corsi d'acqua e aree umide**

Nei tratti di sponde nude o con sola vegetazione erbacea, in particolare lungo il Rio Scaricalasino, si dovrà favorire l'insediamento delle specie arbustive ed erbacee, sia con rilascio e tutela della rinnovazione spontanea che tramite impianti artificiali.

Anche nelle aree esondabili o di difficile lavorazione a causa di periodiche sommersioni dovrà essere incentivata la piantumazione con specie a temperamento mesofilo e igrofilo, per l'ampliamento della fascia ripariale, eventualmente anche con impianti di short rotation per la produzione di biomassa legnosa.

Dovranno essere incentivati interventi di riqualificazione dei tratti di vegetazione ripariale costituita da sole specie infestanti o di scarso valore naturalistico (robinie, ailanti, rovi, canne domestiche, bambù).

Lungo le sponde dei corsi d'acqua pubblici, nella fascia di rispetto demaniale (4 metri dalla sommità della sponda o dell'argine), è vietato eseguire lavorazioni profonde del terreno e qualsiasi altro intervento che possa provocare franamenti della sponda e danneggiamento alla rinnovazione di specie autoctone.

Durante gli interventi di manutenzione della vegetazione riparia che prevedono l'abbattimento di tutte le piante secche e seccagginose, si potrà prevedere il rilascio di piante morte in piedi, nella quantità minima di una ogni 300 m di sponda, ubicate in posizione tale da non ostacolare il flusso dell'acqua in caso di crollo.

I laghetti collinari presenti dovranno essere conservati e favorita la naturalizzazione delle sponde; al fine della loro conservazione si potrà favorire anche un uso multifunzionale dei laghetti irrigui.

### **Foreste**

Le formazioni boscate sono uno degli elementi fondamentali della rete ecologica, la loro conservazione, già prevista dalla normativa vigente, dovrà essere assoluta.

Nelle aree perimetrali ai boschi, in accordo con gli agricoltori, potranno essere rilasciate fasce ecotonali, costituite da vegetazione arbustiva (spontanea o di nuovo impianto), al fine di creare una diversificazione di ambienti.

I nuclei boscati di nuova invasione e quelli costituiti da specie infestanti non autoctone, anche se di scarso valore naturalistico, svolgono comunque un'importante funzione ecologica. Sarà utile promuovere la loro naturalizzazione, mediante la graduale sostituzione con specie autoctone che garantiscano una maggiore ricchezza floristica dei nuclei e strutture più stabili.

### **AMBITI SECONDARI:**

all'interno di questi ambiti oltre alla tutela delle risorse naturali e seminaturali, si dovrà perseguire la riqualificazione e la deframmentazione delle maglie della rete ecologica, che in diversi settori risulta interrotta e degradata.

### **Insediamenti e infrastrutture**

Nelle aree extraurbane gli ampliamenti di edifici esistenti, le nuove costruzioni e le eventuali infrastrutture dovranno essere realizzate nel rispetto degli elementi naturali e seminaturali esistenti e assicurando una adeguata dotazione di verde nell'immediato intorno del manufatto.

Eventuali compensazioni ambientali dovute ad abbattimenti di elementi arborei protetti dovranno essere realizzate nel medesimo lotto.

Lungo le direttive secondarie le formazioni lineari che si sviluppano nell'edificato dovranno essere tutelate, evitando l'abbattimento dei filari e, quando necessario per pubblica e privata incolumità, si dovrà provvedere al loro reimpianto.

Dovrà essere potenziato il verde urbano sia pubblico che privato, realizzando parchi, piccoli boschetti e impianti di elementi isolati e filari nelle aree rimaste libere tra gli edifici e, in particolare, nelle aree di espansione.

Nei nuovi azionamenti ricadenti parzialmente all'interno degli ambiti secondari, le edificazioni dovranno essere possibilmente mantenute fuori dal perimetro dell'ambito, lasciando all'interno superfici permeabili a verde.

Nell'edificato sparso dovrà essere incentivata la permanenza di avifauna che predilige edifici abbandonati, soffitte, cavedi mediante l'impiego di apposite dotazioni o rilascio di porzioni di edifici dedicate alla loro permanenza.

La realizzazione della nuova viabilità a nord dovrà essere simultanea, o dove possibile preceduta, dall'impianto delle fasce boscate adiacenti all'infrastruttura. Il progetto di piantumazione dovrà tenere conto del valore ecologico delle aree attraversate e massimizzare la funzione di mitigazione dell'infrastruttura, sia come inserimento paesaggistico dell'opera che come filtro per le polveri e i rumori provenienti dalla circolazione degli autoveicoli lungo la strada.

### **Agroecosistemi**

Si dovrà incentivare l'agricoltura a ridotto impatto ambientale, per ridurre l'uso di prodotti di sintesi come fertilizzanti e fitofarmaci.

Verrà favorita la creazione di fasce tampone da realizzare al margine dei seminativi con specie miste autoctone, sia in prossimità delle strade e ai margini dell'edificato che al confine con le fasce riparie.

Nell'agroecosistema potranno essere realizzate nuove opere per la fruizione degli ambienti extraurbani e il collegamento con le aree urbanizzate, mediante sistemi di mobilità dolce e sostenibile.

### **Corsi d'acqua e aree umide**

Nei tratti di sponde nude o con sola vegetazione erbacea si dovrà favorire l'insediamento delle specie arbustive ed erbacee, sia con rilascio e tutela della rinnovazione spontanea che tramite impianti artificiali.

Anche nelle aree esondabili o di difficile lavorazione a causa di periodiche sommersioni dovrà essere incentivata la piantumazione con specie mesofile e meso-igrofile, per l'ampliamento della fascia ripariale.

Dovranno essere incentivati interventi di riqualificazione dei tratti di vegetazione ripariale costituita da sole specie infestanti o di scarso valore naturalistico (robinie, ailanti, rovi, canne domestiche e bambù).

Nella fascia di rispetto demaniale, pari a 4 metri dalla sommità della sponda o dell'argine, è vietato eseguire lavorazioni profonde del terreno e qualsiasi altro intervento che possa provocare franamenti della sponda e danneggiamento alla rinnovazione di specie autoctone.

## **Art.65 – Indirizzi per la revisione del Piano del Verde e delle infrastrutture verdi**

---

Il PIANO con specifici elaborati di indirizzo progettuale Tavv. D2 e D2a definiscono le linee guida per il potenziamento della Rete ecologica Locale e Comunale.

Agli obiettivi ecologico-funzionali il PIANO associa obiettivi qualitativi di fruizione e vocazionali degli spazi verdi urbani e periurbani al fine di valutare e sviluppare infrastrutture verdi e blu per l'erogazione di servizi ecosistemici per il miglioramento della qualità dell'ambiente urbano e della qualità della vita.

A tal fine il PIANO, agli elaborati D2 definisce gli indirizzi per la revisione del Piano del Verde Comunale al quale demanda la definizione di specifiche Norme tecniche di Gestione del verde pubbliche e private, e per lo sviluppo dei diversi strumenti di gestione e programmazione pubblica del rischio e dell'emergenza arboree e la definizione dei servizi ecosistemici.

Fanno parte di specifici indirizzi qualitativi di progetto per le dotazioni ambientali e il loro sviluppo nel tempo le sottozone di PIANO Zto F e Zto E; sono strumenti di attuazione del PIANO in coordinamento con il Piano Comunale del Verde gli art. da 42 ad art. 46 e le prescrizioni disposte al presente Titolo III delle NTA per il rispetto dei valori ambientali.

Le eventuali prescrizioni norme cogenti ed indirizzi per la redazione del Piano del verde dovranno contenere indicazioni generali e specifiche con azioni e pratiche, anche coordinate pubblico-privato, per la salvaguardia, la valorizzazione ed il potenziamento della dotazione ambientale comunale urbana ed extraurbana.

L'articolazione della disciplina del Piano Comunale del Verde si attua attraverso i seguenti strumenti cogenti:

- Norme Tecniche di Gestione del verde, pubblico e privato
- Programma di manutenzione pluriennale delle alberature
- Piano di gestione del rischio arboreo

E potranno prevedere i seguenti strumenti di indirizzo:

- Azioni di potenziamento della Rete Ecologica
- Indirizzi generali per le Infrastrutture verdi e blu
- Interventi in accordo pubblico-privato.

Il PIANO in coordinamento con il Piano del Verde potrà prevedere strumenti di monitoraggio dinamico-gestionale legati al ciclo di vita dell'alberatura e degli elementi naturali e alle cure colturali gestionali.

I contenuti del Piano Comunale del verde, ove in contrasto con i presenti indirizzi generali, saranno da ritenere prevalenti e non costituiscono variante sostanziale al PIANO, nel rispetto del mantenimento delle dotazioni minime di area Standard D.M. 1444/68.

## CAPO III – PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO- PAI E MICROZONAZIONE SISMICA- MZS

### Art. 66 – Definizione e inquadramento normativo per interventi in ambiti PAI

---

Per le aree di piano che interferiscono con le zone cartografate nel P.A.I. come aree inondabili e come aree di versante in dissesto dell’Autorità di Bacino Regionale, gli interventi dovranno tenere conto delle relative norme. Nei casi di conflitto tra le presenti norme e le norme prescrittive del P.A.I. prevalgono queste ultime e gli interventi di trasformazione urbanistica del territorio, ovvero i singoli interventi edilizi, sono subordinati ad una verifica di compatibilità con le finalità di tutela del P.A.I.

#### 66.1 Normativa specifica per le aree a rischio esondazione

---

- A. I progetti redatti e presentati al Comune di Osimo con istanza autorizzativa, ai sensi dall’art. 9 delle NTA del PAI, ricadenti in tutte le aree individuate dal PAI del territorio comunale, dovranno rispettare le seguenti indicazioni tecniche:
- gli interventi di ristrutturazione edilizia, dovranno essere realizzati con il piano di calpestio dell’edificio posto ad una quota superiore di + 50 cm rispetto alla potenziale quota inondabile, senza prevedere movimenti di terra e costruzioni in rilevato. Pertanto, il progettista, a seguito di studi idraulici particolareggiati, con individuazione puntuale dell’area di intervento e della relativa quota inondabile, dovrà modulare la quota del piano di calpestio sempre tenendo conto del franco di + 50 cm sulla quota minima e massima di piena morfologica. Tale quota offre un franco di sicurezza così da non comportare un aggravio di rischio idraulico per lo stesso e per le aree circostanti. Al di sotto di questa quota gli ambienti dovranno essere provvisti di aperture per permettere il passaggio dell’acqua in modo da contrastare la pressione idrostatica e non costituire ostacolo al deflusso dell’ondata di piena. Tali aperture dovranno essere oggetto di apposito calcolo idraulico eseguito da tecnico competente in materia che attesti quanto sopra richiesto. Tali locali dovranno essere realizzati in maniera tale che sia possibile mantenerli puliti al fine di garantire nel tempo invariate le condizioni di sicurezza iniziali. Si deve porre attenzione in special modo al drenaggio all’esterno dell’edificio, in modo da favorire un veloce ritiro dell’acqua;
  - non potranno essere create cantine oppure spazi completamente interrati in zona allagabile. A tale scopo sono da favorire soluzioni che prevedano la dismissione dei piani interrati e seminterrati (mediante tombatura con parziale o totale riempimento), nonché dei piani terreni (mediante formazione di porticati e/o pilotis) per il loro recupero mediante esecuzione in sopraelevazione;
  - le uscite dovranno essere posizionate sui lati dell’edificio non esposte alle principali linee di flusso e realizzate con porte a tenuta stagna;
  - nelle parti non coperte dall’edificio si dovrà mantenere il più possibile il livello di terreno di progetto uguale a quello naturale senza effettuare movimenti di terra;
  - per quanto riguarda la realizzazione di eventuali recinzioni, si prescrive che esse vengano realizzate con modalità costruttive tali da renderle “trasparenti” ad un eventuale flusso idrico di piena (rif. Schemi PS.2006 – MISURE DI SALVAGUARDIA).
- B. il titolo abilitativo rilasciato per gli interventi da realizzare, a seguito di istanza presentata ai sensi dall’art. 9 delle NTA del PAI, dovrà contenere le seguenti prescrizioni:

- installazione di un sensore del livello idrologico per il monitoraggio continuo dei fenomeni meteorologici ed idrologici;
- obbligo di scaricare ed utilizzare l'APP "inforMAPP", per *ricevere in tempo reale la segnalazione delle allerte meteo* diramate dal servizio regionale di Protezione Civile ed avviare tempestivamente il proprio protocollo di gestione dell'emergenza, con obbligo di osservare ogni opportuna cautela in occasione degli avvisi di allerta meteo eventualmente diramati dal servizio regionale di Protezione Civile (anche prevedendo l'interruzione delle attività svolte all'interno dell'immobile);

C. allegare alla documentazione presentata la seguente ulteriore documentazione:

- verifica tecnica prevista al co. 2 dell'art. 9 delle NTA del PAI, condotta anche in ottemperanza alle prescrizioni di cui al D.M. LL.PP. 11 marzo 1988 (in G.U. 1° giugno 1988 suppl. n. 127), volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto ed il livello di rischio dichiarato;
- dichiarazione di fine lavori corredata di specifica attestazione, a firma del proprietario e/o intestatario del titolo abilitativo e del tecnico incaricato della direzione lavori, di regolare esecuzione degli interventi previsti.

## **66.2 Normativa specifica per l'Area Progetto di Mitigazione (1 – Osimo Stazione)**

---

Le zone territoriali omogenee all'interno di una porzione delle aree a rischio idrogeologico perimetrate con il codice E-14\_0013 e con il codice E-14\_0034 così come individuata nelle tavole della serie A sono disciplinate dalle Norme di Attuazione della Proposta di mitigazione del rischio approvata con D.C.C. n. 37 del 16/06/2022 e integrato dal "*Programma operativo per l'attuazione e il monitoraggio del progetto per la mitigazione del rischio idraulico (MRI) per interventi edilizi da realizzarsi all'interno delle aree ricadenti nella fascia di esondazione indicata dal PAI.*" approvato con DGC n. 169 del 29/09/2022.

Sono disciplinate le modalità operative per attuare la mitigazione del rischio per le richieste relative ad interventi conformi alle NTA del PIANO, che esulano dalle fattispecie previste dall'art. 9 delle NTA del PAI.

In particolare, sono individuate le procedure, le verifiche tecniche e gli elaborati necessari per ottenere i titoli abilitativi relativi a interventi diretti ricadenti nella fascia di territorio inondabile, individuata dal Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) dei bacini di rilievo regionale.

Nelle zone di PIANO ricadenti nell'Area Progetto di mitigazione, l'attuazione degli interventi è graduata in due step successivi:

### **FASE 1 – ultimazione delle opere idrauliche connesse alla realizzazione di una serie di casse di espansione nel bacino del fiume Aspigo (rio scaricalasino) - loc. Osimo Stazione**

#### **A.1 - INTERVENTI AMMESSI**

È consentita l'attuazione di interventi previsti dal D.P.R. 380/01 e dalle norme di PIANO, anche di rigenerazione urbana, ad oggi non consentiti dall'art. 9 delle NTA del PAI, quali ad esempio interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti dall'art. 3 lett. c) del D.P.R. 380/01 (anche con demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti), cambi di destinazione d'uso con incremento del carico urbanistico, ampliamenti, nuove costruzioni, per quanto consentito dagli indici e parametri di

zona e interventi ai sensi dell'art. 2 della L.R. 22/2009 "Piano Casa" fino al termine della vigenza della legge.

Tali interventi sono consentiti a condizione che gli stessi non comportino un significativo ostacolo al deflusso delle acque, o una riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, e che in generale non aumentino il livello di rischio.

### B.1 - CRITERI COSTRUTTIVI

Per garantire che gli interventi previsti non andranno quindi ad alterare il naturale deflusso delle acque, né ad aumentare le condizioni di rischio dell'Area Inondabile AIN E-14-0013 ed E-14\_0034, e non comporteranno alcun pericolo per i lotti contigui a quelli oggetto di intervento, si dovranno adottare i seguenti **criteri costruttivi**:

- 1) Gli interventi di nuova costruzione e le ristrutturazioni, anche con demolizione e ricostruzione, potranno essere realizzati con il piano di calpestio dell'edificio posto ad una quota superiore di + 50 cm rispetto alla potenziale quota inondabile compresa nell'area in esame, tra i 26 m.s.l.m (area più a est nei pressi della ferrovia) ed i 28 m.s.l.m (area più a ovest), senza prevedere movimenti di terra e costruzioni in rilevato. Pertanto, il progettista, a seguito di studi idraulici particolareggiati, con individuazione puntuale dell'area di intervento e della relativa quota inondabile, potrà modulare la quota del piano di calpestio sempre tenendo conto del franco di + 50 cm sulla quota minima e massima di piena morfologica. Tale quota offre un franco di sicurezza così da non comportare un aggravio di rischio idraulico per lo stesso e per le aree circostanti. Al di sotto di questa quota gli ambienti dovranno essere provvisti di aperture per permettere il passaggio dell'acqua in modo da contrastare la pressione idrostatica e non costituire ostacolo al deflusso dell'ondata di piena. Tali locali dovranno essere mantenuti puliti al fine di garantire nel tempo invariate le condizioni di sicurezza iniziali. Si deve porre attenzione in special modo al drenaggio all'esterno dell'edificio, in modo da favorire un veloce ritiro dell'acqua.
- 2) I cambi di destinazione d'uso con incremento del carico urbanistico potranno essere realizzati solo se interessano le superfici con piano di calpestio a quota non inferiore a quelle sopra richiamate.
- 3) Non possono essere create cantine oppure spazi completamente interrati in zona allagabile. A tale scopo sono da favorire soluzioni che prevedano la dismissione dei piani interrati e seminterrati (mediante tombatura con parziale o totale riempimento), nonché dei piani terreni (mediante formazione di porticati e/o pilotis) per il loro recupero mediante esecuzione in sopraelevazione.
- 4) Nelle parti non coperte dall'edificio si deve mantenere il più possibile il livello di terreno di progetto uguale a quello naturale senza effettuare movimenti di terra.
- 5) Le uscite devono essere posizionate sui lati dell'edificio non esposte alle principali linee di flusso e realizzate con porte a tenuta stagna.
- 6) Devono essere realizzati sistemi di ritenzione delle acque sovradimensionati almeno del 5% rispetto al calcolo dell'invarianza idraulica così da limitare ulteriormente l'afflusso di acque al corpo recettore in caso di necessità.
- 7) Per quanto riguarda la realizzazione di eventuali recinzioni, si prescrive che esse vengano realizzate con modalità costruttive tali da renderle "trasparenti" ad un eventuale flusso idrico di piena.
- 8) Deve essere installato un sensore del livello idrologico per il monitoraggio continuo dei fenomeni meteorologici ed idrologici.
- 9) Obbligo di utilizzo del sistema di allertamento comunale per eventi di Protezione Civile attraverso l'App denominata "InforMAPP" che consente di ricevere in tempo reale i messaggi di allerta meteo diramati dal servizio regionale di protezione Civile.

Ulteriori accorgimenti progettuali, tecnico-costruttivi per la mitigazione del rischio potranno essere previsti in conformità all'art. 10.1 della circolare del AdB "Prime indicazioni per l'applicazione delle Norme di Attuazione del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI) approvato con D.C.R. n. 116 del 21/01/2004".

#### C.1 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO

Ai fini del rilascio del titolo abilitativo e nei casi di interventi sottoposti a SCIA, il richiedente, ad integrazione di quanto previsto dalle vigenti norme, dovrà predisporre ed allegare la seguente ulteriore documentazione:

- studi idraulici particolareggiati di cui al punto 1 della precedente lett. B.1)
- verifica tecnica prevista al co. 2 dell'art. 9 delle NTA del PAI, condotta anche in ottemperanza alle prescrizioni di cui al D.M.LL.PP. 11 marzo 1988 (in G.U. 1° giugno 1988 suppl. n. 127), volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto ed il livello di rischio dichiarato.
- dichiarazione di manleva di cui alla seguente lett. D.1).

#### D.1 - CLAUSOLA DI MANLEVA

Per ognuno degli interventi previsti in area esondabile, comunque, il proprietario e il progettista devono garantire di tenere indenne e manlevare l'amministrazione Comunale, nonché i soggetti a essa collegati o da essa controllati ma anche per gli altri Enti pubblici preposti alla gestione del Territorio, da qualsivoglia obbligo risarcitorio su eventuali danni subiti anche a seguito di eventi eccezionali. La manleva deve essere registrata e trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari.

#### E.1 - CERTIFICATI DI ESECUZIONE LAVORI

La dichiarazione di fine lavori deve essere corredata di specifica dichiarazione, a firma del proprietario e del tecnico incaricato della direzione lavori, di regolare esecuzione degli interventi previsti nel progetto di mitigazione.

#### F.1 – INDICAZIONI PER LA MANUTENZIONE

Il Comune di Osimo destinerà una percentuale pari al 20% degli oneri di urbanizzazione primaria derivanti dagli interventi attuabili a seguito del progetto di mitigazione, da destinare esclusivamente a lavori di manutenzione e messa in sicurezza delle aree a rischio esondazione ricadenti negli ambiti urbanizzati e di competenza comunale.

**FASE 2 - A collaudo degli: "Interventi di Completamento per la riduzione del rischio idrogeologico nelle Aree interessate dagli eventi alluvionali del Settembre 2006. Bacino Idrografico Fiume Aspio Rio Scaricalasino. Primo Stralcio C2 - O.P.C.M. N.3548/2006 - Realizzazione Casse di Espansione 4a E 4b"- Fino a deperimetrazione o riduzione del rischio.**

#### A.2 - INTERVENTI AMMESSI

E' consentita l'attuazione di interventi previsti dal D.P.R. 380/01 e dalle norme di PIANO, anche di rigenerazione urbana, ad oggi non consentiti dall'art. 9 delle NTA del PAI, quali ad esempio interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti dall'art. 3 lett. c) del D.P.R. 380/01 (anche con demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti), cambi di destinazione d'uso con incremento del carico urbanistico, ampliamenti, nuove costruzioni per quanto consentito dagli indici e parametri di zona e interventi ai sensi dell'art. 2 della L.R. 22/2009 "Piano Casa".

Tali interventi sono consentiti a condizione che gli stessi non comportino un significativo ostacolo al

deflusso delle acque, o una riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, e che in generale non aumentino il livello di rischio.

## B.2 - CRITERI COSTRUTTIVI

Per garantire che gli interventi previsti non andranno quindi ad alterare il naturale deflusso delle acque, né ad aumentare le condizioni di rischio dell'Area Inondabile AIN E-14-0013 ed E-14\_0034 e non comporteranno alcun pericolo per i lotti contigui a quelli oggetto di intervento si dovranno adottare i seguenti **criteri costruttivi**:

- 1) Gli interventi di nuova costruzione e le ristrutturazioni, anche con demolizione e ricostruzione, potranno essere realizzati con il piano di calpestio dell'edificio posto ad una quota superiore di +50 cm rispetto alla quota del terreno dell'area in esame, senza prevedere movimenti di terra e costruzioni in rilevato. Tale quota offre un franco di sicurezza così da non comportare un aggravio di rischio idraulico per lo stesso e per le aree circostanti. Si deve porre attenzione in special modo al drenaggio all'esterno dell'edificio, in modo da favorire un veloce ritiro dell'acqua.
- 2) I cambi di destinazione d'uso con incremento del carico urbanistico potranno essere realizzati solo se interessano le superfici con piano di calpestio a quota non inferiore a quelle sopra richiamate.
- 3) Non possono essere create cantine oppure spazi completamente interrati in zona allagabile. A tale scopo sono da favorire soluzioni che prevedano la dismissione dei piani interrati e seminterrati (mediante tombatura con parziale o totale riempimento) nonché dei piani terreni (mediante formazione di porticati e/o pilotis) per il loro recupero mediante esecuzione in sopraelevazione.
- 4) Nelle parti non coperte dall'edificio si deve mantenere il più possibile il livello di terreno di progetto uguale a quello naturale senza effettuare movimenti di terra.
- 5) Le uscite devono essere posizionate sui lati dell'edificio non esposte alle principali linee di flusso e realizzate con porte a tenuta stagna.
- 6) Devono essere realizzati sistemi di ritenzione delle acque sovradimensionati almeno del 5% rispetto al calcolo dell'invarianza idraulica così da limitare ulteriormente l'afflusso di acque al corpo recettore in caso di necessità.
- 7) Per quanto riguarda la realizzazione di eventuali recinzioni, si prescrive che esse vengano realizzate con modalità costruttive tali da renderle "trasparenti" ad un eventuale flusso idrico di piena.
- 8) Deve essere installato un sensore del livello idrologico per il monitoraggio continuo dei fenomeni meteorologici ed idrologici.
- 9) Obbligo di utilizzo del sistema di allertamento comunale per eventi di Protezione Civile attraverso l'App denominata "InforMAPP" che consente di ricevere in tempo reale i messaggi di allerta meteo diramati dal servizio regionale di protezione Civile.

Ulteriori accorgimenti progettuali, tecnico-costruttivi per la mitigazione del rischio potranno essere previsti in conformità all'art. 10.1 della circolare del AdB "Prime indicazioni per l'applicazione delle Norme di Attuazione del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI) approvato con D.C.R. n. 116 del 21/01/2004"

## C.2 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO

Ai fini del rilascio del titolo abilitativo e nei casi di interventi sottoposti a SCIA, il richiedente, ad integrazione di quanto previsto dalle vigenti norme, dovrà predisporre ed allegare la seguente ulteriore documentazione:

- dichiarazione di manleva di cui alla seguente lett. D.2).

## D.2 - CLAUSOLA DI MANLEVA

Per ognuno degli interventi previsti in area esondabile, comunque, il proprietario e il progettista devono garantire di tenere indenne e manlevare l'amministrazione Comunale, nonché i soggetti a essa collegati o da essa controllati ma anche per gli altri Enti pubblici preposti alla gestione del Territorio, da qualsivoglia obbligo risarcitorio su eventuali danni subiti anche a seguito di eventi eccezionali. La manleva deve essere registrata e trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari.

## E.2 - CERTIFICATI DI ESECUZIONE LAVORI

La dichiarazione di fine lavori deve essere corredata di specifica dichiarazione, a firma del proprietario e del tecnico incaricato della direzione lavori, di regolare esecuzione degli interventi previsti nel progetto di mitigazione.

## F.2 – INDICAZIONI PER LA MANUTENZIONE

Il Comune di Osimo destinerà una percentuale pari al 10% degli oneri di urbanizzazione primaria derivanti dagli interventi attuabili a seguito del progetto di mitigazione, da destinare esclusivamente a lavori di manutenzione e messa in sicurezza delle aree a rischio esondazione ricadenti negli ambiti urbanizzati e di competenza comunale.

## **66.3 Normativa specifica per le Aree cod E-14-0032 e cod. E-14\_0033 (2/3 – San Biagio)**

Sono disciplinate le modalità operative per attuare la mitigazione del rischio per le richieste relative ad interventi conformi alle NTA del PIANO, che esulano dalle fattispecie previste dall'art. 9 delle NTA del PAI.

In particolare, sono individuate le procedure, le verifiche tecniche e gli elaborati necessari per ottenere i titoli abilitativi relativi a interventi diretti ricadenti nella fascia di territorio inondabile, individuata dal Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) dei bacini di rilievo regionale.

Nelle zone di PIANO ricadenti nell'Area Progetto di mitigazione, l'attuazione degli interventi è graduata in due step successivi:

**FASE 1 – fino al collaudo degli: *“interventi di completamento per la riduzione del rischio idrogeologico nelle aree interessate dagli eventi alluvionali del settembre 2006. bacino idrografico fiume Aspio rio scaricalasino. primo stralcio c2 - o.p.c.m. n.3548/2006 - realizzazione casse di espansione 4a e 4b” (fosso Offagna cod. e-14-0032 e fosso san valentino cod. e-14\_0033) - loc. san Biagio***

A.1 I progetti redatti e presentati al Comune di Osimo con istanza autorizzativa, ai sensi dall'art. 9 delle NTA del PAI, ricadenti in tutte le aree individuate dal PAI del territorio comunale, dovranno rispettare le seguenti indicazioni tecniche:

- gli interventi di ristrutturazione edilizia, dovranno essere realizzati con il piano di calpestio dell'edificio posto ad una quota superiore di + 50 cm rispetto alla potenziale quota inondabile, senza prevedere movimenti di terra e costruzioni in rilevato. Pertanto, il progettista, a seguito di studi idraulici particolareggiati, con individuazione puntuale dell'area di intervento e della relativa quota inondabile, dovrà modulare la quota del piano di calpestio sempre tenendo conto del franco di + 50 cm sulla quota minima e massima di piena morfologica. Tale quota offre un franco di sicurezza così da non comportare un aggravio di rischio idraulico per lo

stesso e per le aree circostanti. Al di sotto di questa quota gli ambienti dovranno essere provvisti di aperture per permettere il passaggio dell'acqua in modo da contrastare la pressione idrostatica e non costituire ostacolo al deflusso dell'ondata di piena. Tali aperture dovranno essere oggetto di apposito calcolo idraulico eseguito da tecnico competente in materia che attesti quanto sopra richiesto. Tali locali dovranno essere realizzati in maniera tale che sia possibile mantenerli puliti al fine di garantire nel tempo invariate le condizioni di sicurezza iniziali. Si deve porre attenzione in special modo al drenaggio all'esterno dell'edificio, in modo da favorire un veloce ritiro dell'acqua;

- non potranno essere create cantine oppure spazi completamente interrati in zona allagabile. A tale scopo sono da favorire soluzioni che prevedano la dismissione dei piani interrati e seminterrati (mediante tombatura con parziale o totale riempimento), nonché dei piani terreni (mediante formazione di porticati e/o pilotis) per il loro recupero mediante esecuzione in sopraelevazione;
- le uscite dovranno essere posizionate sui lati dell'edificio non esposte alle principali linee di flusso e realizzate con porte a tenuta stagna;
- nelle parti non coperte dall'edificio si dovrà mantenere il più possibile il livello di terreno di progetto uguale a quello naturale senza effettuare movimenti di terra;
- per quanto riguarda la realizzazione di eventuali recinzioni, si prescrive che esse vengano realizzate con modalità costruttive tali da renderle "trasparenti" ad un eventuale flusso idrico di piena (rif. Schemi PS.2006 – MISURE DI SALVAGUARDIA).

B.1 - il titolo abilitativo rilasciato per gli interventi da realizzare, a seguito di istanza presentata ai sensi dall'art. 9 delle NTA del PAI, dovrà contenere le seguenti prescrizioni:

- installazione di un sensore del livello idrologico per il monitoraggio continuo dei fenomeni meteorologici ed idrologici;
- obbligo di scaricare ed utilizzare l'APP "inforMAPP", per *ricevere in tempo reale la segnalazione delle allerte meteo* diramate dal servizio regionale di Protezione Civile ed avviare tempestivamente il proprio protocollo di gestione dell'emergenza, con obbligo di osservare ogni opportuna cautela in occasione degli avvisi di allerta meteo eventualmente diramati dal servizio regionale di Protezione Civile (anche prevedendo l'interruzione delle attività svolte all'interno dell'immobile);

C.1 allegare alla documentazione presentata la seguente ulteriore documentazione:

- verifica tecnica prevista al co. 2 dell'art. 9 delle NTA del PAI, condotta anche in ottemperanza alle prescrizioni di cui al D.M. LL.PP. 11 marzo 1988 (in G.U. 1 giugno 1988 suppl. n. 127), volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto ed il livello di rischio dichiarato;
- dichiarazione di manleva per ognuno degli interventi previsti in area esondabile. Il proprietario e/o intestatario del titolo abilitativo ed il progettista devono garantire di tenere indenne e manlevare l'Amministrazione comunale, nonché i soggetti ad essa collegati e/o da essa controllati e gli altri Enti pubblici preposti alla gestione del Territorio, da qualsivoglia obbligo risarcitorio su eventuali danni subiti anche a seguito di eventi eccezionali. La manleva dovrà essere registrata e trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari;
- dichiarazione di fine lavori corredata di specifica attestazione, a firma del proprietario e/o intestatario del titolo abilitativo e del tecnico incaricato della direzione lavori, di regolare esecuzione degli interventi previsti.

**FASE 2 - A collaudo degli: “interventi di completamento per la riduzione del rischio idrogeologico nelle aree interessate dagli eventi alluvionali del settembre 2006. bacino idrografico fiume Aspigo Rio Scaricalasino. primo stralcio c2 - o.p.c.m. n.3548/2006 - realizzazione casse di espansione 4a e 4b” fino a deperimetrazione o riduzione del rischio (fosso Offagna cod. e-14-0032 e fosso san valentino cod. e-14\_0033) - loc. san Biagio.**

#### A.2 - INTERVENTI AMMESSI

E' consentita l'attuazione di interventi previsti dal D.P.R. 380/01 e dalle norme di PIANO, anche di rigenerazione urbana, ad oggi non consentiti dall'art. 9 delle NTA del PAI, quali ad esempio interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti dall'art. 3 lett. c) del D.P.R. 380/01 (anche con demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti), cambi di destinazione d'uso con incremento del carico urbanistico, ampliamenti, nuove costruzioni per quanto consentito dagli indici e parametri di zona e interventi ai sensi dell'art. 2 della L.R. 22/2009 “Piano Casa”.

**Tali interventi sono consentiti a condizione che** gli stessi non comportino un significativo ostacolo al deflusso delle acque, o una riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, e che in generale **non aumentino il livello di rischio.**

#### B.2 - CRITERI COSTRUTTIVI

Per garantire che gli interventi previsti non andranno quindi ad alterare il naturale deflusso delle acque, né ad aumentare le condizioni di rischio dell'Area Inondabile AIN E-14-0032 ed E-14\_0033 e non comporteranno alcun pericolo per i lotti contigui a quelli oggetto di intervento si dovranno adottare i seguenti **criteri costruttivi**:

- 1) Gli interventi di nuova costruzione e le ristrutturazioni, anche con demolizione e ricostruzione, potranno essere realizzati con il piano di calpestio dell'edificio posto ad una quota superiore di +50 cm rispetto alla quota del terreno dell'area in esame, senza prevedere movimenti di terra e costruzioni in rilevato. Tale quota offre un franco di sicurezza così da non comportare un aggravio di rischio idraulico per lo stesso e per le aree circostanti. Si deve porre attenzione in special modo al drenaggio all'esterno dell'edificio, in modo da favorire un veloce ritiro dell'acqua.
- 2) I cambi di destinazione d'uso con incremento del carico urbanistico potranno esser realizzati solo se interessano le superfici con piano di calpestio a quota non inferiore a quelle sopra richiamate.
- 3) Non possono essere create cantine oppure spazi completamente interrati in zona allagabile. A tale scopo sono da favorire soluzioni che prevedano la dismissione dei piani interrati e seminterrati (mediante tombatura con parziale o totale riempimento) nonché dei piani terreni (mediante formazione di porticati e/o pilotis) per il loro recupero mediante esecuzione in sopraelevazione.
- 4) Nelle parti non coperte dall'edificio si deve mantenere il più possibile il livello di terreno di progetto uguale a quello naturale senza effettuare movimenti di terra.
- 5) Le uscite devono essere posizionate sui lati dell'edificio non esposte alle principali linee di flusso e realizzate con porte a tenuta stagna.
- 6) Devono essere realizzati sistemi di ritenzione delle acque sovradimensionati almeno del 5% rispetto al calcolo dell'invarianza idraulica così da limitare ulteriormente l'afflusso di acque al corpo recettore in caso di necessità.
- 7) Per quanto riguarda la realizzazione di eventuali recinzioni, si prescrive che esse vengano realizzate con modalità costruttive tali da renderle “trasparenti” ad un eventuale flusso idrico di piena.
- 8) Deve essere installato un sensore del livello idrologico per il monitoraggio continuo dei fenomeni meteorologici ed idrologici.
- 9) Obbligo di utilizzo del sistema di allertamento comunale per eventi di Protezione Civile

attraverso l'App denominata "InforMAPP" che consente di ricevere in tempo reale i messaggi di allerta meteo diramati dal servizio regionale di protezione Civile.

Ulteriori accorgimenti progettuali, tecnico-costruttivi per la mitigazione del rischio potranno essere previsti in conformità all'art. 10.1 della circolare del AdB "Prime indicazioni per l'applicazione delle Norme di Attuazione del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI) approvato con D.C.R. n. 116 del 21/01/2004"

### C.2 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO

Ai fini del rilascio del titolo abilitativo e nei casi di interventi sottoposti a SCIA, il richiedente, ad integrazione di quanto previsto dalle vigenti norme, dovrà predisporre ed allegare la seguente ulteriore documentazione:

- dichiarazione di manleva di cui alla seguente lett. D.2).

### D.2 - CLAUSOLA DI MANLEVA

Per ognuno degli interventi previsti in area esondabile, comunque, il proprietario e il progettista devono garantire di tenere indenne e manlevare l'amministrazione Comunale, nonché i soggetti a essa collegati o da essa controllati ma anche per gli altri Enti pubblici preposti alla gestione del Territorio, da qualsivoglia obbligo risarcitorio su eventuali danni subiti anche a seguito di eventi eccezionali. La manleva deve essere registrata e trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari.

### E.2 - CERTIFICATI DI ESECUZIONE LAVORI

La dichiarazione di fine lavori deve essere corredata di specifica dichiarazione, a firma del proprietario e del tecnico incaricato della direzione lavori, di regolare esecuzione degli interventi previsti nel progetto di mitigazione.

### F.2 – INDICAZIONI PER LA MANUTENZIONE

Il Comune di Osimo destinerà una percentuale pari al 10% degli oneri di urbanizzazione primaria derivanti dagli interventi attuabili a seguito del progetto di mitigazione, da destinare esclusivamente a lavori di manutenzione e messa in sicurezza delle aree a rischio esondazione ricadenti negli ambiti urbanizzati e di competenza comunale.

## **Art. 67 – Definizione degli indirizzi per gli interventi in ambiti della MZS**

---

### **Disciplina delle aree ricadenti all'interno dello studio di Microzonazione Sismica di livello 2**

Il Comune di Osimo, in ottemperanza alle OPCM 3907/2010, DGR n. 967 del 05/07/2011, L.R. n. 35 del 26/12/2012, O.C.D.P.C. n. 344 del 09/05/2016, L.R. Marche n. 1/2018 e s.m.i., ha svolto le indagini di Microzonazione Sismica di Livello II su porzioni di territorio comunale insediato, consolidato e su quelle di sviluppo.

La microzonazione sismica ha come scopo la suddivisione del territorio in base al comportamento dei terreni e della tipologia degli edifici durante un evento sismico e quella di II livello fornisce i dati che, uniti alla tipologia degli edifici, permettono di risalire ai valori del fattore di amplificazione per aree omogenee.

Il PIANO recepisce negli elaborati D5a-D5b-D5c, le carte che suddividono il territorio in base al fattore di amplificazione (Fa) e precisamente:

- Carta di Microzonazione sismica riferita al periodo 0.1-0.5 sec.
- Carta di Microzonazione sismica riferita al periodo 0.4-0.8 sec.
- Carta di Microzonazione sismica riferita al periodo 0.7-1.1 sec.

Fatta salva la normativa vigente in materia di progettazione (Norme Tecniche per le Costruzioni NTC 2018 approvate con D.M.17/01/2018 e circolare applicativa), per gli interventi ricadenti nelle aree oggetto degli Studi di Microzonazione Sismica di II livello di cui agli elaborati D5a – D5b - D5c, i progettisti dovranno valutare, in base alle caratteristiche costruttive dell'opera da realizzare e alle conoscenze del territorio, se utilizzare il fattore di amplificazione indicato nelle carte di MS o se ritengono opportuno, definire un approccio diverso attraverso indagini geognostiche sismiche puntuali con eventuali studi più approfonditi tipo "Analisi di Risposta Sismica locale".

In particolare in caso di contesto a cavallo di due MOPS, i progettisti dovranno verificare le carte di MS in quanto alcune MOPS, a seguito delle varie elaborazioni sono state accorpate avendo come risultato lo stesso Fa.

Particolare attenzione andrà prestata nelle Zone "Stabili di attenzione per instabilità" dove si dovrà valutare, caso per caso, la necessità di operare approfondimenti con appropriate indagini geognostiche e sismiche al fine di una ricostruzione più dettagliata del modello sismo-stratigrafico locale al fine eventualmente di definire gli interventi e le azioni necessari a mitigare il rischio conseguente i fenomeni di instabilità potenzialmente attesi in caso di sisma.

Per opere ricadenti in aree non coperte dagli Studi di Microzonazione Sismica di II livello i progettisti dovranno operare in base alla normativa vigente.

## CAPO IV – VINCOLI E RISPETTI TECNICO NORMATIVI

### **Art. 68 – Vincoli paesaggistici, idrogeologici ed esenzioni**

---

Gli ambiti soggetti ai vincoli paesaggistici e idrogeologici e le aree esenti sono Individuati negli elaborati della serie C.

#### **68.1 – Idrogeologici R.D 3267/23 e R.D.1126/26 e Boschi (ai sensi L.R. 06/05)**

Consistono nelle aree tutelate ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267, "Riordinamento e riforma in materia di boschi e terreni montani", che sottopone a vincolo per scopi idrogeologici i terreni di qualsiasi natura e destinazione che, per effetto di forme di utilizzazione contrastanti con le norme, possono con danno pubblico subire denudazioni, perdere la stabilità o turbare il regime delle acque. I beni e gli ambiti individuati nelle tavole serie C come "boschi", sono tutelati per legge ai sensi del D.lgs. 42/04 art.142 co.1 e pertanto non possono essere distrutti né essere oggetto di modificazioni che rechino pregiudizio ai valori protetti. In tali ambiti, tutti gli interventi sono sottoposti al procedimento autorizzativo previsto dall'art. 146 del D.lgs. 42/2004 o dall'art. 3 del Dpr n. 31 del 13 febbraio 2017 "Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata", ad eccezione degli interventi rientranti nell'Allegato A del medesimo Dpr.

#### **68.2 – Corsi d'acqua - Aree tutelate per Legge (D.lgs. 42/04, art.142 co.1 - ex L. 431/85)**

Consistono nei fiumi e torrenti, nonché negli altri corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche approvati ai sensi del R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775 e nelle relative sponde o piedi degli argini, ove riconoscibili, per una fascia di 150 metri da ciascun lato, come delimitati nelle tavole serie C.

I beni e gli ambiti individuati non possono essere distrutti né essere oggetto di modificazioni che rechino pregiudizio ai valori protetti. Tutti gli interventi sono sottoposti al procedimento autorizzativo previsto dall'art. 146 del D.lgs. 42/2004 o dall'art. 3 del Dpr n. 31 del 13 febbraio 2017 "Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata", ad eccezione degli interventi rientranti nell'Allegato A del medesimo Dpr.

#### **68.3 – Esenzioni (ai sensi D.lgs. 42/04, art.142 co.2)**

Sono le aree escluse per legge dai vincoli paesaggistici ai sensi dell'art. 142, co. 2 del D.lgs. 42/2004, ovvero delle aree che alla data del 6 settembre 1985 erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee A e B. o ricomprese in un programma pluriennale di attuazione (P.P.A.) le cui previsioni siano state concretamente realizzate.

#### **68.4 – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (ai sensi D.lgs. 42/04, art.136 co.1)**

Il Piano individua nelle tavole serie C gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico da assoggettare a vincolo paesaggistico con apposito provvedimento amministrativo.

I beni e gli ambiti individuati non possono essere distrutti né essere oggetto di modificazioni che rechino pregiudizio ai valori protetti. Tutti gli interventi sono sottoposti al procedimento autorizzativo previsto dall'art. 146 del D.lgs. 42/2004 o dall'art. 3 del Dpr n. 31 del 13 febbraio 2017 "Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata", ad eccezione degli interventi rientranti nell'Allegato A del medesimo Dpr.

### **68.5 – Vincolo e aree di interesse archeologico (ai sensi D.lgs. 42/04, art.10 co.3 lett. a)**

---

Sono le aree interessate da notevole presenza di materiali e/o strutture di interesse archeologico, già rinvenuti ovvero non ancora oggetto di regolari campagne di scavo, ma motivatamente ritenuti presenti, e le aree che si possono configurare come luoghi di importante documentazione storica e insediativa. Tali aree coincidono con “le zone di interesse archeologico individuate alla data di entrata in vigore del presente codice” di cui all’art. 142, co. 1, lett. m del D.lgs. 42/2004.

I beni e gli ambiti individuati non possono essere distrutti né essere oggetto di modificazioni che rechino pregiudizio ai valori protetti. Tutti gli interventi sono sottoposti al procedimento autorizzativo previsto dall’art. 146 del D.lgs. 42/2004 o dall’art. 3 del Dpr n. 31 del 13 febbraio 2017 “Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall’autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata”, ad eccezione degli interventi rientranti nell’Allegato A del medesimo Dpr.

L’immobile distinto al n. C.t. di Osimo al foglio 40 particelle n°1311 (parte porzione di m. 5,00 dalle strutture romane) e n°1312 è dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi dell’art. 10 co. 3 lett. a) del D.lgs. 22/01/2014 n°42 e ss.mm.ii. con Decreto di tutela del D.D.R. del 05/02/2014 rep. n°16. Inoltre ai sensi del vigente P.P.A.R. (D.A.C.R. n°197 del 03 novembre 1989), art. 41 delle n.t.a. attorno all’area vincolata è istituita una ulteriore fascia di m. 50 di tutela integrale per cui qualunque movimento terra dovrà preventivamente essere autorizzato dalla Soprintendenza per i beni archeologici delle Marche.

## Art. 69 – Fasce di rispetto dei pozzi idropotabili

---

Il Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152, all'art. 94 "Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano".

La disciplina richiede l'individuazione delle aree di salvaguardia distinte in zone di tutela assoluta e zone di rispetto, nonché, all'interno dei bacini imbriferi e delle aree di ricarica della falda, le zone di protezione.

**La zona di tutela assoluta**, disposta per ogni punto di captazione o derivazione ad uso idropotabile, è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni: essa, in caso di acque sotterranee e per le acque superficiali, ha un'estensione di 10 metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e dev'essere adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

**Le zone di rispetto**, non sono state individuate dagli Enti Gestori e dall'Ambito Territoriale Ottimale, pertanto per tali zone valgono le indicazioni che: "In assenza dell'individuazione da parte delle regioni o delle province autonome della zona di rispetto ai sensi del co. 1, la medesima ha un'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione". Pertanto sono ritenute Zone di Rispetto delle fonti di approvvigionamento per scopi idropotabili le aree aventi raggio di 200 metri attorno al punto di presa.

**Le zone di rispetto (Aree di Salvaguardia)** dei campi pozzi Campocavallo e dei campi pozzi Padiglione sono individuate con una geometria che amplia il raggio di 200 mt, in recepimento al contributo ricevuto nell'ambito del Procedimento di scoping di VAS, dalla ATO 3 Marche Centro – Macerata, che secondo le competenze allo stesso attribuite dalla Legge, ha formulato e inoltrato alla Regione Marche una proposta di individuazione delle Aree di Salvaguardia relative (anche) alle Captazioni in questione, frutto di uno studio condotto con il coinvolgimento dell'Università di Camerino. Pur nelle more della definitiva approvazione da parte della Regione, si ritiene comunque opportuno tenere in considerazione tali perimetrazioni, in un'ottica di maggior tutela della risorsa idrica. Nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- m) pozzi perdenti;
- n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto di perdite di stoccaggio e distribuzione.

## **Art. 70 – Fasce di rispetto stradale**

---

Il PIANO dà indicazione negli elaborati serie C, unicamente delle fasce di rispetto dell'Autostrada e delle strade Provinciali Extraurbane.

Tutte le strade e loro relative fasce di rispetto, indicate dal PIANO e non, sono disciplinate ai sensi del nuovo codice della strada di cui al Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285, e relativo regolamento di attuazione di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495 e D.M. 19/04/2006 (pubblicato su G.U. n°170 del 27/04/2006).

In fase di presentazione dei piani attuativi o della richiesta dei titoli edilizi abilitativi, le fasce di rispetto stradali dovranno sempre essere puntualmente verificate in scala adeguata e misurate dal limite scarpata, fosso di guardia o recinzione stradale.

L'eventuale modifica dell'indicazione delle fasce di rispetto negli elaborati serie C, a seguito dell'approvazione di specifico PUMS o classificazione stradale comunale, non costituisce variante al PIANO.

Ai sensi dell'art. 26 comma 2 del D.P.R. n. 495/92, all'interno della fascia di rispetto stradale, non sono consentiti interventi di ricostruzione a seguito di demolizione integrale e di ampliamento.

Sono ammesse all'interno delle fasce di rispetto stradali le opere a servizio della strada, i servizi canalizzati, i canali, le aree di sosta, le recinzioni, le siepi, le opere di sostegno, nonché i distributori di carburanti con i relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti della strada e le cabine di distribuzione elettrica.

Nel computo della superficie territoriale (STE) o fondiaria (SF) sono da considerarsi compresi quei settori eventualmente investiti da fasce di rispetto.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto stradale non possono concorrere al calcolo delle superfici per gli standard urbanistici.

## **Art. 71 – Fasce di rispetto ferroviarie**

---

Le zone di rispetto ferroviario ricomprese tra le zone omogenee sono computabili ai fini del calcolo della SUL. Qualsiasi intervento di ampliamento o realizzazione di nuovi manufatti o opere di urbanizzazione che ricada all'interno della fascia di rispetto della ferrovia (pari a 30 m dalla più vicina rotaia), dovrà essere subordinato al rilascio di autorizzazione in deroga da parte di RFI, ai sensi del D.P.R. 753/80, fermo restando che l'altezza degli edifici non può superare i 2 piani fuori terra.

## **Art. 72 – Fasce di rispetto cimiteriale D.P.R. 285/90**

---

Le fasce di rispetto cimiteriale sono soggette a vincolo di inedificabilità di cui all'art. 338 del testo unico delle leggi sanitarie 27 luglio 1934 n.ro 1265 modificato dalla Legge 1° agosto 2002 n.ro 166.

- le zone di rispetto dei cimiteri rurali sono di ml 200;
- le zone di rispetto dei cimiteri urbani sono di ml 100.

Per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico, purché non vi ostino ragioni igienico - sanitarie, il Consiglio Comunale può consentire, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici.

La riduzione di cui al periodo precedente si applica con identica procedura anche per la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre. In esse è consentita la realizzazione (in assenza di specifiche attrezzature fisse) di chioschi per la vendita di fiori in regime precario, l'attività colturale agricola senza la costruzione di impianti, la sistemazione di spazi a verde privato o pubblico, la realizzazione di parcheggi pubblici o d'uso pubblico.

## **Art. 73 – Fasce di rispetto delle reti tecnologiche**

---

Nelle zone interessate dal passaggio di elettrodotti, metanodotti e principali collettori fognanti valgono, per l'edificazione e gli interventi previsti per la zona omogenea stabilita dal PIANO, oltre alle norme dettate dalle regolamentazioni di legge in merito, le prescrizioni contenute nel presente articolo recepite da quelle.

Tali superfici interessate dalle fasce di rispetto delle reti tecnologiche, al di là del grado di tutela, possono comunque essere valutate ai fini dell'indice di fabbricabilità per le costruzioni da realizzare nelle zone edificabili che le comprendono.

Gli impianti a rete (acqua, luce, gas, fognatura, telefono, dati ecc.) sono di norma realizzabili nel rispetto dei procedimenti ed alle condizioni fissate dalle norme di settore nazionali e regolamentari dei singoli servizi pubblici erogati dagli Enti gestori preposti.

Linee guida nazionali per la semplificazione dei procedimenti autorizzativi riguardanti la costruzione e l'esercizio delle infrastrutture appartenenti alla rete di distribuzione. (GU Serie Generale n.304 del 30-12-2022) emesse dal Ministro della transizione ecologica di concerto con il Ministro della Cultura in data 20/10/2022.

### **a) Fasce di rispetto degli elettrodotti**

Il PIANO individua le principali linee della rete elettrica esistente ed un ambito di rispetto minimo indicativo di 15 mt per lato.

Il DPCM 8 luglio 2003 fissa i limiti di esposizione a radiazione elettromagnetica e il D.M.29 maggio 2008 stabilisce il metodo di calcolo per la determinazione dell'ampiezza della fascia di rispetto.

Poiché essa varia a seconda del carico della tensione nei cavi, è compito del proprietario/gestore dell'elettrodotto calcolare l'ampiezza della fascia di rispetto e fornirla, su richiesta, ai soggetti interessati e all'Amministrazione Comunale.

All'art.4, co. I lett. h) la Legge 36/2001 stabilisce che all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti (linee aeree od interrate e cabine di trasformazione) non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario, ovvero ad uso che comporti una permanenza di persone non inferiore a quattro ore giornaliere. All'atto del rilascio del permesso a costruire l'Amministrazione Comunale dovrà tenere conto di tali fasce di rispetto.

### **b) Fasce di rispetto dei metanodotti**

Le fasce di rispetto dei metanodotti sono relative a due vincoli.

Il primo vincolo riguarda la protezione delle condutture, e per esso è fissata una fascia di rispetto di ml. 12 per lato.

Il secondo vincolo riguarda la prevenzione dei danni da incendio ed esplosione, e per esso l'ampiezza della fascia di rispetto è determinata da quanto disposto dal D.M. 24 novembre 1984 e dal D.M. 16 novembre 1999, poiché essa è variabile in funzione della pressione d'esercizio del metanodotto.

Relativamente alla rete di metanodotti ad alta pressione presenti nel territorio di Osimo di proprietà della società Snam Rete Gas S.p.A, il Piano recepisce quanto comunicato dalla società stessa con nota del prot. n°2023: 0449 del 26/07/2023.

È compito del proprietario/gestore dell'elettrodotto calcolare l'ampiezza della fascia di rispetto e fornirla, su richiesta, ai soggetti interessati e all'Amministrazione Comunale.

Ai sensi della normativa nazionale vigente, nelle aree interessate dalle fasce di rispetto dei metanodotti sono consentiti solo usi del suolo non permanenti, ossia tali da potersi esercitare senza la necessità di allestire strutture fisse o simili.

Non si può realizzare alcun manufatto che includa la sosta di persone od oggetti nella fascia di rispetto. È ammessa la realizzazione delle sole infrastrutture, dopo aver messo in sicurezza il tratto di condotta interessato.

### **c) Fasce di rispetto degli impianti tecnologici comunali**

#### **c.1) Impianti di fognatura e di depurazione**

Ai sensi degli Allegati 4 e 5 del D.M.4 febbraio 1977 e del Dlgs 13 gennaio 2003, n. 36, per i collettori vale una fascia di rispetto di ml. 5,00 per lato, per le fosse settiche esistenti ml.10; per i depuratori esistenti a sabbia ml.20.

#### c.2) Acquedotto.

Per le condutture dell'acquedotto Comunale interrate vale una fascia di rispetto di ml. 5,00 per lato, e per i serbatoi di ml.10.

Tali aree di rispetto degli impianti tecnologici comunali, sono assoggettate a tutela integrale.

In esse sono pertanto vietati;

- ogni nuova edificazione, nonché l'ampliamento degli edifici esistenti;
- 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 agro-silvo-pastorale;
- l'allestimento di impianti, di percorsi o di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;
- l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla circolare del Ministero LL.PP. 9 febbraio 1979, n. 400;
- la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli.

Nei punti di intersezione tra le condutture dell'acqua ad uso umano e le condutture fognarie dovranno essere adottati idonei sistemi di protezione onde evitare possibili contaminazioni dell'acqua ad uso umano da parte dei liquami, nel rispetto del D.lgs. n. 152/2006.

Tutti gli impianti presenti nel territorio relativi ad acque reflue domestiche e gli impianti di trattamento delle acque reflue urbane aventi capacità organica di progetto inferiore a 50 ab/eq. dovranno assicurare condizioni di salubrità per gli insediamenti circostanti, mediante opportuni accorgimenti, ivi compresa la copertura delle vasche e comunque attenersi alle indicazioni dell'allegato 4 punto 1.2 alla Deliberazione del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento del 4 febbraio 1977.

## TITOLO IV – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

### CAPO I – DISPOSIZIONI TRANSITORIE

#### **Art. 74 – Validità dei titoli abilitativi rilasciati prima dell'adozione del Piano**

---

I titoli abilitativi rilasciati e ritirati in data antecedente l'adozione del PIANO e non in contrasto con le norme di salvaguardia rimangono in vigore fino alla scadenza prevista dalla legislazione urbanistica vigente. Decorso il periodo di validità senza che si sia dato inizio ai lavori, tali concessioni ed autorizzazioni non possono essere rinnovate quando i lavori non risultino conformi alle norme di PIANO.

#### **Art. 75 – Usi transitori in zone destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse generale**

---

In tutte le zone destinate ad Attrezzature Pubbliche e di interesse generale, gli interventi ammessi sugli edifici esistenti non conformi alle destinazioni di PIANO sono subordinati ad un atto d'obbligo unilaterale in cui l'avente titolo si impegna a nulla pretendere in caso di esproprio per l'incremento di valore dal fabbricato a seguito delle opere autorizzate.

#### **Art. 76 – Piano Particolareggiato del Centro Storico PPCS**

---

Le aree e gli edifici ricompresi nel centro storico del Comune sono subordinati alle prescrizioni del vigente Piano Particolareggiato del Centro Storico di cui al precedente art.10 delle NTA.

Il PIANO individua con specifico elaborato scritto grafico tav. AS3 "*Centro Storico norme di salvaguardia ed indirizzi*" gli indirizzi e le prescrizioni cogenti per il nuovo PPCS.

Alla decadenza del vigente Piano Particolareggiato e fino all'entrata in vigore del nuovo PPCS si applicano le presenti disposizioni di PIANO. L'entrata in vigore del nuovo PPCS, nel rispetto delle dotazioni minime di cui al D.M. 1444/68 non costituisce variante sostanziale al PIANO.

#### **Art. 77 – Piani attuativi previgenti**

---

I Piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e privata definitivamente approvati rimangono in vigore a tutti gli effetti per il tempo previsto della loro validità ed efficacia compresi gli eventuali lotti inedificati che mantengono l'ultrattività normativa del piano attuativo originario.

Alla decadenza dei piani urbanistici attuativi vigenti non convenzionati, per quelli già decaduti alla data di adozione del presente piano e/o alla scadenza delle relative convenzioni, varranno le prescrizioni stabilite dal piano attuativo decaduto previo adeguamento del medesimo alle prescrizioni di standard relativi ai parcheggi privati e agli indicatori ambientali.

In caso di varianti ai suddetti Piani urbanistici attuativi esse devono conformarsi alle prescrizioni del presente PIANO, fatte salve le varianti con procedimenti avviati prima della adozione del presente PIANO.

I piani attuativi decaduti non compresi nell'elaborato tav. AS4 sono invece inefficaci e la relativa disciplina urbanistica-edilizia in essi prevista non è più applicabile in quanto sostituita dalle disposizioni del presente PIANO nelle zone comprese nell'ambito dei suddetti Piani attuativi.

L'edificazione dei lotti residui ricompresi all'interno di Piani Urbanistici Attuativi completati per oltre il 75% e con opere pubbliche oggetto della convenzione completate, collaudate e acquisite a patrimonio pubblico, individuati dal PIANO come sottozone B e D di completamento con specifico perimetro negli elaborati della serie A, non è soggetta a versamento di oneri di urbanizzazione.

## **CAPO II – DISPOSIZIONI FINALI**

### **Art. 78 – Decadenza di norme in contrasto**

---

Gli edifici esistenti alla data di adozione del nuovo PIANO, in contrasto con le destinazioni d'uso, con le prescrizioni tipologiche, gli indici e parametri stabiliti dal nuovo PIANO possono essere oggetto di interventi di trasformazione soltanto per essere adeguati alle presenti norme, ovvero di interventi di ristrutturazione edilizia all'interno del volume (art.6 NTA).

In caso di previsioni di PIANO difformi dai contenuti dei Piani attuativi, tali previsioni sono da intendersi operanti solo alla scadenza del periodo di validità dei Piani attuativi medesimi.

### **Art. 79 – Deroghe**

---

Nei casi e nei modi previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente”, L.R. 34/92 e successive modificazioni ed integrazioni, sono ammesse deroghe alle prescrizioni di Piano.