



COMUNE DI CAGLI

PIANO REGOLATORE GENERALE  
IN ADEGUAMENTO AL P.P.A.R.

# NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE

- *Delibera Consiglio Provinciale n° 137 del 28.09.2001*
- *Delibera Consiglio Provinciale n° 149 del 25.11.2002*
  
- *Delibera Consiglio Comunale n° 56 del 03/06/1998*

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

## **INDICE**

### **PARTE PRIMA**

#### **DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

- Art. 1 - Finalità delle norme	pag.	3
- Art. 2 – Ambito di applicazione delle norme	pag.	4
- Art. 3 – Elaborati costitutivi del P.R.G.	pag.	5
- Art. 4 – Efficacia delle norme di P.R.G.	pag.	20
- Art. 5 - Deroghe	pag.	21

### **PARTE SECONDA**

#### **NORME PROCEDURALI**

- Art. 6 - Attuazione del P.R.G.	pag.	24
- Art. 7 – Attuazione delle previsioni relative alla viabilità	pag.	25
- Art. 8 – Difformità dell'esistente dalle previsioni	pag.	25

### **PARTE TERZA**

#### **CATEGORIE E MODALITA' DI INTERVENTO E STRUMENTI DI ATTUAZIONE**

- Art. 9 - Categorie e modalità di intervento edilizio: definizioni	pag.	29
- Art. 9.1 – Modalità e categorie di intervento	pag.	30
- Art. 9.2 – Nuova costruzione	pag.	34
- Art. 9.3 - Ristrutturazione urbanistica	pag.	34
- Art.10 – Strumenti attuativi urbanistici	pag.	35
- Art.11 – Programma pluriennale di attuazione	pag.	36
- Art.12 - Usi del territorio	pag.	37
- Art.13 – Variazione di destinazione d'uso	pag.	40
- Art.14 – Attrezzature del territorio	pag.	40
- Art.15 - Definizione dei parametri ed elementi stereometrici	pag.	41

## **PARTE QUARTA**

### SUDDIVISIONE IN ZONE

- Art.16 - Frazioni	pag. 45
- Art.17 – Nuclei rurali	pag. 45
- Art.18 – Suddivisione in zone del territorio comunale	pag. 47
- Art.19 – Zona "A" - Ambiti di valore storico architettonico	pag. 49
- Art.20 - Zone ed edifici di interesse storico architettonico AI – A2 - A3 - A4	pag. 55
- Art.21 - Zona "B" di completamento	pag. 58
- Art.22 – Zona "C" di espansione	pag. 65
- Art.23 – Zona "D" - attività produttive	pag. 85
- Art.24 - Zone produttive speciali	pag. 104
- Art.25 - Zona "E" agricole	pag. 106
- Art.26 – Ristrutturazione urbanistica (R.U.)	pag. 119
- Art.27 – Riqualificazione ambientale	pag. 126
- Art.28– Zona "F" - Attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico	pag. 127
- Art.29 – Aree a verde privato	pag. 131
- Art.30 – Attrezzatura e progettazione sentieri (Sentiero Italia e integrazioni)	pag. 132
- Art.31 – Zone destinate alla viabilità e relative fasce di rispetto	pag. 132
- Art.32 - Verifica di compatibilità ambientale	pag. 135
- Art.33 – Inquinamento elettromagnetico	pag. 138

## **PARTE QUINTA**

### SISTEMA DELLE TUTELE

- Art.34 - Tutela paesaggistico-ambientale	pag. 141
- Art.35 – Tutela categorie costitutive del paesaggio	pag. 143

## PARTE SESTA

### NORME TRANSITORIE E DISPOSIZIONI FINALI PER LA GESTIONE DEL PIANO

- Art.36 - Disposizioni transitorie per i Piani di Lottizzazione approvati pag. 159
- Art.37 – Misure di salvaguardia pag. 160
- Art.38 – Validità delle concessioni ed autorizzazioni rilasciate prima dell'adozione del Piano pag. 160
- Art.39 – Elaborati prescritti per la concessione edilizia pag. 161
- Art.40 – Arredo urbano pag. 161
- Art.41 - Materiali e particolari costruttivi zona "A" ed edifici segnalati nello schedatura storico-ambientale pag. 167

# PARTE PRIMA

# **DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

## **Art. 1 - FINALITA' DELLE NORME**

Le norme di attuazione sono parte integrante delle previsioni urbanistiche di cui alle tavole del P.R.G. (v. art.3). Possiedono la stessa efficacia obbligatoria delle predette previsioni, anche rispetto all'applicazione delle misure di salvaguardia (v. Leggi vigenti, Nazionali e Regionali).

Il P.R.G. è strumento di pianificazione conforme alle norme della Legge Regionale n. 34 del 05/08/1992, della Legge 17/7/1942 n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni, al P.P.A.R. adottato con Del. G.R. n. 197 del 3/11/89, al D.P.R.G. del 14/11/90 n.28 relativo al Regolamento Regionale Tipo, fondamentali normativi della pianificazione urbanistica nella Regione Marche.

Ha per oggetto il territorio del Comune di Cagli.

Le disposizioni conseguenti a Leggi Nazionali o Regionali (in essere o di futura promulgazione) sono operanti sul predetto territorio comunale anche in modifica alle previsioni di Piano.

## **Art. 2 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME**

La normativa, come di seguito formulata, conferisce operatività di riferimenti programmatici del P.R.G., stabilendo, in particolare, le prescrizioni cui devono attenersi gli strumenti urbanistici esecutivi, nonché la regolamentazione delle iniziative private relative al processo di trasformazione del territorio comunale.

Nell'ambito del predetto territorio l'edificazione è sottoposta, oltre che alle leggi vigenti, alla disciplina di cui alla normativa anzidetta, al regolamento edilizio, agli altri regolamenti comunali in essere, sempre che questi ultimi non siano in contraddizione con la normativa succitata.



**Art. 3 - ELABORATI COSTITUTIVI DEL P.R.G.****SOTTOSISTEMA GEOLOGICO, GEOMORFOLOGICO E IDROGEOLOGICO**

<b>TAVOLE</b>	<b>DENOMINAZIONE TAVOLE</b>	<b>N° TAVOLE</b>
<b>GX</b>	<b>SEZIONI GEOLOGICHE</b>	<b>1</b>
<b>GA</b>	<b>AMBITI PROVVISORI TUTELA INTEGRALE E DI TUTELA ORIENTATA (Art. 29-30) N.T.A. DEL P.P.A.R. – MARCHE</b>	
	1 GA ORSAIOLA	<b>2</b>
	2 GA FARNETA	<b>3</b>
	3 GA ACQUALAGNA	<b>4</b>
	4 GA M. PAGANUCCIO	<b>5</b>
	5 GA PIOBBICO	<b>6</b>
	6 GA S. VITALE	<b>7</b>
	7 GA PIGNO	<b>8</b>
	8 GA M. GHERARDO	<b>9</b>
	9 GA PIANELLO	<b>10</b>
	10 GA CAGLI	<b>11</b>
	11 GA FRONTONE	<b>12</b>
	12 GA PIAN DI SERRA	<b>13</b>
	13 GA CANTIANO	<b>14</b>
	14 GA M. CATRIA	<b>15</b>
<b>GB</b>	<b>AMBITO PROVVISORIO DI TUTELA ORIENTATA Art. 31 N.T.A. DEL P.P.A.R. – MARCHE</b>	
	1 GB ORSAIOLA	<b>16</b>
	2 GB FARNETA	<b>17</b>
	3 GB ACQUALAGNA	<b>18</b>
	4 GB M. PAGANUCCIO	<b>19</b>
	5 GB PIOBBICO	<b>20</b>
	6 GB S. VITALE	<b>21</b>
	7 GB PIGNO	<b>22</b>
	8 GB M. GHERARDO	<b>23</b>

<b>TAVOLE</b>	<b>DENOMINAZIONE TAVOLE</b>	<b>N° TAVOLE</b>
	9 GD PIANELLO	24
	10 GD CAGLI	25
	11 GD FRONTONE	26
	12 GD PIAN DI SERRA	27
	13 GD CANTIANO	28
	14 M. CATRIA	29
<b>GC</b>	<b>CARTA GEOMORFOLOGICA</b>	
	1 GC ORSAIOLA	30
	2 GC FARNETA	31
	3 GC ACQUALAGNA	32
	4 GC M. PAGANUCCIO	33
	5 GC PIOBBICO	34
	6 GC S. VITALE	35
	7 GC PIGNO	36
	8 GC M. GHERARDO	37
	9 GC PIANELLO	38
	10 GC CAGLI	39
	11 GC FRONTONE	40
	12 GC PIAN DI SERRA	41
	13 GC CANTIANO	42
	14 GC M. CATRIA	43
<b>GD</b>	<b>CARTA IDROGEOLOGICA</b>	
	1 GD ORSAIOLA	44
	2 GD FARNETA	45
	3 GD ACQUALAGNA	46
	4 GD M. PAGANUCCIO	47
	5 GD PIOBBICO	48
	6 GD S. VITALE	49
	7 GD PIGNO	50
	8 GD M. GHERARDO	51
	9 GD PIANELLO	52
	10 GD CAGLI	53
	11 GD FRONTONE	54
	12 GD PIAN DI SERRA	55
	13 GD CANTIANO	56
	14 GD M. CATRIA	57

TAVOLE	DENOMINAZIONE TAVOLE	N° TAVOLE
<b>GE</b>	<b>CARTA GEOLOGICA</b>	
	1 GE ORSAIOLA	58
	2 GE FARNETA	59
	3 GE ACQUALAGNA	60
	4 GE M. PAGANUCCIO	61
	5 GE PIOBBICO	62
	6 GE S. VITALE	63
	7 GE PIGNO	64
	8 GE M. GHERARDO	65
	9 GE PIANELLO	66
	10 GE CAGLI	67
	11 GE FRONTONE	68
	12 GE PIAN DI SERRA	69
	13 GE CANTIANO	70
	14 GE M. CATRIA	71
<b>GF</b>	<b>CARTA DELLE PERICOLOSITA' GEOLOGICHE E SISMICHE</b>	
	1 GF ORSAIOLA	72
	2 GF FARNETA	73
	3 GF ACQUALAGNA	74
	4 GF M. PAGANUCCIO	75
	5 GF PIOBBICO	76
	6 GF S. VITALE	77
	7 GF PIGNO	78
	8 GF M. GHERARDO	79
	9 GF PIANELLO	80
	10 GF CAGLI	81
	11 GF FRONTONE	82
	12 GF PIAN DI SERRA	83
	13 GF CANTIANO	84
	14 GF M. CATRIA	85
<b>GG</b>	<b>EMERGENZE GEOLOGICHE E GEOMORFOLOGICHE</b>	
	1GG* TAVOLA GENERALE	85bis

<b>GH</b>	<b>AREE "GA – GB – GC" CARTOGRAFATE DAL P.P.A.R.</b>	
1	GH ORSAIOLA	86
2	GH FARNETA	87
3	GH ACQUALAGNA	88
4	GH M. PAGANUCCIO	89
5	GH PIOBBICO	90
6	GH S. VITALE	91
7	GH PIGNO	92
8	GH M. GHERARDO	93
9	GH PIANELLO	94
10	GH CAGLI	95
11	GH FRONTONE	96
12	GH PIAN DI SERRA	97
13	GH CANTIANO	98
14	GH M. CATRIA	99

#### **SOTTOSISTEMA BOTANICO-VEGETAZIONALE**

<b>TAVOLE</b>	<b>DENOMINAZIONE TAVOLE</b>	<b>N° TAVOLE</b>
<b>BA</b>	<b>CARTA DELLA VEGETAZIONE E DEGLI ELEMENTI DIFFUSI DEL PAESAGGIO AGRARIO</b>	
1	BA ORSAIOLA	100
2	BA FARNETA	101
3	BA ACQUALAGNA	102
4	BA M. PAGANUCCIO	103
5	BA PIOBBICO	104
6	BA S. VITALE	105
7	BA PIGNO	106
8	BA M. GHERARDO	107
9	BA PIANELLO	108
10	BA CAGLI	109
11	BA FRONTONE	110
12	BA PIAN DI SERRA	111
13	BA CANTIANO	112
14	BA M. CATRIA	113

<b>BB</b>	<b>CARTA DEGLI AMBITI DI TUTELA DEL PAESAGGIO VEGETALE</b>	
	1 BB ORSAIOLA	114
	2 BB FARNETA	115
	3 BB ACQUALAGNA	116
	4 BB M. PAGANUCCIO	117
	5 BB PIOBBICO	118
	6 BB S. VITALE	119
	7 BB PIGNO	120
	8 BB M. GHERARDO	121
	9 BB PIANELLO	122
	10 BB CAGLI	123
	11 BB FRONTONE	124
	12 BB PIAN DI SERRA	125
	13 BB CANTIANO	126
	14 BB M. CATRIA	127
<b>BC</b>	<b>COMPLESSI ORO-IDROGRAFICI, BOSCHI E PASCOLI CARTOGRAFATI DAL P.P.A.R.</b>	
	1 BC ORSAIOLA	128
	2 BC FARNETA	129
	3 BC ACQUALAGNA	130
	4 BC M. PAGANUCCIO	131
	5 BC PIOBBICO	132
	6 BC S. VITALE	133
	7 BC PIGNO	134
	8 BC M. GHERARDO	135
	9 BC PIANELLO	136
	10 BC CAGLI	137
	11 BC FRONTONE	138
	12 BC PIAN DI SERRA	139
	13 BC CANTIANO	140
	14 BC M. CATRIA	141
<b>BD</b>	<b>AREE "BA – BB – BC" CARTOGRAFATE DAL P.P.A.R.</b>	
	1 BD ORSAIOLA	142
	2 BD FARNETA	143
	3 BD ACQUALAGNA	144
	4 BD M. PAGANUCCIO	145
	5 BD PIOBBICO	146

	6 BD S. VITALE	147
	7 BD PIGNO	148
	8 BD M. GHERARDO	149
	9 BD PIANELLO	150
	10 BD CAGLI	151
	11 BD FRONTONE	152
	12 BD PIAN DI SERRA	153
	13 BD CANTIANO	154
	14 BD M. CATRIA	155

### PIANO REGOLATORE GENERALE (Analisi)

TAVOLE	DENOMINAZIONE TAVOLE	N° TAVOLE
<b>UA</b>	<b>INDIVIDUAZIONE VINCOLI DERIVANTI DA LEGGI STATALI E REGIONALI</b>	
	UA* TAVOLA D'INSIEME	156
	6 UA SAN VITALE	157
	7 UA PIGNO	158
	9 UA PIANELLO	159
	10 UA CAGLI	160
	11 UA FRONTONE	161
<b>UB</b>	<b>RETI TECNOLOGICHE – DISCARICHE – IMPIANTI DI DEPURAZIONE</b>	
	1 UB ORSAIOLA	162
	2 UB FARNETA	163
	3 UB ACQUALAGNA	164
	4 UB M. PAGANUCCIO	165
	5 UB PIOBBICO	166
	6 UB S. VITALE	167
	7 UB PIGNO	168
	8 UB M. GHERARDO	169
	9 UB PIANELLO	170
	10 UB CAGLI	171
	11 UB FRONTONE	172

<b>UC</b>	12 UB PIAN DI SERRA	173
	13 UB CANTIANO	174
	14 UB M. CATRIA	175
	<b>VIABILITA' ESISTENTE</b>	
	1 UC TAVOLA GENERALE	176

TAVOLE	DENOMINAZIONE TAVOLE	N° TAVOLE
<b>UD</b>	<b>SOTTOSISTEMI STORICO - CULTURALE E TERRITORIALE:</b>	
	<b>TRASPOSIZIONE AMBITI DI TUTELA PROVVISORI PREVISIONI URBANISTICHE VIGENTI (P.R.G.)</b>	
	(scala 1:2000)	
	1 UA CAGLI	177
	2 UA CAGLI NUOVA ZONA INDUSTRIALE	178
	3 UA SMIRRA	179
	4 UA PIANELLO-POLEA-MORIA	180
	5 UA SECCHIANO	181
	6 UA ACQUAVIVA-PARAVENTO	182
	7 UA NARO	183
8 UA MASSA-CERRETO	184	
9 UA PIEIA	185	
<b>UE</b>	<b>TESSUTO URBANO ESISTENTE</b>	
	<b>SERVIZI A RETE</b>	
	<b>PRINCIPALI ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI</b>	
	<b>A SCALA URBANA – VIABILITA' - (Scala 1:2000)</b>	
	1 UE CAGLI CAPOLUOGO	186
	2 UE SMIRRA	187
	3 UE PIANELLO-POLEA-MORIA	188
	4 UE SECCHIANO	189
5 UE ACQUAVIVA-PARAVENTO-CALAMELLO-CA MEO-CAICACCIA	190	
6 UE NARO	191	
7 UE PIAN DI ROSE-VALUBBIO	192	

	8 UE I CONTI	193
	9 UE M. PETRANO	194
	10 UE MASSA-CERRETO	195
	11 UE C' RIO	196
	12 UE PIGNO	197
	13 UE TARUGO	198
	14 UE FOSTO	199
	15 UE M. GHERRDO	200
	16 UE PIEIA	201
	17 UE SPINABETO - CAIMERCATI	202

TAVOLE	DENOMINAZIONE TAVOLE	N° TAVOLE
	18 UE CAI MARINI	203
	19 UE L'EREMITA	204
	20 UE M. MARTELLO	205
	21 UE C LA CORNIOLA	206
	22 UE CAI BERTINI	207
	23 UE CASALE DI SOTTO	208
	24 UE CAI SERRA	209
	25 UE COLONDELLO	210
	26 UE CASALE DI SOPRA – CAI BURNESI	211
	27 UE CA' BARGELLO	212
	28 UE SAN VITALE	213
	29 UE LE FOCI	214
<b>UF</b>	<b>ANALISI PERCETTIVA DEL PAESAGGIO</b>	
	1UF*	215 A
	2UF LIBRO	215 B



## ANALISI STORICA

Tavole	Denominazione Tavole	N° Tavole
<b>ISA</b>	<b>CARTOGRAFIA PREGEODETICA E GEODETICA LIBRO</b>	<b>216</b>
<b>ISB</b>	<b>CATASTO PONTIFICIO</b>	
	1 LIBRO	<b>217 A</b>
	3 TAVOLA*	<b>217 B</b>
<b>ISC</b>	<b>CASTELLI, PIEVI, EREMI, CHIESE, MONASTERI</b>	
	1 LIBRO	<b>218 A</b>
	2 TAVOLA*	<b>218 B</b>
<b>ISD</b>	<b>MULINI</b>	<b>219</b>
<b>ISE</b>	<b>CASTELLO DI NARO</b>	<b>220</b>
<b>ISF</b>	<b>PONTE MANLIO</b>	<b>221</b>

**PIANO REGOLATORE GENERALE (Analisi - Progetto)**

<b>TAVOLE</b>	<b>DENOMINAZIONE TAVOLE</b>	<b>N° TAVOLE</b>
<b>STG</b>	<b>SOTTOSISTEMA TERRITORIALE AREE A – B – C CARTOGRAFATE DAL P.P.A.R.</b>	
	1 STG ORSAIOLA	<b>222</b>
	2 STG FARNETA	<b>223</b>
	3 STG ACQUALAGNA	<b>224</b>
	4 STG M.PAGANUCCIO	<b>225</b>
	5 STG PIOBBICO	<b>226</b>
	6 STG S.VITALE	<b>227</b>
	7 STG PIGNO	<b>228</b>
	8 STG M.GHERARDO	<b>229</b>
	9 STG PIANELLO	<b>230</b>
	10 STG CAGLI	<b>231</b>
	11 STG FRONTONE	<b>232</b>
	12 STG PIAN DI SERRA	<b>233</b>
	13 STG CANTIANO	<b>234</b>
	14 STG M.CATRIA	<b>235</b>
<b>STX</b>	<b>SOTTOSISTEMA STORICO – CULTURALE E TER- RITORIALE: TRASPOSIZIONE AMBITI DI TU- TELA PROVVISORIA</b>	
	1 STX ORSAIOLA	<b>236</b>
	2 STX FARNETA	<b>237</b>
	3 STX ACQUALAGNA	<b>238</b>
	4 STX M. PAGANUCCIO	<b>239</b>
	5 STX PIOBBICO	<b>240</b>
	6 STX S. VITALE	<b>241</b>
	7 STX PIGNO	<b>242</b>
	8 STX M. GHERARDO	<b>243</b>
	9 STX PIANELLO	<b>244</b>
	10 STX CAGLI	<b>245</b>
	11 STX FRONTONE	<b>246</b>

	12 STX PIAN DI SERRA	<b>247</b>
	13 STX CANTIANO	<b>248</b>
	14 STX M. CATRIA	<b>249</b>
<b>STA</b>	<b>SOTTOSISTEMA STORICO – CULTURALE INDIVIDUAZIONE NUCLEI, EDIFICI E MANUFATTI STORICI EXTRA URBANI</b>	
	1 STA ORSAIOLA	<b>250</b>
	2 STA FARNETA	<b>251</b>
	3 STA ACQUALAGNA	<b>252</b>
	4 STA M. PAGANUCCIO	<b>253</b>
	5 STA PIOBBICO	<b>254</b>
	6 STA S. VITALE	<b>255</b>
	7 STA PIGNO	<b>256</b>
	8 STA M. GHERARDO	<b>257</b>
	9 STA PIANELLO	<b>258</b>
	10 STA CAGLI	<b>259</b>
	11 STA FRONTONE	<b>260</b>
	12 STA PIAN DI SERRA	<b>261</b>
	13 STA CANTIANO	<b>262</b>
	14 STA M. CATRIA	<b>263</b>

TAVOLE	DENOMINAZIONE TAVOLE	N° TAVOLE
<b>STB</b>	<b>SOTTOSISTEMA STORICO – CULTURALE INDIVIDUAZIONE NUCLEI, EDIFICI E MANUFATTI STORICI EXTRA URBANI</b>	
	1 STB ORSAIOLA	264
	2 STB FARNETA	265
	3 STB ACQUALAGNA	266
	4 STB M. PAGANUCCIO	267
	5 STB PIOBBICO	268
	6 STB S. VITALE	269
	7 STB PIGNO	270
	8 STB M. GHERARDO	271
	9 STB PIANELLO	272
	10 STB CAGLI	273
	11 STB FRONTONE	274
	12 STB PIAN DI SERRA	275
	13 STB CANTIANO	276
	14 STB M. CATRIA	277
	<b>PERIMETRAZIONE AMBITI E LIVELLI DI TUTELA DEFINITIVI – SINTESI DELLE PREVISIONI URBANISTICHE DI PIANO</b>	
<b>STC</b>	<b>- Ambiti di tutela</b>	
	1 STC ORSAIOLA	278
	2 STC FARNETA	279
	3 STC ACQUALAGNA	280
	4 STC M. PAGANUCCIO	281
	4 STC PIOBBICO	282
	5 STC S. VITALE	283
	6 STC PIGNO	284
	7 STC M. GHERARDO	285
	8 STC PIANELLO	286
	9STC CAGLI	287
	10 STC FRONTONE	288
	11 STC PIAN DI SERRA	289
	12 STC CANTIANO	290
	13 STC M. CATRIA	291

<b>STD</b>	<b>1 STD - Riserva Naturale Statale “Gola del Furlo” - Zone di Protezione Speciale (Z.P.S.) - Siti di Importanza Comunitaria (S.I.C.) (Scala 1:25000)</b>	<b>292</b>
<b>STE</b>	<b>- Aree Floristiche - Punti Panoramici - Strade Panoramiche - Strada Consolare - Centri Storici (Scala 1:10000)</b>	
	1 STE ACQUALAGNA	<b>293</b>
	2 STE M.PAGANUCCIO	<b>294</b>
	3 STE PIOBBICO	<b>295</b>
	4 STE S. VITALE	<b>296</b>
	5 STE PIGNO	<b>297</b>
	6 STE M.GHERARDO	<b>298</b>
	7 STE PIANELLO	<b>299</b>
	8 STE CAGLI	<b>300</b>
	9 STE FRONTONE	<b>301</b>
	10 STE PIAN DI SERRA	<b>302</b>
	11 STE CANTIANO	<b>303</b>
	12 STE M. CATRIA	<b>304</b>
<b>STF</b>	<b>1 STF - VINCOLI SOVRAORDINATI AL P.P.A.R. – Esistenti all’entrata in vigore del Piano Paesistico Ambientale Regionale (Scala 1:25000)</b>	<b>305</b>
<b>STH</b>	<b>PARCHI, RISERVE NATURALI REGIONALI CARTOGRAFATI DAL P.P.A.R.</b>	
	1 STH ACQUALAGNA	<b>306</b>
	2 STH ORSAIOLA	<b>307</b>
	3 STH M. PAGANUCCIO	<b>308</b>
	4 STH PIOBBICO	<b>309</b>
	5 STH S. VITALE	<b>310</b>
	6 STH PIANELLO	<b>311</b>
	7 STH CAGLI	<b>312</b>

	8 STH FRONTONE	<b>313</b>
	9 STH PIAN DI SERRA	<b>314</b>
	10 STH CANTIANO	<b>315</b>
	11 STH M. CATRIA	<b>316</b>

## PIANO REGOLATORE GENERALE (Progetto)

TAVOLE	DENOMINAZIONE TAVOLE	N° TAVOLE
<b>PZ</b>	<b>SCHEDE PRE-PROGETTUALI</b>	<b>317</b>
<b>Z</b>	<b>STATO DI PROGETTO – ASSETTO DEL TERRITORIO PERIMETRI E LIVELLI DI TUTELA DEFINITIVI (Scala 1:2000)</b>	
	1 Z CAGLI CENTRO	<b>318</b>
	2 Z CAGLI S. LAZZARO	<b>319</b>
	3 Z CAGLI FLAMINIA NORD	<b>320</b>
	4 Z SMIRRA	<b>321</b>
	5 Z PIANELLO – POLEA – MORIA	<b>322</b>
	6 Z SECCHIANAO – FOSTO – EREMITA	<b>323</b>
	7 Z NARO – FRESCINA	<b>324</b>
	8 Z ACQUAVIVA	<b>325</b>
	9 Z PARAVENTO – CAMEO – CAICACCIA – CALAMELLO	<b>326</b>
	10 Z MONTE PETRANO – LE FOCI	<b>327</b>
	11 Z PONTE DI FERRO – PIAN DEI CONTI – FURLO	<b>328</b>
	12 Z CA' RIO	<b>329</b>
	13 Z PIEIA – CERRETO – CALAGRETO – CASALE DI SOTTO – CAI BURANESI – CASALE DI SOPRA – CAI MERCATI – CAIMARINI – SPINABETO	<b>330</b>
	14 Z MASSA – CALTURCO – CAI SERRA – CA' LA CORNIOLA – CAI BERTINI	<b>331</b>
	15 Z PIAN DI ROSE – SAN MARTINO	<b>332</b>
	16 Z PIGNO – MONTE MARTELLO – COLON- DELLO – CA' BARGELLO – TARUGO –	

	MONTE GHERARDO	<b>333</b>
	17 Z POGGIO DI ACUAVIVA – CARINI	<b>334</b>
	18 Z S. VITALE	<b>335</b>
<b>P</b>	<b>SCHEDE PROGETTUALI – POLI</b>	<b>336</b>

**N.B.** - Le Tavole con \* sono a Scala 1:25.000  
- Le Tavole senza alcuna dicitura sono a Scala 1:10.000

#### **Art. 4 - EFFICACIA DELLE NORME DI P.R.G.**

Le norme contenute nelle presenti disposizioni e negli elaborati grafici hanno carattere prescrittivo e sono vincolanti nei confronti di qualsiasi destinatario.

Qualora dovessero emergere discordanze nelle indicazioni risultanti dalle diverse planimetrie a scala diversa, si considerano prevalenti le tavole a maggior dettaglio.

Le schede progettuali – Poli Tavole P, n° 311 hanno valore propositivo e indicativo.



## **Art. 5 – DEROGHE**

E' data facoltà al Sindaco - nei limiti e nelle forme di cui alla Legge 17/8/1942 n. 1150 art.41 nonché dalla Legge 21/12/1955 n.1357 art.3 - di concedere deroghe alle presenti norme, così come alle prescrizioni del Regolamento Edilizio e degli altri strumenti urbanistici, applicabili ad edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico.

L'esercizio di tale facoltà è condizionato da deliberazione del Consiglio Comunale e dal preventivo Nulla osta dell'Amministrazione Provinciale. La procedura anzidetta non può comunque essere attuata per le zone omogenee "A" ai sensi del D.M. 02/04/1968 pubblicato sulla G.U. del 16/04/1968 n.97 e recepito nella L.R. 34 del 05/08/1992; parimenti non è derogabile la normativa pertinente alle destinazioni di zona, oggetto - in tal caso - di specifiche varianti di Piano.

Il Sindaco può esercitare la facoltà di deroga (secondo le procedure menzionate) in caso di interventi di edilizia sperimentale a finanziamento pubblico

# **PARTE SECONDA**

# ***NORME PROCEDURALI***

## **Art. 6 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

Ai sensi della vigente normativa urbanistica, il P.R.G. si realizza attraverso strumenti attuativi quali Piani Particolareggiati, Piani di Lottizzazione (di iniziativa pubblica o privata), Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, Piani di Recupero, Programmi Integrati, Programmi di Recupero Urbano, ovvero per intervento edilizio diretto.

Nel rispetto del Tit. IV della Legge Regionale 34/1992 gli interventi edilizi verranno attuati secondo le prescrizioni delle presenti norme e delle tavole di Piano, osservando le seguenti modalità:

- a) In tutti gli ambiti indicati nelle tavole di P.R.G. come soggetti a strumenti attuativi il Piano si attua attraverso tali strumenti (opportunamente specificati e nelle presenti norme e nelle tavole sopra menzionate). In assenza di tali strumenti saranno consentite oltreché opere di manutenzione (ordinaria e straordinaria), opere di restauro e risanamento conservativo ai sensi dell'art.31 (Legge 457/78) e dell'art. 9 delle presenti norme, previo il rilascio della necessaria autorizzazione o concessione edilizia. Gli interventi relativi alle altre categorie di cui all'art.31, legge 457/78 sono subordinati alle prescrizioni dello specifico strumento attuativo. L'attuazione degli strumenti attuativi potrà avvenire per stralci, previa approvazione del progetto nella sua globalità e l'impegno dei privati - garantito da fidejussione - alla realizzazione delle opere previste, conformemente agli stralci previsti.
- b) Negli ambiti non cointeressati dagli strumenti attuativi, gli interventi relativi di singoli edifici e opere di urbanizzazione avvengono mediante rilascio di autorizzazione o concessione edilizia nel rispetto delle presenti norme e delle indicazioni di cui agli elaborati grafici di P.R.G.

- c) Qualora gli interventi o Piani interessino aree soggette a particolari vincoli (paesaggistici, fluviali, monumentali, archeologici etc.) dovrà sempre essere ottenuto il nulla osta dell'ente competente.
- d) Le prescrizioni di base permanenti di P.P.A.R. sono prevalenti, in caso di difformità, rispetto a qualsiasi norma.
- e) Qualora gli interventi edificatori e/o gli strumenti attuativi ricadano in zona sismica dovranno essere rispettate le norme vigenti in materia.

#### **Art. 7 - ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITA'**

Le indicazioni relative alla viabilità di cui alle tavole di P.R.G. hanno valore indicativo e possono essere precisate, integrate e lievemente modificate, in sede di strumento attuativo o di progetto esecutivo dell'opera.

#### **Art. 8 - DIFFORMITA' DELL'ESISTENTE DALLE PREVISIONI**

Gli edifici e le opere esistenti, non conformi alle previsioni del Piano Regolatore Generale potranno subire le sole trasformazioni che le adeguino ad esso e la manutenzione ordinaria.

Per gli edifici posti su area con destinazione ad uso pubblico, se difformi nella destinazione d'uso, saranno ammessi, previa rinuncia al plus valore conseguente, i soli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Se il manufatto di cui è prevista la demolizione è adibito ad uso abitativo e costituisce la residenza abituale del proprietario del manufatto stesso, sono ammesse la manutenzione ordinaria e le opere indispensabili per rendere il manufatto abitabile (ad es. salvaguardandolo da crolli etc.).

Procedure coattive possono comunque essere attivate dall'Amministrazione nei casi, nei modi e nei limiti previsti dalla Legge.

# PARTE TERZA

***CATEGORIE E MODALITA' DI  
INTERVENTO E STRUMENTI DI  
ATTUAZIONE***



## **Art. 9 - CATEGORIE E MODALITA' DI INTERVENTO EDILIZIO: DEFINIZIONI.**

Gli interventi edilizi nel territorio comunale sono classificati secondo le categorie e le modalità di intervento che seguono.

In sede di richiesta di concessione e di autorizzazione dovrà essere precisato, relativamente alle opere pertinenti il patrimonio edilizio in essere, la categoria e/o la modalità di intervento (ai sensi dell'art.31 Legge 457/78).

Il patrimonio edilizio in essere appartenente alla categoria di restauro e/o risanamento conservativo è stato individuato:

- a) nel sottosistema storico-culturale
- b) nel Piano Particolareggiato per il Centro Storico
- c) nelle presenti Norme (per quanto riguarda frazioni, nuclei minori ed edifici extra urbani di valore storico architettonico)

I restanti edifici del territorio comunale appartengono alla categoria "ristrutturazione edilizia".

Gli interventi sono soggetti a concessione e/o autorizzazione (vedi R.E.T. approvato con D.P.G.R. n. 23 del 14/9/'89 artt. 2-3 e seg.).

Le nuove costruzioni, secondo gli indici e prescrizioni di Piano, sono soggette a concessione.

Le prescrizioni e disposizioni della presente Normativa si applicano all'intero territorio comunale fatto eccezione per il "Centro Storico" del Capoluogo, nel quale trovano applicazione le N.T.A. del vigente P.P.C.S.

## 9.1 - MODALITA' E CATEGORIE DI INTERVENTO

Le modalità di intervento sono così articolate:

### A) **MANUTENZIONE ORDINARIA (M.O.)**

Valgono le disposizioni contenute nell'art.8 del Regolamento Edilizio Tipo approvato con D.P.G.R.M. n.23 del 14/09/1989.

### B) **MANUTENZIONE STRAORDINARIA (M.S.)**

Valgono le disposizioni contenute nell'art.9 del approvato D.P.G.R.~. n°3 Regolamento Edilizio Tipo del 14/09/1989.

### C) **INTERVENTI CHE SUPERANO I FINI MANUTENTIVI**

(I.S.M.)

Gli interventi eccedenti l'ordinario e straordinario manutenzione, in tutte le categorie di intervento, sono soggetti a concessione.

Detti interventi, corrispondenti ad una gerarchia di valori da salvaguardare nell'ambito del patrimonio edilizio esistente (ai sensi dell'art.31 Legge 457/78) sono articolati come segue:

### **RESTAURO CONSERVATIVO** (Rs)

Edifici da conservare integralmente (siano essi vincolati o no dalla Legge 1089/39).

Ogni eventuale intervento è finalizzato al ripristino dei valori originari; modificazioni e/o sostituzioni di elementi costruttivi degradati dovranno avvenire nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo e con i metodi del restauro scientifico.

E' prescritta la conservazione e/o il ripristino degli spazi liberi marginali e/o circoscritti dal manufatto.

E' data la possibilità di inserire servizi igienici e tecnologici (eventualmente illuminati e aerati artificialmente), nonché servizi cucina (con ventilazione forzata), impianti elettrici, di riscaldamento etc. Tali elementi, non dovranno arrecare turbativa all'edificio.

La destinazione d'uso dovrà corrispondere a criteri di "compatibilità fisica" con l'edificio, affinché la "rianimazione" dello stesso non risulti in contrasto con l'assetto architettonico e strutturale dell'edificio. E' ammessa la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate, avendo cura di osservare le cautele e il "riconoscimento materico" delle integrazioni, secondo gli accorgimenti in uso nel restauro scientifico. Dovranno essere eliminati gli elementi estranei di epoca recente che contrastino con la comprensione storica del manufatto.

Ogni intervento relativo alla presente categoria - soggetto a concessione - dovrà essere di norma preventivamente concordato con la competente soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici.

### **RISANAMENTO CONSERVATIVO (RC)**

Interventi rivolti alla conservazione unitaria dei manufatti ritenuti essenziali ai fini della salvaguardia dei valori storico-ambientali.

Tali interventi sono pertanto rivolti ad assicurare la funzionalità del manufatto attraverso un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, distributivi, strutturali (verticali e orizzontali), di involucro (partiture facciate), volumi esistenti, andamento tetti, apparato decorativo, elementi di collegamento verticali etc, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.

Sono ammesse opere di consolidamento e rinnovo, inserimento degli impianti tecnologici necessari alle esigenze d'uso.

E' fatto obbligo di eliminare le superfetazioni e le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano

interesse e contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

Per "consolidamento" si intende l'insieme di operazioni che mantenendo il sistema statico del manufatto, gli consentano la sopravvivenza senza sostituzione di elementi (sottofondazioni, posa tiranti, riprese murature, collocazioni contrafforti etc).

Per "rinnovo" si intendono le sostituzioni indispensabili degli elementi costruttivi con altri di forma, natura e tecnologia analoga a quelle sostituite, nonché gli impianti e servizi necessari per la funzionalità dell'edificio.

Gli inserimenti (in particolari impianti e esigenze funzionali) dovranno risultare coerenti al sistema distributivo e comportare una ridotta compromissione delle murature.

sono ammessi montacarichi e ascensori purché non alterativi di strutture architettoniche di pregio (volte, soffitti pregiati etc.).L'intervento di risanamento conservativo è soggetto a concessione e/o autorizzazione secondo le modalità di cui agli artt. 2-3 del citato R.E.T.

### **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (R)**

La ristrutturazione edilizia è un intervento rivolto a trasformare, più o meno pesantemente, un organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente (art.31, Legge 457/78).

I futuri Piani Attuativi d'Intervento concernenti zone Edificate (Piani di Recupero, Piani di Ristrutturazione Urbanistica etc.) dovranno prevedere le seguenti sub categorie in relazione alle caratteristiche degli edifici ed alla maggiore o

minore rilevanza degli edifici stessi nel contesto urbano:

**- R<sub>1</sub>**

Dovranno essere rispettati i volumi e le caratteristiche dell'involucro del manufatto esistente nonché il sistema statico e l'assetto tipologico dello stesso.

**- R<sub>2</sub>**

Sono consentite opere che modifichino anche profondamente l'assetto distributivo interno dell'edificio.

Sia in R<sub>1</sub> che in R<sub>2</sub> - nella ristrutturazione/ricostruzione i manufatti dovranno prevalentemente uniformarsi alle prescrizioni sui materiali di cui all'art. 40.

**- R<sub>3</sub>**

Sono consentite opere che modifichino anche profondamente l'assetto distributivo interno ed esterno dell'edificio. Non sussistono, per i manufatti, particolari obblighi di uniformarsi alle prescrizioni sui materiali di cui all'art.40.

L'intervento di ristrutturazione edilizio è soggetto a concessione secondo le modalità di cui all'art. 2 del citato R.E.T.

In relazione al fatto che, nella prassi, le definizioni di cui ad R<sub>1</sub> R<sub>2</sub> R<sub>3</sub> possono non risultare esaurienti sotto il profilo attuativo ed al fine di evitare interpretazioni arbitrarie, i Piani Attuativi debbono contrassegnare ciascun edificio soggetto a ristrutturazione con la sub categoria relativa. In ogni caso è fatto salvo il controllo di merito sulla congruenza degli interventi alle prescrizioni generali sub-categoriali da parte dell'Amministrazione e della Commissione Edilizia.

## **DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE**

Sugli edifici contrassegnati da "demolizione senza ricostruzione", è effettuabile soltanto la manutenzione ordinaria per l'intervento e prescritta l'autorizzazione edilizia (art. 4 del citato R.E.T.)

## **DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE**

E' l'intervento atto alla eliminazione di un manufatto, per sostituirlo con altro conforme alle norme di P.R.G.

L'Amministrazione Comunale può prescrivere il rispetto di allineamenti e di spazi verdi esistenti nonché l'adeguamento ai materiali di cui all'art.40.

L'intervento è soggetto a concessione.

## **9.2 - NUOVA COSTRUZIONE**

Gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere su porzioni di aree non edificate sono soggetti a concessione nonché alle prescrizioni sui materiali, di cui all'art.40 qualora - a giudizio dell'Amministrazione - ciò sia ritenuto necessario in rapporto al contesto costruito (nell'intorno degli interventi stessi) ovvero per motivi di opportunità ambientale.

## **9.3 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

Ai sensi dell'art. 31 della Legge 457/78 sono gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con modificazione del disegno dei lotti, degli isolati o della rete stradale.

L'attuazione dei Piani potrà essere affidata a privati, previa stipula di convenzione.

## **Art. 10 - STRUMENTI ATTUATIVI URBANISTICI**

Gli strumenti attuativi urbanistici sono strumenti di dettaglio per l'attuazione delle previsioni di Piano.

Comprendono:

- 1) Piani Particolareggiati di cui all'art. 33 della Legge 17/8/42 n.1150.
- 2) Piani di zona per l'edilizia economica e popolare (PEEP), di cui alla Legge 16/4/62 n.167.
- 3) Piani per gli insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della Legge 22/10/71 n.865 (PIP).
- 4) Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 28 della Legge 5/8/78 n.457.
- 5) Piani di lottizzazione (di iniziativa pubblica e privata) di cui all'art. 28 Legge 5/8/78 n. 457.
- 6) Programmi integrati di intervento di cui all'art. 16 della ex Legge 17/2/92 n.179.
- 7) Programmi di recupero urbanistico di cui all'art. II del D.L. 5/10/93 n.398 convertito con Legge 4/12/93 n.493.

Gli strumenti attuativi sono soggetti alla normativa regionale di cui alla L.R. 5/8/92 n.34.

I Piani attuativi riportano la descrizione accurata delle opere di urbanizzazione e comprendono, fra gli elaborati prescritti, il progetto delle sistemazioni esterne relative all'insediamento; i progetti esecutivi di tali opere sono parte integrante delle convenzioni, tali convenzioni dovranno dare atto che le opere progettate e comunque necessari e per l'urbanizzazione dell'area sono a carico degli operatori sia nel caso di P.P. di iniziativa pubblica o di strumento attuativo di iniziativa privata. Tale obbligo, si estende pertanto anche nel caso che i progetti di urbanizzazione siano redatti a cura dell'Amministrazione Comunale.

Ai sensi della Legge 06/08/1967 n.765 l'approvazione dei Piani di Lottizzazione è subordinata ad una convenzione tipo (approvata dal Consiglio Comunale) da stipulare fra l'Amministrazione Comunale e gli interessati. Tale

convenzione comprenderà la cessione gratuita di aree per l'urbanizzazione primaria, i modi e i tempi di attuazione delle predette urbanizzazioni, la cessione di quota parte (da parte del proprietario) delle aree per le opere di urbanizzazione secondarie e il pagamento degli oneri relativi ai sensi della legge 10/77. In conformità alla deliberazione amministrativa regionale n.109/77 (e successive variazioni e integrazioni) gli oneri pertinenti alle opere di urbanizzazione secondaria a carico dei lottizzanti, sono predisposte sulla base di una apposita delibera Comunale conformemente a quanto previsto dalla deliberazione amministrativa regionale n.109/77 e sue variazioni ed integrazioni.

Ai sensi dell'art. 28 Legge del 17/08/42 n.1150 il Sindaco ha la facoltà di invitare i proprietari delle aree in cui l'attuazione del P.R.G. si effettua per intervento urbanistico preventivo a provvedere alla progettazione del D. di L. esteso all'intero comparto individuato al P.R.G. nel termine di 180 giorni.

Trascorsi i quali senza esito, verrà provveduto alla compilazione d'ufficio da parte dell'Amministrazione ai sensi dell'art.28 legge 17/8/1942 n.1150.

## **Art. 11 - PLURIENNALE DI ATTUAZIONE**

Il P.P.A. consente l'articolazione nel tempo delle principali previsioni urbanistiche.

Devono essere preventivamente inseriti nel P.P.A, i soli interventi che necessitano di strumento urbanistico attuativo, ricadendo gli altri casi nelle condizioni di esenzione di cui agli artt. 44-45-46-47-50 della L.R. 5/8/92 n.34. L'inserimento nel P.P.A. è consentito per quegli interventi che abbiano i relativi Piani urbanistici attuativi regolarmente approvati.



## **Art. 12 - USI DEL TERRITORIO**

### **USO URBANO**

Appartengono all'uso urbano le funzioni e le attività tipiche della città e/o del tessuto urbanizzato. Tale tessuto è caratterizzato da interdipendenza e integrazione funzionale e da destinazioni d'uso reciprocamente compatibili.

L'uso urbano comprende:

- ***le abitazioni e le relative pertinenze;***
- ***le abitazioni collettive, le residenze sociali e le strutture per l'assistenza;***
- ***le attività ricettive di tipo alberghiero ed extralberghiero secondo la classificazione indicata della L.R. n.31 del 12/8/'94;***
- ***il commercio al dettaglio ;***
- ***i pubblici servizi, le banche;***
- ***i cinema, i teatri e i locali per lo spettacolo;***
- ***uffici e studi professionali;***
- ***l'artigianato di produzione e di servizio compatibile con la residenza;***
- ***i servizi e le attrezzature di uso pubblico e di interesse collettivo.***

### **USO PRODUTTIVO**

Si intende per destinazione d'uso produttivo ogni attività secondaria e/o terziaria che possa allocarsi all'interno delle aree del Piano.

L'uso produttivo comprende:

- ***le attività per l'industria manifatturiera e di trasformazione in genere;***
- ***le attività manifatturiere e di trasformazione di tipo artigianale;***

- **le attività tecniche di servizio per l'industria, la ricerca e il terziario avanzato (centri di ricerca, laboratori, studi tecnici);**
- **le attività commerciali all'ingrosso;**
- **le attività di magazzinaggio e di stoccaggio;**
- **le attività fieristiche e di esposizione, mostre, ecc.;**
- **le attività ricettive.**

Risultano altresì compatibili (nell'ambito del produttivo):

- **i pubblici esercizi;**
- **gli studi professionali, i piccoli uffici, le banche;**
- **l'artigianato artistico e il servizio;**
- **abitazione del personale di custodia e/o del proprietario.**

### **USO AGRICOLO**

Costituiscono uso agricolo le attività correlate o necessarie alla conduzione agricola, che si svolgono nel territorio extra-urbano finalizzate alla produzione e all'organizzazione dei singoli fondi agricoli così come previsto dallo L.R. n.13/90

L'uso agricolo comprende:

- **le abitazioni dei coltivatori diretti;**
- **le abitazioni esistenti recuperate per attività e servizi compatibili con le zone agricole quali residenza, ristoro, attività sanitarie terapeutiche, artigianato artistico, centri studi;**
- **i fabbricati di servizio indispensabili al diretto svolgimento delle attività aziendali;**
- **le serre;**
- **i fabbricati per l'allevamento zootecnico di tipo aziendale o industriale;**
- **gli impianti per la conservazione, produzione, lavorazione dei prodotti agricoli comprese le abitazioni per il personale addetto alla sorveglianza degli impianti;**

- *le strutture per l'attività agroturistica e country-house;*
- *le opere di difesa idraulica, canali, opere di irrigazione, ecc.;*
- *le opere di infrastruttura a rete (cabine elettriche, idriche, telefoniche, per il gas e simili).*

### **USO PUBBLICO**

Per uso pubblico del suolo - e/o di immobili - si intende ogni porzione di terreno e/o immobile caratterizzata da destinazione d'uso a servizi, attrezzature o impianti pubblici.

L'uso pubblico comprende:

- *strutture per la viabilità (strade, percorsi pedonali, piste ciclabili, nodi stradali, parcheggi pubblici, ecc.);*
- *servizi ed attrezzature per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori e superiori);*
- *servizi ed attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitario-ospedaliero, amministrative, ecc.);*
- *parchi pubblici (attrezzati o naturali);*
- *attrezzature ed impianti per lo sport;*
- *attrezzature per l'approvvigionamento idrico, gas, energia elettrica, per lo smaltimento o la depurazione dei rifiuti solidi e/o liquidi urbani, per il telefono, per le manifestazioni fieristiche;*
- *strutture per l'amministrazione della giustizia e amministrative pubbliche;*
- *strutture per la protezione civile;*
- *cimiteri.*
- *caserme*

## **USO D'INTERESSE PUBBLICO**

Sono da intendersi destinati ad uso di interesse collettivo le porzioni, di suolo e/o di immobili destinati a servizi, attrezzature, impianti (v. punto precedente), che, sia pure finalizzato ad uso collettivo, siano gestiti da privati, impegnati - con apposita convenzione con l'Amministrazione pubblica - a gestire tali manufatti secondo scopi ad uso collettivo.

### **Art. 13 - VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO**

All'interno delle categorie di cui all'art. 12 per ogni variazione d'uso è sufficiente l'autorizzazione dell'Amministrazione, anche nel caso che tale variazione implichi l'effettuazione di opere edilizie, ai sensi dell'art.6 della L.R. 14 del 18/6/86, e comunque nel rispetto degli standards specifici propri della nuova destinazione.

### **Art. 14 - ATTREZZATURE DEL TERRITORIO**

Con la dizione si intendono le infrastrutture impianti, attrezzature e opere pubbliche (corrispondenti a opere di urbanizzazione) realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali: Stato, Regione, Provincia, Comune, Aziende Autonome ed Enti Pubblici non territoriali quali ENEL, ENI, Telecom, aziende concessionarie di pubblici servizi (gas, acqua) etc

Le opere di urbanizzazione primaria sono le strade, gli spazi di sosta e parcheggio, la rete fognante, la rete idrica, la rete di distribuzione di energia elettrica, la pubblica illuminazione, il verde (Legge 29.09.1964, n.847, Art. 4), la rete telefonica e del gas, e le canalizzazioni per la messa in opera di fibre ottiche per il cablaggio del territorio.

Gli spazi di sosta e di parcheggio, in base al D.M. 02.04.1968, devono essere previsti per ciascuna zona e secondo la destinazione d'uso degli edifici, come opera di urbanizzazione primaria e dovranno essere ubicati marginalmente allo sede viaria o agli edifici, comunque all'esterno di eventuali recinzioni.

Le opere di allacciamento ai pubblici servizi (le condotte di fognatura, di adduzione idrico e gas, le linee elettriche, le attrezzature varie e di collegamento con la città o con le zone già urbanizzate, ecc.) sono opere di urbanizzazione primaria.

I parcheggi, nelle nuove costruzioni e nelle loro aree di pertinenza, sono dimensionati secondo quanto previsto dall'Art.62, titolo ITI, del Regolamento Edilizio.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono le opere per la pubblica istruzione, le attrezzature degli spazi pubblici per il gioco e lo sport; lo sono anche le attrezzature pubbliche, culturali, sociali, amministrative, religiose, ecc. così come elencate dalla Legge 22.10.1971, n.865, Art.44.

## **Art. 15 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI ED ELEMENTI STEREOMETRICI**

Per quanto riguarda la definizione degli indici e dei parametri edilizi ed urbanistici, nonché per quanto riguarda le aree pertinenti, i distacchi, i parcheggi e i requisiti generali degli edifici, il Piano assume quanto indicato ai titoli

secondo, terzo, dodicesimo e quindicesimo del Regolamento Edilizio Tipo approvato con D.P.G.R.M. n.23 del 14/09/1989.

Salvo che delle zone urbanizzate, per la distanza delle strade vale il D.L. 1404/68 così come modificato dal nuovo Codice della Strada approvato con DPR n.495 del 16/12/1992.

# PARTE QUARTA

## **SUDDIVISIONE IN ZONE**



## **Art. 16 – FRAZIONI**

Vengono denominate frazioni i centri in cui sussistono i requisiti per una vita associata. Costituiscono elementi chiave nella organizzazione del territorio comunale, in quanto sedi di servizi elementari utilizzati dai nuclei e/o cose sparse del subsistema (legato alle vie di comunicazione, a condizioni orografiche, a finalità di sviluppo, a consolidate gerarchie) del territorio comunale di cui la frazione è centro di convergenza.

In tali centri oltreché le ristrutturazioni nelle zone di più vecchio impianto (Zone "A") e il riordino e completamento (Zone "B") sono previste aree per standards urbanistici (di sensi del Decreto 1444/68) con particolare riguardo a parcheggi, verde attrezzato, eventuali servizi collettivi, nonché, eventuali zone di espansione (di norma ad uso turistico-residenziale) corredate di attrezzature di servizio alle predette zone.

Vengono considerate, in virtù delle specifiche caratteristiche, "frazioni" le seguenti località:

- a) **SECCHIANO**
- b) **PIANELLO**
- c) **ACQUAVIVA**
- d) **SMIRRA**
- e) **NARO**

## **Art. 17 - NUCLEI RURALI**

Al fine di consolidare la residenza nelle campagne e/o comunque, di potenziare il presidio umano sul territorio

anche laddove lo sviluppo si prevede di natura diversa rispetto all'agricoltura (ad es. turismo, agroturismo etc) il P.R.G, ha partitamente individuato i "nuclei" rurali del comune di Cagli. Negli ambiti circoscritti negli elaborati di Piano sono state individuate le zone di più antico impianto (zona A) in cui sono ammessi interventi di recupero avuto riguardo alla categorizzazione (v. art.31 dello Legge 457/78) nel rispetto delle norme di cui dl Decreto 1444/68, nonché, eventuali limitate zone di riordino e completamento (Zone B) nelle quali sono da osservarsi le prescrizioni di cui agli abachi allegati all'art.15.

Nel sistema dei nuclei rurali che rappresentano la forma insediativa organizzata più elementare, sono individuabili subsistemi storicamente e geograficamente correlati, secondo precisi riferimenti riconducibili a condizioni morfologiche del terreno (vallate, crinali, poggi etc.), alla rete viario, a condizioni gravitazionali dovute a specifiche condizioni amministrative e/o ecclesiastiche (pievi, castelli, etc.).

Pur protagonisti in questa "storia" territoriale, di norma i nuclei predetti non sono classificabili come zone urbanizzate.

Le destinazioni d'uso ammesse nei nuclei sono quelle residenziali con le relative attività integrative (destinazioni diverse saranno ammesse solo se esplicitamente indicate nei corrispondenti elaborati di Piano);

Vengono considerati nuclei i seguenti centri:

- **Polea**
- **Moria**
- **Cai Mercati**
- **Cai Marini**
- **Spinabeto**
- **Casale di Sotto**
- **Casale di Sopra**
- **Cai Buranesi**
- **Cal Turco**
- **Cai Serra**

- ***Pieia***
- ***Ponte di Ferro***
- ***Pian dei Conti***
- ***Massa***
- ***Calamello***
- ***Cai Caccia***
- ***Paravento***
- ***Cherio***
- ***Cà Bargello***
- ***Monte Martello***
- ***Tarugo Alto***
- ***Monte Gherardo***
- ***Vallubio***
- ***Pigno***
- ***Fosto***
- ***Il Bufano***
- ***Il Poggio***
- ***Cerreto***
- ***Monte Petrano***
- ***Le Foci***
- ***Colondello***
- ***Colle delle Ginestre***
- ***La Serra di Acquaviva***
- ***Montione di Acquaviva***
- ***L'Eremita***
- ***Frescina***
- ***Lancialunga***
- ***Calagreto***
- ***Cà Là Corniola***
- ***Gli Ortai***
- ***Cameo***

<b>Art. 18 - SUDDIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE</b>
---

Il territorio comunale di Cagli di sensi delle disposizioni legislative vigenti è diviso in zone omogenee individuate

nelle tavole di P.R.G., secondo la seguente classificazione:

**a) zone di uso pubblico e di interesse generale:**

- zone destinate alla viabilità e relative aree di rispetto;
- zone destinate a parcheggi;
- zone destinate ad attrezzature di uso pubblico;
- zone destinate a verde pubblico attrezzato;
- zone destinate ad attrezzature sportive;
- zone destinate a rispetto fluviale;
- zone destinate a verde privato;
- zone destinate a verde pubblico;
- zone destinate ad interesse generale.

**b) zone urbano-residenziali**

- zone ed edifici di valore storico-architettonico;
- zone di completamento;
- zone di espansione;
- zone di turistico-residenziale;
- zone di ristrutturazione urbanistica.

**c) zone produttive e commerciali**

- zone produttive di completamento;
- zone produttive di espansione;
- zone destinate ad attrezzature turistico-ricettive;
- zone destinate a campeggio.
- 

**d) zone ad uso agricolo**

**e) vincolo cimiteriale**

**f) zone di tutela, così come dà adeguamento al P.P.A.R.**

**Art. 19 - ZONA "A" - AMBITI DI VALORE  
STORICO-ARCHITETTONICO**

Sono definite zone "A":

**A1** – Il Centro Storico di:

**Cagli  
Pianello**

**A2** - Il Centro Storico di:

**Pieia  
Cerreto  
Secchiano  
Acquaviva  
Massa  
Paravento**

**A3** - Il Centro Storico di:

**Calagreto  
Casale di Sotto  
Casale di Sopra  
Cai Mercati  
Cai Marini  
Spinabeto  
Fosto  
Colondello  
Cai Caccia  
Cameo  
Montione  
La Serra di Acquaviva  
Le Foci  
Cà Rio  
Frescina  
Smirra**

**Colle delle Ginestre  
Cal Turco  
Cai Serra  
Il Poggio (zona Carini)  
Pigno  
Monte Martello  
Moria  
La Madonna (Acquaviva)  
Colondello  
Tarugo  
Monte Gherardo  
Calamello  
Caicaccia  
Cameo**

Sono state classificate con la sigla A4a/b gli edifici e manufatti isolati di seguito elencati, che conservano però la destinazione d'uso prevista per l'area in cui essi ricadono.

**A4** - Gli edifici e manufatti isolati:  
- Edifici censiti dal P.P.A.R. (\*)

- 1\* CASTELLO DI NARO**
- 2\* TORRIONE A PIAN DI SASSO**
- 3\* PALAZZO A CASTEL'ONESTO**
- 4\* TORRE ED EDIFICIO A COLLE DEI CAPUCCINI**
- 5\* CASA DI CAMPAGNA A PONTE AVERNIA**
- 6\* CASA A TORRE A CIVITA**
- 7\* S.PIETRO A MASSA**
- 8\* S.MARIA DELLE STELLE A MONTE MARTELLO**
- 9\* MOLINO DI SECCHIANO**
- 10\* S.STEFANO AD ACQUAVIVA**
- 11\* VILLA EX CASTELLO A MONTEBELLO**
- 12\* S.MICHELE ARCANGELO A CERRETO**
- 13\* S.MARIA ASSUNTA A BADIA DI NARO**
- 14\* S.DOMENICO A CASA MOLLEONE**
- 15\* S.GERONZIO SU FLAMINIA**
- 16\* S.GERVASIO E PROTASIO A SANGUINETO**
- 17\* CHIESA PARROCCHIALE A CASTELL'ONESTO**
- 18\* EDICOLA A COLLE CAPUCCINI**

**19\* PALAZZO SETTECENTESCO A RIO SECCO**

**20\* CHIESA PARROCCHIALE A SECCHIANO**

**21\* CHIESA PARROCCHIALE A PIEVE DI MONTE  
PAGANUCCIO**

**22\* S.TERESA A RIO SECCO**

**23\* TORRE MASCARDI DEL '400 A COLLE CAPUCCINI**

**24\* TORRIONE DEL '400 A RIO SECCO**

**25\* TORRE DEL '400 A CA' LUPO**

**26\* VILLA MONTE MARTELLO A MONTE MARTELLO**

**27\* S.VENANZIO**

**28\* RESTO DI VIADOTTO**

- Edifici rilevati attraverso il censimento richiesto dagli indirizzi e normative regionali (artt.15-40 delle N.T.A. di P.P.A.R.)

**1 VALLUBIO**

**2 LA CANTINA**

**3 PIAN DI SASSO**

**4 CUPA**

**5 PIAN DELLE ROSE**

**6 STRADA MUNTE PAGANUCCIO**

**7 BADIA DI NARO**

**8 CA' BALDO**

**9 PALAZZO**

**10 CACAROTA**

**11 RIO SECCO**

**12 RIO SECCO**

**13 PIANO DEL RIO SECCO**

**14 S.SMIRRA-PIGNO-M.MARTELLO**

**15 MOLINO DELLA SMIRRA**

**16 VELANETA**

**17 PIGNO**

**18 PIGNO**

**19 VELANETA**

**20 M.MARTELLO**

**21 S.LAZZARO**

22 CANDIRACCI PRIMO  
23 STRADA CAGLI-SECCHIANO  
24 CAGLI  
25 CHE CELLO  
26 COLTONA  
27 IL PALAZZO  
28 CAFAGGIO  
29 VENZANO  
30 CA' RANIERO  
31 SECCHIANO  
32 CAGLI (S.CROCE)  
33 CEVETA  
34 STRADA CAGLI-PERGOLA  
35 PONTE MELONE  
36 BISCUGOLA  
37 PESCALETTE  
38 LA CASELLA  
39 TORRE DI ACQUAVIVA  
40 PIANO TORRE  
41 S.CRISTOFORO  
42 CAGLI  
43 CARRARECCIA  
44 MONTANESE  
45 ACQUAVIVA PIAN DELLA TORRE  
46 STRADA PERGOLESE  
47 MASSA CA' BALDI  
48 FOCI  
49 BEATIFOTTO  
50 ACQUAVIVA (LOC. SERRA)  
51 LA MADONNA  
52 ACQUAVIVA (LOC. SERRA)  
53 ACQUAVIVA  
54 CA' LA CORNIOLA  
55 CAI BERTINI  
56 CAI MERCATI  
57/1 LANCIALUNGA  
57/2 LANCIALUNGA  
57/3 CAIBURANESI  
57/4 ACQUAVIVA (LOC. SERRA)  
57/5 S. PIETRO DI FUORI



- Chiese e strutture ecclesiastiche:

- 58 S. MARIA DI DONICO**
- 59 S. GIOVANNI DI M. VARCO**
- 60-21\* M. PAGANUCCIO**
- 60-20\* SECCHIANO**
- 62-13\* ABBADIA DI NARO**
- 63 TARUGO**
- 64 MONTE GHERARDO**
- 65 CASTELLO DI NARO**
- 66-10\* ACQUAVIVA**
- 67-12\* CERRETO**
- 68 ABBADIA DI MASSA**
- 69-7\* MASSA**
- 70 S. MARTINO**
- 71 S. PATERNIANO**
- 72 PIGNO**
- 73 MOLLEONE**
- 74 S.ANGELO IN MAIANO**
- 75 FOSTO**
- 76 MORIA**
- 77 S. CRISTOFORO**
- 78-15\* S. GERONZIO**
- 79 CAGLI**
- 79/1 S. CROCE**

Tali zone sono state perimetrare nelle tavole di progetto scala 1:10.000 relative all'intero territorio comunale e quelle in scala 1:2.000 relative alle singole località.

Per il Centro Storico del Capoluogo si confermano le prescrizioni normative previste dal vigente P.P.C.S. Nelle frazioni e nei nuclei quantomeno nell'ambito delle zone perimetrare, il P.R.G. si deve attuare mediante Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o Piano di Recupero di iniziativa pubblica e/o privata (art.27 legge 457/78) nonché ai sensi dell'art.31 dello Legge 457/78 (zone di ristrutturazione).

Gli edifici extra urbani di **valore storico-architettonico** e ambientale (indicati negli elaborati di P.R.G. sopra elencati) sono suddivisi in due categorie:

- 1) di particolare **valore storico-ambientale** per i quali è prescritto il restauro e/o il risanamento conservativo (v. art. 20).
- 2) di **valore storico-ambientale diffuso** per i quali è prescritto il risanamento conservativo (v. art. 20)

Nelle frazioni e nei nuclei, in assenza di P.P., di P.R., di Programmi Integrati di Intervento e/o di strumenti attuativi in genere, in relazione alla necessità di conservare nella complessiva integrità, gli ambiti di interesse storico-ambientale, verificati sulla base dei Catasti Pontifici e dei Catasti Prebellici, verranno osservate le seguenti disposizioni:

- Per gli edifici all'interno delle aree perimetrare come zone "**A**", gli interventi devono salvaguardare l'immagine complessiva del complesso edilizio e/o dell'edificio, nonché della sua articolazione volumetrica e delle caratteristiche esterne esistenti (materiali, paramenti, aperture, decorazioni, infissi etc.)  
La categoria di intervento prevista per gli edifici è, di norma, il risanamento conservativo.  
Nelle fasce di rispetto di tali zone, così come perimetrare negli elaborati di P.R.G., vige la tutela integrale o orientata ai sensi dell'art. 20 delle presenti norme.  
Nelle zone "A", esclusi quindi gli edifici isolati (A4) per i quali valgono le previsioni delle zone in cui essi ricadono, compatibilmente con le caratteristiche dei manufatti sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenza qualunque sia il tipo di godimento;**
- b) servizi sociali, pubblici e privati;**
- c) uffici pubblici e privati;**
- d) negozi o attività commerciali compresi ristoranti, bar etc;**
- e) strutture per la ricezione;**

- f) attività agro-turistiche;*
- g) artigianato di servizio (rapportato alle attività agricole etc);*
- h) ateliers d'artigianato, laboratori etc.;*

Nelle zone "A'." il P.R.G. qualora trovi attuazione attraverso il Piano di Recupero, tale Piano dovrà:

- *disciplinare, anche attraverso l'individuazione di unità minime di intervento, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio; stabilendo anche indirizzi vincolanti riguardo le tecniche e i materiali edilizi;*
- *determinare precise modalità di recupero per il patrimonio edilizio abbandonato e/o sotto utilizzato, allo scopo di dotare le singole frazioni e nuclei di servizi di artigianato produttivo;*
- *specificare quelle parti del tessuto di recente urbanizzazione limitrofo al Centro Storico da sottoporre a particolari normative di fine di tutelare l'immagine del Centro stesso;*
- *definire le modalità di intervento per la sistemazione e riqualificazione degli spazi aperti, con particolare attenzione di recupero della funzione urbana ed ambientale.*

**Art. 20 – ZONE ED EDIFICI DI INTERESSE  
STORICO-ARCHITETTONICO E  
AMBIENTALE  
A1 - A2 - A3 - A4**

Le Zone A1 comprendono:

- *il **Centro Storico del Capoluogo**, così come perimetrato negli elaborati di P.R.G.;*
- *il **Centro Storico di Pianello**, così come perimetrato elaborati di P.R.G.*

Tali zone sono sottoposte all'esclusiva normativa di quanto previsto dai rispettivi Piani Particolareggiati vigenti (Cagli) e in essere (Pianello).

Le Zone **A2** comprendono gli agglomerati edilizi di **Secchiano, Acquaviva, Massa, Cerreto, Pieia e Paravento** così come perimetrati nelle tavole di P.R.G.

In tali zone il P.R.G. si attua mediante Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o Piano di Recupero di iniziativa pubblica e/o privata di sensi della Legge n.457/78.

In assenza di Piano Attuativo sono ammessi solo gli interventi a) b), c), di cui all'Art. 31 della L. 457/78.

Le Zone **A3** comprendono ambiti e nuclei di valore storico-architettonico e ambientale; sono indicate negli elaborati di P.R.G. ed elencati nella relazione storico-culturale.

In tali zone sono ammessi interventi di tipo **a), b), c)**, di cui all'art. **31** legge **457/78**, sono ammessi anche interventi di tipo **d)**, ma di sola riorganizzazione funzionale interna, senza variazione di superficie e di volume, con sola modificazione degli elementi verticali non strutturali; è consentita la traslazione verticale degli orizzontamenti contenuto in uno spazio di oscillazione di cm 50.

Per le Zone **A3** è prevista una fascia perimetrale di **tutela integrale** (vedi artt. 26-27 N.T.A. di P.P.A.R.), di profondità comunque non inferiore a **ml.50**, così come individuate negli elaborati di P.R.G.

Qualora l'intervento superi i fini manutentivi e coinvolga più di una unità immobiliare dovrà essere predisposto un Piano Attuativo(P.P. o P. di R.) di iniziativa pubblica e/o privata.

Le sigle **A4a/b** individuano comprendono gli edifici **extraurbani** di valore **storico-architettonico e ambientale** già censiti dal P.P.A.R. e dal P.R.G.; tali edifici sono indicati negli elaborati di Piano ed elencati all'art.17 delle presenti norme.

I suddetti edifici sono stati suddivisi in due categorie così contraddistinte:

**A4a/n.** = di particolare valore storico-ambientale

**A4b/n.** = di valore storico-ambientale diffuso.

Per gli edifici dello classe A4a/n sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo così come definiti all'art.31 della Legge 457/78; la stessa disciplina va estesa a quelli accessori costituenti – anche se distaccati - unicum con il fabbricato residenziale sotto gli aspetti tipologici e costruttivi.

Per gli edifici **A4b/n** sono ammessi interventi di tipo **a), b), c)** di cui all'art. **31** della Legge **457/78**; sono ammessi inoltre interventi di tipo **d)**, compresa la modifica degli elementi strutturali (sia orizzontali che verticali), sino allo svuotamento dell'involucro edilizio, fermi restando superfici, volumi e prospetti esterni.

Il Piano al fine di evitare la alterazione o la compromissione visiva di tali fabbricati individua intorno ad essi degli ambiti di tutela così articolati:

- **A4a/n**: è previsto un ambito di tutela **integrale** (così come definita negli artt. 26-27 della N.T.A. di P.P.A.R.) avente raggio di **ml. 50**.

- **A4b/n**: è previsto un ambito di tutela **orientata** (così come definita negli artt. 26-27 della N.T.A. di P.P.A.R.) avente raggio di **ml. 50**.

### **EDIFICIO A4a/32 – Tav. 1Z – CAGLI CENTRO:**

Regime “Norme di Salvaguardia” ai sensi Legge n° 1902/53 (e successive modificazioni ed integrazioni) a seguito di approvazione **VARIANTE** con atto di Consiglio Comunale n° 19 del 19.05.2003

#### **Norme Tecniche di Attuazione**

Tale immobile, visto il particolare ed eccezionale contesto paesistico-ambientale fluviale in cui insiste, nonché la sua posizione, viene prevista una destinazione ad usi pubblici per attività culturali nel campo del turismo ambientale.

L’ambito di tutela del fabbricato viene pertanto esteso a tutta l’unità del paesaggio fluviale circostante che presenta gli elementi di straordinaria importanza nonché fortemente integrato e omogeneo.

Per il raggiungimento di tali finalità sono ammessi esclusivamente interventi di solo restauro conservativo (art. 31 lett. c) Legge n° 457/78) il tutto sulla base di progetto di iniziativa pubblica per le destinazioni previste nella presente norma.

Per tutto il contesto ambientale ricadente all’interno dell’ambito di tutela del fabbricato è fatto assoluto divieto di movimentazioni di terreno o interventi di qualsiasi genere che comportino alterazione o manomissione dello stato originario e naturale dei luoghi.

Le zone "**A**" e gli edifici relativi sono individuati come "**zone di recupero**" ai sensi della Legge n. **457/78**, art. 27, immediatamente assoggettabili a "Piani di Recupero".

## **Art. 21 - ZONA "B" DI COMPLETAMENTO**

La zona "**B**", costituita prevalentemente dal tessuto urbano edificato e dai lotti rimasti liberi nelle zone di recente urbanizzazione, è - soprattutto - destinata alla residenza.

Sono ammessi tuttavia gli insediamenti di uffici, negozi, servizi e attrezzature di uso collettivo e di interesse pubblico (alberghi, ristoranti).

Negli edifici residenziali è ammessa la localizzazione di laboratori artigianali compatibili con le funzioni residenziali, purché di superficie non superiore a (110 mq), non molesti e/o fonti di inquinamento atmosferico, acustico etc.

Preliminare a qualsiasi intervento edilizio è la ricognizione delle opere di urbanizzazione esistenti e l'eventuale completamento.

Nelle aree urbanizzate le nuove costruzioni singole devono adeguarsi al tessuto edilizio circostante, per quanto riguarda altezze, tipologie edilizie, assi di orientamento ed allineamenti.

Parte integrante di ogni progetto edilizio deve essere sia il rilevamento puntuale della vegetazione esistente sia la previsione dettagliata delle sistemazioni degli spazi aperti, delle recinzioni e del verde che dovrà comunque essere sempre presente secondo quantità adeguate alle aree di pertinenza.

Di norma dovranno essere osservate le seguenti indicazioni:

- nei parchi e giardini privati dovranno essere limitati tutti gli interventi che comportano una eccessiva impermeabilizzazione del suolo (in genere nelle superfici libere di pertinenza non deve essere superato un indice di impermeabilizzazione pari al 50%);
- dovranno essere preferite le recinzioni integrate da siepi vive;
- nelle parti del lotto o nei lotti privi di idonee alberature dovranno essere poste a dimora, all'atto della costruzione ed in forma definitiva, nuove alberature di alto fusto, nella misura di una pianta ogni 150 metri quadrati di superficie di lotto non coperta (sarebbe opportuno aggiungere anche delle specie arbustive nella misura di 2 gruppi ogni 150 metri di superficie di lotto non coperta);
- le essenze arboree ed arbustive dovranno essere scelte tra le specie autoctone tradizionali per almeno l'80% dovrà essere perseguita la progressiva sostituzione delle conifere e delle latifoglie esotiche esistenti, quando queste siano prevalenti.

In queste zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto. Qualora l'intervento interessi un'area di superficie superiore a 2.500 mq dovrà essere redatto un Piano Plani-Volumetrico.

- **DENOMINAZIONE DELLE ZONE "B"**

Zone **BX** – Conservazione volumetrica



Trattasi di fabbricati ricadenti in particolari contesti urbani di notevole valore storico-ambientale.

Per tali fabbricati è consentito il recupero, con cambio di destinazione d'uso, nell'ambito delle funzioni e delle attività consentite per l'uso residenziale.

Gli interventi dovranno essere finalizzati al miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie, eliminazione delle superfetazioni, miglioramento delle condizioni architettoniche degli edifici per un corretto inserimento ambientale nel contesto del luogo di intervento ed in rapporto al nucleo antico.

E' consentito, una tantum un aumento max del 5% di cubatura del volume esistente, sulla base di comprovate esigenze di carattere igienico-sanitarie, nonché recupero delle volumetrie delle superfetazioni eliminate, il tutto da prevedere con la redazione di apposito progetto dimostrante le finalità di riqualificazione e miglioramento architettonico dell'immobile per un più corretto inserimento dello stesso nel contesto ambientale del luogo di intervento.

Nel caso di nuove configurazioni volumetriche queste dovranno rispettare le distanze e i distacchi dai confini e strade previsti per le rimanenti Zone "B".

#### Zone **B0** – Conservazione volume esistente

Ex fabbricati agricoli non più utilizzati per scopi produttivi e/o fabbricati residenziali isolati prossimi ai centri abitati.

E' consentito il cambio di destinazione d'uso nell'ambito delle funzioni e delle attività consentite per l'uso residenziale.

E' consentita la ristrutturazione, compresa la demolizione con ricostruzione, con possibilità di

ridistribuzione di volumi esistenti, senza aumento di volume.

E' consentito, una tantum un aumento max di cubatura pari al 10% del volume esistente per comprovate esigenze igienico-sanitarie.

Nel caso di nuove configurazioni volumetriche queste dovranno rispettare le distanze e i distacchi da confini e strade previsti per le rimanenti Zone "B".

Zone **B1** - Zone sature con regola insediativa.

Zone **B2** - Zone incomplete ma con regola identificabile.

Zone **B3** - Zone incomplete senza regola insediativa.

#### **- INDICI DI FABBRICABILITA' FONDIARIA $I_f$**

In relazione alle diverse situazioni in essere nel Capoluogo, nelle frazioni e nei nuclei, vengono previste:

Zona **BX** di conservazione – aumento 5% volume esistente – una tantum

Zona **B0** conservazione volume esistente – aumento 10% volume esistente – una tantum

Zona **B1** con  $I_f = 2.0$  mc/mq

Zona **B1x** con  $I_f = 3.0$  mc/mq (Cagli Centro)

Zona **B2** con  $I_f = 1.5$  mc/mq

Zona **B3** con  $I_f = 1.0$  mc/mq

### **- DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETA'**

Norme comuni a tutte le zone: sono possibili le costruzioni a confine per i manufatti completamente interrati nonché per quelli richiesti dai confinanti in progetti coordinati, attraverso gli strumenti esecutivi.

Le costruzioni non a confine dovranno tenere una distanza di almeno 5 ml, e mai inferiore ad 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto.

Negli ampliamenti di costruzioni esistenti sarà consentita (fatti salvi i diritti di terzi) mantenere la distanza preesistente.

### **- DISTACCO FRA EDIFICI**

Non può essere inferiore a ml.10 tra pareti finestrate.

Nel caso in cui una delle costruzioni sia a confine, l'eventuale distacco dovrà comunque rispettare la presente norma.

### **- DISTANZE DAL FILO DELLA STRADA**

Sono quelle previste dal Regolamento Edilizio. E' consentito il mantenimento degli allineamenti preesistenti limitrofi.

### **- ALTEZZA DEI FABBRICATI**

L'altezza massima dei fabbricati non potrà superare i ml.9,60 per gli edifici, nelle zone BI i ml.7,0 nelle zone B2 - B3.

Le coperture dovranno essere a falde inclinate.

### **- NUMERO DEI PIANI ABITABILI**

#### ***Zona B1:***

Non può essere superiore a due se il P.T. è adibito a negozi/uffici. Comunque non si possono avere più di tre piani abitabili fuori terra.

#### ***Zona B2 - B3:***

Il numero dei piani abitabili non può essere superiore a due incluso il piano terra: se il P.T. è adibito a negozi/uffici il numero dei piani abitabili non può essere superiore a uno.

### **- PIANI INTERRATI**

Per i manufatti da realizzare nelle zone residenziali, fuori dal perimetro dell'edificio è consentita la realizzazione di piani interrati secondo le seguenti prescrizioni:

- rapporto max d'ingombro: 30% della superficie del lotto;
- altezza max: 3.20 ml (sotto il piano di campagna);
- un solo accesso all'esterno;
- aerazione possibile solo attraverso aperture a "bocca di lupo";

- sopra il piano interrato nella parte libera dal fabbricato sovrastante dovrà essere riportato del terreno vegetale per creare una superficie a verde;
- la destinazione d'uso di tale piano interrato potrà essere solo quella di cantine, magazzini e depositi, autorimesse, previa approvazione dei vigili del fuoco nei casi richiesti dalla Legge

#### **- ZONE B2 – Frazione SMIRRA**

Tali zone di completamento B2 poste in adiacenza alla vecchia sede della ex S.S. n° 3 Flaminia, alle porte del vecchio nucleo della frazione, dovranno essere sottoposte a redazione preventiva di un piano planivolumetrico di iniziativa pubblica o privata e convenzione che definisca le modalità di realizzazione della viabilità di progetto direttamente interessante l'area anche se esterna ad essa, escludendo in ogni caso la possibilità di accesso direttamente dalla strada Flaminia.

Dalla strada consolare dovrà essere posta una fascia di tutela di almeno ml. 10,00 nonché il rispetto delle disposizioni della Soprintendenza Archeologica.

#### **- ZONA B3 – FOSTO**

Tale area collocandosi a ridosso di un antico borgo montano, di rilevante interesse paesaggistico, gli interventi dovranno rispettare le seguenti condizioni e prescrizioni:

- le facciate esterne dei fabbricati dovranno essere realizzate in pietra locale e/o intonaco a malta di calce rifacendosi alle tipologie tipiche del luogo, il tutto sulla base di uno studio preliminare in cui si identifichino le tipologie prevalenti;
- le finiture esterne dovranno essere ricondotte a quelle tipiche del luogo, infissi in legno, manto di copertura in coppi;
- dovrà essere prestata particolare attenzione alle sistemazioni esterne dell'area prevedendo nel caso opportune piantumazioni e realizzazione di accessi che non alterino il contesto ambientale del luogo;
- si dovranno prevedere tipologie costruttive che limitino le variazioni al profilo morfologico del terreno;

In tale zona è fatto divieto:

- utilizzo del cemento a vista;
- sistemazioni esterne con asfalti;
- installazione di infissi in alluminio anodizzato;
- realizzazione di coperture piane.

## **Art. 22 - ZONA "C" DI ESPANSIONE**

Sono le aree di espansione prevalentemente residenziali dove l'edificazione è subordinata all'approvazione di uno strumento esecutivo di iniziativa pubblica e/o privata (lottizzazione convenzionata) o mista (programmi integrati).

Dovrà essere prevista la dotazione di spazi pubblici in misura non inferiore a mq.21 per abitante (mq.18 + mq.3 di

verde pubblico ai sensi del combinato disposto del D.M. 1444/68 e dell'art.21 della L.R. 34/92). Per quanto riguarda la dotazione dei parcheggi si rinvia all'art.62, titolo 12° del RET.

Pur risultando tali zone prevalentemente residenziali potranno essere ammesse le destinazioni d'uso (non residenziali) previste nella zona B (compatibilmente con il carattere della zona).

I limiti quantitativi pertinenti a tali destinazioni d'uso prevalentemente non residenziali, verranno definiti in sede di strumento esecutivo.

Nelle zone residenziali di espansione il volume per attività commerciali non può superare il 25% di quello complessivamente costruibile. Per gli esercizi superiori a mq.200 di S.U., di vendita, l'altezza minima è fissata in ml.3.50.

Sono fatte salve le norme eventualmente più restrittive previste dal Piano Commerciale vigente.

### **NORME COMUNI ZONE "C"**

Tutti gli interventi dovranno essere attuati sulla base degli indirizzi per la disciplina degli interventi di trasformazione del territorio del P.T.C. (Piano Territoriale di Cordinamento) e più specificatamente agli artt. :

4.2.1 – Norme comuni agli interventi nelle zone urbane;

4.2.3 – Zone urbane residenziali di espansione.

Il Piano perimetra le aree di espansione come comparti unitari da attuare con un unico Piano Particolareggiato eventualmente suddivisibile in fase esecutiva in stralci comunque dotati dei necessari standards di Legge, nonché della L. R. n° 26/99 .

All'interno del perimetro dei comparti unitari, le aree individuate e destinate a servizi generali non concorrono al calcolo della Superficie Territoriale e Fondiaria.

Per tutte le aree in sede di piano attuativo dovrà essere previsto uno specifico elaborato di progetto di verde sia

pubblico che privato ispirandosi agli indirizzi formulati dal P.T.C. nei richiamati art.li 4.2.1 e 4.2.3 .

Le Zone "**C**" vengono così distinte:

Zone **C1** - Zone di espansione di **Cagli Centro, Cagli Flaminia Nord, Cagli S. Lazzaro** e in località **SMIRRA**

### **CAGLI FLAMINIA NORD**

#### **C1/A**

Superficie Territoriale (St)	= mq. 49.000 circa
Volumetria Max Edificabile	= mc. 46.500
Sup. Minima per Verde e Attrezzature Pubbliche	= mq. 8.900
Superficie per Strade e Parcheggi	= mq. 8.000
Altezza dei fabbricati	= max 8,50 ml.

In sede di piano attuativo dovrà essere prevista una cortina arborea, con funzione di barriera acustica e visiva, verso la variante alla S.S. n° 3 Flaminia, utilizzando la fascia agricola interposta fra l'area in oggetto e la S.S. esistente

Nella redazione del piano attuativo del presente comparto dovranno essere verificate e riportate, nel rispetto delle vigenti norme legislative, le fasce di protezione e sicurezza degli elettrodotti e dei campi magnetici.

La viabilità andrà rivista e studiata in fase attuativa attestandosi sulla strada di penetrazione a ridosso del cimitero.

### **CAGLI FLAMINIA NORD**



### **C1/B**

Superficie Territoriale (St)	= mq. 7.600 circa
Volumetria Max Edificabile	= mc. 6.000
Sup. Minima per Verde e Attrezzature Pubbliche	= mq. 1.100
Superficie per Strade e Parcheggi	= mq. 2.500

### **CAGLI CENTRO**

#### **C1/C**

Superficie Territoriale (St)	= mq. 27.400 circa
Volumetria Max Edificabile	= mc. 26.000
Sup. Minima per Verde e Attrezzature Pubbliche	= mq. 5.000
Superficie per Strade e Parcheggi	= mq. 3.500
Altezza dei fabbricati	= max 7,50 mt.

In sede di piano attuativo dovrà essere prevista una cortina arborea, con funzione di barriera acustica, verso la variante S.S. n° 3 Flaminia, utilizzando anche parte della fascia stradale, comunque nel rispetto del codice della strada.

### **CAGLI CENTRO**

#### **C1/D**

Superficie Territoriale (St) circa	= mq. 23.000
---------------------------------------	--------------

Volumetria Max Edificabile = mc. 21.000

Sup. Minima per Verde e Attrezzature Pubbliche = mq. 4.500

Superficie per Strade e Parcheggi = mq. 3.500

**C1\*** Lottizzazione approvata e convenzionata

### **CAGLI S. LAZZARO**

#### **C1/E**

Superficie Territoriale (St) = mq. 28.500

Volumetria Max Edificabile = mc. **28.500**

Sup. Minima per Verde e Attrezzature Pubbliche = mq. 5 000

Superficie per Strade e Parcheggi = mq. 5.000

Stante la contiguità dell'area con la viabilità principale, in sede di piano attuativo dovrà essere prevista, perimetralmente alla stessa, una barriera con essenze arboree al fine della mitigazione dell'inquinamento acustico.

### **SMIRRA**

#### **C1/A**

Superficie Territoriale (St) = mq. 31.300 circa

Volumetria Max Edificabile = mc. 20.000

Sup. Minima per Verde e Attrezzature Pubbliche = mq. 6.600

Superficie per Strade e Parcheggi = mq. 5.300

### **C1/B**

Superficie Territoriale (St)	=mq. 32.100 circa
Volumetria Max Edificabile	= mc. 31.000
Sup. Minima per Verde e Attrezzature Pubbliche	= mq. 5.700
Superficie per Strade e Parcheggi	= mq. 5.800

### **C1/C**

Superficie Territoriale (St)	= mq.14.000 circa
Volumetria Max Edificabile	= mc. 11.500
Sup. Minima per Verde e Attrezzature Pubbliche	= mq. 2.100
Superficie per Strade e Parcheggi	= mq. 4.200

In questa sezione il piano applica i seguenti indici:

#### **- LOTTO MINIMO D'INTERVENTO**

Il lotto minimo di intervento è 700 mq.

#### **- DISTACCO DAI CONFINI**

Il distacco minimo non potrà mai essere inferiore a 5 ml.

E' possibile la costruzione in aderenza ai confini interni della lottizzazione.

#### **- DISTANZE DALLE STRADE**

Ml 5 dalle strade di Lottizzazione e Comunali (se di larghezza inferiore a ml 7,00, ml.7,5 (se di larghezza superiore).

**- DISTACCO FRA EDIFICI**

Sono consentite costruzioni in aderenza.  
Negli altri casi il distacco non sarà mai inferiore a 10 ml. fra pareti perimetrate, comunque sempre uguale a/o superiore all'altezza dell'edificio più alto.

**- FUNZIONI DIVERSE DA QUELLE RESIDENZIALI**

Per funzioni ed usi particolari (supermercati, cinema, teatri etc.) si dovranno prevedere, in sede di redazione degli strumenti attuativi, adeguate maggiorazioni degli spazi parcheggio ad uso pubblico.  
Dovranno inoltre essere rispettate le disposizione della L. R. n° 26/1999.

**- ALTEZZA MASSIMA EDIFICI**

Gli edifici dovranno avere coperture a falde inclinate ed altezza max, misurata con le modalità di cui all'art. 13 del R.E.T., non superiore a ml. 9.50.

**- NUMERO PIANI**

Sono consentiti al massimo 3 piani abitabili fuori terra.

**- TIPOLOGIE EDILIZIE**

Nella stesura dei Piani Particolareggiati di Attuazione dovranno essere privilegiati 1 tipi edilizi a schiera, palazzine plurifamiliari, villini.

Zone **C2** - Zone di espansione Frazioni PIANELLO, ACQUAVIVA, CAGLI Centro, CAGLI S. Lazzaro.

### **CAGLI CENTRO**

**C2\*** Lottizzazione approvata e Convenzionata

### **CAGLI S. LAZZARO**

**C2**

Superficie Territoriale = mq. 12.000 circa

Volumetria max Edificabile = mc. 9.200

Superficie minima per verde e  
Attrezzature pubbliche = mq. 1.600

Superficie per strade e parcheggi = mq. 1.100

Tale area dovrà essere oggetto di redazione di piano planivolumetrico o di inquadramento generale comprendendo anche le adiacenti zone F2 e F4 .

### **PIANELLO:**

**C2/A -c1**

Superficie Territoriale (St) = mq. 7.300 circa

Volumetria Max Edificabile = mc. 5.600

Sup. Minima per Verde e Attrezzature  
Pubbliche = mq. 1.200

Superficie per Strade e Parcheggi = mq. 500

### **C2/B-c2**

Superficie Territoriale (St)	= mq. 4.400 circa
Volumetria Max Edificabile	= mc. 3.700
Sup. Minima per Verde e Attrezzature Pubbliche	= mq. 600
Superficie per Strade e Parcheggi	= mq. 100

### **C2/C**

Superficie Territoriale (St)	= mq. 9.600 circa
Volumetria Max Edificabile	= mc. 5.600
Sup. Minima per Verde e Attrezzature Pubbliche	= mq. 1.300
Superficie per Strade e Parcheggi	= mq. 1.400

## **ACQUAVIVA**

### **C2/A**

Superficie Territoriale (St) circa	= mq. 24.100
Volumetria Max Edificabile	= mc. 17.300
sup. Minima per Verde e Attrezzature Pubbliche	= mq. 3.300
Superficie per Strade e Parcheggi	= mq. 3.500

## **C2/B**

Superficie Territoriale (St)  
circa = mq. 16.600

Volumetria Max Edificabile = mc. 12.000

Sup. Minima per Verde e Attrezzature  
Pubbliche = mq. 2.300

Superficie per Strade e Parcheggi = mq. 2.100

In queste sottozone di Piano si applicano i seguenti indici:

### **- LOTTO MINIMO D'INTERVENTO**

Il lotto minimo di intervento è 800 mq.

### **- DISTACCO DAI CONFINI**

Come per le zone C1

### **- DISTANZE DALLE STRADE**

Come per le zone C1

### **- DISTACCO FRA GLI EDIFICI**

Come per le zone C1

### **- ALTEZZA MASSIMA EDIFICI**

Gli edifici dovranno avere coperture a falde inclinate ed altezza max, misurata con le modalità di cui all'art.13 del R.E.T., non superiore a ml.8.50.

**- NUMERO PIANI**

2 più piano garage o seminterrato

**- TIPOLOGIE EDILIZIE**

Nella stesura dei Piani Particolareggiati di Attuazione dovranno essere privilegiati i tipi a schiera ed i villini mono-bifamiliari.

Zone **C3** - Zone Turistiche e/o Turistico/residenziale  
CAGLI Flaminia Nord, CAGLI Centro, SMIRRA,  
FRESCINA SECCHIANO, PIAN DI ROSE, ZONA  
CARINI, CA' RIO', VALLUBIO, PIANELLO.

**C3\*** Lottizzazioni approvate e convenzionate

**CAGLI FLAMINIA NORD**

**C3/A**

Superficie Territoriale (St) = mq. 63.000 circa

Volumetria Max Edificabile = mc. 38.000

Sup. Minima per Verde e Attrezzature  
Pubbliche = mq. 8.000

Superficie per Strade e Parcheggi = mq. 6.00

In tale area è compresa una collina completamente boscata.

Vista la normativa vigente di tutela delle aree boscate, dovrà essere predisposta apposita variante al P.D.L. in cui si preveda il mantenimento di tale area senza alcuna manomissione della stessa.

La parte di area posta a sinistra del poggio boscato (sul quale sono posizionate alcune antenne) potrà essere



utilizzata solo nei termini già prescritti, mentre la parte di area compresa tra il fiume Burano ed il suddetto poggio potrà essere utilizzata a fini edificatori solo nelle parti non acclivi e libere da essenze arboree ed arbustive tutelate, le quali dovranno godere di un adeguato ambito di tutela, precisando che queste potranno essere utilizzate esclusivamente al fine di soddisfare parte degli standards a verde pubblico e parco.

Per la parte dell'area posta a destra del poggio la stessa potrà essere utilizzata a fini edificatori sino alla quota altimetrica di 95,00 m. Le altre parti della suddetta area, potranno essere utilizzate per la collocazione di parte degli standards urbanistici (verde pubblico) o del verde privato.

Tutte le essenze arboree tutelate non potranno comunque essere in alcun modo danneggiate e dovranno godere di un adeguato ambito di tutela. I relativi piani attuativi dovranno contenere uno specifico piano del verde, vincolante ai fini della dichiarazione di ultimazione dei lavori, mentre gli eventuali sbancamenti necessari dovranno essere limitati alla specifica area di intervento e comunque rimodellati e raccordati naturalmente con i piani di campagna contermini.

## **CAGLI CENTRO**

### **- Zona Canalecchia**

#### **C3**

Superficie territoriale = mq. 6.500 circa

Volumetria Max edificabile = mc. 4.000

Superficie per strade e parcheggi = mq. 2.000

### **C3/B**

Superficie Territoriale (St) = mq. 41.800 circa

Volumetria Max Edificabile = mc. 10.000

Sup. Minima per Verde e Attrezzature  
Pubbliche = mq. 5.000

Superficie per Strade e Parcheggi = mq. 4.000

Dovranno essere salvaguardate opportunamente le parti soggette ad ambiti di tutela, garantendo un ottimale inserimento paesaggistico dell'intervento. A tal fine il relativo piano attuativo dovrà contenere uno specifico piano del verde, vincolante ai fini della dichiarazione della ultimazione dei lavori, mentre gli eventuali sbancamenti dovranno essere limitati alla specifica area di intervento e comunque rimodellati e raccordati naturalmente con i piani di campagna contermini.

Pertanto si prescrive che l'edificazione massima sia limitata a **10.000 mc.** e sia concentrata esclusivamente nella fascia profonda circa 50 m. antistante la strada comunale. Inoltre stante le condizioni paesistiche dell'area in oggetto, i boschi e le essenze arboree e arbustive tutelate non dovranno essere in alcun modo danneggiate e dovranno godere di un adeguato ambito di tutela, mentre la parte dell'area utilizzabile a fini edificatori, che risultasse in fase attuativa, dal rilievo planoaltimetrico, troppo acclive dovrà essere utilizzata esclusivamente per la collocazione degli standards urbanistici a verde o per il verde privato, in particolare ci si riferisce al lato ovest che è interessato da maggiori pendenze.

### **CAGLI VIA FLAMINIA NORD – località Oriana**

#### **C3**

Superficie Territoriale (St) = mq. 7.500 circa

Volumetria Max edificabile = mc. 5.000

Superficie per strade e parcheggi = mq. 2.500

Tale zona di espansione C3, unitamente alle zone adiacenti già edificate ed individuate ne piano, dovrà essere oggetto di uno studio preliminare di iniziativa comunale nel quale dovranno essere individuati i vari comparti. Le zone già edificate ed individuate potranno essere stralciate solo dopo lo studio complessivo dell'intera area.

### **SMIRRA**

#### **C3/A**

Superficie Territoriale (St) = mq. 7.500 circa

Volumetria Max Edificabile = mc. 5.000

Superficie per Strade e Parcheggi = mq. 2.500

La presente area dovrà essere ricompresa in un unico comparto di attuazione che comprenda anche le adiacenti aree D3a/A, V, F1 e F4, attuabile anche in stralci funzionali. Le essenze arboree tutelate eventualmente presenti, non dovranno essere in alcun modo danneggiate e dovranno godere di un adeguato ambito di tutela.

Il relativo piano attuativo dovrà contenere uno specifico piano del verde, vincolante ai fini della dichiarazione di ultimazione dei lavori, mentre gli eventuali sbancamenti necessari dovranno essere limitati alla specifica area di intervento e comunque rimodellati e raccordati naturalmente con i piani di campagna contermini.

### **NARO (Frescina)**

#### **C3**

Superficie Territoriale (St) = mq. 12.000 circa

Volumetria Max Edificabile	= mc. 7.600
Sup. Minima per Verde e Attrezzature Pubbliche	= mq. 1.100
Superficie per Strade e Parcheggi	= mq. 1.400

### **SECCHIANO**

#### **C3**

Superficie Territoriale (St)	= mq. 8.500 circa
Volumetria Max Edificabile	= mc. 5.500
Sup. Minima per Verde e Attrezzature Pubbliche	= mq. 800
Superficie per Strade e Parcheggi	= mq. 700

Per tale area in sede di redazione del piano attuativo dovrà essere prevista specifica normativa che contenga precise prescrizioni riguardanti l'utilizzo dei materiali, tipologie edilizie, movimentazioni di terreno, sistemazioni esterne, accessi ecc., che dovranno prendere spunto anche dalla disciplina attuativa del vicino borgo storico di Secchiano e comunque dalla tradizione costruttiva locale.

### **PONTE DI FERRO**

#### **C3**

Superficie Territoriale (St)	= mq. 10.300 circa
Volumetria Max Edificabile	= mc. 6.600
Sup. Minima per Verde e Attrezzature Pubbliche	= mq. 1.166

Superficie per Strade e Parcheggi = mq. 907

### **PIAN DI ROSE**

#### **C3**

Superficie Territoriale (St) = mq. 8.500 circa

Volumetria Max Edificabile = mc. 5.000

Sup. Minima per Verde e Attrezzature Pubbliche = mq. 920

Superficie per Strade e Parcheggi = mq. 1.300

### **CA' RIO**

#### **C3/A**

Superficie Territoriale (St) = mq. 4.400 circa

Volumetria Max Edificabile = mc. 2.800

Sup. Minima per Verde e Attrezzature Pubbliche = mq. 500

Superficie per Strade e Parcheggi = mq. 400

#### **C3/B**

Superficie Territoriale (St) = mq. 3.500 circa

Volumetria Max Edificabile = mc. 2.250

Sup. Minima per Verde e Attrezzature Pubbliche = mq. 500

Superficie per Strade e Parcheggi = mq. 400

## **PIANELLO**

### **C3**

Superficie Territoriale (St)	=	mq. 7.000 circa
Volumetria Max Edificabile	=	mc. 4.800
Sup. Minima per Verde e Attrezzature Pubbliche	=	mq. 900
Superficie per Strade e Parcheggi	=	mq. 100

Sono le zone nelle quali è prevista la costruzione di fabbricati a destinazione preminentemente turistica senza escludere l'eventuale possibilità di residenze stanziali.

Lo strumento attuativo sarà di norma la lottizzazione di iniziativa pubblica o privata convenzionata con l'Amministrazione.

In quest'ultimo caso oltre agli adempimenti relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, la dotazione di spazi pubblici previsti e gli standards saranno concordati con l'Amministrazione. Analogamente per quanto riguarda destinazioni d'uso etc.

E' prevista, comunque in queste aree, la presenza di strutture di interesse collettivo e di servizi (case- albergo, ristoranti, negozi etc) con maggiorazione delle quote di parcheggio non inferiore a 1/3 della Superficie utile.

Le sistemazioni esterne per natura, quantità e qualità delle opere - così come i materiali pertinenti ai manufatti edilizi - dovranno conferire carattere di unitarietà all'intervento.

Fermi restando tutti gli altri parametri (distacco dai confini, distanze dalle strade, distacco fra edifici etc vengono fissati i seguenti parametri:

In queste sottozone il Piano applica i seguenti indici:

### **- LOTTO MINIMO D'INTERVENTO**

Il lotto minimo d'intervento è 1.000 mq.

### **- ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI**

Gli edifici dovranno avere coperture a falde inclinate ed altezza massima max, misurata con le modalità di cui all'art. 13 del R.E.T., non superiore a ml. 7.00.

### **- TIPOLOGIE EDILIZIE**

Nella stesura dei Piani Particolareggiati di Attuazione dovranno essere privilegiati i tipi a corte, villini, con tipologie edilizie tipiche del luogo derivanti da uno studio della tradizione storica locale.

Riguardo a tale area occorrerà evitare l'edificazione nelle porzioni con maggiore acclività ed inoltre, prevedere tipologie costruttive che limitino le variazioni al profilo morfologico del terreno.

Le finiture esterne dovranno prevedere la realizzazione delle facciate esterne in pietra locale e/o intonaco in malta di calce con esclusione del cemento, infissi esterni in legno, manto di copertura in coppi.

Dovrà essere prestata particolare attenzione alle sistemazioni esterne dell'area prevedendo opportune piantumazioni e realizzazione di accessi che non alterino il contesto ambientale del luogo il tutto tramite specifica tavola progettuale facente parte del piano attuativo.

In tale zona è fatto divieto:

- utilizzo del cemento a vista;
- sistemazioni esterne con asfalti;
- installazione di infissi in alluminio anodizzato;
- realizzazione di coperture piane.

Zone **C4** - Zone miste residenziali-artigianali previste nel Piano nelle Frazioni di NARO e ACQUAVIVA

### **NARO**

#### **C4**

Superficie Territoriale (St) = mq. 7.800 circa

Volumetria Max Edificabile = mc. 5.000

Sup. Minima per Verde e Attrezzature Pubbliche = mq. 1.000

Superficie per Strade e Parcheggi = mq. 600

### **ACQUAVIVA**

#### **C4**

Superficie Territoriale (St) = mq. 8.000 circa

Volumetria Max Edificabile = mc. 4.700

Sup. Minima per Verde e Attrezzature Pubbliche = mq. 700

Superficie per Strade e Parcheggi = mq. 2000

In queste aree il Piano intende riproporre il modello "casa-bottega" già radicato nella realtà economico-sociale del luogo.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste per le zone C1 e C2 con l'aggiunta delle attività artigianali di servizio e di produzione tipiche nelle zone.

In tale comparto si prescrive che la tipologia edilizia rispecchi le caratteristiche dei fabbricati di abitazione dove la componente produttiva sia inglobata al suo inter-



no, ed al fine di in integrazione completa con il contesto urbano esistente, dovranno essere escluse le coperture piane e l'uso del cemento armato a vista.

- **LOTTO MINIMO D'INTERVENTO**

Il lotto minimo di intervento 1.000 mq.

- **RAPPORTO DI COPERTURA**

Non superiore al 60% della Superficie Fondiaria

- **RAPPORTO TRA LA SUPERFICIE UTILE ADIBITA ALLA RESIDENZA E QUELLA DESTINATA ALL'ATTIVITA' PRODUTTIVA**

Pari a 1

- **DISTACCO DAI CONFINI**

Come per le zone C1

- **DISTANZE DALLE STRADE**

Come per le zone C1

- **DISTACCO FRA GLI EDIFICI**

Come per le zone C1

- **ALTEZZA MASSIMA EDIFICI**

Gli edifici dovranno avere coperture a falde inclinate ed altezza max, misurata con le modalità di cui all'art.13 del R.E.T., non superiore a ml.8.50.

**- NUMERO PIANI**

2 più piano garage o seminterrato

**- TIPOLOGIE EDILIZIE**

Nella stesura dei Piani Particolareggiati di Attuazione dovranno essere privilegiati i tipi a schiera ed i villini mono-bifamiliari.

**Art. 23 - ZONA "D" - ATTIVITA' PRODUTTIVE**

Le zone "D1 – D2 – D2 P.I.P." sono le parti del Territorio da destinare ad insediamenti di carattere artigianale, commerciale, industriale.

In queste zone possono insediarsi altresì attività direzionali, di ristoro, alberghiere a servizio delle attività produttive ed infine attrezzature di servizio e terziarie in genere, all'ingrosso e al dettaglio, magazzini e depositi etc.

Sono inoltre ammesse abitazioni del custode o proprietario purché non superino i 110 mq. per unità produttiva.

Dovranno comunque essere rigorosamente verificati e rispettati i parametri e criteri urbanistici contenuti nella Legge Regionale n° 26 del 04.10.1999 ,

**NORME COMUNI ZONE "D":**

Nelle zone destinate ad insediamenti produttivi, in aggiunta alle dotazioni di verde pubblico contemplato dagli standard dovranno essere previste e disciplinate dagli strumenti urbanistici attuativi altre superfici ancorché private da adibire a verde, secondo i seguenti riferimenti cui si potrà derogare solo in sedi di specifico elaborato tecnico sul verde, da allegare al piano attuativo, che comunque dimostri il conseguimento di obiettivi di qualità generali rispetto al rinverdimento complessivo dell'area di intervento.

- **SUPERFICI PUBBLICHE E/O PRIVATE DA ADIBIRE A VERDE**

- al margine delle aree produttive, se necessario anche all'interno dei lotti quando questi assumono dimensioni considerevoli, dovrà essere prevista una barriera discontinua di verde, visiva e frangirumore, per separare e connettere gli insediamenti con l'ambiente circostante;
- la profondità di detta cortina verde, differenziata in funzione del carattere delle aree separate, potrà oscillare da un minimo di 5/10 metri (sufficiente all'impianto di un solo filare di alberi di alto fusto) a 25 metri ed oltre necessari per consentire la messa a dimora di due filari di piante con arbusti al piede.

- **VERDE PUBBLICO DI ZONA E DI VIABILITA'**

Valgono i medesimi suggerimenti indicati per il verde nelle aree residenziali, specificando che nelle aree produttive, il verde di viabilità della strada deve di norma essere previsto per entrambi i lati almeno per gli assi principali.

- **VERDE PRIVATO DI PERTINENZA DEI SINGOLI OIFICI**

All'interno di ogni lotto, quando la sua dimensione lo consenta, nella porzione di superficie non impermeabilizzata, dovranno essere messe a dimora almeno 10 piante d'alto fusto di essenze vegetali autoctone ogni 500 metri quadrati di superficie nel lotto; lungo i confini laterali dei singoli lotti, dovrà essere messa a dimora una siepe di arbusti sempreverdi impalcati a 30 cm. circa da terra con una distanza interfilare di 70 cm. circa.

## **- FINITURE E COLORAZIONE**

I manufatti intonacati dovranno essere tinteggiati con colori delle terre e delle pietre naturali, escludendo quindi il bianco ed i colori freddi in genere; per i manufatti altro tipo di trattamento superficiale dovranno essere impiegate graniglie o materiali simili sempre del colore delle terre e delle rocce locali.

I piani di lottizzazione dovranno comunque prevedere anche specifici elaborati che definiscano i colori dei manufatti da realizzare.

## **- INDICE DI IMPERMEABILIZZAZIONE**

I Piani Particolareggiati di Attuazione delle nuove zone di espansione dovranno quindi prevedere un indice massimo di impermeabilizzazione delle superfici fondiari libere.

Nelle zone produttive detto indice non dovrà essere superiore al 75% circa della superficie fondiaria libera; dette aree possono essere pavimentate con pavimentazioni di tipo permeabile (betonelle autobloccanti e simili).

Il Piano suddivide la zona "**D**" in tre zone **D<sub>1</sub>**, **D<sub>2</sub>**, **D<sub>3</sub>**

**ZONA D<sub>1</sub>** - Zone produttive e di servizio di completamento.

Il Piano individua le seguenti aree:

**CAGLI S. Lazzaro, CAGLI Flaminia Nord, CAGLI Centro, PONTE di FERRO, SMIRRA, PIANELLO, ACQUAVIVA, VALLUBBIO (Pian delle Rose – S. Martino)**

Sono le zone in essere, in parte o totalmente edificate. Ogni intervento sull'esistente (manutenzione, completamento, ristrutturazione, demolizione con eventuale ricostruzione etc) e/o

ex novo può avvenire per intervento diretto purché in presenza delle opere di urbanizzazione primaria e/o dietro formale impegno del concessionario alla loro esecuzione.

Alla domanda di concessione, ai fini dell'agibilità va allegata la seguente documentazione:

- una relazione tecnica inerente al ciclo delle lavorazioni previste;
- una descrizione particolareggiata sulla consistenza delle acque di rifiuto, dei fumi, delle esalazioni, polveri, rumori e mezzi di neutralizzazione adottati;
- il piano del verde

L'agibilità è subordinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione ed alla depurazione delle acque di scarico e delle emissioni atmosferiche, nonché a quanto previsto nel piano di rinverdimento.

Per l'area D1B - Pian di Massa – Tavola n° 5Z – PIANELLO-POLEA-MORIA, vista la necessità di modificazioni morfologiche per l'attuazione degli interventi e le particolari condizioni paesaggistiche in cui è collocata si prescrive:

- nella elaborazione del piano attuativo dovranno essere rigorosamente rispettate le indicazioni del P.T.C. in merito ai criteri per gli interventi nelle aree produttive, soprattutto per quanto riguarda le schermature arboree, nonché una attenta progettazione architettonica dei fabbricati, finalizzata ad un' ottimale inserimento ambientale;
- Per il raggiungimento di tale obiettivo si dovranno escludere ad esempio le coperture piane ed i manti diversi dal cotto, l'uso del cemento armato a vista e privilegiare l'uso di materiali e colorazioni (tavolozza dei

colori proposta dal P.T.C.) intonate con l'ambiente e rispettose delle consuetudini locali.

#### AREA D1 – ex caseificio

Conservazione volumetrica

Su tale area, perimetrata a seguito della riorganizzazione del sistema dello svincolo Cagli-S.Lazzaro, sono presenti diversi corpi di fabbrica di una certa consistenza, che non sono più nelle condizioni di svolgere un'attività di trasformazione dei prodotti agricoli.

Pertanto la stessa può essere oggetto di un solo intervento di recupero, per le destinazioni ammesse nella zona D1, previa redazione di un piano attuativo di riqualificazione che preveda il mantenimento della volumetria esistente.

#### **- SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO**

La superficie minima del lotto è  $\geq$  mq 600

#### **- SUPERFICIE COPERTA**

La superficie coperta è max = 60% superficie fondiaria.

#### **- DISTANZA DAI CONFINI**

Costruzione in aderenza (a condizione che le costruzioni abbiano le stesse caratteristiche) ovvero distanza minima di ml.5.

#### **- DISTANZA DALLE STRADE**

E' consentito il mantenimento degli allineamenti preesistenti circostanti, negli altri casi minimo ml. 7,5.

### **- ALTEZZA DEI FABBRICATI**

L'altezza dei fabbricati deve essere minore o uguale a ml 10 con esclusione dei volumi tecnici.

### **- PARCHEGGI**

Per gli edifici di nuova costruzione la superficie da destinare a parcheggi non può essere inferiore al 10% della superficie del lotto.

Le superfici a parcheggio debbono inoltre rispettare quanto previsto dalla Legge 24/3/89 n.122.

## **ZONA D<sub>2</sub> Zone produttive di espansione:**

Il Piano individua le seguenti aree:

- CAGLI (S. Lazzaro) mq.176.000 circa, CAGLI (Flaminia Nord), SMIRRA, NARO,

Sono le zone nelle quali l'edificazione è subordinata ad uno strumento attuativo di iniziativa pubblica e/o privata che prevede opere di urbanizzazione primaria e secondaria, zone verdi, aree per attrezzature e parcheggi etc.

Alla domanda di concessione, ai fini dell'agibilità va allegata la seguente documentazione:

- una relazione tecnica inerente al ciclo delle lavorazioni previste;
- una descrizione particolareggiata sulla consistenza delle acque di rifiuto, dei fumi, delle esalazioni, polveri, rumori e mezzi di neutralizzazione adottati;

- il piano del verde;

L'agibilità è subordinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione ed alla depurazione delle acque di scarico e delle emissioni atmosferiche, nonché a quanto previsto nel piano del verde.

#### **- SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO**

La superficie minima del lotto è  $\geq$  mq 1.000

#### **- SUPERFICIE COPERTA**

La superficie coperta è max = 50% superficie fondiaria.

#### **- DISTANZA DAI CONFINI**

La distanza dai confini deve essere superiore o uguale all'altezza del fabbricato e comunque non inferiore al ml. 6,00 .

#### **- DISTANZA DALLE STRADE**

Distanza minima dalle strade maggiore o uguale all'altezza del fabbricato e comunque non inferiore a ml. 10.00.

#### **- ALTEZZA DEI FABBRICATI**

L'altezza dei fabbricati deve essere non superiore a ml. 10 con esclusione dei volumi tecnici.

#### **- PARCHEGGI**



Le aree di parcheggio ad uso pubblico dovranno essere pari al 20% della Superficie lorda del fabbricato.

Per altre destinazioni diverse da quelle artigianale o industriali sono fatte salve le norme specifiche di settore (L. R. n° 26/1999 per il commercio, ecc.).

### **ZONA D<sub>2</sub> - (P.I.P.)**

- **SMIRRA** (P.I.P./1) = mq. 86.000 circa

Sono le zone produttive di iniziativa pubblica ubicate lungo l'area Cagli-Smirra per le quali valgono i medesimi parametri metrico-edilizi delle zone D2.

Il Piano si attua attraverso:

Piani di Insedimenti Produttivi (P.I.P.) di cui all'art.27 della Legge 22/10/1971 n°865.

### **ZONA D<sub>3</sub> - Zone per nuovi insediamenti turistici, turistico-ricettivi**

Sono le zone da destinarsi a insediamenti nuovi turistici e turistico-ricettivi in particolare il Piano distingue le seguenti zone:

**D3a** - Alberghi e residenze turistico-alberghiere così come definiti nella Legge Regionale 22/10/94 n° 42 art.3.

Le aree considerate dal Piano sono le seguenti:

**CAGLI (Centro), CAGLI (Flaminia Nord), CAGLI (Casanova), SMIRRA, ZONA CARINI, NARO (Frescina), MONTE PETRANO, PIAN DI ROSE, FOCI**

**D3b** - Aziende ricettive all'aria aperta (Camping, etc) così come definiti all'art.5 della Legge Regionale 22/10/94 n°42.

Le aree considerate dal Piano sono le seguenti:

**SMIRRA, PIANELLO, SECCHIANO, MONTE PETRANO, PIEIA, CERRETO, L'EREMITA.**

### **ZONA D3a**

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto o tramite piano urbanistico preventivo, quando specificatamente indicato, nel rispetto dei seguenti parametri.

Il Piano individua le seguenti aree:

### **CAGLI CENTRO**

D3a = 3.000 mq circa

**CAGLI FLAMINIA NORD**

D3a = 5.000 mq. circa (Le Fontane)

**CAGLI CASANUOVA**

D3a = 9.300 mq. circa (Masai)

**FOCI**

D3a = 3.000 mq. circa (Ponte Alto)

**- INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA**

If 2,5 mc/mq

**- ALTEZZA MASSIMA**

L'altezza massima è ml. 9.60

**- DISTANZA DAI CONFINI**

La distanza minima dai confini è di ml.10

**- DISTANZA DALLE STRADE**

La distanza minima dalle strade è di ml.10

## **- PARCHEGGI**

Le aree destinate a parcheggio dovranno avere una superficie non inferiore a 20 mq/100mc.

### **D3/A – CAGLI CENTRO – Tre Pozzi**

Viste le particolari caratteristiche ambientali e paesistiche del sito di rilevante valore gli interventi relativi a tale area dovranno essere oggetto di un progetto di compatibilità ambientale con allegato planivolumetrico.

Tale progetto dovrà contenere uno specifico piano del verde, vincolante ai fini della dichiarazione della ultimazione dei lavori, mentre gli eventuali sbancamenti necessari dovranno essere rigorosamente limitati alla specifica area di intervento e comunque rimodellati e raccordati naturalmente con i piani di campagna contermini.

Indici e parametri:

- ampliamento max consentito = 50%
- altezza max consentita = ml. 7.50
- Tipologia: caratteristiche pertinentziali, anche di tipo dependance, alla struttura esistenti

## **SMIRRA**

Tali zone si attuano tramite piano urbanistico preventivo.

D3a/A	= 12.000 mq	circa
D3a/B	= 8.000 mq	circa

## **- INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE**

$I_t = 1,00 \text{ mc/mq}$

- **ALTEZZA MASSIMA**

L'altezza massima è ml. 9.60

- **DISTANZA DAI CONFINI**

la distanza minima dai confini è di ml.10

- **DISTANZA DALLE STRADE**

La distanza minima dalle strade è di ml.10

Per la zona D3a/A si prescrive inoltre:

La presente area dovrà essere ricompresa in un unico comparto di attuazione che comprenda anche le adiacenti aree C3, V, F1 e F4, attuabile anche in stralci funzionali. Le essenze arboree tutelate eventualmente presenti, non dovranno essere in alcun modo danneggiate e dovranno godere di un adeguato ambito di tutela.

Il relativo piano attuativo dovrà contenere uno specifico piano del verde, vincolante ai fini della dichiarazione di ultimazione dei lavori, mentre gli eventuali sbancamenti necessari dovranno essere limitati alla specifica area di intervento e comunque rimodellati e raccordati naturalmente con i piani di campagna contermini.

- **PARCHEGGI**

---

Le aree destinate a parcheggio dovranno avere una superficie non inferiore a 20 mq/100mc.

**NARO (Frescina)**

Tale zona si attua tramite piano urbanistico preventivo

D3a = 6.000 mq circa

- **INDICE VOLUMETRICO**

Cubatura max consentita = mc. 10.000

- **ALTEZZA MASSIMA**

Altezza max consentita = ml. 7.00

- **DISTANZA DAI CONFINI**

La distanza minima dai confini è di ml.10

- **DISTANZA DALLE STRADE**

La distanza minima dalle strade è di ml.10

- **PARCHEGGI**

Le aree destinate a parcheggio dovranno avere una superficie non inferiore a 20 mq/100 mc.

**MONTE PETRANO**

D3a/A = 5.100 mq circa

D3a/B = 9.200 mq circa

D3a/C = demolizione senza ricostruzione

Le zone D3a/A e D3a/b, viste le particolari condizioni paesistiche in cui insistono le aree, dovranno essere oggetto di intervento di riqualificazione sulla base dei volumi esistenti

- **ALTEZZA MASSIMA**

L'altezza massima non deve superare l'altezza edifici esistenti

- **DISTANZA DAI CONFINI**

La distanza minima dai confini è di ml. 10.

- **DISTANZA DALLE STRADE**

La distanza minima dalle strade è di ml.10

- **PARCHEGGI**

Le aree destinate a parcheggio dovranno avere una superficie non inferiore a 20 mq/100mc.

**PIAN DI ROSE**

D3a = 3.000 mq. circa

- **ALTEZZA MASSIMA**

L'altezza massima non deve superare l'altezza edifici esistenti.

- **DISTANZA DAI CONFINI**

La distanza minima dai confini è di ml. 10 ,

- **DISTANZA DALLE STRADE**

La distanza minima dalle strade è di ml. 10

- **PARCHEGGI**

Le aree destinate a parcheggio dovranno avere una superficie non inferiore a 20 mq/100 mc.

**ZONA D3b**

In tali zone il piano si attua per intervento diretto o tramite piano urbanistico preventivo, quando specificatamente indicato, nel rispetto dei seguenti parametri.

Il Piano individua le seguenti aree:

**SMIRRA**

D3b = 18.000 mq circa

- **INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA**

If = 0,10 mc/mq

- **SUPERFICIE COPERTA**

La superficie coperta max 10% della superficie territoriale.

- **ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI**

L'altezza massima dei fabbricati è di ml. 4



- **DISTANZA DAI CONFINI**

La distanza minima dai confini è di ml. 20

- **DISTANZA DALLE STRADE**

La distanza minima dalle strade è di ml. 20

**PIANELLO**

D3b/A = 1.700 mq

D3b/B = 6.500 mq

- **INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA**

If = 0,10 mc/mq

- **SUPERFICIE COPERTA**

La superficie coperta max 10% della superficie territoriale

- **ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI**

L'altezza massima dei fabbricati è di ml. 4

- **DISTANZA DAI CONFINI**

La distanza minima dai confini è di ml. 20

- **DISTANZA DALLE STRADE**

La distanza minima dalle strade è di ml. 20

### **L'EREMITA**

D3b = 23.000 mq circa

L'intervento si attua tramite il recupero funzionale dei volumi esistenti, viste le particolari condizioni paesaggistiche in cui insiste l'area.

In sede di predisposizione del piano attuativo dovranno essere rispettate le seguenti condizioni:

- E' fatto divieto di qualsiasi modifica dello stato dei luoghi;
- I locali di servizio all'attività potranno essere collocati nei fabbricati esistenti, la cui trasformazione dovrà avvenire nel rispetto delle proprie caratteristiche tipologiche, delle peculiarità costruttive locali tradizionali;
- Dovrà essere preliminarmente verificato, per il tramite degli enti deputati, il sistema di smaltimento e depurazione dei liquami prodotti.

### **SECCHIANO**

D3b = 25.000 mq circa

#### **- INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA**

If 0.10 mc/mq

La zona, visto che trattasi di un area di notevoli dimensioni, completamente da strutturare, dovrà essere oggetto di

un piano urbanistico preventivo che preveda nelle tipologie di intervento il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- le tipologie edilizie dovranno rispondere alla tradizione costruttiva locale prevedendo l'utilizzo dei materiali tipici del luogo, infissi esterni in legno, manto di copertura in coppi;
- in tale area occorrerà evitare l'edificazione nelle porzioni con maggiore acclività ed inoltre, prevedere tipologie costruttive che limitino al minimo indispensabile le variazioni al profilo morfologico del terreno;
- dovrà essere prestata particolare attenzione alle sistemazioni esterne dell'area prevedendo opportune piantumazioni e realizzazione di accessi che non alterino il contesto ambientale del luogo il tutto tramite specifica tavola progettuale facente parte del piano attuativo;

In tale zona è fatto divieto:

- utilizzo del cemento armato a vista;
- sistemazioni esterne con asfalti;
- installazione di infissi in alluminio anodizzato;
- realizzazione coperture piane.

#### **- SUPERFICIE COPERTA**

La superficie coperta max 10% della superficie territoriale

#### **- ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI**

L'altezza massima dei fabbricati è di ml. 4

#### **- DISTANZA DAI CONFINI**

La distanza minima dai confini è di ml. 20

- **DISTANZA DALLE STRADE**

La distanza minima dalle strade è di ml. 20

**PIEIA**

Tale zona si attua tramite piano urbanistico preventivo.

D3b = 7.500 mq circa

- **INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA**

If = 0.10 mc/mq

- **SUPERFICIE COPERTA**

La superficie coperta max 10% della superficie territoriale

- **ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI**

L'altezza massima dei fabbricati è di ml. 4

- **DISTANZA DAI CONFINI**

La distanza minima dai confini è di ml. 20

- **DISTANZA DALLE STRADE**

La distanza minima dalle strade è di ml. 20

## **CERRETO**

D3b = 6.300 mq circa

### **- INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA**

If 0,10 mc/mq

### **- SUPERFICIE COPERTA**

La superficie coperta max 10i della superficie territoriale

### **- ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI**

L'altezza massima dei fabbricati è di ml. 4

### **- DISTANZA DAI CONFINI**

La distanza minima dai confini è di ml. 20

### **- DISTANZA DALLE STRADE**

La distanza minima dalle strade è di ml. 20

All'interno, di queste aree, oltre alla predisposizione degli spazi attrezzati, è consentita la costruzione di strutture fisse da destinare a locali di servizio (reception, ristoro, servizi igienici, bagni) nel rispetto degli standard fissati dalla Legge Regionale 40/84.

In dette aree il Piano si attua per mezzo di Piani Attuativi estesi all'intera area perimetrata.

## **Art. 24 - ZONE PRODUTTIVE SPECIALI**

Sono tutte le zone destinate a particolari attività per le quali non è possibile stabilire a priori la localizzazione e la disciplina:

Per tali aree valgono gli indirizzi del P.T.C. di cui alla pagina 516 del supplemento n° 38 al B.U.R. n° 121 del 23.11.2000, nonché le norme e le disposizioni di legge e regolamenti di settore.

## **Art. 25 – ZONA “E” AGRICOLA**

Sono tutte le zone del territorio comunale non contrassegnate, nelle tavole di P.R.G., da destinazioni d'uso indicanti potenzialità edificatorie.

Per ogni altra disposizione integrative vedesi Leggi Regionali n° 31 del 12/8/94 (Country-House).

L.R. **08/03/90** n° **13**     *(Norme Edilizie per il Territorio Agricolo)*

L.R. **06/08/87** n. **25**     *(Disciplina dell'Agriturismo)*

L.R. **12/08/94** n. **31**     *(Country-House)*

### - **NUOVE COSTRUZIONI AMMESSE NELLE ZONE AGRICOLE**

Valgono le norme di cui all'Art. 3 della Legge Regionale.

### - **NUOVE ABITAZIONI**

Valgono le norme contenute dell'Art. 4 della Legge Regionale 13/90.

### - **AMPLIAMENTO O RICOSTRUZIONE DI ABITAZIONI PREESISTENTI**

Valgono le norme contenute all'Art. 5 della Legge Regionale 13/90.

I fabbricati e le aree di pertinenza degli edifici residenziali non rurali esistenti e non più adibiti né funzionali all'attività agricola (tessuti residenziali diffusi extraurbani) che, pur inseriti in contesti territoriali rurali, risultano iscritti al catasto fabbricati come unità immobiliari urbane, ai sensi dell'art. 9 della Legge 26.02.1994 n° 133 e dell'art. 3 comma 156 della Legge 23.12.1996 n° 662 ed eventuali modifiche ed integrazioni sono disciplinate quali "tessuti residenziali diffusi extraurbani".

In tali aree di norma non è ammesso l'aumento della superficie utile lorda esistente; tuttavia al solo scopo di introdurre miglioramenti igienici, funzionali e distributivi, nonché per finalità antisismiche, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia con possibilità "una tantum" di ampliamento massimo di 30 mq. della superficie utile esistente.

La superficie utile lorda degli edifici ampliati non deve comunque essere superiore a 250 mq.

Gli edifici per cui è ammesso tale ampliamento vengono censiti ed individuati all'interno di un Piano Particolareggiato redatto dall'Amministrazione Comunale previo parere vincolante della C.E.I. in cui verranno indicate, in base alle diverse caratteristiche degli edifici, le quantità e le modalità degli incrementi volumetrici nel rispetto delle tipologie e dei materiali esistenti.

Sono esclusi dalla applicazione delle disposizioni di cui sopra gli edifici puntualmente riportati nell'analisi storico-culturale e censiti cartograficamente sulle tavole di P.R.G. ed elencati in apposite schede riportanti il rilevamento e le prescrizioni specifiche, nonché tutti i manufatti extraurbani di interesse storico ed architettonico, anche in caso di perdita dei requisiti di ruralità.

Negli ampliamenti, si dovranno osservare le prescrizioni date dall'Art.40 delle presenti norme, per quanto



riguarda i materiali esterni e le tecniche costruttive al fine di non provocare traumi nella peculiarità paesistica del territorio.

Per gli edifici residenziali o per gli annessi rustici non più utilizzati nell'attività agricola esistenti da più di 10 anni, è consentita la trasformazione ad uso residenziale e/o per attività agroturistiche, trattorie, ristoranti, negozi, etc, utilizzando gli accorgimenti (nella progettazione e nell'attuazione) dinanzi menzionato. Gli ampliamenti dovranno realizzarsi sui fili fissi del fabbricato esistente.

- **RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

Valgono le norme di cui all'art. 6 della Legge Regionale 13/90 nonché il disposto della L.R. 25/87 (Disciplina dell'agriturismo) e L.R. n. 31/94 (Country House).

Per ogni altra disposizione integrativa alle presenti norme vedi L.R. 13 del 08/03/90 (Norme Edilizie per il territorio agricolo) e L.R. n° 25 del 06/08/87 (Disciplina dell'agriturismo).

- **ATTREZZATURE ED INFRASTRUTTURE PER LO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA**

Valgono le norme dell'art. 8 della Legge Regionale 13/90.

- **EDIFICI PER ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DI TIPO INDUSTRIALE E LAGONI D'ACCUMULO**

Valgono le norme di cui all'art. 9 della Legge Regionale 13/90.

- **COSTRUZIONI PER LA LAVORAZIONE,  
CONSERVAZIONE, TRASFORMAZIONE E  
COMMERCIALIZZAZIONE DEI PRODOTTI AGRICOLI**

Valgono le norme di cui all'art. 11 della Legge Regionale 13/90.

- **SERRE**

Valgono le norme di cui all'art. 10 della Legge Regionale 13/90.

- **ATTREZZATURE RICETTIVE E RICREATIVE PER IL  
TEMPO LIBERO**

Valgono le norme della Legge Regionale 31/94

- **ELEMENTI DEL PAESAGGIO AGRARIO**

Strade bianche, fossi, filari ed alberate, recinzioni, edicole e tabernacoli, fonti, lavatoi ecc., sono considerati elementi strutturanti il territorio rurale.

A garanzia della loro conservazione dovranno essere osservate le seguenti indicazioni:

- **STRADE RURALI BIANCHE**

qualora non sia possibile mantenerle nelle caratteristiche originarie si deve prevedere l'uso di conglomerato bituminoso, eseguito con miscele ed inerti che ne garantiscono una tonalità di adeguata integrazione ambientale.

- **FOSSI E CORSI D'ACQUA**

dovrà essere curato il mantenimento della ampiezza e dell'andamento degli alvei senza opere di colmata.

**- FILARI E ALBERATE LUNGO LE STRADE COMUNALI E I CORSI D'ACQUA**

dovrà esserne curato il mantenimento e l'incremento secondo specifici programmi di intervento che prevedono che prevedano anche la sostituzione di quelle piante che si fossero seccate. Nel caso di piantumazioni di nuovo impianto lungo le strade, la fascia alberata sarà collocata alle distanze dal confine stradale previste dal nuovo Codice della Strada. In particolare è opportuno prevedere che i filari arborei lungo i confini di proprietà ed i percorsi di accesso agli insediamenti isolati vengano salvaguardati e potenziati.

**- SIEPI**

le siepi, insieme ai cespugliati ed alle macchie di campo, oltre ad essere utili svolgono una importante funzione di decoro. Quelle esistenti sono opportunamente protette da specifica Legge Regionale n.7/85.

E' opportuno che, principalmente sui terreni in pendenza, venga incrementata la realizzazione di siepi miste lungo i confini, lungo i percorsi ed a separazione di colture diverse, in particolare sostituendo o avvicinando alle recinzioni metalliche esistenti siepi vive.

- **MURI IN PIETRA**

occorre cercare di salvaguardarne il carattere imponendone la manutenzione con materiali e tecniche tradizionali. Qualora fosse tecnicamente inevitabile il ricorso al cemento armato questo dovrà essere rivestito con la stessa pietra tipica dei luoghi.

- **EDICOLE, FONTI, LAVATOI, CROCI, GROTTI**

saranno soggetti solo ad interventi di restauro conservativo mentre l'ambito immediatamente circostante, per un raggio di ml. 10, sarà sottoposto ad un regime di tutela integrale.

- **SERBATOI DI GAS PER USO DOMESTICO**

Fatte Salve le norme tecniche vigenti che ne regolano l'installazione ed il corretto funzionamento, nella messa in opera di serbatoi di gas per uso domestico (bomboloni), (sottoposta nelle zone tutelate paesisticamente, a regime di autorizzazione edilizia comunale, con le modalità di cui dell'art. e 9 del D.L. 24/09/1996 n.495 e seguenti), si dovrà privilegiare in primo luogo, il ricorso al tipo interrato (detto "Tubero"), in subordine, la scelta di siti poco visibili e soluzioni progettuali di schermatura vegetale e mimetizzazione tramite tinteggiatura del manufatto con colori intonati all'ambiente.

- **LE NUOVE COSTRUZIONI**

In generale e in tutto il territorio comunale ed in particolare nelle zone paesisticamente vincolate i progetti di nuovi interventi devono essere preceduti da un attento esame della morfologia del luogo e dei caratteri architettonici degli edifici esistenti che costituiscono elementi consolidati del paesaggio.

Le nuove costruzioni dovranno porsi in rapporto di aderenza ed assonanza con le forme strutturali del paesaggio con l'andamento del terreno e le caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli edifici storici (aventi destinazioni d'uso identiche o simili), presenti in zona.

Volume e composizione architettonica dei costruenti manufatti dovranno quindi assecondare la morfologia dei suoli evitando di porsi in contrasto con questa.

In zone di rilevante valore paesaggistico dovrà essere valutata anche la assonanza dell'opera rispetto alle dimensioni degli edifici e alle caratteristiche degli elementi del paesaggio circostante; in tal senso si suggeriscono le seguenti indicazioni operative per la progettazione:

#### **- VOLUMI**

nelle abitazioni sono di norma da preferire volumi semplici, definiti, privi di sporgenze o rientranze ingiustificate, con coperture a falde inclinate rivestite in laterizio, senza scale esterne o terrazzi a sbalzo in cemento armato.

Le eventuali scale esterne saranno di norma in muratura con disegno lineare, addossate alle pareti ed integrate nel corpo del fabbricato, secondo gli schemi dell'edilizia tradizionale marchigiana.

#### **- UBICAZIONE**

I nuovi manufatti, di qualsiasi tipo, dovranno essere localizzati in posizioni ed a quote di limitata percezione visiva che comportino il minimo di interferenza con visuali di particolare pregio paesistico e con gli elementi architettonico-ambientali di maggior valore.

In tal senso, così come prescrive il P.P.A.R., dovranno essere evitati interventi edilizi nei crinali specificatamente tutelati.

## **- INSERIMENTO SUL LOTTO E MITIGAZIONE DELL'IMPATTO VISUALE**

Il raccordo del manufatto con il terreno adiacente, ove necessario, dovrà avvenire con riporti di terreno e/o compensazioni, curando che la condizione di rilascio di eventuali sbancamenti e scarpate sia armonizzata con l'andamento orografico del terreno circostante.

In nessun caso le pendenze massime ammissibili delle pareti di rilascio delle scarpate dovrebbero essere superiori a 30 gradi.

Eventuali muri di contenimento o di sostegno dovranno essere realizzati in pietrame, oppure se in cemento adeguatamente rivestiti (mattoni/pietra), di norma non dovranno avere un'altezza libera superiore a 2 metri: dovrà inoltre essere realizzata un'adeguata schermatura a valle con elementi arborei ed arbustivi.

L'impatto visivo dell'opera dovrà essere ridotto per mezzo di siepi, arbusti e/o piante di alto fusto da prevedersi puntualmente nel progetto edilizio.

Per il consolidamento superficiale dei suoli, le gradonature e le opere di contenimento del terreno le opere di difesa spondale, quando le condizioni statiche e l'assetto dei luoghi lo consentono, è auspicabile ricorso ad alcune tecniche dell'ingegneria naturalistica ormai affermatesi come:

- rivestimenti vegetativi con stuoie biodegradabili, con stuoie in materiale sintetico, con rete metallica, e/o combinazioni;
- gradonate vive con talee e/o piantine di latifoglie radicate;
- cordonate, graticciate e viminate vive con talee;

- grate e palizzate in legname con talee e/o piantine radicate;
- fascinate, rulli e traverse vive per interventi di difesa spondale;
- terre armate e terre rinforzate verdi.

**- INTERVENTI DI AMPLIAMENTO RISTRUTTURAZIONE  
MANUTENZIONE STRAORDINARIA, RESTAURO E  
RISANAMENTO CONSERVATIVO**

Nel caso di ampliamenti e/o ristrutturazioni di volumi esistenti, questi dovranno essere fisicamente e formalmente congruenti con l'aspetto del fabbricato preesistente che comunque dovrà rimanere l'elemento preminente del complesso; si dovranno quindi evitare tanto ampliamenti che assumano il carattere della superfetazione quanto ampliamenti che sovrastino la volumetria esistente.

Sono in ogni caso da escludere balconi di nuova formazione, portoni e serramenti con materiali incongrui (plastica metallo), intonaci plastici, tinteggiature con colorazioni scelte nella gamma dei colori freddi e segnatamente di colore bianco come pure i basamenti e le zoccolature di materiali diversi da quelli originari dal resto delle pareti esterne.

Sono altresì da evitare modifiche delle coperture mediante inserimento di sheet ed abbaini di dimensioni e tipo non tradizionali, i tagli a terrazza nelle falde, le tettoie in plastica o in derivati chimici.

Solo nei casi in cui non si alterino le caratteristiche originarie e non si nascondano elementi architettonici di pregio di edifici e manufatti aventi valore storico architettonico, o comunque rappresentino esempi significativi delle tipologie edilizie rurali tipiche della Regione Marche (vedi Circolare Regionale n. 6 del 12/08/92), ovvero, nelle costruzioni più recenti, a condizione che non si verifichino contrasti con le tipologie tradizionali del luogo, potranno essere proposte logge e/o porticati esterni ispirati a modelli tradiziona-

li e realizzati con materiali propri della tradizione costruttiva rurale; anche in questo caso, come le nuove costruzioni, la possibilità di realizzare logge e porticati potrebbe essere subordinata ad un attento esame da parte della C.E.C. che dovrà valutarne la congruità con l'edificio in cui sono inseriti e con le caratteristiche dell'edilizia rurale del luogo.

Nel caso gli interventi riguardino edifici aventi valore storico architettonico, o comunque rappresentino esempi significativi delle tipologie rurali tipiche della Regione Marche, le categorie di intervento ammissibili saranno, di norma, la manutenzione straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo. Ove è ammessa la ristrutturazione e/o l'ampliamento, oltre agli accorgimenti generali sopra ricordati dovranno inoltre essere osservate le seguenti indicazioni:

- mantenimento della struttura tipologica e dell'assetto piano-volumetrico originario;
- mantenimento e/o ripristino dei fronti esterni con particolare riferimento alle bucatore (portali e finestre) che rivestono carattere di identificazione storico-tipologico.

Anche questi tipi di intervento, dovranno essere aganciati ad opere di rinverdimento tramite messa a dimora di arbusti e piante di alto fusto nell'area di pertinenza qualora non adeguatamente presenti.

## **- COLORI E FINITURE**

### **COLORI**

In tutto il territorio in generale ed in particolare nelle zone paesisticamente vincolate è d'obbligo ispirarsi al colore delle terre, delle rocce o degli edifici antichi presenti sul posto evitando tanto cromatismi esasperati e stridenti quanto il ricorso al colore bianco che in genere è estraneo alla tradizione costruttiva del territorio rurale marchigiano.



Le tinte base, prodotte con colori naturali composti da terre a base di calce con aggiunta di pigmenti vegetali o minerali, oscilleranno in genere dal giallo, giallo ocra, dei mattoni albasì al rosa, rosso, grigio-rosso, dei mattoni ferrioli e loro miscugli.

L'uso del grigio nelle sue sfumature più calde è consigliabile in contesti ove prevalgono pareti rocciose di tale colore, o risulta dominante la presenza di edifici in pietra a faccia vista.

## **FINITURE**

Sono da privilegiare:

- struttura muraria a vista, anche con mattoni a macchina preferibilmente di provenienza da fornaci marchigiane, malta dei giunti a raso, oppure finitura ad intonaco frattazzato con esclusione della colletta, tinteggiatura a calce;
- manti di copertura in laterizio di colorazione naturale (coppi e tegole tipo "olandesi" o "portoghesi");
- grondaie, pluviali e discendenti in rame o in lamiera verniciata con esclusione del p.v.c.;
- cornicioni (da mantenere comunque entro dimensioni contenute) in pietra o legno, in cotto o in muratura intonacata, escludendo quindi elementi e mensole prefabbricate in cemento;
- serramenti e portoni in legno, nella sua colorazione naturale o verniciato, (in sub-ordine in metallo verniciato a caldo) nei modelli tradizionali (scuroni o persiane) con esclusione degli avvolgibili in genere, degli infissi in alluminio anodizzato a vista; i portoni in metallo e vetro ed i portelloni in lamiera per garage ed annessi, dovranno essere tinteggiati con colorazioni in armonia con il resto della struttura;

- parapetti in muratura o in ferro di disegno semplice, escluso, di norma, il cemento armato a vista, gli elementi prefabbricati, i tipi misti metallo-vetro e simili;

Sono da escludere:

- elementi tipici e materiali di uso corrente nell'edilizia urbana (alluminio anodizzato, lastre in policarbonato, pensiline ed elementi prefabbricati in c.a., intonaci plastici etc.);
- gli intonaci al plastico, i trattamenti "a buccia d'arancia", "graffiato" a "spruzzo";
- rivestimenti ceramici o in listelli di laterizio;
- balconi esterni a sbalzo sono da evitare, in quanto incongrui rispetto alla tradizione costruttiva in zona agricola.

## **- COSTRUZIONI ACCESSORIE**

I manufatti accessori alla conduzione agricola dei fondi (depositi, magazzini, locali per attrezzi, etc.) dovranno tenere conto delle caratteristiche costruttive e volumetriche tipiche delle varie aree (in pratica dovranno essere usati materiali, colori e finiture analoghi a quelli del fabbricato principale al quale dovranno essere rapportate, in modo da ricreare un nuovo concetto di aia) e andranno localizzati nelle posizioni più opportune rispetto alle visuali principali e si dovranno quindi evitare collocazioni casuali rispetto al contesto insediativo ed al quadro ambientale locale.

In linea di massima deve essere evitata la costruzione di nuovi edifici lontano dai fabbricati esistenti, mentre va perseguita una edificazione accorpata.

## **- SERRE**

La loro ubicazione dovrà quindi essere adeguata alle caratteristiche del suolo, (possibilmente in posizioni basse e riparate) evitando di posizionarle in luoghi ove siano necessari sbancamenti o in prossimità di dossi e crinali.

I materiali utilizzati dovranno essere tali da riflettere il meno possibile la luce solare e, possibilmente, leggermente colorati in verde nei limiti consentiti dalla necessità dell'illuminazione interna.

I percorsi interni principali e secondari, gli spazi di manovra ed in generale tutte le aree marginali, di risulta o scarsamente utilizzate nell'attività produttiva dovranno essere oggetto di piantumazione stabili, arboree ed arbustive, preferibilmente con l'inserimento di essenze appartenenti alla vegetazione spontanea.

Tutt'intorno ad esse, anche in modo discontinuo, ad una distanza tale da non produrre zone d'ombra nocive alle coltivazioni protette, è opportuno che vengano sistemati filari di alberi o di siepi di altezza adeguata.

## **- RECINZIONI**

Le recinzioni dovranno ispirarsi nel disegno e nella tipologia ai modelli tradizionali più in uso nella zona evitando tipi od elementi prefabbricati con caratteristiche prettamente urbane. In zona agricola le recinzioni dovrebbero essere ammesse solo se realizzate in rete metallica plastificata verde, in legno o in muratura tradizionale tipi c.a. dei luoghi. Alle recinzioni in muratura di altezza inferiore al metro dovrà essere sempre associata la messa a dimora di siepi sempre verdi e/o di essenze arboree d'alto fusto autoctone.

## **Art. 26 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (R.U.)**

Sono costituiti dagli interventi intesi a sostituire l'assetto urbanistico in essere con altro costituito da interventi, finalizzati a dare organicità e sistematicità all'assetto predetto, tali interventi riguardano gli interventi edilizi e possono prevedere modificazioni nel disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale. Spetta all'Amministrazione Comunale l'effettuazione del Piano Esecutivo degli interventi; in mancanza di tale Piano saranno consentite soltanto opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il Piano individua le seguenti zone:

- 1) COMPARTO RU – Via dell' industria – ex zona industriale;
- 2) COMPARTO RU – Via Rossini – impianti sportivi;  
COMPARTO RU – Via Flaminia – ex molitoria;  
COMPARTO RU – Via Flaminia Nord - Smirra
- 3) COMPARTO RU – Strada Fontetta
- 4) COMPARTO RU – Via della Campana – Area annesso ad impianto distribuzione carburanti

### **1) COMPARTO RU – Via dell' Industria**

Tale zona, mista a residenza, inglobata nel tessuto urbano residenziale necessita di interventi di riqualificazione e di ristrutturazione.

Il Piano si attua per mezzo di Programmi e Piani Attuativi (Programmi integrati di intervento Legge 179/92, Programmi di recupero urbano Legge 493/93 e Piani di Recupero Legge 457/78) di iniziativa pubblica e/o privata.

Il Piano Attuativo, sulla base di un Piano Generale esteso all'intero comparto, può essere articolato in più stralci funzionali e autonomi.

In tale area le destinazioni d'uso consentite sono quelle di tipo residenziale, direzionale quali residenze, commercio all'ingrosso e al dettaglio nel rispetto dei parametri di cui alla L. R. n° 26/1999, uffici centri direzionali, attrezzature di interesse pubblico etc.

Gli interventi edilizi dovranno osservare le seguenti norme:

**- ALTEZZA MASSIMA EDIFICI**

L'altezza massima degli edifici è ml.12

**- DISTACCHI DAI CONFINI**

I distacchi dai confini devono essere maggiori o uguali all'altezza max dell'edificio con un minimo di ml. 7.50.

**- DISTACCHI DALLE STRADE**

I distacchi dalle strade devono essere maggiori o uguali all'altezza max dell'edificio con un minimo di ml. 7.50.

**- INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA**

If = 3 mc/mq

Superficie Territoriale (St) = mq. 71.000  
circa

Volumetria Max Edificabile = mc. 80.000

Sup. minima per Verde e Attrezzature Pubbliche = mq. 32.000

Superficie per Strade e Parcheggi = mq. 8.000

Dovranno essere garantiti gli standard di cui al D.M. 1444/68 con le maggiorazioni per la superficie da destinare a parcheggio previste dalle normative nazionali e regionali vigenti.

## **2) COMPARTO RU – Via Rossini – impianti sportivi**

E' l'attuale area ove sono ubicato gli impianti sportivi e delimitata dalle Vie Bramante, Rossini, L. Da Vinci, che con l'espandersi della città è diventato un luogo centrale e strategico ma inadatto per le odierne funzioni per mancanza dei necessari servizi. Infatti gli spazi di parcheggio sono insufficienti ed anche l'accessibilità e viabilità pare inadeguata.

Vista la scelta progettuale di collocare nuove aree per attrezzature collettive in località S. Lazzaro, ove dovrebbero essere realizzate le nuove attrezzature sportive, si rende necessario recuperare e riqualificare con interventi di ristrutturazione urbanistica tale area finalizzati al recupero dell'intero complesso esistente con una funzione urbana strutturante e quindi centrale per l'intera espansione della città.

Il Piano si attua per mezzo di Programmi e Piani Attuativi (Programmi integrati di intervento Legge 179/92, Programmi di recupero urbano Legge 493/93 e Piani di Recupero Legge 457/78) di iniziativa pubblica e/o privata.

Il Piano Attuativo, sulla base di un Piano Generale esteso all'intero comparto, può essere articolato in più stralci funzionali e autonomi.

In tale area le destinazioni d'uso consentite sono quelle di tipo residenziale, direzionale quali residenze, commercio all'ingrosso e al dettaglio nel rispetto dei parametri di cui alla L. R. n° 26/1999, uffici centri direzionali, attrezzature di interesse pubblico etc.

Per tale comparto di RU valgono gli standards e parametri urbanistici previsti e riportati nel comparto n° 1 di Via dell' Industria;

Dovranno essere garantiti gli standard di cui al D.M. 1444/68 con le maggiorazioni per la superficie da destinare a parcheggio previste dalle normative nazionali e regionali vigenti.

### 3) **COMPARTO RU – Via Flaminia –ex Molitoria**

Trattasi di un area posta in posizione delicata, ove esiste una struttura di tipo industriale, limitrofa ad un aggregato residenziale "B1".

Il Piano si attua per mezzo di Programmi e Piani Attuativi (Programmi integrati di intervento Legge 179/92, Programmi di recupero urbano Legge 493/93 e Piani di Recupero Legge 457/78) di iniziativa pubblica e/o privata.

Il Piano Attuativo, sulla base di un Piano Generale esteso all'intero comparto, può essere articolato in più stralci funzionali e autonomi.

In tale area le destinazioni d'uso consentite sono quelle di tipo residenziale, direzionale quali residenze, commercio all'ingrosso e al dettaglio nel rispetto dei parametri di cui alla L. R. n° 26/1999, uffici centri direzionali, attrezzature di interesse pubblico etc.

Dovranno essere garantiti gli standard di cui al D.M. 1444/68 con le maggiorazioni per la superficie da destinare a parcheggio previste dalle normative nazionali e regionali vigenti.

#### - Parametri urbanistici P.A.o recupero:

- mantenimento volumetria esistente
- altezza max edifici ml. 12,00

#### 4) **COMPARTO RU – Via Flaminia Nord - Smirra**

Tale area si presenta interaente occupata da uno stabilimento industriale che nel tempo ha saturato interamente la superficie compresa tra le due strade principali ed il centro abitato.

L'impossibilità di ulteriori espansioni dello stabilimento, gli angusti spazi di manovra, nonché le problematiche legate alla sicurezza, fanno rilevare l'esigenza di proporre per l'area una destinazione più consona alle proprie caratteristiche.

La medesima potrà essere oggetto di una trasformazione e recupero da attuarsi attraverso un progetto di ristrutturazione e riqualificazione urbanistica che preveda il recupero ad altri usi di non più del **70%** (settanta-per cento) del volume attualmente esistente.

Il Piano si attua per mezzo di Programmi e Piani Attuativi (Programmi integrati di intervento Legge 179/92, Programmi di recupero urbano Legge 493/93 e Piani di Recupero Legge 457/78) di iniziativa pubblica e/o privata.

Il Piano Attuativo, sulla base di un Piano Generale esteso all'intero comparto, può essere articolato in più stralci funzionali e autonomi.

In tale area le destinazioni d'uso consentite sono quelle di tipo residenziale, direzionale quali residenze, commercio all'ingrosso e al dettaglio nel rispetto dei parametri di cui alla L. R. n° 26/1999, uffici centri direzionali, attrezzature di interesse pubblico etc.

Dovranno essere garantiti gli standard di cui al D.M. 1444/68 con le maggiorazioni per la superficie da destinare a parcheggio previste dalle normative nazionali e regionali vigenti.

#### 5) **COMPARTO RU – Strada Fontetta**

Trattasi dell'area posta in località Fontetta, ove esiste al suo interno una struttura prefabbricata di tipo industriale



di cui era prevista la destinazione a centro carni, limitrofa ad un aggregato residenziale.

Al fine di favorire un recupero e riutilizzo funzionale della struttura tutta l'area delimitata nel comparto RU dovrà essere oggetto di piano attuativo di iniziativa pubblica o privata in funzione delle destinazioni consentite nella zona RU .

Per le destinazioni commerciali, dovranno essere rispettate le disposizioni della Legge Regionale n° 26 del 04.10.1999 .

Il Piano si attua per mezzo di Programmi e Piani Attuativi (Programmi integrati di intervento Legge 179/92, Programmi di recupero urbano Legge 493/93 e Piani di Recupero Legge 457/78) di iniziativa pubblica e/o privata.

Il Piano Attuativo, sulla base di un Piano Generale esteso all'intero comparto, può essere articolato in più stralci funzionali e autonomi.

In tale area le destinazioni d'uso consentite sono quelle di tipo residenziale, direzionale quali residenze, commercio all'ingrosso e al dettaglio nel rispetto dei parametri di cui alla L. R. n° 26/1999, uffici centri direzionali, attrezzature di interesse pubblico etc.

Dovranno essere garantiti gli standard di cui al D.M. 1444/68 con le maggiorazioni per la superficie da destinare a parcheggio previste dalle normative nazionali e regionali vigenti.

Per tale comparto di RU valgono gli standards e parametri urbanistici previsti e riportati nel comparto n° 1 di Via dell'Industria.

#### **6) COMPARTO RU – Via della Campana – Area annessa ad impianto distribuzione carburanti**

L'area in oggetto è inserita in prossimità del centro storico di Cagliari all'interno di un contesto delimitato dalle antiche mura da un lato e dal ponte romano dall'altro.

Il valore storico, paesaggistico e urbanistico di tale area è considerato lo stato di degrado che essa presenta allo

stato attuale, impone sicuramente la necessità di elaborare un progetto di riqualificazione urbanistica.

Pertanto la stessa dovrà essere sottoposta ad un progetto di riqualificazione urbanistica che preveda l'eliminazione del distributore dei carburanti e la realizzazione di un parcheggio funzionale al centro storico con una razionalizzazione delle volumetrie esistenti consentendo un aumento volumetrico massimo del 20% (ventipercento) con il mantenimento delle altezze massime esistenti.

Al fine di favorire un recupero e riutilizzo funzionale delle strutture tutta l'area delimitata nel comparto RU dovrà essere oggetto di piano attuativo di iniziativa pubblica o privata in funzione delle destinazioni consentite nella zona RU .

Per le destinazioni commerciali, dovranno essere rispettate le disposizioni della Legge Regionale n° 26 del 04.10.1999 .

Il Piano si attua per mezzo di Programmi e Piani Attuativi (Programmi integrati di intervento Legge 179/92, Programmi di recupero urbano Legge 493/93 e Piani di Recupero Legge 457/78) di iniziativa pubblica e/o privata.

Il Piano Attuativo, sulla base di un Piano Generale esteso all'intero comparto, può essere articolato in più stralci funzionali e autonomi.

In tale area le destinazioni d'uso consentite sono quelle di tipo residenziale, direzionale quali residenze, commercio all'ingrosso e al dettaglio nel rispetto dei parametri di cui alla L. R. n° 26/1999, uffici centri direzionali, attrezzature di interesse pubblico etc.

Dovranno essere garantiti gli standard di cui al D.M. 1444/68 con le maggiorazioni per la superficie da destinare a parcheggio previste dalle normative nazionali e regionali vigenti.

## **Art. 27 - RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE**

Trattasi di aree sottoposte a degrado ambientale ed abbandono soggette ad interventi che hanno creato un'immagine che pregiudica tutto il contesto paesistico circostante, necessariamente da sottoporre ad interventi di riqualificazione ambientale che ne recuperino il luogo.

Le aree da sottoporre ad intervento di riqualificazione il P.R.G. ne individua n° 2 che vengono individuate in:

- **Località Pieia:**

Il suggestivo paesaggio e l'interessante nucleo storico di Pieia non meritano certo il degrado e abbandono che presta limitrofa al nucleo stesso ove sorgono una serie di costruzioni (capanni, garage, piccole costruzioni fatiscenti ect.) che deturpano la visione del centro di notevole interesse e che potrebbero essere di impedimento alle iniziative imprenditoriali nel settore turistico-ricettivo, auspicato per l'attuazione delle previsioni del presente piano.

TUTTA L'AREA, COSI' COME PERIMETRATA NELLA TAV. 13Z, POSTA A RIDOSSO DEL NUCLEO DI PIEIA DOVRA' ESSERE SOTTOPOSTA AD UN PREVENTIVO PIANO DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE O RECUPERO, AL FINE DI ELIMINARE LE SUPERFETAZIONI E RICOSTRUIRE I FABBRICATI ACCESSORI CON TIPOLOGIE E MATERIALI TIPICI E CONSONI AL LUOGO.

- **Zona limitrofa all'area produttiva Candiracci:**

L'area interessata è posta nelle immediate adiacenze di un impianto di frantumazione inerti e conglomerati bituminosi, già in buona parte compromessa per la presenza di tale attività.

Tutta questa vasta zona che corre come un'appendice lungo il fiume Burano si presta ad un intervento di riqualificazione ambientale al fine anche di attenuare in buona parte le problematiche derivanti dalla zona produttiva con il fine anche di creare una barriera

arbustiva che ne mitighi l'impatto.

Per tale zona, così come delimitata nella Tav. 2Z, si prescrive la redazione di un progetto di riqualificazione ambientale, corredato di adeguata polizza fidejussoria, relativo a tutto il contesto. Il progetto dovrà contenere anche le indicazioni per la salvaguardia del filare alberato e del laghetto, nonché dell'area e delle attività poste a sinistra della stradina, oltre alle soluzioni delle problematiche inerenti la produzione dei rumori, polveri e liquami da sottoporre agli organi di controllo preposti.

Tale progetto dovrà essere concordato con l'Amministrazione Comunale e l'Amministrazione Provinciale.

**Art. 28 - ZONA "F" - ATTREZZATURE E  
SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO**

Sono aree nelle quali trovano collocazione le attrezzature ed i servizi di interesse generale a scala urbana e territoriale.

Esse comprendono:

- **F1** aree a verde pubblico e verde attrezzato
- **F2** aree per attrezzature collettive
- **F3** aree destinate alla realizzazione di garages
- **F4** aree per parcheggi
- **F5** aree per attrezzature tecnologiche concessionari Pubblici Servizi, Stato, Enti territoriali
- **F6** zone cimiteriali
- **F7** Poligono di tiro
- **F8** Aree per distribuzione carburanti e simili

L'utilizzo di tali aree, avviene, salvo proposta di iniziativa privata debitamente convenzionata, mediante acquisizione e esproprio delle aree: da parte del Comune o dell'Ente preposto alla realizzazione dell'attrezzatura o del servizio.

La realizzazione delle attrezzature e degli impianti potrà essere consentita ad altri soggetti, anche privati, a condizione che l'intervento sia compatibile con i programmi comunali.

Gli interventi nelle zone "F" saranno realizzati per intervento diretto (F3 – F4, - F5 – F6 - F7 - F8) e mediante Piano Urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata approvato dal Consiglio Comunale (F1 – F2).

## **ZONA F1 - VERDE PUBBLICO E VERDE ATTREZZATO**

Gli interventi saranno mirati alla difesa e all'incremento del verde. alla realizzazione di percorsi pedonali, attrezzature per la sosta, la ricreazione, il gioco.

Sono ammessi servizi igienici e pubblici - ripostigli per attrezzi da giardino - cabine elettriche e idriche, purché sotterranee. Sono anche ammesse strutture per la viabilità, attrezzature di interesse comune di limitate dimensioni, che mantengano l'assoluta prevalenza dell'impianto del verde.

Sono consentite attrezzature ad un solo piano, facilmente rimovibili.

Per la ZONA F1 – Tavola 11z in località “Pian dei Conti” gli interventi dovranno essere mirati con una prevalente destinazione a parco attrezzato a carattere naturalistico e la superficie edificabile non dovrà comunque essere superiore a 200 mq. per tutta l'area.

### **- INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA**

Uf = 0,1 mq/mq (con un massimo di 100 mq coperti).

## **- SUPERFICIE TERRITORIALE**

St = 5,000 mq.

### **ZONE F2 - ATTREZZATURE COLLETTIVE**

Nelle zone per attrezzature collettive è consentita la realizzazione di attrezzature; amministrative, associative, sanitarie, assistenziali, scolastiche, religiose, ricreative, culturali, sociali, sportive.

## **- INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA**

Uf = 0,2 mq/mq

Per la sola zona F2 , FI, situata a CAGLI S. LAZZARO località "Focicchia di Sotto" destinata ad attrezzature ed impianti per lo sport, l'indice fissato è:

Uf = 0,4 mq/mq.

Le distanze dai confini e altezza massima, saranno definite di volta in volta dal Piano Attuativo, in funzione del tipo di attrezzature di cui è prevista la realizzazione.

### **ZONA F3 - AREE PER GARAGES E/O PARCHEGGI PRIVATI DI USO PUBBLICO**

Sono le zone nelle quali per supplire alla carenza di garage sono consentiti parcheggi all'aperto e/o è consentita la costruzione interrata di rimesse.

### **ZONA F4 - AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI**

Le aree per i parcheggi pubblici sono quelle necessarie all'organizzazione generale del sistema della viabilità e del trasporto pubblico e sono individuate graficamente negli elaborati del Piano prescritti dal D.I. 02.04,1968 in aggiunta a quelli previsti dalla legge 24/03/1989 n.122.

Detti parcheggi possono essere realizzati in autorimesse a più livelli fuori e sotto terra.

Il P.R.G, si attua per intervento diretto, prevedendo la realizzazione dell'area di sosta e la sua sistemazione con almeno un albero di alto fusto di essenza tipica del luogo ogni 25 metri quadrati di superficie.

#### **ZONA F5 - AREE PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE PER TELECOMUNICAZIONI, TELECOM**

Le aree per attrezzature tecnologiche sono quelle: destinate alla realizzazione di pubblici servizi (acqua, luce, gas, Telecom etc.).

Dovrà essere verificato il rispetto di tutte le disposizioni specifiche inerenti la produzione di inquinanti (elettromagnetici, delle acque, ecc.).

#### **ZONA F6 - ZONE CIMITERIALI**

Comprendono I cimiteri e le relative zone di rispetto.

In esse valgono le norme e le leggi emanate dalle autorità competenti (T.U. LL.S.S. approvato con R.D. 27/7/1934 n°1265 e successive modifiche e integrazioni L. 983/1957 O.P.R. n°285/1990).

Gli interventi saranno attuati mediante progetto redatto dall'Amministrazione Comunale, secondo le esigenze da questa fissate.

E' ammessa la posa in loco di manufatti a carattere mobile adibiti a chioschi per la vendita di fiori, previa stipula di convenzione nella quale il concessionario si impegna in qualsiasi momento a rimuovere il chiosco su semplice richiesta dell'amministrazione comunale, senza peraltro poter richiedere indennizzo alcuno.

## **ZONA F7 - POLIGONO DI TIRO (S. Vitale)**

L'area destinata a Poligono di Tiro, è ubicata in località 5. Vitale. Tale area è soggetta alla servitù militare di cui al T.U, 08/12/33 n°1740.

- *Regime “Norme di Salvaguardia” L. 1902/53 (e successive modifiche e integrazioni) a seguito di adozione VARIANTE – atto Consiglio Comunale n° 19 del 19.05.2003 :*

### **ZONA F7 – TURISTICO-AMBIENTALE – S. VITALE**

#### ***Norme Tecniche di Attuazione (variante)***

*Tale area, viste le particolari peculiarità paesaggistiche e ambientali, nonché la vocazione turistica di tutto il comprensorio della valle del fiume Bosso, viene destinata a finalità turistiche legate specificatamente agli aspetti ambientali, con possibilità di realizzare percorsi naturalistici ed utilizzare le strutture edilizie esistenti, opportunamente adattate alle nuove esigenze funzionali, coordinate con le altre strutture ricettive del comprensorio.*

*Gli edifici esistenti possono essere recuperati a funzioni turistico-ambientali tramite interventi di ristrutturazione funzionale.*

*Inoltre nell’ambito del raggio di 50 mt. disegnato sul baricentro dei volumi esistenti è possibile realizzare nuovi volumi, da destinarsi a fini turistici, per una superficie complessiva non superiore al 30% di quella derivante sulla somma delle superfici utili degli edifici esistenti a condizione che gli aventi titolo risultino anche proprietari di almeno 5 Ha di terreno agricolo posti nell’ambito del contesto agricolo-ambientale che li ricomprende.*

*I nuovi volumi non potranno avere una altezza superiore a quella massima propria degli edifici esistenti; dovranno essere realizzati con materiali da costruzione simili a quelli propri dei due edifici principali esistenti (edifici a*



*due piani) e le tipologie e finiture dovranno essere coerenti con quelle proprie di detti manufatti.*

*Sono ammessi altresì interventi ed attrezzature funzionali all'esercizio del turismo ambientale nonché ad attività ricreative che non implicino la realizzazione di nuovi volumi in aggiunta a quelli previsti nella presente normativa.*

*E' obbligatoria la preventiva predisposizione di Piano Urbanistico Attuativo e Planivolumetrico di dettaglio con allegato Piano del Verde interessante l'area ricompresa nell'ambito del raggio dei 50 mt.*

## **ZONA F8 - AREE PER DISTRIBUZIONE CARBURANTI E SIMILI**

Tali aree, poste lungo le principali vie di comunicazione, sono destinate alle realizzazioni di stazioni di servizio e/o distribuzione carburanti così come definite dalla L.R. II/91.

In tali aree è consentita oltre alla costruzione per gli impianti di distribuzione carburanti, l'esecuzione di strutture per servizi d'assistenza e ristoro all'utente nella quantità massima di superficie coperta pari al 10% (diecipercento) della superficie della stazione di servizio e/o distribuzione carburanti .

Le strutture dovranno avere un solo piano fuori terra con H max = ml.4.50

## **Art. 29 - AREE A VERDE PRIVATO**

Comprendono aree per le quali è richiesto il manteni-

mento del verde esistente e la formazione di giardini, orti e aree scoperte a carattere privato.  
Gli usi consentiti sono quelli esistenti o originari.

**Art. 30 - ATTREZZATURA E PROGETTAZIONE  
SENTIERI (SENTIERO ITALIA E INTEGRAZIONI)**

Nell'ambito dei subsistemi Nerone, Catria, Furlo, individuati nel territorio comunale, il P.R.G. prevede itinerari escursionistici (Sentiero Italia e integrazioni), nel pieno rispetto del patrimonio naturale.

Tali itinerari necessitano - lungo il percorso e nei tracciati di accesso - di "posti-tappa" opportunamente scanditi lungo il percorso.

Viene prescritto che tale opportunità funzionale debba essere risolta evitando - di norma - nuove costruzioni ad hoc ed utilizzando invece allo scopo edifici già esistenti.

Nella programmazione dei Sentieri (così come dei "posti-tappa") si valuterà l'opportunità di escludere dagli itinerari di base quelle aree di "wilderness" ancora presenti, in quanto l'incremento del carico antropico potrebbe contribuire a turbare l'equilibrio ecologico.

La realizzazione dei progetti esecutivi dei Sentieri - che richiede il concorso degli Enti impegnati nel campo dell'escursionismo e della protezione della natura, delle Amministrazioni locali (Regionali, Provinciali, Comunali), delle Comunità Montane - verrà coordinata dall'Amministrazione Comunale. I progetti esecutivi dovranno essere approvati - avanti di dar corso alla loro attuazione - dal Consiglio Comunale.

## **Art. 31 - ZONE DESTINATE ALLA VIABILITA' E RELATIVE FASCE DI RISPETTO**

Le zone destinate alla viabilità comprendono:

- **le strade**
- **le fasce di rispetto stradale**
- **aree di sosta**

L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e delle fasce di rispetto stradale, riportata negli elaborati di P.R.G., ha valore di massima fino alla redazione del progetto di esecuzione e del progetto di modifica dell'opera.

Ai sensi del "Nuovo Codice della Strada" (approvato con D.L. 30/04/1992, n.285, integrato e corretto dal D.L. 10.09.1993 n.360) e del relativo Regolamento di Esecuzione (approvato con D.P.R. 16.12.1992, n.495, integrato e corretto con D.P.R. 26/04/1993, n.147), a seconda delle caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, le strade vengono classificate nella maniera seguente:

- **A: autostrade:**
- **B: strade extraurbane principali**
- **C: strade extraurbane secondarie**
- **D: strade urbane di scorrimento**
- **E: strade urbane di quartiere**
- **F: strade locali urbane o extraurbane**

Le tavole di P.R.G, fanno registrare all'interno del territorio comunale di Cagliari strade esistenti e di progetto, alle quali compete la classificazione di Tipo B (Superstrada), Tipo C (S.S.), Tipo D,E,F. (Strade urbane di

scorrimento e di quartiere e strade locali urbane o extraurbane).

Il Decreto Legislativo e il Regolamento di Esecuzione citati stabiliscono:

- le fasce di rispetto per le diverse situazioni del tracciato (tratto in rettilineo, tratto in curva, intersezioni e nodi: fuori e all'interno dei centri abitati);
- le prescrizioni tecniche relative a qualunque tipo di intervento (sia edilizio, che di sistemazioni arboree).

In ogni caso le fasce di rispetto stradale stabiliscono un vincolo di inedificabilità assoluta. Esse infatti determinano la distanza minima da osservarsi nelle edificazioni misurata in proiezione orizzontale a partire dal ciglio della strada.

Pertanto:

- nessun edificio nuovo può essere costruito in tali aree;
- quelli esistenti, se demoliti, non possono essere ricostruiti;
- per quelli esistenti sono ammessi ampliamenti solo nei casi e secondo le modalità della L.R. n.34/75.
- sono consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria
- sono fatte salve le opere previste dalla Circolare Ministeriale LL.PP. n°5980 del 30/12/70.

La viabilità all'interno di aree deve essere costituita oltre alla carreggiata, da marciapiedi pedonali di larghezza di almeno 1.50 m e da piste ciclabili così come stabilito 29/04/1996.

Nelle more degli adempimenti previsti dal nuovo codice della strada, si dovrà comunque fare riferimento a quanto stabilito dal D.I. n° 1404/68.

### **Art. 32 - VERIFICA DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE**

La compatibilità paesistico-ambientale viene definita come specifico iter progettuale; tale procedura ha l'obiettivo di accertare gli effetti sull'ambiente provocati dall'intervento di trasformazione proposto, al fine di dimostrare la compatibilità con il contesto ambientale e la norma di tutela.

La verifica va condotta sulla base sia della identificazione e valutazione delle risorse coinvolte nell'intervento, sia delle trasformazioni indotte dallo stesso, rispettando le prescrizioni di base delle singole categorie costitutive del paesaggio.

Le condizioni di compatibilità per le trasformazioni fisiche del territorio vanno riferite ai seguenti fattori di impostazione e verifica delle progettazioni relative ad opere e manufatti:

- di ubicazione o di tracciato, studiando e graficizzando tutte le alternative possibili, adottando quella che non interferisce con gli elementi del paesaggio di maggior valore, e comunque quella che determini minore impatto visivo sugli stessi;
- di aderenza alle forme strutturali del paesaggio;
- di misura ed assonanza con le caratteristiche morfologiche dei luoghi di intervento;

- di scelta delle caratteristiche costruttive e delle tipologie strutturali coerenti con i valori del contesto e della percezione visiva;
- di scelta e trattamento di materiali e colori dei manufatti, nonché di selezione e disposizione delle essenze arboree per le sistemazioni esterne;
- di raccordo con le aree adiacenti, prevedendo ripristini o compensazioni;
- di mitigazioni dell'impatto visuale, tramite interventi accessori e sistemazioni a verde.

Gli elaborati da allegare al progetto debbono prevedere: relazioni, planimetrie, sezioni, prospettive modelli, dati di analisi, fotografie fotomontaggi.

Gli elaborati di cui sopra debbono descrivere e documentare:

- il paesaggio e l'ambiente nel contesto territoriale interessato;
- descrivere il progetto dell'intervento proposto;
- evidenziare le eventuali modificazioni degli ambiti e dei livelli di tutela connessi alla realizzazione dell'intervento;
- motivare l'ammissibilità dell'intervento in termini di compatibilità paesistico-ambientale e sulla base di analisi-costi-benefici.

### **DEFINIZIONE INTERVENTI DI RILEVANTE TRASFORMAZIONE AMBIENTALE**

Si considerano interventi di rilevante trasformazione ambientale, e sottoposti alle procedure di approvazione di cui al capoverso precedente le seguenti opere:

- 1) Opere di mobilità: nuovi tracciati stradali, rilevanti modifiche di quelli esistenti, tranne le opere di manutenzione, ampliamento, adeguamento delle sedi viarie.**
- 2) Opere fluviali se di rilevante entità.**
- 3) Opere tecnologiche: elettrodotti, gasdotti, captazioni, acquedotti, depuratori, serbatoi, ripetitori e simili se di grossa entità.**
- 4) Attività estrattive ed opere connesse.**
- 5) Discariche per rifiuti solidi - fanghi.**

Per la precisa denominazione circa la "rilevanza" o meno di una determinata opera e delle relative competenze per l'approvazione del progetto, in attesa della emanazione della normativa prevista dell'art. 64 del P.P.A.R., valgono i chiarimenti di cui alla deliberazione della G.R. n.4274 del 26.06.89, nonché in particolare le delibere di G.R. n° 83 del 25.01.1999 e n° 457 del 01.03.1999 e successive modificazioni ed integrazioni.

### **DICHIARAZIONE DI COMPATIBILITA' PAESISTICO AMBIENTALE**

La dichiarazione di compatibilità paesistico-ambientale costituisce l'atto amministrativo mediante il quale l'autorità competente all'approvazione del progetto o programma ne certifica la compatibilità sulla base della verifica di cui al paragrafo precedente attestata dal tecnico progettista che ne assume le responsabilità.

La dichiarazione di compatibilità paesistico-ambientale delle opere di rilevante trasformazione compete alla Giunta Regionale ai sensi dell'art.63 del P.P.A.R. .  
E' di competenza della Provincia il rilascio dell'Autorizzazione prevista dall'art.7 della Legge 1497/39, per la realizzazione delle rimanenti opere che interessano il territorio di due o più Comuni della Provincia stessa e per le loro caratteristiche non sono da considerare di rilevante trasformazione del territorio.

In tutti gli altri casi previsti è di competenza dell'Amministrazione Comunale in sede di rilascio della Concessione Edilizia.

La dichiarazione di compatibilità paesistico-ambientale, ove prevista, deve essere formulata prima del rilascio della Concessione Edilizia Comunale e comunque prima degli atti autorizzativi.

### **Art. 33 – INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO**

Per tutte le aree di espansione sia produttive, residenziali o di servizi, nonché per i nuovi edifici da realizzare, dovranno essere mantenute adeguate distanze dagli elettrodotti o da fonti producenti inquinamento elettromagnetico, in coerenza con gli indirizzi forniti dal P.T.C. e conformemente alle disposizioni di legge vigenti.



# PARTE QUINTA

# **SISTEMA DELLE TUTELE**

## **Art. 34 – TUTELA PAESAGGISTICO-AMBIENTALE**

Il P.R.G. definisce gli interventi di tutela, sulla scorta degli indirizzi, delle direttive e delle prescrizioni di base adottate dal P.P.A.R. (Piano Paesistico Ambientale Regionale), per tutto il territorio comunale.

Le indicazioni di tutela dei beni paesaggistici ed ambientali individuate dal Piano si sommano tra di loro ed hanno carattere di prevalenza sulle indicazioni urbanistiche.

### **AMBITI DI TUTELA NEL SOTTOSISTEMA GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICO**

Si fanno proprie le indicazioni e le prescrizioni contenute nella Relazione Geologica-geomorfologica che fanno parte integrante del presente Piano.

Nelle zone in cui vengono individuate pericolosità geologiche di entità significativa, devono essere evitati interventi di nuova edificazione, compresa la realizzazione di infrastrutture ed altre utilizzazioni che possono alterare le condizioni di equilibrio naturale.

Sono consentiti altresì interventi di sistemazione, bonifica e consolidamento, regimazione delle acque superficiali e sotterranee volti alla riduzione della pericolosità.

I rischi geologici che interessano l'ambiente costruito debbono essere ridotti attraverso opportuni ed idonei interventi.

Per quanto concerne i pozzi e le sorgenti, si richiama l'applicazione del D.P.R. del 24/05/88, n° 236, inerente la qualità delle acque destinate al consumo umano; inoltre nelle relative tavole dovranno essere individuati gli specifici ambiti di tutela;

## **AMBITI DI TUTELA BOTANICO-VEGETAZIONALE**

Si fanno proprie le indicazioni e le prescrizioni contenute negli elaborati Botanico-vegetazionale che fanno parte integrante del presente Piano.

Ai sensi dell'art. 27 bis del P.P.A.R. nella perimetrazione definitiva dei vari ambiti di tutela si è tenuto conto dei seguenti fattori:

- a) condizioni di equilibrio fra insediamento ed ambiente
- b) esistenza di stati di compromissione territoriale
- c) valore intrinseco dei beni in rapporto alla categoria considerata
- d) la localizzazione in un sistema territoriale A, B, C, V

La tutela è attuata attraverso:

***Indirizzi***  
***Prescrizioni***  
***Tutela orientata***  
***Tutela integrale***  
***Tutela speciale***

Gli indirizzi e le Prescrizioni Vengono definite in maniera specifica nell'esame dei singoli beni da tutelare.

Per le prescrizioni relative agli ambiti di tutela orientati ed integrale vale quanto previsto all'art 27 dei P.P.A.R. .

Le prescrizioni di tutela di cui al presente articolo non si applicano nei casi previsti dall'art. 60 delle N.T.A, del P.P.A.R, il cui contenuto viene confermato e fatto proprio dal presente Piano.

## **Art. 35 – TUTELA CATEGORIE COSTITUTIVE DEL PAESAGGIO**

Le categorie di beni da tutelare individuate nel Comune di Cagli sono le seguenti:

- **Corsi d'acqua**
- **Crinali**
- **Versanti**
- **Centri e nuclei storici**
- **Boschi**
- **Paesaggio agrario di interesse storico ambientale**
- **Strade consolari**
- **Strade panoramiche** (specie se ad alta percettività visuale)
- **Parchi e riserve naturali**

### **CORSI D'ACQUA**

Negli ambiti di tutela dei corsi d'acqua valgono le seguenti precisazioni:

- Negli ambiti perimetrali si applicano le norme di tutela integrale di cui all'art. 27 del P.P.A.R. .

Negli ambiti di tutela integrale e dei corsi d'acqua cartograficamente delimitati nelle tavole di Piano, vigono le seguenti prescrizioni:

- a) Nella fascia contigua di ml. 10 a partire dalle sponde o dal piede esterno dell'argine, è vietata l'aratura a profondità superiore a cm. 50. All'interno del corpo idrico è vietata qualunque trasformazione, manomissione, immissione di reflui non depurati, salvo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento

della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione delle opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche. I lavori di pulizia fluviale (eliminazione di piante ed arbusti, di depositi fangosi e l'eventuale riprofilatura dell'alveo) possono essere eseguiti solo nei casi di documentata e grave ostruzione dell'alveo al deflusso delle acque e comunque senza alterare l'ambiente fluviale qualora vi siano insediate specie faunistiche e/o botaniche protette o di evidente valore paesaggistico.

- b) All'interno degli ambiti di tutela integrale, sono consentiti: l'esercizio delle attività agro-silvo-pastorali, le opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche, nonché i lagoni di accumulo a tini irrigui, limitatamente agli ambiti di pertinenza dei corsi d'acqua di 2<sup>a</sup> e 3<sup>a</sup> classe.

- **CRINALI**

All'interno degli ambiti di tutela dei crinali sono vietati:

- gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
- i silos ed i depositi agricoli di rilevante entità;
- gli edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale;
- le nuove attività estrattive, nonché i depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi compresi nei progetti di recupero ambientale ai sensi dell'art.57 delle N.T.A. del P.P.A.R. Per le cave esistenti, in atto o dismesse, sono consentiti gli interventi di recupero ambientale di cui agli articoli 57 e 63 bis con le procedure di cui agli articoli 27 e 63 ter delle citate N.T.A.

- il decespugliamento ed il disboscamento nella fascia appenninica per un dislivello di m. 20 per lato;

Gli interventi edilizi ricadenti all'esterno degli ambiti di tutela ed in prossimità di essi, sono subordinati alla dimostrazione, mediante apposito rilievo quotato, del rispetto dei seguenti valori minimi inderogabili di dislivello tra la quota massima estradosso dell'intervento proposto e la corrispondente quota massima di crinale:

Pede Appenninici

- **crinali di 1<sup>a</sup> classe: ml. 10**
- **crinali di 2<sup>a</sup> classe: ml. 7**
- **crinali di 3<sup>a</sup> classe: ml. 3**

Appenninici

- **crinali di 1<sup>a</sup> classe ml. 100**
- **crinali di 2<sup>a</sup> classe ml. 60**
- **crinali di 3<sup>a</sup> classe ml. 30**

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- per necessità aziendali, da motivare con il piano aziendale agricolo redatto a norma della L.R. n° 13/90, è ammesso l'ampliamento di edifici esistenti, con schermatura di alberature a medio e alto fusto, in adiacenza agli stessi con una altezza massima fino a ml.6,50;
- va comunque conservato l'allineamento a monte con l'edificio esistente come pure va conservata l'altezza delle fronti esistenti.

## - **VERSANTI**

Nelle aree di versante individuate dalla carta clivometrica aventi pendenza superiore al 30% è vietato ogni intervento di tipo edilizio ed i movimenti di terreno, non ricompresi nei progetti di recupero ambientale, che ne alterino in modo sostanziale la morfologia ed il profilo naturale.

E' vietato ogni impedimento al deflusso delle acque.

Per le aree aventi pendenza compresa tra il 20% ed il 30% ogni intervento edilizio o di movimentazione del terreno è subordinato ad una valutazione preliminare di natura geologica e geotecnica che valuti i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale il profilo del terreno e comunque in fase di richiesta di concessione edilizia dovrà essere eseguito un rilievo topografico di dettaglio e cartografato il relativo piano quotato per un ambito di 30 ml. su ogni lato dell'ingombro dell'intervento previsto dal progetto. E' ammessa l'edificazione in aree con pendenza inferiore al 30% se questo hanno estensione almeno pari all'ingombro del nuovo edificio più una fascia circostante di mt.30.

## - **AREE DI ALTA PERCETTIVITA' VISUALE**

Gli interventi autorizzati in quest'area dovranno essere tali da non stravolgere alla grande scala la percezione complessiva del paesaggio e dell'ambiente antropizzato. Per gli interventi edilizi dovrà essere prescritta appropriata piantumazione al fine di offrire schermature e mitigazioni rispetto alle direttrici delle vie di comunicazione interessate alla percezione visiva del paesaggio.



- **PUNTI PANORAMICI E STRADE PANORAMICHE**

Lungo le strade di cui al presente articolo è vietata la 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.

Inoltre, lungo le strade di cui al presente articolo ed in quelle comprese nei punti panoramici, le fasce di rispetto stradale indicate dal D.M. 1 aprile 1968, n.1404 sono aumentate del 50%, mentre per le strade non classificate ai sensi del citato Decreto Ministeriale si applica una fascia di rispetto minimadi mt.20. E' fatto comunque salvo il disposto della L.R. 34/75.  
(Riferimento Tav. **1STE**)

- **CENTRI E NUCLEI STORICI**

L'attività edilizia all'interno dei centri storici (Zona A1 – A2) è normata dal successivo art. 40 delle presenti N.T.A. .

Negli ambiti di tutela integrale definiti nelle Tavole di Piano, valgono le norme di cui agli artt. 26-27 delle N.T.A. del P.P.A.R.

Negli ambiti di tutela orientata di detti centri storici, ad integrazione di quanto stabilito al citato art.27 delle presenti norme, vigono le seguenti prescrizioni:

- gli interventi edilizi consentiti, nelle aree urbanizzate, non devono alterare il profilo altimetrico determinato dagli edifici di margine del centro storico e comunque non possono superare l'altezza massima di ml.7.50 misurata a valle;
- non sono ammessi i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o permanente il profilo del terreno, salvo che per le opere relative di progetti di recupero ambientale;

- non è consentito l'abbattimento della vegetazione esistente sia arbustiva che ad alto fusto, ad eccezione delle essenze infestanti.
- all'interno degli ambiti di tutela dei centri e nuclei storici gli interventi che comportino movimentazioni di terreno dovranno essere sottoposti a specifica sorveglianza di archeologi al fine di evitare danni alle eventuali preesistenze antiche sia di epoca preistorica, sia romana, sia medievale. La data di inizio di tali operazioni dovrà essere pertanto comunicata con congruo anticipo alla Soprintendenza Archeologica delle Marche. Dovrà essere inoltre ottemperato all'obbligo previsto dalle disposizioni del D. Lgs. n° 490/99 (ex Legge n° 1089/39) che prevedono, in caso di rinvenimenti archeologici, l'immediata sospensione dei lavori e la tempestiva comunicazione alla competente Soprintendenza.  
(Riferimento Tav. 1 STE)

- **EDIFICI E MANUFATTI STORICI.**

Negli ambiti di tutela integrale degli edifici e manufatti storici cartograficamente delimitati nelle tavole di Piano, in aggiunta a quanto prescritto al successivo art.40 vigono le seguenti prescrizioni:

- sono vietate le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra di cui ai punti a) e c) dell'art. 45 delle N.T.A. del P.P.A.R.
- Sono vietati i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno;
- È vietato l'impianto di serre, fungaie e altre attività simili ancorché richieste a titolo provvisorio.

Negli ambiti di tutela orientata degli edifici e manufatti storici extraurbani cartograficamente delimitati nelle tavole di Piano, ad integrazione di quanto stabilito al citato art.40 delle presenti norme, vigono le seguenti prescrizioni:

- sono vietati gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli;
  - sono vietati i silos ed i depositi agricoli di rilevante entità;
  - sono vietati gli edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale;
  - sono consentiti in zona agricola gli interventi di cui alla L.R. 13/90 art.1 comma 1 punto C) e successivo art.8, purché presentino una superficie coperta non superiore a mq.100, ed un'altezza massima  $\leq$  ml. 4.50 e comunque mai superiore all'altezza dell'edificio tutelato.
- **ZONE ARCHEOLOGICHE E STRADE CONSOLARI**

Nelle aree archeologiche 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 di cui agli articoli 25 e 27. E' 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.

Lungo le strade consolari è stabilito un ambito definitivo di tutela di cui all'articolo 25 dell'ampiezza di mt.10 dal ciglio delle strade consolari come attualmente configurato.

In tale ambito si applica la tutela integrale di cui agli articoli 25 e 27, fermo restando che all'interno di essi ogni scavo e aratura di profondità maggiore di cm.50 devono essere autorizzati dal Sindaco, che ne informa la Soprintendenza archeologica.

Gli interventi di scavo, anche di modesta entità, che avvengono lungo la consolare "Flaminia", rientranti in una fascia di mt. 50 per lato, dovrà essere sottoposto a sorveglianza di archeologi al fine di evitare danni alle eventuali preesistenze antiche sia di epoca preistorica, sia romana, sia medievale.

La data di inizio di tali operazioni dovrà pertanto essere comunicata con congruo anticipo alla Soprintendenza Archeologica per le Marche.

Dovrà inoltre essere ottemperato all'obbligo delle disposizioni del D. Lgs. n° 490/99 (ex Legge n° 1089/39) che prevede, in caso di rinvenimenti archeologici, l'immediata sospensione dei lavori e la tempestiva comunicazione alla competente Soprintendenza.

#### **- AREE FLORISTICHE**

Sono quelle delimitate ai sensi della L. R. n° 52/1974 con atto di G.R. n° 3986/96 ed individuate nella tabella 1 secondo le planimetrie contraddistinte come "Allegato "A" al Decreto P.G.R. n° 73 del 24.03.1997.

Tali aree ricadenti nel territorio del Comune di Cagli sono le seguenti:

- area n° 11 - Gola del Furlo
- area n° 12 - Monte Paganuccio (monti del Furlo)
- area n° 16 - Monte Nerone – La Montagnola
- area n° 17 - Fondarca (Gruppo del Monte Nerone)
- area n° 18 - Ponte Alto (Gola del Burano)

- area n° 19 - Ranco Pierello (Massiccio M. Catria)
- area n° 20 - Prati di Tenetra (Massiccio M. Catria)
- area n° 30 - Serre di Burano

Tali aree sono cartografate nella Tav. 1 STE del P.R.G.

All'interno di tali aree si applicano le norme di tutela integrale di cui agli artt. 26 e 27 delle N.T.A. del P.P.A.R.

In tali aree è proibita la raccolta, la estirpazione o il danneggiamento delle piante appartenenti a specie che vi crescono spontaneamente.

Nelle stesse sono vietate le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra, indicati all' art. 45 delle N.T.A. del P.P.A.R., nonché i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno salvo le opere relative ai progetti di recupero ambientale di cui all'art. 57 delle stesse N.T.A. e quelle di sistemazione idraulico-forestale.

Nelle zone coltivate ivi comprese sono consentite le normali pratiche colturali e sono consentite altresì negli incolti produttivi le attività di pascolo e la fienagione.

- **RISERVA NATURALE STATALE "GOLA DEL FURLO"**

Con Decreto del Ministero dell' Ambiente del 06.02.2001 è stata istituita la "RISERVA NATURALE STATALE GOLA DEL FURLO" che interessa in parte anche il territorio del Comune di Cagli così come da cartografia di individuazione allegata al citato Decreto.

La relativa area ricadente all'interno della Riserva Naturale Statale è stata cartografata nella Tav. 1 STD del P.R.G.

Tutti gli interventi di nuova trasformazione urbanistica all'interno dell'area della Riserva Naturale Statale dovranno essere coerenti con il Piano di Gestione della Riserva medesima la cui redazione compete all'Amministrazione Provinciale, organo individuato alla gestione, sulla base della convenzione sottoscritta in data 08.02.2001 tra il Ministero dell'Ambiente – Servizio Conservazione della Natura e l'Amministrazione Provinciale di Pesaro e Urbino.

Nel periodo transitorio per la redazione del Piano di Gestione della Riserva Naturale Statale tutti gli interventi previsti all'interno di tale area, soggette alle autorizzazioni relative agli artt. 6 e 7 del Decreto di Istituzione saranno rilasciate dall'Organismo di gestione della Riserva, ai sensi dell'art. 8 del medesimo decreto, facente capo all'Amministrazione Provinciale di Pesaro e Urbino

- **SITI DI IMPORTANZA COMUNITARIA (S.I.C.) e**  
**ZONE DI PROTEZIONE SPECIALE (Z.P.S.)**

Sono quelle aree ricadenti nel territorio comunale ed individuate a seguito delle direttive CEE n° 92/437/CEE per Siti di Importanza Comunitaria (S.I.C.) e n° 79/409/CEE per le Zone di Protezione Speciale (Z.P.S.)

Nel territorio del Comune di Cagli sono state individuate le seguenti aree così come da planimetrie allegate agli atti sottoriportati:

- a) **Siti di importanza Comunitaria:**  
Direttiva 94/43/CEE – D.M. 03.04.2000  
D.G.R. n° 1709 del 30.06.1997

- Sito n° **16** - **GOLA DEL FURLO**  
Sito n° **18** - **MONTE NERONE – GOLA DI GORGO A CERBARA**  
Sito n° **21** - **SERRE DEL BURANO**  
Sito n° **22** - **MONTI CATRIA e ACUTO**

b) **Zone di Protezione Speciale:**

Direttiva 79/409/CEE – D.G.R. n° 1701 del 01.08.2000

Zona n° **9** - **FURLO**

Zona n° **10** - **MONTE NERONE e MONTI DI MONTIEGO**

Zona n° **14** - **MONTE CATRIA, MONTE ACUTO e MONTE DELLA STREGA**

Zona n° **15** - **SERRE DEL BURANO**

Tali siti e zone sono riportate e cartografate nella tavola **1 STD** del P.R.G. adeguato al P.P.A.R.

All'interno di tali aree vanno adottate le opportune misure per evitare il degrado degli habitat naturali e degli habitat delle specie, nonché la perturbazione delle specie, per cui le zone sono state censite.

Ogni intervento o progetto da attuare in tali aree dovrà essere accompagnato obbligatoriamente da una opportuna relazione documentata (definita come relazione di valutazione di incidenza) che individui e valuti i principali effetti che il progetto può avere sul sito, tenuto conto degli obiettivi di conservazione del medesimo. Scopo della relazione di valutazione di incidenza è la determinazione dei possibili impatti che il piano, il programma o l'intervento produce sugli habitat, sulle specie animali e vegetali presenti e per i quali il sito o zona è stata individuata.

Per la predisposizione di tale relazione i proponenti i piani o progetti dovranno fare riferimento ai contenuti del DPR n° 357/97 nonché all'allegato "G" dello stesso.

Per gli interventi ricadenti all'interno di tali aree la normativa di riferimento è la seguente:

- D.P.R. n° 457/97
- Deliberazione della G.R. n° 1701 OT/AMB del 01.08.2000

Si ribadisce inoltre che le norme previste per la suddetta parte quinta del corpo normativo, Sistema delle Tutele, permangono comunque in riferimento alle tavole di "Analisi Stato di Fatto" e si complementano con le norme specificatamente riferite alle tavole di azionamento.

- **VINCOLI SOVRAORDINATI AL P.P.A.R.** – Esistenti all'entrata in vigore del Piano Paesistico Ambientale Regionale

Alla data di entrata in vigore del P.P.A.R. il territorio comunale era già in parte sottoposto a vincoli di tutela paesaggistica di cui alla ex Legge n° 1497/39 (ora D. Lgs. n° 490/99) a seguito di provvedimenti statali e regionali quali:

- **Decreto Ministeriale 07.01.1969:**  
"Dichiarazione di notevole interesse paesistico del capoluogo di Cagliari"
- **Decreto Ministeriale 31.07.1985:**  
"Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona del massiccio del Furlo"



- **Decreto Ministeriale 31.07.1985:**  
“Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona del massiccio del Monte Catria”
- **Deliberazione Consiglio Regionale n° 8 del 23.12.1985:**  
“Individuazione delle aree di notevole interesse pubblico sotto il profilo ambientale e paesistico – Adempimenti previsti dalla Legge n° 431/85 art. 1 ter – Comprensorio Monti Sibillini, versante Maceratese e massiccio del Monte Nerone”

Tali aree sono riportate e cartografate alla Tav. **1 STE** del P.R.G.

All' interno dei perimetri delimitati a seguito della emissione degli atti soprariportati tutti gli interventi conformi alle norme del P.R.G. dovranno essere sottoposti a specifica verifica di conformità paesistico ambientale nonché acquisizione preventiva della necessaria autorizzazione paesistica ai sensi e per gli effetti di cui all' art. 151 del Decreto Legislativo n° 490 del 29.10.1999

Per quanto riguarda l'istituzione della Riserva naturale statale della Gola del Furlo, considerato che la perimetrazione della Riserva di cui al citato Decreto definisce un preciso ambito all'interno del quale qualsiasi ipotesi d'intervento o di modifica delle tutele vigenti non può prescindere da studi ed analisi omogenee estese all'intero territorio;

Considerato che qualsiasi nuova trasformazione urbanistica all'interno dell'area della Riserva Naturale non possa prescindere da uno studio sufficientemente organico, rigoroso e coerente sia nei presupposti tecnico-scientifici-metodologici, sia nei risultati;

Si ritiene corretto ed opportuno rinviare qualsiasi previsione di modifica urbanistica del vigente P.R.G. alla redazione e relativa adozione del Piano di Gestione della Riserva Naturale; in altre parole nelle aree rientranti nella perimetrazione della Riserva di cui al Decreto del Ministero dell'Ambiente del 06.02.2001, verrà mantenuto lo stato di fatto e di diritto prevedente alla data di adozione del presente P.R.G., con la conseguente riconferma degli indirizzi e delle forme di tutela previste dal P.P.A.R., dal P.T.C. e dal P.I.T., nonché dalle norme di salvaguardia di cui al citato Decreto del 06.02.2001 .

# PARTE SESTA

**NORME TRANSITORIE E  
DISPOSIZIONI FINALI PER  
LA GESTIONE DEL PIANO**

## **Art. 36 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE PER I PIANI DI LOTTIZZAZIONE APPROVATI**

Per quanto concerne i Piani di Lottizzazione già approvati e non rinunciati, essi restano validi fino alla relativa scadenza e comunque restano valide le norme approvate nella lottizzazione fino al completamento della stessa.

Nel periodo di validità è consentito apportare varianti nel rispetto dei limiti di zone e dei relativi dati dimensionali.

Rimangono salve le concessioni già rilasciate. A decorrere dalla data di adozione del nuovo P.R.G. non potranno essere rilasciate concessioni edilizie per interventi in contrasto con le previsioni in esso contenute anche se abbiano ricevuto parere favorevole dalla commissione edilizia e dagli enti eventualmente preposti a superiore approvazioni, autorizzazioni, o, comunque, a determinazione in merito, applicandosi le misure di salvaguardia ai sensi dell'art.10 Legge 1150/42 e successive modificazioni.

Gli strumenti urbanistici attuativi del vigente P.D.F., regolarmente approvati e convenzionati prima dell'entrata in vigore del Presente Piano, rimangono in vigore a tutti gli effetti, anche se non conformi al Piano medesimo, per il loro periodo temporale di validità prestabilito.

Scaduto tale termine, a condizione che le previste opere di urbanizzazione siano state realizzate, per i lotti non ancora edificati valgono, qualora non più restrittivi gli indici ed i parametri urbanistici stabiliti per le rispettive aree residenziali o produttive di completamento.

Scaduto tale termine senza che le opere di urbanizzazione siano state realizzate o ultimate i lotti inedificabili resteranno destinati a verde privato fino all'approvazione di nuovi strumenti attuativi conformi al P.R.G.

Nel periodo di validità dei Piani Attuativi è consentito apportare varianti nel rispetto dei limiti di zona, delle dotazioni di standards, e dei dati dimensionali previsti dal Piano.

### **Art. 37 - MISURE DI SALVAGUARDIA**

A partire dall'adozione del Piano e sino all'approvazione dello stesso da parte della Amministrazione Provinciale, per qualsiasi intervento o attività in contrasto con il Piano adottato, si applicano le misure di salvaguardia di cui alle leggi n. 1902/52 e 517/66.

### **Art. 38 - VALIDITA' DELLE CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI RILASCIATE PRIMA PRIMA DELL'ADOZIONE DEL PIANO**

Le ed autorizzazioni rilasciate prima dell'adozione del Piano per le quali non sia stato dato l'inizio lavori entro il previsto termine possono essere rinnovate solo se conformi al presente Piano, fatti salvi i casi inerenti Piani Attuativi approvati e convenzionati.

Per l'inizio dei lavori si deve intendere la realizzazione dei primi elementi strutturali dell'edificio: i semplici movimenti di terra e le opere provvisorie di cantiere non costituiscono inizio dei lavori.

## **Art. 39 - ELABORATI PRESCRITTI PER LA CONCESSIONE EDILIZIA**

Gli elaborati prescritti per la Concessione Edilizia sono quelli indicati dal Regolamento Tipo Regionale.

## **Art. 40 - ARREDO URBANO**

Le zone A del Capoluogo, e delle frazioni, e la zona nuova per impianti sportivi di Cagli, dovranno essere dotate di appositi piani del colore e dell'arredo urbano, piani da adattare da parte dell'Amministrazione Comunale. I piani dovranno osservare i seguenti principi:

### **1 - Codificazione colori (cromatizzazione spazio)**

La "variante colore" può essere considerata:

- a) a scala architettonica
- b) a scala urbana

la cartella colorimetrica con le combinazioni cromatiche utilizzabili (gamma basata su terre ed ossidi naturali) verrà predisposta dall'Amministrazione, previa approvazione preventiva da parte del a Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici.

Sono vietati sistemi di tinteggiatura acrilica.

La tinteggiatura delle facciate dovrà essere, di norma, realizzata con sistemi a calce e/o a tempera con imprimitura chiara oppure con tecniche a base di silicati di potassio con un massimo del 5% di resina acrilica.

I pigmenti dovranno essere di origine vegetale (Vedi Art. (19) materiali e particolari costruttivi).

## **2 - Pubblica affissione**

### **A - Mostre esterne, vetrinette e bacheche**

Gli allestimenti ad uso commerciale devono seguire il Criterio di "contenimento" visivo, mettendo in evidenza il carattere di sovrapposizione nel rispetto delle caratteristiche fisiche del varco murario, in cui sono realizzate le aperture.

Le chiusure di sicurezza devono essere realizzate mediante cancelli, cancelli estensibili e portoni in legno.

In particolare le vetrinette "pensili", le bacheche etc., non possono essere installate sugli edifici classificati nelle categorie del restauro.

Nelle altre categorie di edifici può essere concessa l'autorizzazione all'installazione, purché correlata al carattere dell'edificio e dell'ambiente in termini di materiali, colori e forme.

### **B - Informazione pubblicitaria (insegne, targhe etc)**

#### **B<sub>1</sub> Eventuali supporti per l'affissione non in aderenza alle superfici murali.**

Dovranno avere supporto in ferro e/o legno con divieto di metalli anodizzati. Non sono ammesse insegne a bandiera luminose in plastica.

#### **B<sub>2</sub> Eventuali supporti per l'affissione in aderenza alle superfici murali**

Dovranno essere in metallo (ottone, ferro) pietra, legno, con esclusione di acciaio, alluminio, plastica. Qualora non rientrino nelle tipologie predisposte dall'Amministrazione, si dovrà seguire la procedura di cui al punto precedente.



Criterio generale per tali manufatti - pur tenendo conto dell'esigenza percettiva - dovrà essere quello di non impegnare visuali di particolare interesse dal punto di vista ambientale (naturale e/o architettonico-urbanistico). L'affissione deve essere realizzata su fabbricati esistenti che non rivestano particolare interesse architettonico.

**C - Segnaletica generale (veicolare, servizi, esercizi etc)**

La segnaletica deve essere finalizzata alla massima percezione visiva, senza interferire con le visuali ambientali di pregio.

L'installazione di indicatori relativi ad esercizi commerciali (possibilmente accorpati in un unico supporto) non dovrà essere tale da risultare visivamente concorrenziale nei confronti degli indicatori prioritari dei principali servizi (ad esempio traffico), e delle associazioni culturali.

Circa le tipologie ed i materiali, vedere punto B2 del presente articolo.

**3 - Pavimentazione aree scoperte a marciapiedi ed elementi di definizione dello spazio pubblico**

Sia per le varie destinazioni d'uso degli ambiti esterni (piazza, vicolo, rampa, sagrato etc), che per i materiali (ripristino dello status quo ante, tranne il caso si tratti di parti di asfalto, ovviamente da sostituire), la geometria compositiva delle pavimentazioni dovrà riflettere le tipologie preesistenti al fine di conservare e/o ricomporre nell'immagine orizzontale degli spazi urbani, i riferimenti costitutivi delle preesistenze.

I materiali dovranno essere in pietre locali (arenarie, pietra corniola, pietra del Furlo) e/o eccezionalmente in ciottoli e/o cotto.

Qualora tale intervento non sia effettuabile, si dovranno utilizzare soluzioni simili, sia dal punto di vista morfologico che compositivo, compatibili con criteri di funzionalità. Sono vietati materiali impropriamente imitativi l'antico (vedi cementi ancorché trattati etc), nonché materiali avulsi dal contesto (ad esempio asfalto).

In occasione di rifacimenti di pavimentazioni di vie e/o piazze, è fatto obbligo di verifica e/o ristrutturazione delle sottostanti reti di canalizzazione.

Dovrà evitarsi, di norma, ogni distinguo fra carreggiate e marciapiedi, considerata anche la sezione delle strade e la dimensione delle piazze.

Per le scale esterne confinanti con spazi pubblici è prescritto l'uso di pietre locali non lucidate.

#### **4 - Illuminazione pubblica**

Per gli edifici di carattere storico e/a rilevanti sotto il profilo ambientale, è d'obbligo, di norma, nell'installazione di elementi tecnologici (cavi o altro), l'autorizzazione del Sindaco previo parere della Commissione Edilizia integrata ed eventuale nullaosta della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici.

Qualora possibile sono da preferirsi le canalizzazioni interrato.

Per l'illuminazione pubblica, accanto all'uso di corpi illuminanti (che devono essere definiti dall'Amministrazione), possono utilizzarsi anche altri sistemi (intesi a ridurre il numero e la presenza di corpi illuminanti) quali fari etc., evitando peraltro, effetti scenografici non compatibili con il contesto, fermo restando, che l'impianto illuminante mantenga il ruolo di correlazione del tessuto urbano. In ogni caso, in linea generale, si dovrà tenere conto della esigenza di mantenere libere e fruibili le visuali significative dell'ambiente.

Occorre poi distinguere - nell'illuminazione - l'aspetto funzionale da quello ambientale e/o tendente ad evidenziare "emergenze" o punti singolari.

Sotto il profilo funzionale, i corpi illuminanti dovranno, di norma, essere posti a ml. 3,50 di altezza e a circa ml.25 di distanza tra di loro.

L'illuminazione funzionale dovrà essere tale da consentire l'individuazione di ostacoli, dislivelli, dispositivi arredativi.

Sono consigliati i seguenti tipi di fonte luminosa:

- lampada ad incandescenza alogena
- intonaci, calcari grigi, etc.;
- prati, aiuole;
- lampade a vapori di sodio
- alberi a foglie massicce
- lampade a vapori di mercurio
- conifere, cedri, querce.

## **5 – Elementi servizio**

### a) Eventuali pensiline bus (shelters e simili, cabine TELECOM, distribuzioni carburante.

Non sono ammissibili nelle zone di maggiore definizione storica. Le tipologie da adottarsi, da parte dell'Amministrazione Comunale, dovranno essere semplici e a minimo impatto percettivo.

### b) Panchine (e sedili in genere), fontanelle cestini rifiuti, portacicli, fioriere.

L'Amministrazione si atterrà, anche per questi manufatti, alla massima semplicità e funzionalità. Tale criterio si estende ad eventuali sistemi integrati (panchine, fioriere) portacicli (ferro, cemento).

## **6 – Sistema del verde**

Nell'ambito del Centro Storico, per nuovi impianti arborei, è fatto obbligo l'uso di essenze locali.

Il criterio della "conservazione" della specie in essere, può essere contravvenuto solo per riqualificare aree compromesse da vegetazione impropria e/o deturpate nei confronti dei valori ambientali e paesistici.

## **7 – Barriere architettoniche**

Le sistemazioni dovranno conformarsi alla Normativa vigente.

## **8 – Emergenze servizio e pulizia**

Dovrà essere predisposto dall'Amministrazione il design dei cestini raccolta carta e lo studio della relativa collocazione.

Quanto sopra, si estende agli idranti, ai contenitori per la nettezza urbana, alle cassette postali, alle cabine telefoniche ed alle eventuali edicole dei giornali.

## **9 – Mura di recinzione**

Le mura di recinzione dovranno essere in pietra locale lasciata a vista; è fatto obbligo, in caso di interventi, il ripristino a regola d'arte delle mura stesse (vedi Art. 19) materiali e particolari costruttivi.

Qualora risulti compatibile sotto il profilo ambientale (presenza di edifici recenti e/o intonacati etc.) sono consentiti mura e recinzioni intonacati, tinteggiati con i colori secondo un "piano di colore".

Non sono ammesse, di norma, alterazioni nell'altezza delle mura di recinzione in essere, né l'utilizzo di inferriate.

Eccezioni motivate da elementi architettonici di pubblico interesse, dovranno essere sottoposte all'esame dell'Amministrazione Comunale.

**Art. 41 - MATERIALI E PARTICOLARI COSTRUTTIVI ZONA "A" ED EDIFICI SEGNALATI NELLA SCHEDATURA STORICO - AMBIENTALE**

Gli interventi relativi all'involucro esterno degli edifici (finiture, infissi, colori etc.), debbono essere eseguiti con i materiali e le tecniche tradizionali.

Tali interventi sono soggetti ad Autorizzazione (anche nel caso della manutenzione ordinaria ad esclusione della categoria "restauro").

**A - Trattamento facciate e muri esterni in genere**

- A<sub>1</sub> Le facciate in essere (e/o muri esterni in genere) in pietra locale (pietra arenaria, pietra corniola, pietra del Furlo), non potranno essere alterate. E' consentita soltanto la stuccatura con malta di calce.
- A<sub>2</sub> Qualora sottostante alle facciate attualmente intonacate, il muro sia in pietra, è fatto obbligo, di norma, nella manutenzione straordinaria, nelle varie categorie di riportare alla luce file paramento.
- A<sub>3</sub> Qualora venga accertato scarso magistero delle murature in pietra sottostanti all'intonaco, di cui al punto A<sub>2</sub> e/o nel caso di costruzioni intonacate con sottostante muratura in laterizio, è fatto obbligo di utilizzare negli interventi, intonaci tradizionali lisci a calce o similare. Sono esplicitamente esclusi, anche negli interventi su costruzioni recenti e/o da effettuarsi ex novo trattamenti del tipo "graffiato", "a spruzzo", "buccia d'arancia" "al quarzo" etc.
- A<sub>4</sub> E' vietato l'uso di pietre artificiali, rivestimenti di materiale vario, pannelli etc.

## **B - Tinteggiatura**

Nel caso che l'involucro dell'edificio sia intonacato, i colori da usarsi sugli intonaci tradizionali, debbono essere eseguiti a calce e/o a tempera, con imprimitura chiara sulla base di terre e pigmenti vegetali (sono esclusi i colori plastici e sintetici).

Sono vietati tutti i sistemi di tinteggiatura a legante acrilico (sono ammessi sistemi a base di silicati di potassio con un massimo del 5% di resina acrilica). L'imprimitura chiara deve essere realizzata secondo le procedure tradizionali.

La scelta del colore farà riferimento:

- B<sub>1</sub> Alla valutazione globale di un tratto di strada nel quale è inserito l'edificio in oggetto, sufficientemente ampio per essere rappresentativo dell'ambiente.
- B<sub>2</sub> Al recupero ed di riferimento dei tetti di tinteggiatura originario reperibile sulle facciate.
- B<sub>3</sub> Sono preferite le tonalità rosa antico, mattone, avorio, tipi di giallo spento ed ocra. Sono esclusi il bianco calce ed i colori freddi in genere.
- B<sub>4</sub> Le tinteggiature esterne potranno essere eseguite dopo che le Autorità competenti Comunali avranno visto ed approvato con un campione rappresentativo - in sito - le stesse.

## **C - Infissi, finestre e porte esterne**

- C<sub>1</sub> Dovranno essere realizzati in legno verniciato, secondo la tipologia esistente e/o prevalente nella zona.

- C<sub>2</sub> I colori degli infissi, dovranno essere congrui alle superfici (intonacate e/o in pietra) dell'edificio e/o degli edifici contermini: di preferenza grigio, verde scuro, marrone (con esclusione di colori vivaci).
- C<sub>3</sub> E' fatto divieto di utilizzare l'uso di serramenti in alluminio anodizzato.
- C<sub>4</sub> E' vietata l'installazione di serrande metalliche non grigliate per le aperture sulle pubbliche vie o comunque visibili dalle medesime. Dovranno essere poste in opera porte in legno del tipo più diffuso nella zona (in genere a doghe larghe in orizzontale).
- C<sub>5</sub> Viene consentito l'uso di cancellate in ferro secondo il tipo ed il disegno autorizzati dalle Autorità competenti .

#### **D - Cornicioni e manti di copertura**

I cornicioni potranno essere in pietra, in cotto e/o intonacati (modanati semplicemente).

I manti di copertura dovranno sporgere dal filo del muro esterno secondo le dimensioni attestata dalle numerose esemplificazioni in essere nei vecchi edifici esistenti e comunque non oltre la misura massima pertinente agli edifici di valore ambientale non manomessi dal tratto di strada o tessuto urbano in cui l'edificio è inserito.

Per qualsiasi tipo di copertura è prescritto il reimpiego - qualora possibile - delle parti di manto ancora fruibili, e, comunque, l'uso esclusivo delle tegole a canale in cotto (coppi).

Per manti esistenti di natura diversa è omessa la riparazione se l'intervento non supera il 30% della superficie del coperto; nel caso contrario il rifacimento del coperto dovrà essere effettuato in coppi (obbligatorio anche nella straordinaria manutenzione per edifici soggetti a restauro o risanamento conservativo).

Non sono ammesse coperture a terrazzo (le terrazze esistenti, possono mantenersi soltanto per interventi di ordinaria manutenzione); la loro copertura è ammessa con la realizzazione di falde che non modifichino la linea di gronda e che non abbiano pendenza maggiore della media degli edifici circostanti e che, comunque non modifichino i volumi.

E' fatto esplicito divieto di utilizzare tegole piane e/o alla marsigliese, nonché lastre ondulate di fibrocemento o simili.

### **E - Opere in ferro**

E' ammesso l'uso del ferro per la realizzazione di inferriate ai piani terra, di balaustre, delle inferriate per sopraluci e dei portoni e portoncini.

Tali opere dovranno essere del tipo e disegno di quelle preesistenti o similari, trattate con tecnologie tradizionali, di colore grigio o nero.

Per targhe ed insegne è ammesso, oltre al ferro, anche l'ottone.

### **F - Pianerottoli, gradini di scale esterne al fabbricato e marciapiedi**

Dovranno essere in pietra arenaria, pietra corniola, pietra del Furlo etc., pose in opera secondo la tradizione locale.

La forma del gradino dovrà essere tornito, o comunque a profilo semplicemente modanato.

E' fatto assoluto divieto di utilizzare travertini, ceramica, conglomerati di marmo e cemento, palladiane etc

### **G - Stipiti, porte e finestre**

Gli eventuali stipiti o mazzette dovranno essere in pietra naturale (vedi punto F) e/o legno verniciato con riferimento alle tipologie esistenti.



Tali elementi non dovranno, di norma, sporgere rispetto al filo esterno delle superfici murarie e la forma dovrà essere semplicemente modanata.

E' fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale.

### **H - Davanzali**

Dovranno essere effettuati in lastre di pietra (con limitata sporgenza rispetto al filo esterno, del muro) e/o legno. E' ammesso il ripristino degli elementi esistenti fermo restando che è fatto divieto assoluto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale..

### **I - Comignoli**

I comignoli dovranno essere in pietra e/o in mattoni intonacati e dovranno uniformarsi alle tipologie esistenti.

Qualora vengano eventualmente utilizzati comignoli prefabbricati, dovranno essere intonacati.

### **L - Canali di gronda, discendenti etc**

Dovranno essere in rame o lamiera zincata verniciata (se esterni) con esclusione di materiale plastico.

La forma dovrà essere circolare.

La parte finale del discendente potrà essere in ghisa o in ferro, per un'altezza di ml. 2,50.

### **M - Forma dei tetti**

Le pendenze dovranno essere di norma:

- ad una o due falde
- per consentire 'edificazione in aderenza lungo la direzione stradale;

- a due falde o a padiglione - nelle costruzioni isolate

### **N - Basamenti**

Sono ammessi, in genere, solo se presenti negli edifici in essere la riparazione dei basamenti è ammessa unicamente con l'uso di pietre locali (Furlo, corniola, arenaria e/o boiaccia di cemento).

L'andamento potrà essere verticale e/o inclinato e non dovrà superare il livello del davanzale del piano terra.

### **O - Abbaini**

Nell'ambito delle Zone "A" non possono essere realizzati abbaini sporgenti dalle falde dei tetti.

Gli esistenti possono essere mantenuti, fatte salve le disposizioni pertinenti alle superfetazioni.

Al fine dell'utilizzazione dei sottotetti sono realizzabili finestrate in pendenza di falda da collocarsi preferibilmente nelle falde interne degli edifici non affacciati su contesti stradali di valore ambientale.

