

# COMUNE DI URBINO

**TRASPOSIZIONE SU BASE CATASTALE NUMERICA, VALIDAZIONE E AGGIORNAMENTO P.R.G.**  
VARIANTE P.R.G. - 2009

**Responsabile del procedimento:** Ing. Carlo Giovannini

**Coordinamento:** Dott. Alessandro Dipaola

**Gruppo di lavoro:**

**Ufficio Pianificazione e Ambiente**

Arch. Adriano D'Angelo - Arch. Luana Alessandrini

**Ufficio Edilizia Privata:**

Ing. Costantino Bernardini - Geom. Anteo Valbonesi

# P.R.G. DI URBINO 1994

**Norme Tecniche di Attuazione.**

**TERZA PARTE LINEE NORMATIVE**  
**201.III.A1**

TESTO AGGIORNATO CON LE MODIFICHE NORMATIVE INTRODOTTE A  
PARTIRE DALLA DELIBERA G.P. 776/96

**VARIANTE GENERALE AL PRG**  
**TRASPOSIZIONE SU BASE CATASTALE NUMERICA, VALIDAZIONE**  
**E AGGIORNAMENTO DEL PIANO REGOLATORE GENERALE<sup>1</sup>**

**AGGIORNAMENTO 2023**

**Arch. Adriano D'Angelo**

**Ing. Costantino Bernardini**

Progetto originario:  
adozione delib. C.C. n. 92 del 30.07.1994  
progettista: arch. Giancarlo De Carlo con arch. Paolo Spada  
e con la collaborazione dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Urbino diretto dall'Ing. Carlo Giovannini

---

<sup>1</sup> variante approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 51 del 05.06.2015



## NOTE

Nel testo che segue sono riportate in corsivo le modifiche alla normativa adottata conseguenti l' accoglimento di osservazioni sia da parte del Comune che da parte della Provincia; sono riportate in corsivo e grassetto le modifiche conseguenti a prescrizioni della Provincia.

Le note a piè di pagina corrispondono alle note originariamente raggruppate nell' allegato n. 2 - "Note alle N.T.A. -.

Le note di chiusura, che accompagnano le modifiche al testo adottato, consentono di risalire alle varie parti dei provvedimenti che hanno determinato le modifiche stesse.

***Il testo evidenziato con la seguente grafia ["Nuovo testo inserito, aggiornamento NTA"](#) è il testo aggiornato con le varianti approvate dal 1997 al 2011 e con le modifiche legislative intervenute.***

***Il testo evidenziato con la seguente grafia "Nuovo testo inserito, aggiornamento NTA" è il testo aggiornato con le varianti intervenute dal 22.04.2012 al 30.04.2023***

<b>PARTE PRIMA: NORME GENERALI.....</b>	<b>5</b>
ART.1 - SIGNIFICATO DELLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE.....	5
ART.2 - STRUTTURA DEL PRG E DELLE SUE NORME.....	5
ART. 3 - AMBITI DI APPLICAZIONE E POSSIBILITÀ DI DEROGA.....	6
ART. 4 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PRG.....	7
ART. 5 - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE (PPA).....	8
ART. 6 - REQUISITI MINIMI PER L'EDIFICAZIONE.....	9
ART. 7 - DESTINAZIONI D'USO.....	9
<b>PARTE SECONDA : PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI, DISTANZE, REQUISITI DEGLI EDIFICI....</b>	<b>12</b>
ART. 8 - ADEGUAMENTO AL REGOLAMENTO TIPO REGIONALE.....	12
<b>PARTE TERZA : NORME PER LE AREE URBANE DEL CAPOLUOGO E DELLE FRAZIONI.....</b>	<b>18</b>
ART. 9 - CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO.....	18
ART. 10 - CENTRI STORICI NELLE FRAZIONI.....	20
ART. 11 - AREE URBANE DI RECENTE EDIFICAZIONE.....	20
ART. 12 - AREE URBANE DI RECENTE EDIFICAZIONE SOGGETTE A INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.....	22
ART. 13 - AREE DI NUOVA EDIFICAZIONE.....	22
ART. 14 - DIMENSIONAMENTO E SPECIFICHE URBANISTICHE.....	22
<b>PARTE QUARTA : NORME PER LA TUTELA DEL PAESAGGIO E DEL.....</b>	<b>24</b>
<b>TERRITORIO EXTRAURBANO.....</b>	<b>24</b>
ART. 15 - CRITERI GENERALI DI TUTELA.....	24
ART. 16 - TUTELA INTEGRALE.....	24
ART. 17 - TUTELA ORIENTATA.....	25
ART. 18 - PARCHI TERRITORIALI.....	26
ART. 19 - PARCHI ATTREZZATI.....	29
ART. 20 - EDIFICI E MANUFATTI DI VALORE STORICO - CULTURALE.....	31
ART. 21 - NUCLEI RURALI.....	31
ART. 22 - NORME PER GLI EDIFICI RURALI ESISTENTI DI TIPO RESIDENZIALE.....	32
ART. 23 - NORME PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVE ABITAZIONI IN ZONA AGRICOLA.....	33
ART. 24 - NORME RELATIVE AGLI ANNESSI AGRICOLI.....	34
ART. 25 - EDIFICI RICADENTI ALL'INTERNO DELLE FASCE DI RISPETTO CIMITERIALI.....	38
<b>PARTE QUINTA : NORME PER LA VIABILITA', LE INFRASTRUTTURE ED I SERVIZI.....</b>	<b>41</b>
ART. 26 - VIABILITÀ.....	41
ART. 27 - PARCHEGGI.....	42
ART. 28 - AREE E ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO.....	42
ART. 29 - AREE E ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO A SCALA TERRITORIALE.....	43
<b>PARTE SESTA : NORME TRANSITORIE E DISPOSIZIONI FINALI PER LA GESTIONE DEL PIANO.....</b>	<b>45</b>
ART. 30 - STRUMENTI ATTUATIVI VIGENTI E MISURE DI SALVAGUARDIA.....	45
ART. 31 - ISTITUZIONE DEL CATASTO URBANISTICO.....	45
<b>PARTE SETTIMA : NORME DI TUTELA DEL PATRIMONIO BOTANICO VEGETAZIONALE PRESENTE</b>	<b>46</b>
<b>NELLE AREE EXTRAURBANE</b>	
ART. 32 - TUTELA DELLE FORESTE DEMANIALI REGIONALI E BOSCHI.....	46
ART. 34 - TUTELA DEGLI ELEMENTI DIFFUSI DEL PAESAGGIO AGRARIO.....	46
<b>PARTE OTTAVA : PRESCRIZIONI CONSEGUENTI I PARERI DEGLI ENTI CONSULTATI.....</b>	<b>48</b>

## PARTE PRIMA: NORME GENERALI

### Art.1 - Significato delle Norme Tecniche d'Attuazione.

1.

Queste N.T.A. stabiliscono le modalità per l'applicazione concreta delle previsioni contenute nel PRG <sup>2</sup>; in particolare fissano i requisiti inderogabili per la sua attuazione. Le particolari disposizioni per ogni singola area urbanizzata del territorio comunale sono esplicitate nell'allegato n.1 ( "Specifiche urbanistiche, criteri quantitativi e qualitativi") che è parte integrante delle norme, e che contiene le disposizioni relative ad ogni settore catastalmente delimitato. Tali disposizioni hanno valore prescrittivo, e definiscono le condizioni alle quali possono avvenire le trasformazioni del territorio, in relazione a:

- dimensione e caratteristiche degli interventi;
- destinazioni d'uso compatibili;
- dotazione di aree disponibili per il soddisfacimento degli standards <sup>3</sup>;
- opere di urbanizzazione primaria e secondaria <sup>4</sup> a carico degli operatori;
- individuazione delle localizzazioni riservate, fino all'adozione dello specifico strumento attuativo (PEEP), al soddisfacimento delle necessità di edilizia residenziale pubblica <sup>5</sup>; e loro dimensionamento; in sede di redazione del PEEP tali previsioni potranno essere modificate (aumentate / diminuite) in relazione alle

<sup>2</sup> Il nuovo PRG di Urbino è stato redatto sulla base della legge 17/7/42 n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, e delle leggi Regione Marche 19/4/90 n°22 e 5/8/92 n° 34.

<sup>3</sup> La dotazione minima di aree pubbliche per standards è fissata dal Decreto Interministeriale 2/4/68 n° 1444, integrato con quanto disposto all'art. 21 legge Regione Marche 5/8/92 n°34.

<sup>4</sup> Sono opere di urbanizzazione primaria e secondaria quelle elencate all'art. [16 comma 7 bis e art. 8 D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni](#).

<sup>5</sup> Si applicano le disposizioni contenute nelle leggi 18/4/62 n° 167 e 22/10/71 n° 865 [e successive modifiche ed integrazioni](#).

specifiche esigenze ed al fabbisogno di edilizia residenziale pubblica *secondo le modalità stabilite dalla legge 167 e successive modificazioni.*<sup>1</sup>

- destinazione e configurazione delle aree inedificate.

2.

Sono richiamati in nota i principali riferimenti legislativi ai quali si rimanda ed ai quali dovranno attenersi coloro che intendono attuare le previsioni di PRG e quanti sono preposti ai controlli. Tali riferimenti ( contenuti [nelle note di piè di pagina](#)) sono parte integrante delle norme.

3.

Particolari indicazioni sono inoltre fornite circa i materiali e le tecniche di lavorazione da usare negli interventi nel centro storico di Urbino. Tali indicazioni, contenute nell'allegato 3 ("Tecnologie e materiali per il recupero") sono articolate in tre capitoli: interventi strutturali; finitura delle facciate; elementi di arredo; esse rivestono carattere prescrittivo quando in tal senso precisato e fino all'approvazione della regolamentazione di cui al successivo art.9 comma 3.

### Art.2 - Struttura del PRG e delle sue Norme.

1.

Il nuovo PRG di Urbino è stato elaborato in modo da essere comprensibile alla totalità dei cittadini e di fornire agli addetti ai lavori (imprenditori e operatori, tecnici, uffici ed enti pubblici) il massimo possibile di unitarietà degli indirizzi, garantendo contemporaneamente l' adeguato livello qualitativo delle realizzazioni.

2.

Per ottenere questi scopi, il PRG è costituito da una prima parte, esplicativa, che spiega cioè i processi storici e naturali attraverso i quali il territorio ha assunto le sue attuali connotazioni; una seconda parte, che indica l'assetto generale del territorio e le condizioni della tutela paesaggistica; una terza parte, che stabilisce le trasformazioni necessarie e

compatibili, e la loro soglia quantitativa e qualitativa inderogabile; ed una quarta parte, propositiva, che definisce le configurazioni più appropriate per i nodi principali della città e del territorio.

3.

I documenti della prima parte rivestono *sia carattere documentario che normativo, in quanto costituiscono anche il supporto analitico e cartografico in base al quale sono date ( o dovranno essere date, come nel caso dei parchi) le prescrizioni di tutela esplicitate nelle altre tre parti<sup>II</sup>* ; i documenti relativi alla seconda, terza e quarta parte sono prescrittivi e quindi inderogabili *salvo diversamente indicato negli stessi.*<sup>III</sup>

4.

In particolare, le configurazioni proposte per le zone di più complessa trasformazione urbanistica ( contenute nelle schede dei vari settori, allegato n. 1 alle presenti NTA e nei Progetti Guida contenuti nella quarta parte del PRG) costituiscono la matrice dei relativi strumenti urbanistici attuativi, nel senso che questi ultimi dovranno sviluppare le previsioni ivi contenute, con particolare riguardo alla qualità dell'insediamento previsto ed alle condizioni del suo inserimento ambientale. Gli elementi che definiscono le soglie quantitative, il rapporto altimetrico fra le parti fuori terra degli edifici ed il terreno, l'organizzazione delle aree verdi e quella generale della viabilità pubblica rivestono carattere inderogabile.

Modifiche marginali a tali documenti potranno essere apportate redigendo lo strumento urbanistico attuativo, in relazione a:

- effettiva, differente conformazione del terreno, a seguito dei rilievi piano altimetrici di dettaglio;
- particolari condizioni di carattere geologico e geomorfologico, rilevabili con specifica indagine;
- andamento della viabilità pubblica e privata, in relazione a specifiche necessità di allacciamento espresse dagli uffici competenti;
- maglia dei lotti e distribuzione delle autorimesse private in relazione a particolari

esigenze degli operatori, fatta salva l'organizzazione generale delle sistemazioni superficiali esterne.

*Le configurazioni architettoniche proposte all'interno dei Progetti Guida possono essere modificate in sede di adozione del previsto Piano Attuativo, purchè ciò avvenga nel rispetto delle condizioni morfologiche e funzionali e delle compatibilità paesistiche assunte organicamente all'interno di ogni Progetto Guida.*

*Tali modifiche dovranno essere motivate ed espressamente approvate nell'ambito della procedura di adozione degli strumenti attuativi.*<sup>IV</sup>

Il Progetto Guida per Canavaccio (IV / F) , essendo stato redatto sull'insieme della frazione, ha valore orientativo circa le configurazioni più appropriate al futuro assetto della frazione.

5.

Queste Norme consentono la lettura incrociata dei documenti sopra elencati, e definiscono il sistema di interpretazione degli elaborati di PRG.

6.

In caso di difformità tra i vari documenti grafici del Piano Regolatore hanno la prevalenza quelli a scala maggiore e, tra questi, quelli redatti su base catastale.

### **Art. 3 - Ambiti di applicazione e possibilità di deroga.**

1.

Le Norme regolano le procedure e le modalità per il rilascio [dei titoli che abilitano alla realizzazione degli interventi edilizi](#)<sup>6</sup>, [per l'effettuazione delle opere di edilizia libera](#)<sup>7</sup>, per la redazione degli strumenti urbanistici attuativi<sup>8</sup> e per la programmazione nel tempo degli interventi previsti nel PRG<sup>9</sup>.

<sup>6</sup> Si veda [l'art. 10 e l'art. 22 del D.P.R. 66/2001 n.380 e successive modifiche ed integrazioni.](#)

<sup>7</sup> [Si veda l'art. Del D.P.R. 6/6/2001 n.380 e successive modifiche ed integrazioni](#)

<sup>8</sup> Si veda l'art. 13 legge 17/8/42 n° 1150 ed il titolo IV legge Regione Marche 5/8/92 n° 34,

<sup>9</sup> Si veda l'art. 13 legge 28/1/77 n° 10 e il titolo VI legge Regione Marche 5/8/92 n° 34.

2.

Il PRG e le Norme sono inderogabili, nel senso che ogni realizzazione difforme da quanto previsto o consentito deve essere oggetto di specifica variante, secondo le procedure previste. Fanno eccezione i soli casi di deroga consentiti dalla legge <sup>10</sup>.

#### **Art. 4 - Modalità di attuazione del PRG.**

1.

Il PRG si attua:

- per intervento edilizio diretto;
- per intervento edilizio diretto su unità minima di intervento;
- tramite preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, che può essere di iniziativa pubblica o privata <sup>11</sup>, secondo quanto indicato nelle specifiche urbanistiche per ogni singolo lotto.

2.

L'intervento edilizio diretto è possibile in tutti i casi in cui non sono esplicitate differenti modalità attuative del PRG.

3.

L'intervento edilizio diretto su unità minima di intervento riguarda le situazioni così individuate negli elaborati di PRG; in particolare si riferisce a:

- talune situazioni nell'ambito delle aree storiche della città in cui è necessario ottenere l'unitarietà dell'intervento al fine di garantire la coerenza dell'organismo architettonico su cui si opera; si veda oltre art. 9;
- interventi di consolidamento residenziale e rafforzamento dei nuclei rurali <sup>12</sup>. Qui gli

interventi sono condizionati da piccoli aggiustamenti della viabilità, da spostamenti di annessi agricoli, dal coordinamento reciproco di piccole realizzazioni; e sono finalizzati a specifici obiettivi di tutela e ripristino del paesaggio. Tutto ciò comporta la definizione di un perimetro minimo di intervento entro il quale garantire il raggiungimento degli obiettivi prefissati. Negli appositi documenti progettuali, sono stabiliti i requisiti indispensabili per ogni singola unità di intervento, come meglio specificato al successivo art. 21.

L'intervento edilizio diretto su unità minima di intervento comporta che:

- il progetto a base di [permesso di costruzione](#) sia rispondente alle previsioni di PRG, e sia unitariamente esteso a tutto il suo perimetro;
- tale progetto sia controfirmato per accettazione da tutti i proprietari cointeressati all'unità minima; qualora l'intervento sia realizzato per stralci, sia definito un impegnativo programma temporale per il suo completamento;
- qualora i documenti di PRG prevedano demolizioni o trasposizioni volumetriche, siano fornite adeguate garanzie temporali oltreché economiche, per il loro adempimento;
- le eventuali previsioni di intervento sulla vegetazione, sul paesaggio agrario e per le alberature di schermatura siano comunque comprese nel primo stralcio di intervento;
- i proprietari si impegnino con atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

4.

Si opera invece previa approvazione di uno strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica nei casi di rilevante espansione dell'abitato e di trasformazione della struttura urbanistica esistente; tale strumento può essere unitariamente esteso all'intero perimetro dell'area in questione, ovvero rag-

---

<sup>10</sup> [Vale quanto previsto dall'art. 14 del D.P.R. 6/6/2001 n.380 e dall'art 68 della L.R. 5 agosto 1992 n. 34 e successive modifiche ed integrazioni.](#)

<sup>11</sup> Sono strumenti attuativi di iniziativa pubblica:  
- Il Piano Particolareggiato (PP);  
- Il Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica (PR);  
- Il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP);  
- Il Piano per Insediamenti produttivi (PIP).

Sono strumenti attuativi di iniziativa privata:  
- Il Piano di Lottizzazione (PL);  
- Il Piano di Recupero di iniziativa privata (PRp).

<sup>12</sup> In tali casi si applica l'art.15 comma 4 legge Regione Marche 5/8/92 n° 34, che consente l'intervento diretto anche

---

in zone di espansione, purché dotate di progettazione urbanistica di dettaglio.

giungere tale unitarietà coordinandosi con altri, di differente natura giuridica; l'intervento riguarda le situazioni così indicate nelle specifiche urbanistiche di cui all'allegato n. 1. e si opera secondo quanto previsto in tali documenti o nei progetti guida laddove predisposti.

In questi casi, per l'attuazione occorre che i proprietari, singolarmente o riuniti in consorzio, sottoscrivano la convenzione, attraverso la quale l'Amministrazione Comunale impegna gli operatori alla preventiva attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal Piano Attuativo. Ogni singolo Piano Attuativo indicherà le aree relative ai demani statali, regionali o dei servizi generali ( Fs, ENEL, ....) che saranno esclusi dal convenzionamento.<sup>13</sup>

5.

Al di fuori dei casi sopra indicati, si opererà previa approvazione di uno strumento attuativo di iniziativa privata.

6.

*Le opere ed edifici esistenti che contrastino con le destinazioni di zona o con le previsioni planovolumetriche del P.R.G. potranno subire soltanto trasformazioni che li adeguino ad esse, oppure essere soggetti ai soli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.<sup>V</sup>*

7.

*Le opere ed edifici conformi alle previsioni di P.R.G. ma ricadenti in zone nelle quali l'attività edilizia è subordinata all'approvazione di strumento urbanistico preventivo o di intervento edilizio diretto su unità minima di intervento, anche in assenza di tali strumenti possono essere sottoposti ad interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di restauro e risanamento conservativo.<sup>VI</sup>*

8.

[Le aree individuate negli allegati alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 12.04 2006 costituiscono zone di recupero e ambiti assogget-](#)

[tati a Piano di Recupero in applicazione degli articoli 27 e 28 della L. 5 agosto 1978 n. 457. Tali aree sono individuate nella tav. B0 Organizzazione delle aree urbane: Perimetrazione delle zone di recupero del capoluogo e degli ambiti assoggettati a piano di recupero.<sup>VII</sup>](#)

## **Art. 5 - Programma pluriennale di attuazione (PPA).**

1.

Il PPA consente l'articolazione nel tempo delle principali previsioni urbanistiche<sup>14</sup>. Devono essere preventivamente inseriti nel PPA i soli interventi che necessitano di strumento urbanistico attuativo, ricadendo gli altri casi nelle condizioni di esenzione consentite.<sup>15</sup>

2.

L'inserimento nel PPA è consentito per quegli interventi che abbiano i relativi piani urbanistici attuativi regolarmente approvati.

3.

La durata del P.P.A. sarà stabilita con deliberazione consiliare all'atto dell'approvazione, e, al fine di garantire realistiche condizioni per una ordinata attuazione del PRG, *gli interventi inseriti relativi all'edilizia residenziale dovranno essere riferiti a quanto realizzato nel PPA precedente.<sup>VIII</sup>*

4.

Quanto detto nei due punti precedenti non si applica per il 1^ PPA relativo al nuovo PRG, che avrà durata quinquennale. Durante il primo biennio di validità dovranno essere compiute le procedure per l'approvazione degli strumenti attuativi relativi agli interventi in esso inseriti.

<sup>13</sup> Contenuti ed elaborati degli strumenti urbanistici attuativi sono elencati agli art. 31 e 34 legge Regione Marche 5/8/92 n° 34.

<sup>14</sup> Per i contenuti, gli elaborati e le procedure del PPA si applicano **le disposizioni del titolo sesto della legge regionale 5/8/92 n° 34.**

<sup>15</sup> Per i casi di esenzione si veda il sopracitato articolo **51**, comma 2 e 3.

## Art. 6 - Requisiti minimi per l'edificazione.

1.

Ove prevista dal PRG, l'edificazione è consentita per le aree dotate di opere di urbanizzazione; in mancanza di queste, l'edificazione è subordinata <sup>16</sup> alla loro realizzazione, da parte degli operatori interessati.

2.

Nelle zone soggette a preventiva approvazione di piano attuativo, il rilascio [dei permessi di costruzione](#) ad edificare è subordinato anche all'acquisizione *e al* <sup>IX</sup> collaudo delle opere di urbanizzazione. E' possibile anticipare il rilascio del [permesso di costruzione](#), previa certificazione da parte degli uffici competenti del sostanziale inizio dei relativi lavori, e acquisizione di adeguate garanzie economiche e temporali, con relative congrue penali in caso di ritardi nell'ultimazione delle stesse.

3.

Per quanto riguarda le opere connesse all'impianto di nuova vegetazione e la sistemazione alberata degli spazi a parco pubblico e condominiale, che devono essere progettate ed eseguite secondo i criteri indicati nella relazione sui caratteri ecologico-vegetazionali del territorio ( documento I / B - 1, capitolo 7), la facoltà di cui sopra non è consentita, ed all'atto del rilascio del [permesso di costruzione](#), dovrà essere preventivamente compiuta la messa a dimora delle nuove alberature e la configurazione generale degli spazi verdi - fatte salve le documentate esigenze di cantiere. Saranno inoltre fornite adeguate garanzie triennali per il perfetto attecchimento .

4.

I Piani Attuativi indicano le caratteristiche ed i requisiti delle opere di urbanizzazione, e sono corredati di uno specifico progetto delle sistemazioni esterne generali dell'insediamento; i relativi progetti esecutivi sono allegati alle convenzioni, le quali dovranno dare

atto ( sia in caso di strumento attuativo di iniziativa pubblica che di iniziativa privata) che le opere progettate e comunque necessarie per la completa urbanizzazione dell'area rimangono a completo carico degli operatori. Nel caso di Piano Attuativo di iniziativa pubblica, i progetti delle opere di urbanizzazione sono redatti a cura dell' Amministrazione Comunale, e gli oneri relativi rimangono a carico degli operatori - così come gli obblighi di qualsiasi natura per la loro esecuzione.

5.

*Nelle zone extraurbane e nei nuclei rurali saranno di norma utilizzate coperture a falde inclinate, secondo le pendenze usuali (30/35%), con manto in laterizio. Diverse soluzioni saranno possibili nelle zone destinate ad attività produttive e, in ambito urbano, nelle zone di completamento e di espansione fermo restando, in queste ultime, la necessità di previsioni che conferiscano un carattere unitario all'intervento. L'accettazione di coperture diverse da quelle a falde inclinate, dovrà essere di volta in volta espressamente motivata [nell'atto di approvazione](#)<sup>X</sup>*

## Art. 7 - Destinazioni d'uso.

1.

Al fine di garantire il massimo di integrazione tra le differenti attività che caratterizzano l'insieme urbano, il PRG considera sempre ammissibili, nelle aree urbanizzate ed in quelle dove si prevede l'urbanizzazione, le attività residenziali (abitative, attrezzature condominiali, di vicinato e relativi servizi) e quelle connesse e con esse compatibili (quali: ricettive alberghiere, commerciali al dettaglio, pubblici uffici ed esercizi, banche, locali di spettacolo, studi professionali ed uffici privati, artigianato di servizio ed artistico, servizi ed attrezzature d'uso pubblico ) che possono integrarsi armonicamente con la residenza. Tali attività integrative alla residenza potranno comunque impegnare non più del 40% della capacità insediativa di ogni singolo intervento, in caso di intervento diretto in zone di completamento; oppure del dimensionamento complessivo delle unità minime di in-

<sup>16</sup> Fanno eccezione le sole costruzioni da realizzarsi in zona agricola, per le quali valgono le norme di cui alla legge Regione Marche 8/3/90 n° 13 e gli articoli delle presenti norme n° 22,23,24.

tervento o dello strumento urbanistico attuativo laddove prescritto; salvo differenti previsioni esplicitamente indicate nelle specifiche urbanistiche ( allegato n. 1 alle Norme).

Tale limitazione (40% della capacità insediativa di ogni singolo intervento ) non si applica nelle zone incluse nei perimetri dei nuclei rurali e nelle zone dei centri abitati rappresentati nei seguenti elaborati del P.R.G. : serie 201.III tavole B6, B7, B8, B9, B10, B11, B12, B13, B14, B15, B16, B17, B20. In tali zone è possibile insediare attività integrative alla residenza con un limite massimo di 400 mq. di S.T.<sup>17</sup> per ogni singolo intervento<sup>XI</sup>.

2.

In relazione alle particolari condizioni dell'attività alberghiera in Urbino, la facoltà di cui al precedente punto comporta alcune limitazioni per le aree di Parco Territoriale e Parco Attrezzato; in tali zone non è possibile la realizzazione ( tramite nuova edificazione o recupero di fabbricati esistenti) di residenze turistiche-alberghiere <sup>18</sup> salvo i casi esplicitamente previsti nelle specifiche urbanistiche.

3.

Particolari condizioni limitative delle destinazioni d'uso sono previste per il Centro Storico di Urbino, a motivo delle particolari tensioni abitative cui attualmente è sottoposto. Tali specifiche limitazioni sono:

- le destinazioni d'uso ammesse ai piani terra sono solo quelle afferenti alle attività artigianali, commerciali, direzionali e di pubblico servizio. I locali a piano terra potranno essere inoltre adibiti a destinazioni residenziali o ricettive solo se corrispondenti ai requisiti igienici ed aeroilluminanti indicati al successivo art.8.

---

<sup>17</sup> variante approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 01.04.2019

<sup>18</sup> Così definite dalla legge 5 dicembre 1984 n° 40, art.: 3 [e successive modifiche ed integrazioni](#); tale tipologia ha fino ad ora consentito di trasformare previste aziende alberghiere in monolocali privati da affittare agli studenti.

- lungo le vie e piazze principali del centro storico ( via Raffaello, via Bramante, Piazza San Francesco, via Battisti, via Mazzini, via V.Veneto, via Puccinotti, Piazza Rinascimento, via Saffi, via Garibaldi, Piazza della Repubblica) le trasformazioni d'uso dei locali a piano terra devono tendere all'insediamento di attività commerciali, del piccolo artigianato di servizio e/o artistico e di pubblici esercizi: ovvero uffici per informazioni o per servizi di tipo telematico al cittadino sia pubblici che privati<sup>XII</sup>; sono escluse nuove destinazioni o l'incremento delle esistenti per residenze (testo stralciato)<sup>19</sup>. In ogni caso le attività da insediare dovranno prevedere la realizzazione di vetrine con elevati standard qualitativi finalizzati a valorizzare e a rendere attrattive le attività svolte<sup>XIII</sup>.

- E' consentito inoltre l'insediamento di funzioni direzionali ai piani terra degli edifici lungo le vie principali del centro storico alle seguenti condizioni:
  - gli eventuali infissi esistenti delle aperture del locale, poste sulla via pubblica non conformi alle norme previste dagli "Indirizzi per la salvaguardia ed il recupero del centro storico di Urbino", dovranno essere riquadrati nel rispetto di tali norme.
  - Le parti trasparenti delle aperture poste sulla via pubblica non devono prevedere dispositivi opacizzanti.
  - L'individuazione dell'attività direzionale potrà essere effettuata esclusivamente mediante l'utilizzo di targhe pubblicitarie conformi all'art. 18 punto C3.3.a degli "Indirizzi per la salvaguardia ed il recupero del centro storico di Urbino" . E' esclusa ogni altra forma di pubblicità o affissione negli infissi sulla via pubblica<sup>20</sup>.

---

<sup>19</sup> variante approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 16.02.2016

<sup>20</sup> variante approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 16.02.2016

4.

Il PRG individua inoltre una serie di comparti in cui è prevista la specializzazione dell'intervento. In questi casi, destinazioni ed attività differenti da quelle previste sono consentite solo fino al 10% della capacità insediativa di ogni singolo intervento, salvo differente previsione nelle schede normative o nei progetti guida.

5.

Nelle aree destinate ad attività produttive o “a specifica destinazione produttiva”, in assenza di piu dettagliate indicazioni contenute nelle specifiche urbanistiche di cui allegato 1 o nelle normative dei piani attuativi approvati, sono ammesse attività industriali, artigianali di produzione o di servizio e commerciali all'ingrosso. In questo ultimo caso è ammesso l'esercizio congiunto di attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio.

6.

*La nuova edificazione nelle aree **agricole** è consentita unicamente per le attività produttive e residenziali funzionali all'attività agricola dell'imprenditore singolo o associato con i requisiti previsti dalla legislazione vigente in materia, nel rispetto delle norme della l. r. 13/90. Le nuove costruzioni sono conseguentemente ammesse solo per le funzioni elencate all'art. 3 della citata legge e nel rispetto delle ulteriori specificazioni degli articoli 22, 23, 24.<sup>XIV</sup>*

**PARTE SECONDA : Parametri edilizi ed urbanistici, distanze, requisiti degli edifici.**

**Art. 8 - Adeguamento al Regolamento Tipo Regionale.**

1.

Per quanto riguarda la definizione degli interventi edilizi e quella degli indici e parametri edilizi ed urbanistici, nonché per quanto riguarda le aree pertinenti, le distanze, i parcheggi ed i requisiti generali degli edifici, il PRG assume quanto indicato nel Regolamento Edilizio Comunale come integrato dalla normativa sovra ordinata e integrato con le disposizioni di cui ai commi successivi.

1.bis

In riferimento alle disposizioni di cui all'Intesa del 20/10/2016 tra Governo, Regioni e Comuni concernente l'adozione dello schema di Regolamento Edilizio Tipo e ai disposti della L.R. 8 del 03/05/2018 si specifica quanto segue:

- laddove le norme di PRG definiscono la capacità edificatoria di una zona in termini di Superficie Utile Lorda (SUL) questa deve intendersi la Superficie Totale (ST) così come definito nel Quadro delle Definizioni Uniformi di cui all'allegato A delle norme sopra richiamate.

- laddove le norme di PRG definiscono la capacità edificatoria di una zona in termini di Volume (V) questo deve intendersi il Volume Totale così come definito nel Quadro delle Definizioni Uniformi di cui all'allegato A delle norme sopra richiamate.

- laddove le norme di PRG definiscono la capacità edificatoria di una zona in termini rapporto tra superficie o volume realizzabile e superficie fondiaria o territoriale questi devono intendersi rispettivamente l'Indice di edificabilità territoriale (IT) e l'Indice di edificabilità fondiaria (IF) come definiti nel Quadro delle Definizioni Uniformi di cui all'allegato A delle norme sopra richiamate.

- laddove le norme di PRG indicano una altezza massima per la costruzione, questa deve intendersi l'Altezza dell'Edificio come

definita nel Quadro delle Definizioni Uniformi di cui all'allegato A delle norme sopra richiamate.

Nel caso di tetti a falde inclinate, i fronti dell'edificio possono superare l'altezza massima stabilita dalle norme di PRG per le parti al di sopra dell'imposta (linea di gronda) purché la pendenza delle falde sia inferiore al 35% e la differenza di quota tra colmo ed imposta non superi 1.80 mt. Per i corpi di fabbrica aventi la dimensione minima in pianta maggiore di 10 m., è possibile superare i m. 1,80 di cui sopra, purché la pendenza delle falde di copertura non oltrepassi il 35%.

Per edifici ubicati su terreni con pendenza naturale superiore al 15%, l'altezza massima consentita dal PRG può essere superata di un 20% nelle parti a valle dei prospetti, con un massimo assoluto di ml. 2,00.

I fronti dell'edificio possono inoltre superare l'altezza massima stabilita dalle norme di PRG con i vani scala, i vani ascensore, le canne fumarie e le maggiorazioni corrispondenti a bocche di lupo o accessi esterni, carrabili e pedonali, purché gli accessi stessi, realizzati in trincea rispetto alla linea di terra, non siano di larghezza superiore a 3.50 mt.

- laddove le norme di PRG forniscono indicazioni su distacchi da rispettare, gli stessi vanno intesi come "distanze" definite nel Quadro delle Definizioni Uniformi di cui all'allegato A delle norme sopra richiamate.

I limiti minimi delle distanze tra fronti stabiliti dal PRG non si applicano:

- quando entrambi i fronti non sono finestrati  
- quando i prolungamenti dei fronti formano un angolo superiore a 70 gradi sessagesimali e la sovrapposizione dei due fronti è inferiore ad 1/4 della distanza minima tra le pareti stesse.

- per fronti prospettanti su spazi interni quali patii, cortili e chiostrine per i quali vale quanto previsto dal Regolamento Edilizio.

E' comunque fatto salvo il rispetto delle distanze minime inderogabili stabilite dal D.M. 1444/1968.

1 ter

Ai fini del calcolo del dimensionamento degli

interventi edilizi vale quanto segue:

a) nel caso di nuove costruzioni, possono essere realizzati, in aggiunta rispetto agli indici di piano, nuovi superfici o volumi per:

- i piani interrati;
- il 50 per cento del volume o della superficie dei piani seminterrati, qualora gli stessi presentino una quota superiore al 50 per cento della superficie delle pareti perimetrali poste al di sotto del livello di terra;

- i piani fuori terra, relativamente a sottotetti non utilizzabili, aventi cioè altezza netta interna massima inferiore o pari a metri 1,80, misurata all'intradosso del solaio, vani scala emergenti dalla copertura piana, fine corsa ascensori, vani tecnici, portici pubblici o d'uso pubblico e logge;

b) nelle ristrutturazioni edilizie e nelle trasformazioni di edifici esistenti, non sono considerati come volumetria esistente, ai fini del calcolo delle volumetrie fuori terra di progetto:

- i sottotetti non utilizzabili, aventi cioè altezza netta interna massima inferiore o pari a metri 1,80, misurata all'intradosso del solaio, i vani scala emergenti dalla copertura piana, i fine corsa ascensori, i vani tecnici, i portici pubblici o d'uso pubblico, le logge ed i volumi dei piani interrati, mentre i piani seminterrati che presentano una quota superiore al 50 per cento della superficie delle pareti perimetrali poste al di sotto del livello di terra vanno computati nella percentuale del 50 per cento;

- serbatoi, vasi di espansione o canne fumarie;

- porticati facenti parte di edifici residenziali, aperti su tre lati, delimitati superiormente esclusivamente da una copertura.

c) sia nelle nuove costruzioni che negli interventi edilizi su edifici esistenti, possono essere realizzati, in aggiunta rispetto agli indici di piano, nuove superfici o volumi per:

- serbatoi, vasi di espansione o canne fumarie;

- porticati privati facenti parte di edifici residenziali, aperti su tre lati, delimitati superiormente esclusivamente da una

copertura<sup>21</sup>.

2.<sup>xv</sup>

Al fine di dimensionare le aree di nuova urbanizzazione e/o di ristrutturazione, il PRG utilizza (vedi specifiche urbanistiche, Allegato n°1 alle NTA e comma 1bis e 1 ter del presente articolo<sup>22</sup>), il parametro della superficie totale (S.T.<sup>23</sup>); le quantità attribuite ad ogni singolo settore o comparto potranno essere integralmente impegnate in sede di attuazione, a condizione che non meno del 20% disponibile venga utilizzata per:

a. la realizzazione di locali od ambienti accessori esterni ai singoli alloggi e di uso comune (quali: scale e ballatoi d'ingresso, porticati condominiali, ecc. ;) o privato (quali: "bow window", logge coperte, ecc. );

b. l'incremento, oltre i primi 30 cm., dello spessore delle murature perimetrali, al fine di ridurre la trasmittanza (K);

c. la realizzazione di vani destinati ad ospitare impianti per lo sfruttamento delle energie rinnovabili (quali: serre solari, depositi per le batterie di accumulo di energia, etc.);

d. la realizzazione di vani destinati ad ospitare impianti per il recupero delle acque meteoriche.

Nei casi b), c) e d), in sede di presentazione della domanda di permesso a costruire o della denuncia di inizio attività, dovrà essere allegata apposita documentazione con dimostrazione dell'effettivo beneficio in termini di risparmio energetico o di acqua potabile conseguiti.

2.bis

Il 20% di S.T.<sup>24</sup>, da destinarsi come prescritto al comma 2, potrà essere ridotta in misura pari alle percentuali previste nell'allegata tabella A, nel caso in cui sia prevista la rea-

---

<sup>21</sup> variante approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 01.04.2019

<sup>22</sup> variante approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 01.04.2019

<sup>23</sup> variante approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 01.04.2019

<sup>24</sup> variante approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 01.04.2019

lizzazione di impianti per lo sfruttamento di energie rinnovabili e/o l'utilizzo di tecniche costruttive o materiali che consentono di raggiungere i livelli di prestazione riportati nella stessa tabella.

in sede di presentazione della domanda di permesso a costruire o della denuncia di inizio attività, dovrà essere allegata apposita documentazione con dimostrazione del raggiungimento dei livelli di prestazione riportati nella tabella A.

2.ter

La quota di S.T.<sup>25</sup>, di cui al comma 2 e 2bis, non impiegata come previsto, andrà corrispondentemente detratta, precisando che nella Tabella A il parametro SUL va sostituito con S.T.<sup>26</sup>

---

<sup>25</sup> variante approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 01.04.2019

<sup>26</sup> variante approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 01.04.2019

Tabella A.

<b>CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI</b>			
		<b>Nuovo edificato</b>	
<b>Tipologia intervento</b>	<b>Requisiti</b>	<b>Livello prestazione</b>	<b>Quota premio</b>
Involucro edilizio: [Le strutture di temporaneo dovranno avere i seguenti valori massimi di trasmittanza termica (U)]	- pareti esterne:	0,35 W/m <sup>2</sup> K	7% S.T. <sup>27</sup>
	- coperture (piane e a falde):	0,30 W/m <sup>2</sup> K	
	- basamenti su terreno (o cantine):	0,50 W/m <sup>2</sup> K	
	- basamenti su pilotis:	0,35 W/m <sup>2</sup> K	
	- pareti e solette verso ambienti interni:	0,70 W/m <sup>2</sup> K	
	- serramenti (valore medio vetro/telaio):	1,50 W/m <sup>2</sup> K	
Impianto solare termico	Per produzione acqua calda sanitaria	≥ 50% del fabbisogno	2% S.T. <sup>28</sup>
<b>RIDUZIONE DEL CONSUMO DI ACQUA POTABILE</b>			
		<b>Nuovo edificato</b>	
<b>Tipologia intervento</b>	<b>Requisiti</b>	<b>Livello prestazione</b>	<b>Quota premio</b>
Recupero per usi compatibili, delle acque meteoriche	Utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per usi esterni (irrigazione verde pertinenziale, pulizia dei cortili e passaggi, lavaggi auto) e/o usi interni (alimentazione delle cassette di scarico dei w.c., alimentazione di lavatrici e lavastoviglie a ciò predisposte, usi tecnologici quali sistemi di climatizzazione attivi e passivi)	Integrazione all'impianto idrico dell'edificio.	1% S.T. <sup>29</sup>

<sup>27</sup> variante approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 01.04.2019

<sup>28</sup> variante approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 01.04.2019

<sup>29</sup> variante approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 01.04.2019

3

*Non è consentito ampliare o insediare funzioni residenziali o ricettive in locali con affaccio diretto sulla strada pubblica, quando il piano di calpestio, in uno qualunque dei suoi punti, sia posto a meno di cm. 80 di altezza sopra il corrispondente punto lungo la strada esterna o cm 30 di altezza sopra il corrispondente punto della chiostra o corte interna, qualora qui insistano le aperture che areano i locali stessi; i locali posti a quote inferiori potranno essere destinati ad attività accessorie. Tali limiti non si applicano agli edifici posti all' interno di aree recitate, ubicati a distanza non inferiore a m. 5 dalla recinzione e negli interventi di recupero e/o ampliamento di edifici rurali isolati o all' interno dei "Nuclei rurali" di cui al successivo art. 21.<sup>XVI</sup> Tali limiti non si applicano inoltre nelle zone di espansione soggette a Piano Attuativo e nelle zone urbanizzate delle frazioni<sup>XVII</sup>*

Nel centro storico di Urbino le limitazioni del presente comma non si applicano per i locali che, pur avendo l'affaccio sulla via pubblica, hanno finestre con la soglia posizionata in ogni punto, ad un'altezza uguale o maggiore a 1.80 m dal piano della strada pubblica<sup>30</sup>.

4

Per il calcolo dei requisiti illuminotecnici, le aperture del prospetto dovranno raggiungere la dimensione minima di 1/8 della superficie corrispondente di pavimento, al netto delle aperture relative alle porte d'ingresso;

Nel recupero dei sottotetti, relativamente al calcolo dei requisiti illuminotecnici, rientrano anche le superfici trasparenti delle finestre a tetto nel rispetto dell'art 1bis L.R. 22/2009 "Interventi della Regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile" e dell'art. 13 L.R. 17/2015 "Riordino e semplificazione della

---

<sup>30</sup> variante approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 87 del 21.12.2022

normativa regionale in materia di edilizia"<sup>31</sup>.

5

La dimensione minima delle aperture previste dal precedente comma<sup>32</sup> non si applica nelle zone A di PRG; nelle aree e immobili sottoposti a tutela integrale, e nel recupero dei fabbricati rurali sottoposti ad interventi conservativi ai sensi delle presenti norme; nel centro storico di Urbino non è comunque ammessa la trasformazione d'uso in residenza o attività ricettiva dei locali a piano terra che non garantiscono un sufficiente coefficiente d'illuminazione diurna <sup>33</sup>.

Nel centro storico di Urbino, nell'ambito degli interventi di recupero finalizzati a insediare funzioni residenziali o ricettive nei locali al piano terra, non è ammesso realizzare porte di ingresso posizionate sulla via pubblica aventi parti vetrate finalizzate all'illuminazione diretta degli ambienti, in quanto non compatibili con i caratteri tipologici del centro storico e con quanto previsto al comma 3<sup>34</sup>.

6.

Il progetto di sistemazione alberata degli spazi pubblici, condominiali e privati costituisce parte integrante dell'intervento. Tale sistemazione deve essere progettata ed eseguita secondo i criteri indicati nella relazione sui caratteri ecologico-vegetazionali del territorio ( documento I / B - 1, capitolo 7); la mancata o non conforme messa a dimora delle alberature secondo le caratteristiche presenti nel progetto costituisce opera difforme da quanto oggetto di concessione, e quindi comporta le sanzioni e l'intervento sostitutivo della

---

<sup>31</sup> variante approvata con deliberazione di Giunta Comunale n. 17 del 27.01.2022

<sup>32</sup> variante approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 87 del 21.12.2022

<sup>33</sup> Si definisce coefficiente di illuminazione diurna il rapporto tra la illuminazione effettiva dell'ambiente considerato e la illuminazione che, nello stesso momento, assumerebbe una superficie liberamente esposta all'aperto. Si considera insufficiente un coefficiente di illuminazione diurna minore di 0,005.

<sup>34</sup> variante approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 87 del 21.12.2022

Pubblica Amministrazione a spese del concessionario.

6 bis.

*Fatte salve maggiori quantità previste nelle specifiche urbanistiche di cui all' allegato 1, nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e/o direzionale e negli interventi di ristrutturazione volti a realizzare le sedi di tali attività, in aggiunta alle aree di parcheggio di cui all' art. 41/sexies della L. 1150/42 e successive modificazioni, l' area di parcheggio aperto al pubblico deve essere pari all'80% della superficie ottenuta detraendo dalla ST dell'insediamento previsto le superfici che le presenti norme di PRG permettono espressamente di realizzare in aggiunta agli indici di piano ed elencate alle lettere a), e c) di cui al comma 1 ter del presente articolo<sup>35</sup>.*

*Per i supermercati e grandi magazzini di cui all' allegato 6 della L.r. 17/94, valgono le dotazioni di parcheggio in esso previste fermo restando il rapporto minimo di cui sopra (80/100).<sup>XVIII</sup>*

---

<sup>35</sup> variante approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 01.04.2019

## PARTE TERZA : NORME PER LE AREE URBANE DEL CAPOLUOGO E DELLE FRAZIONI.

### Art. 9 - Centro storico del capoluogo.

1.

Per gli interventi all'interno del perimetro delle mura e per la zona cosiddetta "Borgo Mercatale" <sup>36</sup> valgono le norme in vigore a seguito della variante PRG '83, come modificata dalla variante PRG '86/3<sup>37</sup>, [secondo il testo riportato nell'allegato 4 e](#) con le integrazioni contenute nel presente articolo, e quelle relative alle destinazioni d'uso, come specificato al precedente art. 7.

2.

Valgono quindi le seguenti integrazioni:

- il PRG ( all. n° 3 alle NTA) fornisce particolari indicazioni circa i materiali e le tecniche di lavorazione da impiegare negli interventi nel Centro Storico; a tali indicazioni è obbligatorio attenersi, laddove queste sono espresse in termini prescrittivi
- le tavole della serie III / G specificano gli isolati per i quali è necessario l'adozione di un piano di Recupero di iniziativa pubblica, e le modalità per il trattamento delle facciate lungo i principali assi viari di Urbino ( Via Raffaello, via Bramante, via Cesare Battisti, via Mazzini, via Veneto, Pucinotti, P.zza Rinascimento, via Saffi) stabilendo, in relazione alle condizioni dell'intorno urbano ed a quelle proprie dell'edificio, la relativa prescrizione, edificio per edificio. Oltre a queste specifiche, gli elaborati di PRG indicano, per ogni singolo prospetto, gli elementi che dovranno essere oggetto di una adeguata sistemazione nel corso degli interventi di recupero (quali: soglie, serramenti, vetrine, insegne, ecc.);

- per gli edifici prospicienti strade ed aree pubbliche non compresi tra quelli elencati al punto precedente, il cambio di trattamento di facciata, all'interno della casistica sopra richiamata, è ammessa solo previa approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale, di uno specifico Piano di Recupero ( di iniziativa pubblica o privata) che disciplini queste specifiche modalità di intervento lungo un significativo intorno urbano ( gli allineamenti stradali fronteggianti, i lati di una piazza, ecc.). E' invece sempre obbligatoria la sistemazione degli elementi di finitura dei prospetti con l'adozione di tecnologie, lavorazioni e materiali analoghi a quelli individuati per i prospetti principali;
- è vietato modificare l'esistente articolazione dei prospetti se non per riportare i vani porta e finestra, e l'andamento delle coperture, a dimensioni e configurazioni più appropriate, in relazione al tipo edilizio ed all'allineamento dei fronti degli edifici limitrofi;

3.

[Le indicazioni e prescrizioni contenute negli elaborati citati dai precedenti commi possono essere integrate o sostituite con l'approvazione<sup>38</sup> da parte dell'amministrazione comunale di una apposita e dettagliata regolamentazione volta ad ottenere obiettivi di qualità negli interventi di riqualificazione ambientale, di recupero del patrimonio edilizio ed in generale dell'ambiente urbano<sup>39</sup> XIX](#).

4.

E' vietato qualsiasi intervento edilizio che comporta un aumento delle unità abitative, quando è finalizzato a crearne di minime. **Gli interventi che prevedono l'incremento del numero di unità abitative non potranno pertanto prevedere unità aventi una superficie utile (SU), così come definita dalla**

<sup>36</sup> Ai fini della classificazione e zonizzazione di cui al D.l. 2 aprile 1968 n. 1444 e successivi ambiti di applicazione, tale zona corrisponde alla zona A.

<sup>37</sup> Le norme richiamate sono riportate nell'allegato 4 – serie 201.III.A5

<sup>38</sup> variante approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 87 del 21.12.2022

<sup>39</sup> [In attuazione del comma 3, con Del. n. 82 del 10.07.2003 sono stati approvati gli "INDIRIZZI PER LA SALVAGUARDIA ED IL RECUPERO DEL CENTRO STORICO DI URBINO - APPROVAZIONE REGOLAMENTO".](#)

legislazione nazionale e regionale vigente (definizioni uniformi), inferiore a 45 mq.

Gli interventi che prevedono l'incremento di unità abitative ammesse dal presente comma sono comunque subordinati al rispetto dei limiti sulle destinazioni d'uso stabiliti all'art. 7 comma 3 e delle condizioni stabilite all'art. 8, commi 3 e 5<sup>40</sup>

#### 4.bis

Sono sempre ammessi interventi finalizzati alla realizzazione di alberghi diffusi, così come definiti dalla legislazione regionale in materia di turismo. I locali delle strutture alberghiere previste dal presente comma da destinate all'alloggio dei frequentatori, dovranno essere realizzati nel rispetto dei limiti sulle destinazioni d'uso stabiliti all'art. 7 comma 3 e delle condizioni stabilite all'art. 8, commi 3 e 5. Non sono invece sottoposti ai limiti richiamati i locali delle strutture in cui sono ubicati i servizi di ricevimento e portineria e gli altri servizi accessori generali, compreso l'eventuale servizio di ristorazione..

#### 4 ter.

Sono sempre ammessi interventi finalizzati alla realizzazione di case e appartamenti per vacanze, così come definiti dalla legislazione regionale in materia di turismo, aventi dimensioni anche inferiori a quelle stabilite al comma 4, nel rispetto degli obblighi stabiliti dalla legislazione regionale in materia di turismo e alle seguenti ulteriori condizioni:

a) i locali di abitazione dovranno essere realizzati nel rispetto dei limiti sulle destinazioni d'uso stabiliti all'art. 7 comma 3 e delle condizioni stabilite all'art. 8, commi 3 e 5;

b) gli alloggi realizzati a seguito di frazionamento non potranno essere ceduti singolarmente a soggetti diversi e dovranno essere gestiti unitariamente per turismo in forma imprenditoriale;

c) gli alloggi non potranno essere utilizzati dal proprietario per la propria residenza e

non potranno essere locati con contratti aventi una durata superiore a 30 gg; sugli stessi alloggi non potrà inoltre essere stabilita la residenza di persone fisiche;

d) la realizzazione degli interventi previsti dal presente comma è subordinata alla preventiva istituzione di un vincolo notarile, a cura e spese dell'interessato e registrato e trascritto nei pubblici registri immobiliari a favore del Comune e contro la proprietà, con la quale la proprietà o i successori o aventi causa si impegnano a rispettare gli obblighi stabiliti ai punti b) e c) del presente comma. L'atto di vincolo dovrà espressamente riportare la clausola con la quale le parti prendono atto che il mancato rispetto degli obblighi ivi previsti comporterà l'inagibilità dei locali per uso improprio e difforme dalle presenti norme, con conseguente obbligo da parte della proprietà allo sgombero degli utilizzatori delle unità immobiliari.

#### 4 quater.

Al fine di incentivare l'insediamento di attività produttive di tipo commerciale, direzionale, di artigianato artistico e di servizio nel centro storico, queste potranno essere insediate, compatibilmente con i vincoli fisici e igienici dell'edificio, in deroga alle limitazioni sulle destinazioni d'uso previste all'art. 15.3- DESTINAZIONI PRIVATE delle norme in vigore a seguito della variante PRG '83, come modificata dalla variante PRG '86/3, secondo il testo riportato nell'allegato 4 - serie 201.III/A5.

#### 4 quinquies.

Gli interventi indicati ai precedenti commi 4, 4 bis, 4 ter e 4 quater dovranno comunque rispettare le norme sulle modalità di intervento in vigore a seguito della variante PRG '83, come modificata dalla variante PRG '86/3, secondo il testo riportato nell'allegato 4 - serie 201.III/A5, le norme integrative del comma 2, e le seguenti ulteriori limitazioni:

- non sono ammesse modifiche all'andamento delle coperture o l'inserimento nelle stesse di abbaini e lucernai di nuova realizzazione;

---

<sup>40</sup> variante approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 87 del 21.12.2022

- non sono ammesse modifiche alle aperture dei fronti degli edifici se motivate da necessità legate ai frazionamenti o ai cambi di destinazione d'uso;
- non è consentita l'installazione di canalizzazioni impiantistiche nei fronti degli edifici e l'installazione di apparati impiantistici sulle coperture e sui fronti degli edifici.

## 5. (ABROGATO)<sup>41</sup>

### Art. 10 - Centri storici nelle frazioni.

1.

Il PRG individua nel territorio comunale quattro centri storici di rilevanza ambientale per i quali è prescritta la preventiva redazione di uno strumento urbanistico attuativo ( Piano di Recupero di iniziativa pubblica) finalizzato alla conservazione e valorizzazione degli aspetti storici, culturali ed ambientali; al potenziamento della residenzialità anche turistica e/o transitoria e della recettività; allo stimolo di occasioni di crescita anche economica; alla ottimizzazione delle vocazioni e potenzialità del luogo.

2.

I centri di cui al punto precedente sono :

- Cavallino;
- Pieve di Cagna;
- Schieti;
- Torre.

3.

Compete al Piano di Recupero :

- disciplinare, anche attraverso l'individuazione di unità minime di intervento, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio; dettando anche normative dettagliate per quanto riguarda tecniche e materiali edilizi;
- individuare specifiche modalità di recupero per il patrimonio edilizio abbandonato o sotto utilizzato, anche al fine di

dotare le singole frazioni di servizi e capacità produttiva ( legata all'artigianato);

- individuare quelle porzioni del tessuto recentemente urbanizzato limitrofo al centro storico da sottoporre a particolari normative al fine di tutelare l'immagine del centro stesso, e definirne i relativi contenuti;
- definire le modalità di intervento per la sistemazione e riqualificazione degli spazi aperti, con particolare attenzione al recupero della funzione urbana ed ambientale della cinta muraria ( ciò in particolare per Cavallino e Schieti);
- ricostruire, anche a supporto delle elaborazioni di cui ai punti precedenti, una indagine conoscitiva storica che consenta una puntuale interpretazione - anche su base fotografica e iconografica - dell'evoluzione storica della frazione.

4.

Il PRG individua attraverso i suoi elaborati, il perimetro delle aree da sottoporre a Piano di Recupero; in tali aree, fino all'approvazione del Piano di Recupero sono consentiti i soli interventi conservativi <sup>42</sup>. *Interventi edilizi di recupero andranno eseguiti, per quanto possibile e pertinente, seguendo le indicazioni fornite per gli interventi di recupero dei fabbricati nel centro storico di Urbino (elaborato 201.III A4).*<sup>XX</sup>

### Art. 11 - Aree urbane di recente edificazione.

1.

Tali zone, individuate nella cartografia di PRG, costituiscono la moderna struttura urbana del capoluogo e delle frazioni .<sup>43</sup>

2.

Qui sono consentite le attività abitative e quelle connesse, nei limiti prescritti all'art. 7 punto 1., oltre a quelle che - differenti -

<sup>41</sup> variante approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 87 del 21.12.2022

<sup>42</sup> Sono consentiti i soli interventi elencati al titolo II Decreto Presidente Giunta Regionale 14 settembre 1989 n° 23, articoli 8, 9, 10.

<sup>43</sup> Queste zone corrispondono alle zone B del citato D.I.

siano state realizzate in base ai precedenti strumenti urbanistici.

3.

Non è consentito il cambio di destinazione d'uso da produttiva artigianale e/o industriale a residenziale o terziario per quelle strutture realizzate con tale destinazione in attuazione degli strumenti urbanistici al tempo vigenti, a meno che tale cambiamento non sia esplicitamente previsto dal nuovo PRG.

4.

Nei piani terra degli edifici è ammessa la localizzazione di laboratori per attività artigianali e di servizio, purché siano escluse emissioni moleste e nocive di qualsiasi tipo.

5.

*Inglobati nella recente struttura urbana del capoluogo sono rimasti dei residui dell'inse-diamento storico, rappresentati da ville con annessi parchi e giardini privati o altri manufatti storici di particolare interesse. Queste aree, individuate nella cartografia di PRG, sono integralmente tutelate, e le disposizioni relative sono contenute per ogni singolo settore, nelle specifiche urbanistiche di cui al successivo art. 14. Sono consentite le destinazioni d'uso compatibili con le esigenze di restauro e risanamento conservativo dell'edificio.<sup>XXI</sup>*

6.

*Per quanto riguarda le distanze dai confini, il distacco tra edifici e l'arretramento dal fronte stradale valgono le norme di legge<sup>44</sup>, e le indicazioni contenute nelle specifiche urbanistiche ( All. n° 1 alle NTA).*

7.

*Valgono inoltre, **rispettando comunque quanto previsto dal codice civile<sup>XXII</sup>**, le seguenti prescrizioni:*

***Distanza dai confini (Dc):*** è ammessa la costruzione a confine; in alternativa saranno osservate le indicazioni del precedente comma 7.

***Distacco fra edifici (Df):*** è consentita la costruzione in aderenza; in alternativa saranno osservate le indicazioni del precedente comma 8.

***Distanza dalle strade (Ds):***

*Zone A e B: maggiore o uguale a metà dell'altezza dei fronti con un minimo di m.5,00; è consentito mantenere, se minori, le distanze e gli allineamenti preesistenti.*

*Zone C e F : maggiore o uguale a metà dell'altezza dei fronti con un minimo di m.5,00; nelle zone F già edificate vale quanto consentito nelle zone B.*

*Zone D: maggiore o uguale a metà dell'altezza dei fronti con un minimo di m.10,00;*

*Zone E: Valgono le norme del nuovo Codice della strada.*

*In tutti i casi nella verifica di questo parametro vengono considerati anche gli eventuali volumi interrati.*

*Sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi con previsioni planovolumetriche e di piani di recupero ai sensi della L. 5.8.1978 n° 457.<sup>XXIII</sup>*

9.

*Per gli immobili realizzati con specifica destinazione produttiva, al fine di agevolare il mantenimento di tali funzioni, in alternativa a quanto previsto nelle specifiche urbanistiche di cui all' allegato 1, è consentito il raggiungimento dell'indice di copertura IC<sup>45</sup>. = 60% o un incremento una tantum del 20% della ST esistente senza considerare le superfici dei volumi da non computare nel volume esistente ai sensi del comma 1ter lett. b) dell'art. 8 delle presenti NTA<sup>46</sup>. La realizzazione di tali interventi è subordinata alle seguenti condizioni:*

- *assunzione di un vincolo di destinazione d'uso decennale che impedisca l'introduzione di altre attività non strettamente artigianali e industriali;*
- *approvazione di un progetto di riqualificazione ambientale che preveda la sistema-*

<sup>44</sup> Si veda l'art. 61 Decreto Presidente Giunta Regione Marche 14 settembre 1989 n° 23.

<sup>45</sup> variante approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 01.04.2019

<sup>46</sup> variante approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 01.04.2019

zione a verde, con effetti di schermatura delle pertinenze scoperte, secondo le indicazioni fornite per gli interventi di ripristino paesaggistico (documento serie III / E2). Per detti interventi saranno presentate adeguate garanzie finanziarie.<sup>XXIV</sup>

- **Rispetto delle distanze dai confini, dalle strade e dagli edifici limitrofi;**
- **Per le aree derivanti dall'attuazione di piani attuativi, mantenimento degli standards previsti.**<sup>XXV</sup>

10.

*In alternativa a quanto consentito nelle specifiche urbanistiche dell'allegato 1 alle presenti norme, fatte salve le restanti prescrizioni, è consentito il raggiungimento delle densità edilizie fissate dal precedente strumento urbanistico.*<sup>XXVI</sup>

*Qualora nell'allegato 1 ( Specifiche Urbanistiche - criteri quantitativi e qualitativi) siano previsti degli incrementi volumetrici "una tantum", essi potranno intendersi riferiti all'indice previsto dal previgente strumento urbanistico, qualora superiore a quello del presente Piano*<sup>XXVII</sup>.

**Nell'applicazione del presente comma vale quanto previsto al comma 1 ter dell'art. 8<sup>47</sup>.**

### **Art. 12 - Aree urbane di recente edificazione soggette a intervento di ristrutturazione urbanistica.**

1.

Nell'ambito delle aree edificate, il PRG individua alcuni comparti di ristrutturazione urbanistica.

2.

Gli interventi di cui sopra sono soggetti alle procedure previste nei precedenti articoli 4, 5 e 6 .

### **Art. 13 - Aree di nuova edificazione.**

1.

Tali zone, individuate nella cartografia di PRG, costituiscono i serbatoi di crescita per le attività residenziali, produttive e di servizio del capoluogo e delle frazioni <sup>48</sup>.

2.

L'edificazione in tali zone, è soggetta alle procedure previste nei precedenti articoli 4, 5 e 6 .

### **Art. 14 - Dimensionamento e specifiche urbanistiche .**

1.

I documenti di PRG della serie III / B (Organizzazione delle aree urbane, catastali in scala 1:2000 ) individuano e organizzano le aree urbane e quelle di nuova urbanizzazione in settori delimitati, per i quali vengono fornite prescrizioni quantitative e qualitative. Tali prescrizioni sono analiticamente elencate all'allegato n. 1 delle N.T.A. ("Specifiche urbanistiche, criteri qualitativi e quantitativi").

2.

*Valgono inoltre le seguenti prescrizioni generali:*

*Nelle zone omogenee in cui sono consentiti incrementi di volumetria finalizzati alla dotazione di parcheggi privati, salvo prescrizioni più restrittive per le singole zone, deve essere osservato il limite di mq.1 di parcheggio ogni mc. 5 di volume totale<sup>49</sup> indipendentemente dalle autorimesse già esistenti.*

*Salvo prescrizioni più restrittive dovranno essere osservati i seguenti limiti di altezza massima:*

**Altezza Massima degli edifici ( H max. ):**

*Zone A: negli interventi di recupero non può essere superata l' altezza preesistente depurata*

---

<sup>48</sup> Tali zone corrispondono, nel citato D.I. , alle zone C - se a prevalente destinazione residenziale - ed alle zone D se a destinazione specialistica produttiva ( industriale, artigianale, terziaria direzionale e commerciale).

---

<sup>47</sup> variante approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 01.04.2019

<sup>49</sup> variante approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 01.04.2019

di costruzioni aggiuntive e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Zone B: dovrà essere inferiore a m. 10,00; nel caso di interventi su edifici esistenti è consentito il mantenimento di maggiori altezze preesistenti.

D: dovrà essere inferiore a m. 10,00; nel caso di interventi su edifici esistenti è consentito il mantenimento di maggiori altezze preesistenti.

Quando le norme di PRG prescrivono un numero massimo di piani, vanno conteggiati esclusivamente i piani fuoriterra e quelli seminterrati aventi meno del 50% della superficie delle pareti perimetrali contro terra<sup>50</sup>.

Nell'ambito delle zone di nuova espansione di Canavaccio zona D1, Ca'Guerra zona D2 e D3, Pantiere zona D1, Schieti zona D2 e D3 disciplinate da piano attuativo di iniziativa pubblica, in relazione a provate esigenze produttive, potranno essere consentite altezze maggiori, entro il limite di 15 metri. Tale possibilità è subordinata alla redazione di un progetto delle sistemazioni esterne e di uno studio dettagliato di inserimento paesaggistico, che dimostri la compatibilità ambientale. Le parti produttive e di stoccaggio potranno avere al massimo due livelli utili fuori terra. Le distanze dai confini dovranno essere superiori a metà dell'altezza, con un minimo di 5 metri. Dovrà essere sempre realizzata una idonea schermatura con elementi arborei ed arbustivi. Il piano attuativo dovrà porre ulteriori condizioni per avvalersi di tale facoltà<sup>XXVII</sup>.

**Zone C: Valgono i limiti dello strumento attuativo<sup>XXIX</sup>; qualora le altezze non siano desumibili in base ad elementi certi (norme o disegni) non potranno essere superati i 10 metri.**

**Zone E: gli interventi relativi ad abitazioni per gli imprenditori a titolo principale non potranno superare l'altezza di 6,5 metri.<sup>XXX</sup>**

---

<sup>50</sup> variante approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 01.04.2019

## PARTE QUARTA : NORME PER LA TUTELA DEL PAESAGGIO E DEL TERRITORIO EXTRAURBANO.

### Art. 15 - Criteri generali di tutela.

1,  
Il PRG stabilisce tre livelli di tutela del paesaggio e del territorio: la tutela orientata, la tutela integrale, il regime di Parco.

2.  
Le aree soggette alla tutela orientata sono quelle in cui la morfologia del luogo, le condizioni geologiche, le preesistenze storiche inducono a definire criteri che consentano di controllare anche qualitativamente le trasformazioni d'uso del territorio.

3.  
Le aree soggette a tutela integrale sono quelle di più significativa presenza dei valori paesistici tipici del territorio urbanate, e quelle maggiormente vulnerabili dal punto di vista ambientale; esse sono quindi da proteggere e da preservare integralmente.

4.  
Le aree soggette al regime di Parco sono quelle che, avendo valori paesistici d'insieme meritevoli di tutela, possono essere organizzate unitariamente, al fine di garantire il raggiungimento di un migliore assetto ecologico; e, contemporaneamente, di permettere un più proficuo radicamento dell'uomo sul territorio, incentivando le attività turistiche rispettose dell'assetto naturale, orientando quelle agricole, promuovendo una migliore conduzione delle aree boscate. *Le finalità e gli interventi ammessi in queste aree sono specificatamente individuati nei successivi articoli 18 e 19 e nei Progetti Guida di cui agli elaborati della serie IV/L M N O e Q.*<sup>XXXI</sup>

5.  
*Ai fini della classificazione e zonizzazione di cui al D.I. 2 aprile 1968 n. 1444 e per l'applicazione della legge regionale 13/90, il territorio extra - urbano esterno al perimetro dei Parchi Territoriali, dei Parchi Attrezzati, e*

*dei Nuclei Rurali corrisponde alla zona E.*<sup>XXXII</sup>

6. le tutele di cui agli articoli seguenti non si applicano nelle aree urbane di cui alla precedente parte III ad esclusione delle zone F.

### Art. 16 - Tutela integrale.

1.  
Le aree del territorio comunale sottoposte a tutela integrale<sup>51</sup> sono individuate negli elaborati di PRG con apposita simbologia.

2.  
Sono soggetti a tutela integrale:

- i crinali paesisticamente importanti, che definiscono i principali scenari e fondali del paesaggio urbanate, e che risultano ancora sostanzialmente integri;
- i corsi d'acqua e le relative aree di esondazione;
- *le aree boscate, i loro ambiti connessi (radure, macchie arbustive di margine), i pascoli, i prati pascoli naturali e/o permanenti (esclusi quelli artificiali soggetti ad avviamento, anche se di medio e lungo intervallo)*<sup>XXXIII</sup> e le zone umide;
- le aree di rispetto delimitate attorno ai centri e nuclei storici, a quelli rurali ed ai manufatti di interesse storico e culturale individuati nel territorio;
- i punti panoramici, i relativi coni visivi nei punti e per quanto significativi;
- le aree di specifico rischio geologico.
- Zona umida "la Badia" (art. 36 P.P.A.R. - Allegato 1 Elenco beni naturali - P.P.A.R.)
- La Riserva Naturale "Gola del Furlo"<sup>XXXIV</sup>
- L'Area orientale del Parco delle Cesane come individuata nelle tav. 201.II C
- La Riserva Naturale regionale R7 (art. 54 e 34 del P.P.A.R.)<sup>XXXV</sup>
- Le aree a parco territoriale interessate dalle categorie costitutive del paesaggio individuate nelle tavv. 201.I A4, 201.I A5, 201.I B2<sup>XXXVI</sup>

<sup>51</sup> Per tutela integrale e tutela orientata si intende qui quanto definito all' art. 26 Piano Paesistico Ambientale della Regione Marche.

- un intorno pari a 150 m. dal perimetro degli edifici e dei manufatti compresi nei parchi territoriali individuati nelle tavole del gruppo 201.IC e nei Progetti Guida.<sup>XXXVII</sup>
- Le aree che costituiscono le componenti del sottosistema botanico-vegetazionale e le relative fasce di rispetto descritte al successivo articolo 31.
- Gli scenari panoramici individuati nelle tavole della serie 201.II.C

3.

Oltre a ciò, il PRG riconosce quelle situazioni che, per il significativo sovrapporsi degli elementi sopra singolarmente elencati, costituiscono scenari panoramici di pregio del territorio urbinato; ed in quanto tali necessitano della massima tutela. Gli scenari panoramici individuati sono i seguenti:

- Colline di Maciolla, e delle Capute;
- Areale di Cavallino e Montecalende;

Anche tali aree sono sottoposte al regime di tutela integrale.

4.

Nelle aree di tutela integrale sono vietate le attività incompatibili, elencate dal Piano Paesistico Ambientale della Regione Marche<sup>52</sup>, con le seguenti specificazioni ed esenzioni:

- è consentito l'ampliamento delle abitazioni rurali fino al 20% della volumetria dell'edificio esistente alla data di adozione del PRG, purché ricorrano le condizioni previste al successivo articolo 22, e con le modalità lì indicate;
- le opere pubbliche, i metanodotti e le opere connesse, quelle di interesse pubblico realizzate dalla SIP e dall'ENEL; nonché quelle necessarie per installare e realizzare ripetitori, antenne, ecc.; possono essere autorizzate

<sup>52</sup> Le attività vietate sono quelle elencate all'art. 27 comma 5 e 6 PPAR; per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente, fermo restando le disposizioni più specifiche di cui ai successivi articoli 19, 20, 21, sono ammessi i soli interventi elencati al titolo II Decreto Presidente Giunta Regionale 14 settembre 1989 n° 23, articoli 8, 9, 10 e 11.

previa verifica di compatibilità ambientale eseguita secondo quanto previsto all'art. 63 bis e ter del Piano Paesistico Ambientale;

- gli impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, centrali e containers telefonici, cabine di decompressione del gas e simili possono essere eseguiti, e l'Amministrazione Comunale detterà specifiche disposizioni circa gli accorgimenti da adottarsi per la localizzazione e la realizzazione di detti impianti.
- *Interventi ed opere di cui ai punti 1/c, 2, 3c, 3d, 3e, 3f, 3g, 4, 5, 6 dell' art. 60 delle N,T,A del P.P.A.R., previa verifica di compatibilità ambientale.*<sup>XXXVIII</sup>
- *Non sono consentiti i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o permanente il profilo del terreno.*<sup>XXXIX</sup>

## Art. 17 - Tutela orientata.

1.

Le aree del territorio comunale sottoposte a tutela orientata sono individuate negli elaborati di PRG con apposita simbologia.

2.

Sono soggetti a tutela orientata :

- i crinali non compresi negli ambiti di tutela integrale perché meno rilevanti dal punto di vista paesistico o perché già significativamente compromessi;
- le aree archeologiche ed i percorsi storici, in quelle zone in cui la scarsa consistenza ed episodicità dei ritrovamenti di materiali antichi e la mancanza di strutture definite, consigliano di individuare solo in via cautelativa la specifica condizione di rischio;
- le aree di rischio geologico la cui genericità consente, con le dovute cautele, alcune trasformazioni d'uso del territorio.
- *I prati pascoli artificiali.*<sup>XL</sup>
- **Le aree a parco territoriale salvo quelle parti interessate dalla categoria costitutive del paesaggio**

**individiate nelle tav. 201.I A4,  
201.I A5, 201.I B2.<sup>XLI</sup>**

3. Nelle aree di tutela orientata sono vietate le attività incompatibili, così individuate nel Piano Paesistico Ambientale della Regione Marche<sup>53</sup>. La costruzione e l'ampliamento delle abitazioni rurali e degli annessi agricoli sono ammessi alle condizioni previste ai successivi articoli 22,23,24; gli annessi agricoli di nuovo impianto potranno essere realizzati purché si tratti di immobili non ricadenti in aree di rischio geologico, di crinale, di tutela dei corsi d'acqua, di interesse botanico-vegetazionale - il tutto come individuato nei documenti di PRG (serie I/A-4, I/A-5, I/B-2). Per quanto riguarda gli impianti tecnici e le opere pubbliche o di pubblico servizio vale quanto detto all'articolo precedente comma 4.

*La realizzazione delle nuove costruzioni nei prati pascoli artificiali è subordinata alla condizione che dal piano aziendale risulti che l'azienda non dispone di superfici fondiarie alternative adatte all'edificazione.<sup>XLII</sup>*

4. Nelle aree individuate a seguito di ritrovamenti archeologici, (vedi documentazione III / F), le eventuali trasformazioni d'uso dei suoli consentite dovranno essere precedute da ricognizioni sulla eventuale ulteriore presenza di manufatti archeologici in superficie, specie dopo l'aratura; tali ricognizioni dovranno essere fatte da personale della Pubblica Amministrazione coadiuvati da ricercatori del settore. In ogni caso, gli interventi di sterro o di scavo nelle stesse aree saranno seguiti direttamente come sopra ed eventuali ritrovamenti di materiale archeologico saranno segnalati alla Soprintendenza competente, in quanto atto dovuto.

**Art. 18 - Parchi territoriali<sup>XLIII</sup>.**

1. Il PRG individua tre comprensori che, in relazione ai contenuti ambientali ed alle possibilità di valorizzazione, sono definiti Parchi Territoriali.

2. Sono Parchi Territoriali del Comune di Urbino:

- Il Parco del Metauro, delle Cesane e del Pietralata: si tratta di un vasto comprensorio che comprende la parte sudorientale del territorio comunale. Il Parco inizia ai confini con la città storica (accesso dal Convento degli Zoccolanti) e raggiunge i confini del comune verso Fermignano, Fossombrone e Isola del Piano e si salda con la Riserva del Furlo<sup>54</sup>. Comprende inoltre l'intero tracciato del fiume Metauro, nel tratto in cui questo attraversa il territorio comunale.
- Il Parco del Foglia e di Pallino: comprende la parte nord-orientale del territorio comunale. Il Parco si snoda lungo il Foglia ed il suo affluente Apsa, e si protrae verso Urbino in corrispondenza di Pallino e Chestacolo, fino a lambire la periferia nord del Capoluogo; e comprende l'Oasi della Badia<sup>55</sup>
- Il Parco di San Lorenzo in Cerquetobono: comprende la parte occidentale del territorio comunale, e occupa tutto il territorio compreso tra la vallata dell'Apsa e la provinciale per Lunano e Sassocorvaro.

Tali aree costituiscono un insieme particolarmente significativo - per i valori naturalistici e storico/culturali- ed identificano un circuito di aree di alta qualità ambientale e paesistica. Tale circuito sarà innervato da un sistema di percorsi che lo conetterà alla città storica come agli altri insediamenti

<sup>53</sup> Le attività vietate sono quelle elencate all'art. 27 comma 2,3 e 4, PPAR.

<sup>54</sup> La Riserva del Furlo è istituita con Decreto del Ministero dell'Ambiente

<sup>55</sup> L'Oasi della Badia è istituita con Decreto del Presidente Giunta Regionale

ti minori, e diventerà la matrice di una fitta rete di itinerari che hanno per meta le diverse presenze storiche, tracce residue di insediamenti antichi o luoghi di esplicazione della cultura materiale nelle varie epoche.

3.

All'interno dei Parchi Territoriali potranno svolgersi le attività che non compromettono l'integrità ambientale; per cui saranno favoriti quei modi di esperienze che proprio nella qualità ambientale trovano la loro ragione di esistere: in particolare il turismo nelle sue forme più soffici, intelligenti e creative, e quell'agricoltura che definisce in un rapporto non conflittuale con la natura i propri connotati produttivi.

4.

In particolare, i Parchi Territoriali sono destinati alle attività primarie, a quelle ricreative ed escursionistiche di residenti e visitatori, alle attività culturali, socio-sanitarie, collettive e comunitarie; in quanto tali concorrono alla dotazione degli standards territoriali<sup>56</sup>, garantendo quote di aree pubbliche o comunque aperte alla collettività.

5.

I Parchi Territoriali, si attuano mediante l'approvazione di Piani Particolareggiati redatti sulla base dei Progetti Guida di cui al punto successivo, ed estesi unitariamente all'intero perimetro di ogni singolo Parco, ovvero, per particolari situazioni, limitatamente a quello delle aree omogenee individuate nei Progetti Guida. I singoli Piani Particolareggiati, nell'organizzare dettagliatamente le previsioni dei Progetti Guida, dovranno assumere le categorie della struttura geomorfologica, di quella botanico-vegetazionale e del patrimonio storico ambientale individuati nei documenti della serie I / A, I / B e I / C come elementi da tutelare integralmente, e dovranno compiere il censimento del patrimonio rurale esistente, predisponendo, per ogni manufatto edilizio, le valutazioni e le

documentazioni già elencate al successivo articolo 22, punti 1,2,3 e 4.

6.

Il PRG fornisce per ciascun Parco Territoriale un Progetto Guida (documenti della serie IV/ M-N-O), che stabilisce le linee essenziali di intervento e fornisce specifiche indicazioni per la redazione dei piani attuativi, in ordine essenzialmente:

- agli obiettivi generali di assetto ecologico dell'area;
- agli studi e le ricerche, di carattere storico ed ecologico, indispensabili per poter valutare le potenzialità dell'area e predisporre di conseguenza gli interventi di riequilibrio;
- all'organizzazione generale dei percorsi e delle infrastrutture turistiche;
- alle modalità e entità degli interventi di trasformazione d'uso del suolo;
- alle priorità per quanto riguarda gli interventi di ripristino ambientale;
- alle aree omogenee di cui è possibile la pianificazione attuativa di dettaglio, in stralcio rispetto a quella generale estesa all'intero Parco Territoriale,
- all'individuazione e qualificazione delle aree di standards territoriali.

Le Relazioni dei singoli Progetti Guida fissano i criteri quantitativi e qualitativi, e le relative destinazioni d'uso, per gli interventi consentiti; esse costituiscono pertanto parte integrante delle presenti norme.

7.

Per le attività ricettive presenti nelle aree di Parco Territoriale alla data di adozione del PRG, e non oggetto di specifiche disposizioni di intervento previste dai relativi Progetti Guida, sono consentiti gli interventi di potenziamento che consentano incrementi della ricettività, anche connessi con il cambio di destinazione d'uso da agriturismo ad attività alberghiera, che è consentita in deroga ad eventuali atti d'obbligo assunti in relazione alle disposizioni urbanistiche vigenti alla data di adozione del PRG, purché la struttura così ampliata non superi i 2000 mq di SUL e consenta una classificazione minima "tre stelle" se-

---

<sup>56</sup> Vedi oltre articolo 28

condo la normativa regionale in materia. Tali interventi possono essere realizzati anche senza preventiva approvazione dello Strumento Attuativo, purché vi sia l'impegno a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione da parte degli operatori, e si tratti di immobili non ricadenti in aree di rischio geologico, di crinale, di tutela dei corsi d'acqua, di interesse botanico-vegetazionale - il tutto come individuato nei documenti di PRG (serie I/A - 4, I/A - 5, I/B - 2) e siano distanti almeno 150<sup>XLIV</sup> metri in linea d'aria dagli elementi del patrimonio storico-culturale individuati nelle schede allegate alla Relazione di ogni singolo Parco Territoriale.

***Gli interventi edificatori previsti nei Progetti Guida ricompresi nei Nuclei Rurali, limitatamente a quelli di tipo residenziale, nonché gli ampliamenti alle strutture ricettive esistenti alla data di adozione del PRG sono ammessi indipendentemente dall'approvazione dei Piani Attuativi dei Parchi.***<sup>XLV</sup>

8.

Indipendentemente dall'approvazione del Piano attuativo, per le attività agricole presenti nel Parco è possibile la realizzazione di annessi agricoli, con le modalità previste al successivo articolo 24, in aree non ricadenti tra quelle elencate al precedente punto 7; in sede di redazione del Piano attuativo, potrà essere prevista la realizzazione anche di residenze rurali, con le modalità previste all'art. 23, ma la loro realizzazione dovrà essere collegata a specifici obiettivi, da qualificare in maniera inequivocabile nell'ambito dello Piano attuativo, di riorganizzazione fondiaria e riqualificazione produttiva, finalizzati a:

- aumentare l'equipaggiamento naturale nelle aree coltivate;
- avviare forme di produzione biologica finalizzata all'abbattimento dei carichi inquinanti;
- attivare produzioni che tendano ad avvicinarsi alla vegetazione potenziale della zona.

E' invece comunque esclusa la realizzazione di fienili o altri annessi che compor-

tano l'adozione di altezze superiori a m. 4.00, se destinati alla commercializzazione ed *al deposito di prodotti agricoli non ottenuti o da utilizzare in azienda*<sup>XLVI</sup> e quindi non direttamente connessi al ciclo produttivo dell'azienda ( e tale condizione dovrà risultare dall'apposito piano aziendale ).

Le disposizioni di cui al presente comma relative alla possibilità di realizzazione di annessi agricoli e di realizzazione di residenze rurali non si applicano nelle aree orientali del Parco delle Cesane fronteggianti Urbino e così delimitate:

a est : confini del Parco, da bivio Borzaga all'innesto della Strada Comunale n° 11 di Cà Gino ( casello ferroviario) con la SS 423 per Pesaro;

a nord : dalla strada comunale n° 11 fino al suo innesto con la strada comunale n° 12 di Cà Ciarla; quindi lungo questa fino all'innesto con la strada comunale n° 10 di Colonna e quindi lungo questa.

a ovest : dall'innesto della strada comunale n° 10 di Colonna con la strada provinciale delle Cesane per Fossombrone; quindi lungo questa in direzione di Fossombrone fino alla diramazione per Canavaccio , e lungo quest'ultima fino alla frazione ed ai confini del Parco a monte di Canavaccio;

a sud : i confini del Parco a nord est di Canavaccio fino alla linea ferroviaria Fano-Urbino, quindi lungo questa fino al ponte sul Fosso S.ta Maria degli Angeli, e da qui, lungo il Fosso, fino a Bivio Borzaga.

Tali aree si configurano come zone assoggettate a tutela integrale e valgono per esse le relative norme.

Compete al Piano Attuativo delimitare, definire e precisare tali aree in funzione della loro tutela come fondale visivo della città di Urbino.

9.

***Nelle aree a Parco Territoriale si applicano le norme della L.R. 13/90 e quelle dei successivi articoli 22, 23 e 24, salvo in quelle zone in cui è prevista l'edificazione o la realizzazione di at-***

*trezzature, o di standard che, a seconda dei casi, sono classificabili come zone ("C") residenziali, zone ("C") Turistico-residenziali, zone ("D") turistico-ricettive etc. con i parametri edilizi ed urbanistici già fissati dagli elaborati del PRG.*

*Qualora le aree sopra menzionate non fossero perimetrare (ad es. nuclei del parco di "San Lorenzo in Cerquetobono, attività agrituristiche etc.), il Comune dovrà procedere alla loro individuazione e zonizzazione, utilizzando come termine di riferimento le aree contigue alla prevista edificazione e/o le aree di pertinenza degli edifici di cui è previsto lo sviluppo o la trasformazione.*

*Tale individuazione e zonizzazione si configurerà quindi in variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 15 comma 5 della L.R. 34/92, con i conseguenti effetti e limiti.<sup>XLVII</sup>*

10.

*Al di fuori degli interventi previsti dai Progetti Guida e di quanto indicato ai punti precedenti, per le aree di Parco valgono le norme di tutela orientata, salvo quelle parti interessate dalle categorie costitutive del paesaggio individuate nelle tavole 201.I A4, 201.I A5, 201.I B2 che dovranno essere sottoposte a tutela integrale, insieme alla fascia di rispetto dagli elementi botanico vegetazionali definiti nella parte settima "Norme di tutela del patrimonio botanico vegetazionale presente nelle aree extraurbane". Inoltre è sottoposto a tutela integrale un intorno pari a 150 m. dal perimetro degli edifici e dei manufatti individuati nelle tavole del gruppo 201.IC e nei Progetti Guida<sup>XLVIII</sup>.*

Il piano attuativo del Parco deve definire inoltre le aree da destinare agli standards di cui all' art. 4 del DM 1444/68 lett. f; Tale individuazione e zonizzazione dovrà essere operata dal Piano Attuativo che si configurerà quindi in variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 15 comma 5 della L.R. 34/92, con i conseguenti effetti e limiti.

## **Art. 19 - Parchi attrezzati**

1

Il PRG individua due comprensori che, in relazione ai loro contenuti ambientali, alla loro vicinanza con il centro storico, alle potenzialità delle diverse situazioni, sono destinati a Parco Attrezzato.

2

Sono Parchi Attrezzati del Comune di Urbino:

- **Il Parco Scientifico:** comprende la parte meridionale del territorio del Comune, da Urbino fino al confine con Fermignano, e si snoda lungo la " Strada Rossa". Tale Parco è specificatamente vocato alla salvaguardia dell'ambiente per quanto riguarda l'area fronteggiante Urbino ( crinale della Sogesta), alla realizzazione del polo scientifico universitario ed alla creazione di strutture produttive leggere ( tipo "incubatori") a questo strettamente legate.

L'intero parco è classificato come segue: "zona F attrezzature universitarie" l'area Sogesta e il polo scientifico, "zona F" l'area per i piccoli impianti produttivi in incubazione, "zona E" la rimanente parte, con le possibilità edificatorie previste nel progetto guida.

L'area della Sogesta dovrà essere classificata come "Zona F per attrezzature universitarie" ove sono possibili destinazioni d'uso di tipo universitario, ma anche ricettivo; potranno essere utilizzate a fini universitari le strutture della SOGESTA;

inoltre sarà consentita la possibilità di ampliamento della SOGESTA per la realizzazione di laboratori per una SUL pari a 1100 mq. La restante area a cui prima apparteneva la Sogesta, è classificata come zona "E" in cui è anche ammesso il cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti a fini residenziali o ricettivi per studenti, ricercatori, professori. Le zone definite agricole saranno considerate zone E e sotto-

poste alla relativa normativa. Il Piano Attuativo definirà i problemi legati alla viabilità, sia per gli eventuali interventi relativi al nuovo Polo Scientifico, sia per gli eventuali interventi di ampliamento alla Sogesta<sup>57</sup>.

- **Il Parco Urbano** : circonda Urbino sui fianchi occidentali ed orientali, e si connette a sud con il Parco Scientifico ed a Nord con il Parco Territoriale del Foglia. Tale Parco svolge il ruolo di cintura attorno alla città storica ed alla sua recente periferia, e organizza le aree marginali all'edificato in un tessuto unitario verde, ricco di articolazioni; tale organismo segna il limite invalicabile della città. ***I settori in cui si articola dovranno essere classificati ai sensi del D.M. 1444/68; tale zonizzazione sarà operata in sede di piano attuativo che si configurerà in variante al PRG ai sensi dell'art.15 comma 5 della L.R. 34/92, con i conseguenti effetti e limiti.***<sup>XLIX</sup> Le aree comprese all'interno del parco urbano sono classificate zone F. Nel rispetto delle destinazioni previste dal progetto guida, in sede di piano particolareggiato si provvederà ad una dettagliata zonizzazione ai sensi del D.M. 1444/1969. In questo senso il piano attuativo si configurerà in variante al PRG ai sensi dell'art. 15 comma 5 della L.R. 34/1992.

3.

I Parchi Attrezzati si attuano mediante l'approvazione di Piani Particolareggiati redatti sulla base dei Progetti Guida di cui al punto successivo, ed estesi unitariamente all'intero perimetro di ogni singolo Parco, ovvero, per particolari situazioni, limitatamente a quello delle aree omogenee individuate nei Progetti Guida. I singoli Piani Particolareggiati, nell'organizzare dettagliatamente le previsioni dei Progetti Guida, dovranno assumere le categorie

della struttura geomorfologica, di quella botanico-vegetazionale e del patrimonio storico ambientale individuati nei documenti della serie I / A, I / B e I / C come elementi da tutelare integralmente, e dovranno compiere il censimento del patrimonio rurale esistente, predisponendo, per ogni manufatto edilizio, le valutazioni e le documentazioni già elencate al successivo articolo 22, punti 1,2,3 e 4.

4.

Il PRG fornisce per ciascun Parco Attrezzato un Progetto Guida (documenti della serie IV/ L-Q ), che stabilisce le linee essenziali di intervento e fornisce specifiche indicazioni per la redazione dei piani attuativi, in ordine essenzialmente:

- agli obiettivi generali di assetto ecologico dell'area;
- agli studi e le ricerche, di carattere storico ed ecologico, indispensabili per poter valutare le potenzialità dell'area e predisporre di conseguenza gli interventi di riequilibrio;
- all'organizzazione generale dei percorsi e delle infrastrutture;
- alle modalità e entità degli interventi di trasformazione d'uso del suolo;
- alle priorità per quanto riguarda gli interventi di ripristino ambientale;
- alle aree omogenee di cui è possibile la pianificazione attuativa di dettaglio, in stralcio rispetto a quella generale estesa all'intero Parco Attrezzato;
- all'individuazione e qualificazione delle aree di standards territoriali.
- Le Relazioni dei singoli Progetti Guida fissano i criteri quantitativi e qualitativi, e le relative destinazioni d'uso, per gli interventi consentiti; esse costituiscono pertanto parte integrante delle presenti norme.

5.

All'infuori degli interventi previsti dai Progetti Guida e disciplinati dai Piani Particolareggiati, salvo diversa specificazione dei piani particolareggiati stessi, e fino all'ap-

---

<sup>57</sup> Variante approvata con deliberazione di Giunta Comunale n. 200 dell'11/11/2022

provazione di questi, valgono per le aree di Parco le norme di tutela integrale.

## **Art. 20 - Edifici e manufatti di valore storico - culturale.**

1.

Il PRG segnala, nel territorio comunale, quegli edifici e quei manufatti che rivestono valore storico-culturale. Tali edifici e manufatti costituiscono un insieme di sistemi - pievi, ville e castelli, torri e case torri, mulini e altre testimonianze della cultura materiale - il più delle volte consumati dal tempo o occultati dalla macchia, ma ancora riconoscibili e riconducibili, con appropriati interventi di recupero, al loro ruolo di rendere attivo e significativo il territorio.

2. Tali edifici e manufatti sono individuati nelle apposite schede ( fascicolo III / F); per essi valgono le seguenti prescrizioni:

- gli interventi di recupero saranno finalizzati a valorizzare e mettere in luce le strutture originarie, in modo da consentire una armonica integrazione con l'aggiornamento delle destinazioni ( che potranno essere: residenziali, ricettive o di servizio); Gli interventi edilizi di recupero andranno eseguiti, per quanto possibile e pertinente, seguendo le indicazioni fornite per gli interventi di recupero dei fabbricati nel Centro Storico di Urbino. ( III / A.4)
- l'area di pertinenza sottoposta a tutela integrale è precisamente individuata nelle singole schede; in essa sono obbligatori gli interventi di conservazione e ripristino degli elementi caratteristici del paesaggio agrario e di quello naturale, secondo quanto specificato nella stessa scheda.

## **Art. 21 - Nuclei rurali.**

1.

Al fine di consolidare la residenza nelle campagne, di irrobustire i nuclei rurali e di

potenziare il presidio umano nel territorio, il PRG individua quei nuclei rurali che possono articolarsi in strutture insediative complesse, mediante interventi di ristrutturazione urbanistica e di completamento; le destinazioni d'uso ammesse saranno quelle residenziali con le relative attività integrative; e destinazioni differenti saranno ammesse solo se indicate nei corrispondenti elaborati di Piano (serie III / C).

2.

Tali nuclei rurali sono raccolti in sistemi, sulla base di quelli che storicamente hanno consentito l'organizzazione degli insediamenti nel territorio; legati cioè alle vie di comunicazione, a particolari condizioni orografiche (vallate, crinali, ecc.) a specifiche gerarchie ( pievi, ville e castelli).

3.

Tali nuclei solitamente non raggiungono i requisiti per essere definibili come zone urbanizzate<sup>58</sup>. Gli interventi previsti si configurano perciò come espansioni, cui il PRG fornisce la progettazione urbanistica di dettaglio<sup>59</sup>, costituita dalle singole schede normative che, tramite i profili in scala 1:500, disciplinano le modalità di attuazione.

4.

Le schede normative di cui sopra individuano inoltre, per ogni nucleo :

- l'esatta perimetrazione della zona di cui trattasi, all'interno della quale valgono specifiche disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente e per la configurazione degli spazi inedificati;
- la/e unità minima/e d'intervento<sup>60</sup>;
- l'area di rispetto perimetrata attorno ai nuclei, che è soggetta a tutela integrale, e per la quale sono indicati gli interventi obbligatori di tutela e ripristino del paesaggio agrario e di quello naturale.

<sup>58</sup> Tali parametri sono fissati dal D.I. 2 aprile 1968 n° 1444, art.2.

<sup>59</sup> Si applica l'art. 15 legge Regione Marche 5 agosto 1992 n°34 comma 4

<sup>60</sup> Con i contenuti di cui all'articolo 4 comma 3 delle presenti norme.

## Art. 22 - Norme per gli edifici rurali esistenti di tipo residenziale.

1.

In linea generale, il PRG assume che tutti i fabbricati esistenti nel territorio, esterni alle aree urbanizzate e che risultino censiti al Cessato Catasto Pontificio (1875 circa) rivestano carattere significativo per quanto riguarda la struttura edilizia e la morfologia dei luoghi su cui insistono .

2.

Per tali edifici sono dunque previsti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio finalizzati alla valorizzazione delle strutture originarie e sono obbligatori quelli di conservazione e ripristino degli elementi caratteristici del paesaggio agrario e di quello naturale sulle aree di pertinenza. Gli interventi edilizi di recupero andranno eseguiti, per quanto possibile e pertinente, seguendo le indicazioni fornite per gli interventi di recupero dei fabbricati nel Centro Storico di Urbino<sup>61</sup>.

3.

Le attività consentite sono quelle residenziali, ricettive, commerciali e di pubblici esercizi ( bar, trattorie, ecc.), nonché quelle direttamente collegate alla produzione agricola, alla trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, all'artigianato artistico e/o tradizionale.

4.

In sede di presentazione del progetto, per la legittimazione degli interventi edilizi , in aggiunta a quanto già previsto dalle normative vigenti <sup>62</sup>, occorrerà allegare:

- estratto di mappa del Catasto Pontificio;
- rilievo critico del fabbricato, con individuazione delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche;
- rilievo delle condizioni del fondo e delle aree di pertinenza del fabbricato, con

esauriente documentazione fotografica che evidenzi la presenza o meno degli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario storico, sulla base della individuazione fattane, per tipi e metodi di coltura e di sistemazione, nell'ambito della parte esplicativa del PRG e con riferimento alle indicazioni offerte nell'ambito degli studi sui nuclei rurali ( documenti della serie III / C);

- specifica, in relazione a quanto sopra, degli interventi di tutela e/o di trasformazione del paesaggio, anche in relazione alla morfologia del luogo, ed all'eventuale ripristino di condizioni di salvaguardia del suolo .

5.

Qualora, dalla documentazione predisposta, risulti che il fabbricato o il manufatto in questione sia già stato sottoposto ad interventi edilizi che ne abbiano trasformato e manomesso le caratteristiche architettoniche, oppure che trattasi di fabbricato successivo e quindi non censito al catasto pontificio, questo potrà essere soggetto agli interventi di manutenzione e ristrutturazione. Il relativo progetto dovrà essere corredato dai seguenti documenti integrativi:

- mappa catastale come al precedente punto 4, da cui risulti la specifica condizione richiamata;
- la segnalazione dei punti di vista da cui l'immobile in questione è percepibile, lungo le strade pubbliche e le aree confinanti, con contestuale lettura degli elementi più caratteristici del paesaggio agrario e di quello naturale, propri dei vari con ottici;
- individuazione e conseguente progettazione degli elementi di schermatura (quali: filari, siepi, macchie, alberature isolate, ecc.) che consentano un più armonico rapporto con il paesaggio circostante.

6.

Al fine di garantire l'effettiva e sincronica realizzazione di queste schermature vegetali, valgono le disposizioni stabilite all'art.

<sup>61</sup> [vedi nota XX](#)

<sup>62</sup> Si veda l'art. 21 e allegati A, B e C del decreto Presidente Giunta Regione Marche 14 settembre 1989 n° 23.

6 punto 3., dove si individuano come requisito indispensabile per il rilascio degli atti che legittimano l'intervento edilizio, la preventiva messa a dimora delle alberature necessarie. A tal fine, l'Amministrazione Comunale definirà procedure certe per la constatazione di tale requisito.

7.

Per quanto riguarda gli ampliamenti dei fabbricati esistenti nel territorio extraurbano, questi sono disciplinati dalle disposizioni regionali in materia <sup>63</sup>, e possono essere realizzati solo se non in contrasto con le norme per la tutela del paesaggio (precedenti articoli 15,16,17,18,19). Essi devono essere realizzati seguendo le disposizioni indicate ai precedenti punti 4, 5 e 6.; fanno eccezione i fabbricati che mantengono le caratteristiche edilizie storiche individuati ai sensi dei precedenti punti 1 e 2, per i quali tale facoltà è comunque esclusa.

### **Art. 23 - Norme per la realizzazione di nuove abitazioni in zona agricola.**

1.

La realizzazione di nuove abitazioni in zona agricola è disciplinata dalle disposizioni regionali in materia <sup>64</sup>, ed è consentita nelle aree extraurbane laddove non in contrasto con le norme per la tutela del paesaggio (precedenti articoli 15,16,17,18,19).

2.

La costruzione di nuove abitazioni non è comunque ammessa lungo versanti aventi pendenza assoluta superiore al 30% <sup>65</sup>.

3.

Non sono ammessi movimenti di terra che alterino in maniera sostanziale il profilo del terreno; l'apertura di strade e viali di accesso dovrà essere realizzata in modo da

ridurre al minimo la necessità di scarpate artificiali e di rilevati. Gli eventuali muri di sostegno dovranno essere realizzati in pietrame, oppure adeguatamente rivestiti (mattoni / pietra); *si dovranno evitare muri di sostegno con altezza libera superiore a ml. 2,00; altezze maggiori sono consentite solo con parere motivato dell'ufficio preposto al rilascio degli atti abilitativi che, previo sopralluogo, riconosca e verbalizzi la compatibilità ambientale, l'eccezionalità del caso e la impraticabilità di soluzioni alternative; dovrà essere sempre realizzata una idonea schermatura a valle con elementi arborei ed arbustivi.*<sup>L</sup>

4.

I requisiti di cui ai due punti precedenti dovranno essere verificabili da parte degli Uffici competenti all'atto della richiesta del permesso di costruzione, il cui progetto dovrà quindi essere corredato anche <sup>66</sup> con un rilievo, in scala adeguata ( 1:500/ 1:200 ) dell' area entro cui la richiesta di nuova costruzione si situa, con individuazione delle quote di riferimento in relazione ai capisaldi dell'IGM e della Carta Tecnica Regionale, e con l'indicazione dei movimenti di terra e relative murature di sostegno previste.

5.

Il relativo progetto dovrà inoltre essere corredato dai seguenti documenti integrativi:

- la segnalazione dei punti di vista da cui l'immobile progettato risulterà percepibile, lungo le strade pubbliche e le aree confinanti, con contestuale lettura degli elementi più caratteristici del paesaggio agrario e di quello naturale, propri dei vari coni ottici;
- individuazione e conseguente progettazione degli elementi di schermatura (quali: filari, siepi, macchie, alberature isolate, ecc.) che consentano un più armonico rapporto con il paesaggio circostante.

6.

<sup>66</sup> Il progetto dovrà comunque essere corredato dagli elaborati tipici di cui all'allegato A e B del decreto Presidente Giunta Regione Marche 14 settembre 1989 n°23.

<sup>63</sup> Tali ampliamenti riguardano i casi disciplinati all' art. 5 e 6 legge ( marzo 1990 n° 13) e sono eseguibili purché non in contrasto con le altre norme del PRG.

<sup>64</sup> Vedi legge regione Marche 8 marzo 1989 n° 13.

<sup>65</sup> Per definizioni e norme circa i versanti, si veda l'art. 31 PPAR.

Si applicano le prescrizioni elencate al punto 6. del precedente articolo 22; nella porzione di fondo vincolata ai fini del calcolo della cubatura <sup>67</sup>, il concessionario dovrà inoltre impegnarsi a realizzare barriere vegetali con alberature autoctone lungo i fossi di scolo, la viabilità di servizio anche privata, i confini *che delimitano la superficie di pertinenza del fabbricato.*<sup>L1</sup>

## Art. 24 - Norme relative agli annessi agricoli.

1.

Si considerano annessi agricoli quegli edifici o manufatti direttamente al servizio dell'attività agricola e dello stoccaggio, lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei relativi prodotti <sup>68</sup>.

2.

La nuova realizzazione o l'ampliamento di annessi agricoli esistenti nel territorio extraurbano, è disciplinata dalle disposizioni regionali in materia, e possono essere eseguiti solo se non in contrasto con le norme per la tutela del paesaggio (precedenti articoli 15,16,17,18,19 ). In particolare le costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo industriale e relativi lagoni di accumulo <sup>69</sup> sono vietate nelle aree soggette a tutela integrale e orientata, negli scenari panoramici, nei Parchi Territoriali e Attrezzati.

3.

*Gli annessi agricoli, laddove consentiti, possono essere realizzati nel rispetto degli indici di densità edilizia fissati dalla L.R. 13/90 in relazione alle specifiche utilizzazioni. Per quanto riguarda la tipologia edilizia, valgono le seguenti indicazioni:*

- a) *Fabbricati destinati prevalentemente al ricovero del bestiame, al deposito dei macchinari per la lavorazione della terra ed agli usi*

<sup>67</sup> Si veda art. 14 legge 8 marzo 1989 n°13. Per quanto riguarda l'indice di edificabilità fondiario, questo è pari a 0,03 mc/mq, così definito all'art. 7 D.l. 2 aprile 1968 n° 1444.

<sup>68</sup> Sono annessi agricoli quelli elencati agli articoli 8,9,10 e 11 legge 8 marzo 1989 n° 13.

<sup>69</sup> ibidem, art. 9.

*di cui al punto c del 1° comma, art. 3 della L.r. 13/90:*

- **Numero di piani fuori terra o seminterrati<sup>70</sup>: 1.**
- **Altezza massima: ml. 4.50<sup>71</sup> oltre agli eventuali camini di ventilazione o volumi tecnici.**
- **Distanza minima dal fabbricato adibito ad abitazione: m. 20,00 per i ricoveri del bestiame e m. 10,00 negli altri casi.**
- **Distanza minima dai confini di proprietà: m. 20,00.**

- b) *Fabbricati destinati prevalentemente alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli: questi sono ammessi solo se i prodotti ivi trattati o raccolti provengono prevalentemente dalla stessa azienda che realizza l'impianto o da aziende associate (quest'ultima circostanza dovrà risultare dal piano aziendale da allegare alla richiesta di permesso di costruzione). Saranno dimensionati sulla capacità produttiva dell'azienda singola o associata:*

- **Altezza massima: ml. 6.00<sup>72</sup> oltre agli eventuali camini di ventilazione o volumi tecnici.**
- **Distanza minima dal fabbricato adibito ad abitazione: m. 10,00.**
- **Distanza minima dai confini di proprietà: m. 20,00.**

- c) *Fabbricati destinati prevalentemente allo stoccaggio del fieno o altri tipi di foraggio<sup>73</sup>:*

- **piani fuori terra o seminterrati<sup>74</sup>: 1;**
- **Altezza massima: m. 6,00<sup>75</sup>; nei terreni in declivio m. 6,90<sup>76</sup> misurati a valle;**

<sup>70</sup> variante approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 01.04.2019

<sup>71</sup> variante approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 71 del 29.07.2019

<sup>72</sup> variante approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 71 del 29.07.2019

<sup>73</sup> Nota soppressa a seguito della riformulazione dell' articolo in conseguenza dell' accoglimento dell' osservazione °386.

<sup>74</sup> variante approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 01.04.2019

<sup>75</sup> variante approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 71 del 29.07.2019

<sup>76</sup> variante approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 71 del 29.07.2019

- Distanza minima dal fabbricato adibito ad abitazione: m. 10,00.
- Distanza minima dai confini di proprietà: m. 20,00.<sup>LII</sup>

4.

*Gli annessi agricoli da realizzarsi su proprietà fondiarie prive di residenza rurale dovranno limitarsi alla funzione di depositi per attrezzi e materiali, ed avere ST<sup>77</sup> non superiore a mq 30 e altezza massima m. 3,50. Questo limite non si applica ai fondi staccati di proprietà aziendali non accorpate i quali, singolarmente, abbiano una superficie produttiva superiore a 5 ettari e, in generale ai fondi di superficie superiore a 5 ettari.<sup>LIII</sup>*

5.

*Tutti gli annessi sopra elencati saranno realizzati con struttura in mattoni, legno<sup>78</sup> oppure con intelaiatura metallica adeguatamente controventata; se realizzati con strutture in cemento armato, prefabbricate e non, queste dovranno essere adeguatamente rivestite ( mattoni, pietra, ...) o intonacate e tinteggiate; la copertura sarà a falde, rivestita di cotto o simile. La tipologia edilizia sarà adeguata alla specifica destinazione d' uso in modo da non consentire trasformazioni che non siano ammesse dalla normativa vigente.<sup>LIV</sup>*

Limitatamente ai soli manufatti destinati al ricovero di fieno o altri tipi di foraggio è ammessa l'istallazione di strutture leggere coperte con telo in pvc o similari (c.d. tunnel agricoli) purché realizzati in colori idonei a mimetizzarsi nel contesto; per tali tipi di strutture vige l'obbligo di rimozione se inutilizzate per oltre un anno e in ogni caso al cessare dell'azienda agricola senza possibilità di recupero del loro volume urbanistico<sup>79</sup>.

<sup>77</sup> variante approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 01.04.2019

<sup>78</sup> variante approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 71 del 29.07.2019

<sup>79</sup> variante approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 71 del 29.07.2019

6.

Si applicano inoltre anche alla costruzione degli annessi agricoli le disposizioni previste al precedente articolo 23 punti 2./3./4./5. e 6.<sup>LV</sup>

7.

**E' consentito il recupero degli annessi agricoli non più utilizzati per l'attività agricola alle condizioni stabilite ai punti seguenti (da 7.1 a 7.9)**

7.1

**è consentito il cambio di destinazione d'uso fra le tipologie di seguito elencate:**

- ricettive extra-alberghiere ammesse dalla legislazione regionale in zona agricola;
- produttive di tipo artigianale;
- uffici privati che non svolgono attività con sportello aperto al pubblico.
- commerciali qualificabili come esercizi di vicinato dalla legislazione regionale vigente sul commercio;
- pubblici esercizi e circoli privati, nonché servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata relativi all'assistenza sociale e sanitaria e in generale i servizi sociali e ricreativi;
- laboratori universitari per la ricerca e lo sviluppo;
- residenziali

7.2

**il recupero a fini non agricoli deve essere limitato agli annessi agricoli realizzati prima del 31/12/2014 (ai fini della data di realizzazione si dovrà fare riferimento all'attestazione della data di ultimazione dei lavori) per i quali è scaduto il vincolo di destinazione previsto dall'art. 14 della legge regionale 13/90.**

7.3

**il recupero deve essere consentito solamente per gli annessi non più utilizzati per l'attività agricola. Non potranno essere costruiti nuovi annessi agricoli da parte di**

imprenditori ed aziende agricole che hanno ceduto annessi agricoli a soggetti diversi da imprenditori o aziende agricole nei precedenti 7 anni. Nei casi di cessione di annessi ubicati su fondi staccati di aziende agricole il divieto di costruzione sopradetto è limitato al fondo staccato.

#### 7.4

possono essere recuperati a fini non agricoli esclusivamente gli annessi aventi una legittimazione edilizia certa attestata da: presenza nelle mappe catastali dell'epoca di costruzione per i manufatti costruiti antecedentemente il 01/09/1967 e titolo edilizio per i manufatti realizzati successivamente a tale data.

#### 7.5

gli interventi di recupero che prevedono cambi di destinazione d'uso in edifici residenziali, direzionali e turistico-ricettivi non devono interessare annessi agricoli aventi un volume dello stato di fatto superiore a 1000 mc indipendentemente dal volume recuperato.

#### 7.6

al fine di mantenere viva la testimonianza dell'architettura rurale del territorio, per gli annessi agricoli aventi un interesse storico e che conservano le strutture originarie, censiti al cessato catasto pontificio o nel P.R.G., o presenti in altre mappe storiche, o citati in pubblicazioni di settore, è consentito il cambio d'uso in qualunque destinazione, purché compatibile con l'immobile, a condizione che l'intervento si attui con le tecniche del restauro conservativo salvaguardando le strutture e i caratteri architettonici originari. Per il recupero di tali annessi non si applicano le limitazioni di cui al punto 7.5.

#### 7.7

tutti i costi necessari per la realizzazione/potenziamento delle opere di urbanizzazione e infrastrutturali necessarie all'intervento quali viabilità, servizi a rete ecc.. devono essere ad esclusivo carico del soggetto che intende eseguire il recu-

pero. Per ogni intervento dovranno essere garantiti gli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68 mediante monetizzazione degli stessi. Per la determinazione degli importi si dovrà fare riferimento a quanto stabilito dalle tabelle 2 – 3 della deliberazione consiliare n. 70/2010 come integrata dalla deliberazione consiliare n. 83/2010.

#### 7.8

il recupero di annessi agricoli per finalità non agricole è ammesso a condizione che siano previsti accorgimenti e misure di compensazione atti a favorire un rapporto armonico con il paesaggio circostante che di seguito vengono descritti.

L'intervento dovrà prevedere forme, materiali e finiture tipici dell'edilizia rurale locale quali:

- rispetto della forma dell'edificio il più possibile compatta e regolare con prevalenza dei pieni sui vuoti; sono esclusi balconi e corpi sporgenti in aggetto.
- coperture a falde in laterizio (coppi di recupero o similari) con pendenza prossima al 30% a padiglione o a capanna; sono escluse le terrazze a tasca;
- finitura di facciata in mattoni di recupero o pietra locale faccia a vista, ovvero intonaci con cromie delle terre naturali; è escluso l'utilizzo di materiali plastici.
- bucatore di facciata di dimensioni tradizionali prevalentemente allineate e omogenee;

Non sono ammessi movimenti di terra che alterino in maniera sostanziale il profilo del terreno. L'apertura di strade e viali di accesso dovrà essere realizzata in modo da ridurre al minimo la necessità di scarpate artificiali e di rilevati e di garantire la corretta regimazione delle acque. Le eventuali opere di sostegno dovranno essere realizzate preferibilmente con tecniche di ingegneria naturalistica. Nel caso di realizzazione di muri di sostegno gli stessi dovranno avere un'altezza fuori terra non superiore a 2.00 mt e la finitura del paramento a

vista potrà essere esclusivamente in pietra, mattoni o intonaco nei colori delle terre naturali. Altezze maggiori sono consentite solo per sostegni aderenti all'edificio recuperato, e in ogni caso con parere motivato del responsabile del provvedimento abilitante l'intervento che ne riconosca e verbalizzi la compatibilità ambientale, l'eccezionalità del caso e l'impraticabilità di soluzioni alternative.

Eventuali piazzali dovranno essere realizzati minimizzando le parti pavimentate che in ogni caso dovranno essere in pietra, laterizio, materiali che simulano la terra battuta, ghiaio lavato.

E' obbligatorio il recupero delle acque meteoriche a fini irrigui mediante la realizzazione di cisterne interrato ovvero piccoli invasi naturali aventi capienza minima di 10 mc.

Per limitare l'impatto sul paesaggio circostante devono necessariamente essere previsti impianti vegetazionali di mitigazione paesaggistica.

Lungo le strade di nuova realizzazione, lungo i viali di accesso ed intorno ai piazzali dovranno essere messe a dimora, con modalità consone e rispettose della vegetazione naturale esistente, essenze arboree autoctone a scelta tra filari, siepi, macchie e alberature isolate.

I progetti edilizi dovranno contenere i seguenti documenti:

- segnalazione dei principali punti di vista da cui l'immobile oggetto di trasformazione risulterà percepibile lungo le strade pubbliche e le aree confinanti, con contestuale lettura degli elementi più caratteristici del paesaggio agrario e di quello naturale, propri dei vari cono ottici.
- individuazione e conseguente progettazione delle finiture esterne e degli elementi di schermatura a verde.

Gli interventi di mitigazione ambientale previsti dalle presenti norme dovranno essere garantiti con idonee garanzie finanziarie a favore del comune il quale provvederà con le stesse nel caso di accertato inadempiamento della loro realizzazione.

7.9

Il recupero per finalità non agricole riguardanti annessi agricoli che hanno complessivamente un volume maggiore di 300 mc è assoggettato ad approvazione di preventivo piano di recupero che deve essere esteso ad un intorno significativo dell'area di intervento. Gli interventi previsti dal piano di recupero dovranno comunque rientrare tra quelli ammessi dalla legislazione regionale vigente per il recupero del patrimonio edilizio nelle zone agricole. Il piano dovrà definire le opere infrastrutturali necessarie per l'intervento che saranno ad esclusivo carico degli operatori in conformità a quanto già previsto al comma 7.7 del presente articolo.

Il recupero per finalità non agricole riguardanti annessi agricoli che hanno complessivamente un volume inferiore o uguale 300 mc, dovrà essere effettuato con idoneo titolo edilizio il cui progetto contenga la seguente documentazione, a firma di tecnici competenti abilitati:

- Studio geologico, geomorfologico, geotecnico e sismico con eventuali analisi di stabilità, secondo le vigenti N.T.C. 2018, da cui risulti esplicitamente la compatibilità dell'intervento in progetto in rapporto all'assetto geomorfologico accertato sull'ambito di pertinenza studiato.
- Valutazioni in merito alla compatibilità sotto il profilo idrologico-idraulico della trasformazione in progetto al fine di prevedere, se risultassero necessarie, misure di mitigazione della pericolosità/vulnerabilità; con riferimento al documento tecnico di cui alla D.G.R. 53/2014<sup>80</sup>.

8

Gli edifici esistenti fuori dalle aree urbanizzate o di prevista urbanizzazione alla data dell' 8 marzo 1990, e fin da allora destinati ad attività produttive extragricole (artigianali o industriali), potranno essere oggetto, con i criteri sopra esposti, e sempre che non insistano su aree sottoposte al regime

---

<sup>80</sup> variante approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 71 del 29.07.2019

di tutela integrale od orientata, o in area di Parco - ad ampliamenti fino a raggiungere l'indice di edificabilità fondiaria<sup>81</sup> di 0,5 mc/mq.

9

È inoltre consentito il riuso a fini non agricoli di quelle costruzioni ricadenti in zona agricola costruite prima dell'8 marzo 1990 e fin da allora destinati ad attività extra-agricole quali scuole, caselli ferroviari, case cantoniere, fabbriche, laboratori artigianali ecc., aventi una legittimazione urbanistica ed edilizia della destinazione d'uso comprovata da un atto amministrativo espresso (Licenza Edilizia, Concessione Edilizia). L'intervento potrà qualificarsi al massimo come ristrutturazione senza aumento di volume e potranno essere previste le seguenti destinazioni d'uso:

- ricettive extra-alberghiere ammesse dalla legislazione regionale in zona agricola;
- produttive di tipo artigianale;
- uffici privati che non svolgono attività con sportello aperto al pubblico.
- commerciali qualificabili come esercizi di vicinato dalla legislazione regionale vigente sul commercio;
- pubblici esercizi e circoli privati, nonché servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata relativi all'assistenza sociale e sanitaria e in generale i servizi sociali e ricreativi;
- laboratori universitari per la ricerca e lo sviluppo;
- residenziale. Tale destinazione non è comunque ammessa nel caso di recupero di ex caselli ferroviari.

Per il riuso delle costruzioni di cui al presente comma si applica quanto previsto per il riuso degli annessi agricoli al comma 7.9 del presente articolo.

---

<sup>81</sup> variante approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 01.04.2019

10

Gli interventi di cui ai commi 7, 8 e 9 del presente articolo non sono ammessi nelle aree individuate dal Piano dell'Assetto Idrogeologico regionale come inondabili, o in dissesto con livello di pericolosità P2 P3 e P4, negli ambiti di tutela integrale dei corsi d'acqua, individuati nel P.R.G. adeguato al P.P.A.R., nella fascia di rispetto idraulica di cui al R.D. 523/1904 art.96, lett. f (almeno 10 metri dal piede degli argini e loro accessori ovvero dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua e dalla proprietà demaniale deducibile dalla mappa catastale)

11.

Per tutti gli interventi ammessi dal presente articolo valgono le ulteriori seguenti disposizioni.

Per le aree vincolate paesaggisticamente (D.Lgs. n. 42/04):

- Per il recupero degli edifici esistenti, gli interventi dovranno garantire la conservazione degli elementi tradizionali, delle caratteristiche storiche e ambientali, evitando in maniera generale la demolizione e ricostruzione. Inoltre, occorrerà preservare l'ambiente circostante, in quanto residuo agricolo. Sarà consentito il recupero dei manufatti esistenti con adeguamento funzionale mentre non dovranno essere consentite nuove edificazioni.

Per le zone agricole in generale:

- per gli edifici di pregio storico e architettonico, individuati a seguito di idonei studi, dovrà essere prevista una normativa stringente finalizzata ai soli interventi di restauro e recupero del bene;

- per gli interventi edilizi di recupero, in ogni caso, dovranno essere indirizzate operazioni che non alterino le caratteristiche tipologiche e costruttive dei manufatti originari, al fine di conservare le testimonianze del patrimonio edilizio rurale del territorio urbane;

- per gli interventi di nuova costruzione dovranno essere adottati tipologie e materiali tipici della tradizione locale; tuttavia per pavimentazioni ed elevati le coloriture sia-

no nella gamma delle terre naturali, il manto di copertura sia realizzato con coppi in laterizio, al fine di garantire un inserimento armonioso con il contesto paesaggistico;

- per i manufatti a carattere produttivo-artigianale, le finiture delle coperture e degli elevati siano di coloritura nella gamma delle terre naturali (es. strutture portanti in ferro di coloritura nella gamma del marrone, coperture nella gamma del rosso);

- per quanto riguarda i "tunnel agricoli" siano adottati materiali a basso impatto visivo, con coloriture che si integrino perfettamente con il contesto;

- non dovrà essere consentita la realizzazione di sbancamenti, terrazzamenti, sterri e qualsiasi opera che possa modificare sostanzialmente l'attuale morfologia dei luoghi;

- dovrà essere salvaguardata la vegetazione ripariale dei corsi d'acqua principali e dei reticoli minori, prevedendo ove possibile il potenziamento degli stessi, al fine di favorire connessioni visive e funzionali nel contesto paesaggistico; siano salvaguardati anche gli elementi che risultano costituire fattori di riconoscibilità paesaggistiche ed ambientale (strade poderali-interpoderali, alberature e siepi campestri, fasce boscate);

- per quanto riguarda il potenziamento delle reti infrastrutturali, occorrerà evitare una frammentazione artificiosa del territorio agricolo, al fine di escludere fenomeni di completa trasformazione del paesaggio rurale urbinato. A tale scopo, gli interventi dovranno essere orientati a ripristinare il disegno e la tessitura tipica del paesaggio stesso.

- Ai progetti edilizi che prevedono interventi sulle componenti vegetali (presenti o future), da presentare alla competente struttura comunale per il rilascio del titolo edilizio, andrà allegata la seguente documentazione: salvo quanto necessario ai fini di ottemperare a quanto previsto dalla L.R. n. 6/2005 i progetti devono essere corredati da studi, redatti da professionisti abilitati all'esercizio della professione con adeguate competenze, concernenti la realizzazione di nuove opere a verde o ristrutturazio-

ne del verde esistente, consistenti nella catalogazione della vegetazione presente considerando la sua valenza botanico-vegetazionale, paesaggistica, funzionale e storico-culturale, lo studio delle condizioni pedo-bioclimatiche necessarie per l'attecchimento e lo sviluppo delle nuove piante, nonché lo studio dei vincoli, delle dinamiche e delle finalità dell'impianto vegetazionale che si intende realizzare. Lo schema del Regolamento del Verde urbano ed extraurbano approvato dalla Regione Marche con DGR 603/2015 fornisce utili indicazioni in merito agli elaborati che i suddetti Studi o progetti colturali-gestionali debbono necessariamente contenere.

12.

Per tutti gli interventi ammessi dal presente articolo ricadenti nei siti della Rete Natura 2000 (SIC, ZSC e ZPS) di cui al D.P.R. n.357/1997 valgono le ulteriori seguenti disposizioni.

a) i progetti esecutivi degli interventi vengano sottoposti ad ulteriore verifica di valutazione di incidenza.

b) dovranno essere tenute in debito conto e rispettate le condizioni imposte dalla DGR n. 1471/del 27/10/2008, dal DPR n. 357/97 e ss.mm.e ii., attuativo delle direttive 79/409/CEE e 92/43/CEE, le misure di conservazione specifiche adottate dagli Enti gestori ed approvate con le DGR n. 691 del 4 luglio 2016 e l'integrità e la salvaguardia della rete ecologica marchigiana (REM);

c) Ai progetti edilizi che prevedono interventi sulle componenti vegetali (presenti o future), da presentare alla competente struttura comunale per il rilascio del titolo edilizio, andrà allegata la seguente documentazione: salvo quanto necessario ai fini di ottemperare a quanto previsto dalla L.R. n. 6/2005 i progetti devono essere corredati da studi, redatti da professionisti abilitati all'esercizio della professione con adeguate competenze, concernenti la realizzazione di nuove opere a verde o ristrutturazione del verde esistente, consistenti nella catalogazione della vegetazione presente considerando la sua valenza botanico-vegetazionale, paesaggistica, funzionale e

storico-culturale, lo studio delle condizioni pedo-bioclimatiche necessarie per l'attecchimento e lo sviluppo delle nuove piante, nonché lo studio dei vincoli, delle dinamiche e delle finalità dell'impianto vegetazionale che si intende realizzare. Lo schema del Regolamento del Verde urbano ed extraurbano approvato dalla Regione Marche con DGR 603/2015 fornisce utili indicazioni in merito agli elaborati che i suddetti Studi o progetti colturali-gestionali debbono necessariamente contenere.

d) Individuazione dei periodi di esecuzione delle opere che non risulti di disturbo alla fauna autoctona nei periodi riproduttivi;

e) porre la massima attenzione al recupero di tutti i materiali in loco e alla loro conservazione destinata al riutilizzo: orizzonti organici di suolo, zolle, materiale terroso e pietroso;

f) limitare l'utilizzo di aree naturali al di fuori delle aree di intervento previste dai progetti per depositi temporanei di materiali o manovre dei mezzi;

g) le aree pertinenziali degli interventi dovranno limitare al massimo le superfici permeabili e prevedere impianti arborei e arbustivi;

h) ove vengano individuati rifugi per la fauna dovranno essere adottate le necessarie misure di tutela.

i) Sottoporre particolare attenzione a tutti gli interventi a carico delle rive e del letto dei corsi d'acqua. Tali interventi potranno essere autorizzati solo se assolutamente indispensabili;

j) prevedere misure specifiche di riduzione e mitigazione delle condizioni eventualmente presenti di rumorosità e di inquinamento atmosferico;

k) individuare soluzioni tecniche di riduzione dei consumi energetici, come l'uso attivo e passivo di fonti d'energia rinnovabili, di tecnologie evolute ed innovative in grado di sfruttare razionalmente ed efficacemente le fonti energetiche tradizionali;

l) individuare soluzioni tecniche per garantire il corretto uso della risorsa idrica

m) realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili, rac-

colta e impiego delle acque meteoriche per usi compatibili, reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili, utilizzo di acqua di ricircolo nelle attività di produzione di beni, impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario ed agricolo);

n) garantire per il territorio di riferimento e di proprietà la manutenzione della struttura agraria (salvaguardia e la tutela degli elementi significativi quali, siepi, fossi e canallette di scolo, formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali e colturali, viabilità minore, rete scolante principale e secondaria), favorendo indirizzi colturali più tradizionali ed ecocompatibili;

o) prevedere opere di minimo impatto ambientale per le opere di urbanizzazione (canalizzazione delle acque, viabilità, ecc.) che dovranno essere sviluppate in un unico progetto complessivo in grado di migliorarne l'inserimento paesistico e di mitigarne gli impatti<sup>82</sup>.

#### **Art. 25 – Edifici ricadenti all'interno delle fasce di rispetto cimiteriali.**

1.  
All'interno delle fasce di rispetto cimiteriali, non sono consentite nuove edificazioni.

2.  
Per gli edifici esistenti, ricadenti all'interno delle fasce di rispetto cimiteriali, non sono consentiti ampliamenti volumetrici.

---

<sup>82</sup> variante approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 71 del 29.07.2019

## PARTE QUINTA : NORME PER LA VIABILITA', LE INFRASTRUTTURE ED I SERVIZI

### Art. 26 - Viabilità.

1.

L'indicazione grafica delle sedi viarie riportate nelle tavole di PRG ha valore di massima sino all'approvazione dei singoli progetti esecutivi, e garantisce la conservazione, l'ampliamento, la creazione degli spazi pubblici necessari alla circolazione e sosta dei veicoli, nonché alla mobilità pedonale e ciclabile. A tal fine, negli elaborati di PRG (serie 201.III D1 e D2<sup>83</sup>) sono individuati i tracciati viari di progetto e le aree verdi di pertinenza stradale, che rimangono inedificabili. L'adozione di differenti soluzioni rispetto a quanto previsto in PRG comporta la redazione di specifiche analisi di compatibilità ambientale; ed è esclusa la possibilità di realizzare strutture per la viabilità veicolare nelle aree di tutela integrale, oltre a quanto previsto in sede di PRG.

*Per quanto riguarda le varianti della SS Urbinate in località Trazanni e della SP 66 in località Cà Mazzasette/Ponte in Foglia, la limitazione precedente non è operante; il relativo progetto, ferme restando le analisi di compatibilità ambientale di cui sopra, dovrà essere oggetto di specifico studio di fattibilità preliminare che individui le soluzioni alternative per minimizzare l'impatto sull'ambiente e evitare interferenze con la viabilità del centro abitato.*<sup>LVI</sup>

Non comportano variante urbanistica gli interventi volti ad adeguare la viabilità esistente alle "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade. (D.M. 5-11-2001)" e quelli volti alla realizzazione di marciapiedi o piste ciclabili in adiacenza alla carreggiata.

Fuori del perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti nel presente PRG

<sup>83</sup> Correzione errore materiale. Testo originale: "... A tal fine, negli elaborati di PRG (serie III / 2) sono individuati i tracciati viari di progetto e le aree verdi di pertinenza stradale, che rimangono inedificabili ...".

l'edificazione dovrà rispettare le distanze minime a protezione del nastro stradale previste dal decreto interministeriale 1 aprile 1968 n. 1404.

2.

Nelle aree sottoposte a tutela integrale, in quelle di Parco e nell'ambito dei nuclei perimetrati, la rete stradale dovrà mantenere per quanto possibile le caratteristiche attuali; *per quelle non asfaltate potranno essere attuati interventi di depolverizzazione<sup>LVII</sup>*. Le eventuali rettifiche di tracciati esistenti, che si rendessero necessarie, dovranno essere eseguite in modo da ridurre al minimo la necessità di scarpate artificiali e di rilevati, ed essere oggetto di uno specifico studio sulle implicazioni di carattere ambientale e paesistico. Gli eventuali muri di sostegno dovranno essere realizzati in pietra, o adeguatamente rivestiti (mattoni / pietra) e non potranno avere una altezza libera superiore a ml. 2,00; altezze maggiori sono consentite solo con parere motivato dell'ufficio preposto al rilascio degli atti abilitativi che, previo sopralluogo, riconosca e verbalizzi la compatibilità ambientale, l'eccezionalità del caso e la impraticabilità di soluzioni alternative.

Le gabbionate dovranno essere contenute all'indispensabile, ed i ripristini dei fronti dissestati andranno eseguiti soprattutto con idrosemina e interventi di forestazione e di bioingegneria.

3.

L'impianto di nuove stazioni di servizio è vietato nelle aree di tutela integrale ed orientata, e nelle aree di Parco (solo ai margini del Parco Urbano ciò è possibile, secondo le indicazioni del relativo Progetto Guida), nonché all'interno delle zone urbanizzate definite come Centri Storici, e nelle strade residenziali di quartiere. E' ammessa la loro costruzione solo lungo le strade provinciali e statali, con esclusione delle traverse interne ai centri abitati; è pure consentita la loro costruzione nelle aree produttive esistenti o di nuova realizzazione, e nelle aree indicate come aree ver-

di di pertinenza stradale. Sono incompatibili con il carattere storico della città i distributori di carburante che si trovano nell'area del Mercatale.

Le nuove stazioni di servizio potranno avere costruzioni accessorie ( quindi oltre le pensiline) nei limiti delle disposizioni in materia .<sup>84</sup>

## **Art. 27 - Parcheggi**

1.  
Valgono, per quanto non in contrasto con le presenti norme e gli altri documenti di PRG, le disposizioni e le previsioni contenute nel P.U.P. (programma urbano dei parcheggi).<sup>85</sup>

2.  
Nell'allegato n. 1 alle Norme ( Specifiche urbanistiche, criteri qualitativi e quantitativi) è indicata, per alcune situazioni comprese nel Piano Urbano dei Parcheggi, la possibilità di destinare parte delle superfici realizzabili ad attrezzature di tipo commerciale; in tale allegato sono inoltre individuate e quantificate le aree da destinare a parcheggi all'aperto e le quantità minime di aree per parcheggi pubblici da garantire nell'ambito di ogni singolo intervento di trasformazione urbanistica.

## **Art. 28 - Aree e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.**

1.  
Comprendono le attrezzature ed i servizi a livello di nucleo, di quartiere, di frazione e di città <sup>86</sup>destinati a soddisfare le esigenze collettive per quanto riguarda la vita di relazione e le attività ricreative, e ad equipaggiare il territorio con adeguate attrezzature di carattere culturale, didattico, sanitario ed amministrativo.

---

<sup>84</sup> Si veda la circolare Ministero Lavori Pubblici, Direzione Generale ANAS, n° 1350 del 10/10/1968.

<sup>85</sup> Il PUP è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale.

<sup>86</sup> Si veda il Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968 n° 1444, art. 3, 4 e 5.

2.  
Le aree di cui trattasi svolgono inoltre il compito di rendere più vivibile la città ed i suoi quartieri, mediante un'articolazione anche capillare di spazi non edificati, che verranno valorizzati con adeguati interventi di riqualificazione e di potenziamento delle alberature.

3.  
Negli elaborati della serie III / B ( Organizzazione delle aree urbane ) sono individuati i vari settori urbani destinati alle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e nelle relative specifiche urbanistiche (allegato n° 1 ) sono elencate le disposizioni particolari e le destinazioni settoriali.

4.  
L'utilizzo delle aree di cui trattasi, ove la destinazione in atto non corrisponda alle previsioni del PRG, avviene mediante acquisizione o esproprio da parte dell'Amministrazione Comunale e degli Enti istituzionalmente preposti alla realizzazione delle specifiche attrezzature e servizi. In casi particolari, l'Amministrazione Comunale potrà autorizzare la realizzazione di attrezzature e impianti di interesse pubblico anche ad altri soggetti, a condizione che l'intervento sia compatibile con i programmi comunali, e che in sede di convenzione siano stabiliti i criteri della gestione sociale dell'attrezzatura di interesse pubblico di cui trattasi, ed i termini economici e temporali della sua cessione all'Amministrazione.

5.  
Nell'ambito dei nuclei rurali, le schede normative che disciplinano le modalità di intervento individuano le aree da rendere disponibili all'uso pubblico. Date le caratteristiche rurali di tali situazioni, tali aree potranno essere gestite dai residenti, per la realizzazione di giardini, parchi, orti collettivi ,ecc..

6.  
Nell'ambito delle aree di nuova edificazione la dotazione delle aree disponibili per

servizi pubblici e le loro caratteristiche sono stabilite nelle specifiche urbanistiche. Il regime giuridico di tali aree, gli oneri manutentivi, i requisiti per la effettiva disponibilità all'uso pubblico saranno oggetto di definizione nell'ambito della convenzione allegata allo strumento urbanistico attuativo.

7.

Le quantità di aree di standards indicate nelle specifiche urbanistiche costituiscono un minimo inderogabile; qualora i piani attuativi prevedano destinazioni d'uso integrative rispetto a quelle assunte a base di riferimento (nell'ambito di quelle consentite dall'art. 7 NTA), la dotazione minima di standards dovrà essere, se del caso, maggiorata, in applicazione dei relativi parametri di legge.

8.

Qualora avvengano mutamenti di destinazione d'uso - entro la gamma consentita all'art. 7 -, è prescritta la cessione delle maggiori aree di standards eventualmente necessarie, secondo la normativa di legge; tale cessione non è monetizzabile, né è possibile la sua traslazione in aree disgiunte da quelle di pertinenza o comunque non limitrofe. Le aree di cui al presente comma, se ricadenti all'interno delle zone B come indicate nelle "Specifiche Urbanistiche" all. n. 1, dovranno essere garantite per intero, cioè senza la riduzione al 50% consentita dalle normative. L'Amministrazione Comunale potrà chiedere in questi casi che le quote di standards siano totalmente destinate a parcheggio pubblico, e che le opere relative siano a completo carico degli operatori. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale non richiedere tale cessione delle aree, nei casi di interventi parziali che non comportano la ristrutturazione completa dell'immobile e che complessivamente non comportino una superficie, calcolata sottraendo dalla S.T. dell'insediamento di progetto le superfici che le presenti norme di PRG permettono espressamente di realizzare in aggiunta agli indici di piano ed elencate alle lettere

a), e c) di cui al comma 1 ter dell'art. 8<sup>87</sup> maggiore di 100 mq. Tale disposizione non si applica nelle zone A.

## **Art. 29 - Aree e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico a scala territoriale.**

1.

Comprendono le attrezzature ed i servizi a livello territoriale <sup>88</sup>e sono destinate a soddisfare le esigenze ricreative, didattiche, sanitarie e della vita associativa della collettività, e quelle di un sano equilibrio ecologico del territorio

2.

Le aree di cui trattasi svolgono inoltre il compito di equipaggiare il territorio anche ai fini turistici, mediante l'articolazione di spazi pubblici che ne consentano una capillare visitabilità.

3.

Le aree di cui trattasi sono previste all'interno dei Parchi di cui ai precedenti articoli 18 e 19; i relativi Progetti Guida fissano i criteri per l'individuazione di tali aree; in via prioritaria, costituiscono aree di standards territoriale le aree della foresta demaniale delle Cesane (Parco delle Cesane) e quelle necessarie per la realizzazione del Polo Universitario Scientifico, all'interno del Parco Scientifico secondo le indicazioni del relativo Progetto Guida. Compete ai relativi strumenti attuativi l'esatta perimetrazione di tali aree e le specifiche determinazioni in merito al loro regime d'uso.

*Al di fuori dei parchi è stata inoltre individuato il perimetro della attuale discarica consorziate in località Cà Lucio e dell'adiacente canale; l'eventuale ampliamento di queste strutture è subordinato all'esito della necessaria verifica di compatibilità ambientale.*<sup>LVIII</sup>

---

<sup>87</sup> variante approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 01.04.2019

<sup>88</sup> ibidem, art. 4 punto 5

Nell'area della discarica, in località Cà Lucio, ricadono zone classificate a pericolosità elevata P3 per le quali valgono integralmente le Norme di Attuazione del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI) approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 116 del 21.01.2004 e successive modifiche ed integrazioni con particolare riferimento agli articoli 7, 9, 12, 23<sup>89</sup>.

4.  
Per le modalità di attuazione e gestione, vale quanto detto al precedente articolo, punto 4

---

<sup>89</sup> Modifica introdotta a seguito del parere n.3130/13 del Servizio 11 della Provincia di Pesaro Urbino relativo all'art.89 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380

## PARTE SESTA : NORME TRANSITORIE E DISPOSIZIONI FINALI PER LA GESTIONE DEL PIANO.

### Art. 30 - Strumenti attuativi vigenti e misure di salvaguardia

1.

Gli strumenti attuativi regolarmente approvati dall'Amministrazione Comunale, in attuazione dei precedenti strumenti urbanistici generali e di specifiche disposizioni regionali, restano in vigore fino alla data prevista nella relativa convenzione per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione. Tale termine non è prorogabile, ed al suo scadere le previsioni non attuate potranno essere realizzate subordinatamente al collaudo e alla cessione all'amministrazione comunale delle opere di urbanizzazione.

2.

Gli strumenti attuativi vigenti alla data di adozione del presente PRG, e le relative convenzioni, potranno essere oggetto delle varianti che non ne modifichino il dimensionamento, il perimetro, le destinazioni d'uso e le dotazioni di standards, né, come sopra detto, i termini temporali per il completamento delle opere di urbanizzazione. In particolare rimangono valide, nel senso che fanno parte del PRG, le previsioni di incremento delle attività ricettive contenute nel Piano Attuativo redatto secondo le disposizioni del' art. 11 della Legge Regionale 33/91, nella forma adottata con Delibera Consiliare n° 143 del 13/11/93.<sup>LIX</sup>

3.

Rimangono salve le concessioni già rilasciate; a decorrere dalla data di adozione del nuovo PRG, non potranno essere rilasciate concessioni edilizie per interventi in contrasto con le previsioni in esso conte-

nute applicandosi le misure di salvaguardia.<sup>90</sup>

4.

Nelle zone di completamento edificate in base a piani attuativi precedentemente approvati, per le quali le Specifiche urbanistiche di cui all' allegato A1 prevedono indici di densità edilizia senza un richiamo alla normativa ed alla zonizzazione del piano attuativo che le ha originate, sono escluse dal calcolo dell' edificabilità le aree che detto piano attuativo ha destinato al soddisfacimento degli standard urbanistici e quelle destinate alla viabilità, piazze e parcheggi. Per queste aree viene confermata la destinazione pubblica prevista dal piano attuativo<sup>LX</sup>.

### Art. 31 - Istituzione del catasto urbanistico

1.

Le "Specifiche Urbanistiche" di cui all'allegato n.1 alle Norme costituiscono la base del Catasto Urbanistico Comunale. Tale strumento consente l'esecuzione "in automatico" dei certificati d'uso urbanistico, l'aggiornamento delle condizioni di attuazione del PRG e l'apposizione di vincoli reali, conseguenti alla utilizzazione fondiaria delle aree agricole, ed alla utilizzazione degli incrementi volumetrici "una tantum" laddove consentiti.

2.

L'utilizzazione degli incrementi volumetrici "una tantum" potrà avvenire una volta sola, e l'uso fattone dovrà risultare con un atto da trasciversi nei registri immobiliari a cura e spese del beneficiario. Analogamente, per le costruzioni in zona agricola, si fa riferimento alle procedure indicate dalla normativa vigente<sup>91</sup>; tali condizioni saranno trascritte anche nel Catasto Urbanistico Comunale.

<sup>90</sup> Si veda l'art. 10 legge 17/8/42 n° 1150 e successive modificazioni

<sup>91</sup> ibidem, punti 1,3,5,6.

**PARTE SETTIMA : NORME DI TUTELA DEL PATRIMONIO BOTANICO VEGETAZIONALE PRESENTE NELLE AREE EXTRAURBANE.**<sup>LXI</sup>

**ART. 32 - TUTELA DELLE FORESTE DEMANIALI REGIONALI E BOSCHI**

*“Ai fini della conservazione, consolidamento ed estensione delle foreste demaniali regionali e dei boschi (ove per bosco si intende una superficie di terreno non inferiore a mq. 5000 in cui sono presenti piante forestali legnose o arbustive, determinanti a maturità un’area di insidenza - proiezione sul terreno delle chiome delle piante - di almeno il 50% della superficie) così come descritti nell’art. 34 del P.P.A.R. ed ulteriormente specificati nella relazione sui caratteri della vegetazione e sull’assetto ecologico del territorio del P.R.G. (pagg. da 23 a 33) anche se non cartografati nella specifiche tavole (tavv. 201 I B2) del P.R.G. è prescritta l’applicazione della tutela integrale di cui all’art. 27 del P.P.A.R.. Tale tutela vale anche nell’ambito perimetrale alla superficie boscata che si estende per una fascia di m. 15 dai fusti degli alberi più esterni. Sono fatte comunque salve le norme regolanti le utilizzazioni forestali”.*

**ART. 33 - TUTELA DELLE FORMAZIONI RIPARIALI**

*“Per le formazioni ripariali, anche se non individuate cartograficamente, è prescritta la tutela integrale ai sensi degli artt. 26 e 27 delle N.T.A. del P.P.A.R.. Tale tutela si dovrà applicare anche nell’ambito perimetrale così come di seguito dimensionato*

*Formazioni ripariali : una superficie compresa tra la riva del corso d’acqua e la linea chiusa parallela al margine della formazione, al di fuori della stessa, e misurata a 25 m. dai fusti arborei o arbustivi più esterni” (rif. Pag. 75 della relazione sui caratteri della vegetazione e sull’assetto ecologico del territorio). Qualora le formazioni ripariali si configurino come boschi, come sopra definiti, sono fatte comunque salve le norme regolanti le utilizzazioni forestali”.*

**ART. 34 - TUTELA DEGLI ELEMENTI DIFFUSI DEL PAESAGGIO AGRARIO**

*“Per gli elementi diffusi del paesaggio agrario di cui all’art. 37 del P.P.A.R., anche se non individuati nella carta fisionomica della vegetazione sono stabilite le seguenti prescrizioni volte alla loro conservazione, e valorizzazione. Tale tutela si articola come segue :*

*è stabilito il divieto di distruzione o danneggiamento dell’apparato epigeo ed ipogeo dell’elemento stesso con qualunque mezzo ed in qualunque modo ; è fatto salvo, comunque, il disposto della L.R. 8/87 ed eventuali leggi e regolamenti vigenti ;*

*nell’ambito di tutela degli elementi diffusi del paesaggio agrario, così come di seguito dimensionato chiunque voglia intraprendere azioni che comportino modifiche permanenti dello stato dei luoghi sia in ambito ipogeo che epigeo è obbligato a presentare specifica richiesta al comune. Detta richiesta dovrà contenere, oltre la documentazione fotografica dell’elemento, l’esatta ubicazione dello stesso e del proprio ambito di tutela almeno in scala 1 :1000 e le opportune soluzioni tecniche atte alla salvaguardia dell’elemento, tenendo conto del disposto della tutela orientata di cui all’art. 26 e 27 del P.P.A.R.. In tali ambiti è comunque consentita la pratica agricola e l’ordinaria manutenzione tranne la potatura a capitozzo se non per la salvaguardia della pubblica incolumità.*

*Dimensionamento dell’ambito di tutela perimetrale.*

*Alberature stradali (disposte a meno di 10 m. dal ciglio stradale) : una superficie delimitata dalla lunghezza dell’alberatura, ivi comprese eventuali soluzioni di continuità dovute a piante mancanti ed aumentata di 10 m. all’inizio ed alla fine e, in larghezza, dal ciglio della strada fino a 10 m. oltre l’alberatura ;*

*Alberature poderali : una superficie delimitata dalla lunghezza dell’alberatura, ivi comprese eventuali soluzioni di continuità dovute a piante mancanti ed aumentate di 10 m. all’inizio ed alla fine e, in larghezza, da 10 m. misurati dai due lati dell’alberatura ;*

*Siepi stradali e poderali : una superficie pari alla lunghezza della siepe, ivi compresi eventuali soluzioni di continuità dovute a piante*

*mancanti ed aumentata di 5 m. all'inizio ed alla fine ed alla larghezza della siepe aumentata di 3 m. per ogni lato, misurati alla base del fusto o della ceppaia più esterni ;*

*Boschi e macchie (<0.5 ha) : una superficie compresa entro la linea chiusa misurata a 12 m. dai fusti arborei o arbustivi più esterni ;*

*Individui isolati, o a gruppi sparsi in particolare querce o altre specie protette dalla legislazione regionale vigente : una superficie circolare con centro nel tronco dell'elemento e raggio di 10 m. Per soluzioni di continuità si intende un tratto non alberato o non coperto da arbusti, di lunghezza almeno uguale alla somma delle lunghezze dei due tratti contigui.*

**PARTE OTTAVA : PRESCRIZIONI CONSEQUENTI I PARERI DEGLI ENTI CONSULTATI.<sup>LXII</sup>**

**REGIONE MARCHE- SERVIZIO DECENTRATO OPERE PUBBLICHE E DIFESA DEL SUOLO DI PESARO** (parere n. 281, prot. n. 6708, del 28.07.94):

“(...) - sarà opportuno inserire nelle N.T.A. un esplicito richiamo al rispetto della normativa sismica per ogni opera da eseguirsi nell'intero territorio del Comune;

- nel Centro Storico, e laddove prevalgono esigenze di conservazione e recupero del patrimonio storico-edilizio esistente, potranno utilmente seguirsi le indicazioni appositamente incluse nell'allegato 3 alle citate N.T.A., con riguardo agli interventi strutturali, ai materiali e ai provvedimenti tecnici da adottarsi, dei quali peraltro questo servizio si riserva di valutare l'efficacia caso per caso, in sede preventiva o di eventuale controllo, in relazione obiettivi definiti al punto C.9. del D.M. 24.01.86;

- per tutte le zone nelle quali la realizzazione delle opere è subordinata alla preventiva approvazione di appositi Piani attuativi, anche sulla base dei Progetti Guida già appositamente predisposti, i Piani suddetti dovranno essere corredati da indagini geotecniche di dettaglio, secondo quanto prescritto in materia dal D.M. 11.03.88;

- per quanto riguarda le aree già oggetto di precedenti indagini, per interventi -urbanistici in atto, le cui previsioni risultano recepite dal presente P.R.G., si richiamano i pareri a suo tempo espressi;

- nelle zone in pendio si raccomanda di adottare tipologie edilizie adeguate, contenendo l'entità di sbancamenti e riporti di terreno in misura tale da non alterare le condizioni di stabilità, che dovranno comunque essere oggetto di verifica, anche in relazione alle opere da eseguire, provvedendo altresì alla necessaria regimazione, canalizzazione e re-

golare smaltimento delle acque superficiali e di scolo;

- appositi studi geognostici dovranno effettuarsi anche con riguardo alla nuova viabilità prevista, ed ai relativi tracciati stradali graficamente riportati nel Piano;

- in relazione a quanto disposto dal punto C.3. del D.M. 24.01.86, si ritiene infine di dover suggerire, nelle zone di espansione, e comunque per nuovi insediamenti, l'adozione di strade di larghezza non inferiore a mt. 10,00. ....”

**MINISTERO PER I BENI CULTURALI E AMBIENTALI - SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA DELLE MARCHE DI ANCONA** (parere n. 4639 del 05.05.95):

“ Con riferimento allo strumento urbanistico in oggetto citato, premesso che le testimonianze archeologiche riferibili alla città romana attualmente documentate da resti visibili sono abbastanza scarse ed è quindi particolarmente importante salvaguardarle e valorizzarle inserendole compiutamente nel contesto urbano - si citano ad esempio la cisterna all'interno di Palazzo Petrangolini il pavimento e le basi di pilastri dell'altra cisterna parzialmente inglobata nella chiesa di S. Sergio, i resti del teatro romano presso S. Domenico, alcuni tratti della cinta muraria nel Arcivescovado ed altre testimonianze di minore entità: strutture murarie ed avanzi di una fornace nel sottovia dell'Ospedale Civile, un tratto di muro laterizio in via Raffaello (civico 73) - si apprezza l'impostazione programmatica riguardante la "salvaguardia dell'insediamento storico nelle campagne..." e si ribadisce la necessità di rispettare opportunamente l'assetto morfologico territoriale al quale devono essere subordinati l'adeguamento delle infrastrutture viarie e la creazione di nuovi comprensori urbanistici.

Come indicato nella nota n 395 in data 24 gen. 1980, il popolamento romano, oltre che dalle note necropoli di Bivio Croce Missionari e S. Donato e da sepolture sporadiche più volte segnalate, è attestato da numerosi insediamenti agricoli, spesso riconoscibili da aree di cocchia-

me o da scarsi resti murari che dopo una prima ricognizione sono stati talvolta reinterati. Di qui la necessità di privilegiare attività agricole che non prevedano scassi in profondità o massicci spostamenti di terra come, gradonature o livellamenti.

Nell'esprimere pertanto il parere favorevole con le suddette osservazioni si ribadisce l'obbligo di ottemperare alle disposizioni della legge di tutela 1 giugno 1939 n. 1089 che prevede in caso di rinvenimenti archeologici l'immediata sospensione dei lavori e la tempestiva comunicazione a questo Ufficio."

#### **A.N.A.S. - COMPARTIMENTO DELLA VIABILITA' DELLE MARCHE DI ANCONA** (parere . n. 23649 del 07.02.95):

“ ..... questa sezione esprime Parere favorevole condizionato all'adozione del P.R.G. subordinatamente all'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- 1) Lo svincolo in località "Le Conce" dovrà tenere conto della sistemazione prevista nel progetto esecutivo inerente la "Bretella di Urbino" approvato dal Comune;
- 2) Il summenzionato progetto prevede, nelle somme a disposizione, l'adeguamento della S.S.73 bis tra le località Le Conce e Croce dei Missionari, tratto per il quale il P.R.G. non prevede modifiche;
- 3) Per quanto riguarda le soluzioni degli svincoli in loc. Bivio Borzaga e Casino Noci questo Compartimento non può esprimersi in merito in quanto non esistono progetti di massima già approvati dall'Azienda.

Per la definizione dell'innesto della "Strada rossa" confluyente sulla S.S.73 bis in località Fosso degli Angeli si rimanda l'approvazione all'atto esecutivo."

#### **CORPO FORESTALE DELLO STATO** (parere n.9225 del 25.07.1996):

“I boschi effettivamente esistenti nel territorio comunale siano correttamente e compiutamente cartografati, anche sulla base delle riprese aeree più recenti disponibili . In particolare, risulta

necessario un approfondimento di analisi e di restituzione cartografica dei suddetti boschi di neoformazione condotta anche sulla base delle categorie normative in uso ( definizione di bosco ai sensi della L.R. n. 7/85, etc. )

Considerato peraltro che tale cartografia, per ovvie ragioni di scala, non può consentire una individuazione di dettaglio di tali popolamenti forestali, lo scrivente si riserva considerazioni più precise in occasione dell'eventuale esame degli Strumenti Urbanistici Attuativi o, comunque, preliminarmente alla esecuzione degli interventi edilizi eventualmente interferenti con i suddetti popolamenti.

Oltre a ciò, in linea generale, non appare superfluo precisare che le entità vegetazionali sono contraddistinte da uno spiccato dinamismo risultando suscettibili, quindi, di variazioni fisionomiche e dimensionali , anche in tempi brevi (ad esempio terreni arbustati in rapida evoluzione a bosco).

Sotto il profilo informativo, pertanto, appare opportuno evidenziare che tali popolamenti forestali - boschi di neoformazione, nuovi impianti e simili - nel momento in cui saranno formalmente classificabili come boschi, risulteranno, a parere dello scrivente, sottoposti al vigente regime di tutela paesaggistica.

A tal fine si evidenzia che secondo l'art. 5 della L.R. n. 7/85, modificata ed integrata con L.R. n. 8/87, per bosco deve intendersi “ .....una superficie di terreno non inferiore a mq. 5.000 in cui sono presenti piante forestali legnose o arbustive, determinanti a maturità un'area di insidenza (proiezione sul terreno delle chiome delle piante) di almeno il 50% della superficie.

Si ricorda, peraltro, che per gli stessi boschi resta ferma la validità delle norme regolanti le utilizzazioni forestali (Prescrizioni di massima e di Polizia Forestale di cui alla L. n. 3267/23 - Delibera di G.R. n. 3712 del 3/10/1994 - L.R. n. 7/85 e s.m.).

Si ritiene importante precisare, inoltre, che la L.R. n. 7/85 modificata ed integrata dalla L.R. n. 8/87 , tutela tutte le piante d'alto fusto, secolari e non, siano esse isolate, in filari o in gruppi, purché appartenenti alle specie elencate nell'art. 1 della legge medesima,

nonché le siepi esistenti lungo le scarpate e nel territorio agro-silvo-pastorale.

Infine, per gli effetti sulla gestione del territorio, non appare superfluo ricordare l'importanza di una corretta applicazione della suddetta legge regionale, del vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. n. 3267/23, al quale è sottoposto, quasi per intero, il territorio comunale, nonché delle altre norme regolanti le utilizzazioni forestali (D.G.R. n. 3712 del 3/10/1994).

## **PROVINCIA PESARO URBINO<sup>LXIII</sup>**

- Nelle aree di nuovo impianto, sia abitative che produttive, sarà indispensabile una accurata progettazione urbanistica, dedicando ogni attenzione alla sistemazione degli spazi aperti, delle recinzioni e del verde. Si dovrà predisporre uno specifico piano del verde nell'ambito del quale andranno individuate le sistemazioni dei terreni e le piantumazioni da effettuarsi con essenze arboree ed arbustive autoctone che andranno ad integrare la vegetazione esistente. Tali prescrizioni dovranno essere vincolanti ai fini del rilascio del certificato di agibilità delle opere realizzate. In particolare per le aree destinate a parcheggio pubblico dovrà essere elaborato un progetto che contempli una adeguata permeabilità dei suoli e l'impianto sistematico di essenze arboree che favoriscano l'ombreggiamento e migliorino la qualità degli spazi.

- I materiali e le forme architettoniche degli edifici dovranno essere consoni alla tradizione architettonica locale. Saranno pertanto da privilegiare le coperture a falde con finitura a coppi, evitando di ricorrere a coperture piane. Si eviterà l'utilizzo di superfici in cemento armato a vista.

- Nelle tinteggiature esterne si raccomanda di utilizzare tonalità di colore tipiche delle terre locali.

- Al fine di evitare fenomeni di sovraffollamento e per adeguare le abitazioni alle esi-

genze del nucleo familiare secondo quanto previsto dall'art.2 della L.R. n.36 del 16/12/2005, dovranno essere realizzati alloggi avente una superficie utile calpestabile inferiore ai 54 mq. per un massimo del 20% di quelli previsti dai piani attuativi.

- In sede attuativa degli interventi, si ricorda di applicare l'art.13 del PPAE avente ad oggetto "Recupero e riutilizzo di inerti da attività private diverse dalle demolizioni".

- I Modifica ex deliberazione Giunta Provinciale n° 776/96, Capo A, pt. 1.
- II Modifica ex deliberazione Giunta Provinciale n° 776/96, Capo A, pt. 2.
- III Ibidem.
- IV Modifica in accoglimento pt. 1, osservazione n° 386; deliberazione Giunta Provinciale n° 776/96, Capo B, pt. c.
- V Modifica in accoglimento pt. 2, osservazione n° 386; deliberazione Giunta Provinciale n° 776/96, Capo B, pt. c.
- VI ibidem
- VII [Variante parziale al PRG approvata con del. C.C. n. 91 del 07.08.2006](#)
- VIII Modifica in accoglimento pt. 3, osservazione n° 386; deliberazione Giunta Provinciale n° 776/96, Capo B, pt. c.. La modifica consiste nell' eliminazione dell' ultimo periodo del comma.
- IX Modifica ex deliberazione Giunta Provinciale n° 776/96, Capo A, pt. 7.
- X [In base alla](#) modifica introdotta in sede di approvazione ( del G.P. 323/97) in accoglimento delle controdeduzioni comunali alla deliberazione della Giunta Provinciale n° 776/96, Capo I " prescrizioni relative alle coperture piane", [l'accettazione di coperture diverse da quelle a falde inclinate doveva essere di volta il volta motivata dalla Commissione Edilizia. Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 63. del 29.09.2009 l'Amministrazione Comunale ha provveduto ad abrogare la citata Commissione.](#)
- XI [Variante al PRG approvata con deliberazione del consiglio comunale n.30 del 27.04.2011](#)
- XII [Variante al PRG. Approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.19 del 14.03.2011](#)
- XIII [Variante al PRG. Approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.19 del 14.03.2011](#)
- XIV Modifica in accoglimento pt. 4, osservazione n° 386; deliberazione Giunta Provinciale n° 776/96, Capo B, pt. c.. La G.P. ha inoltre prescritto la sostituzione delle parole "aree non urbanizzate" con "aree agricole".
- XV [Variante parziale al PRG approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 53 del 20.06.2005](#)
- XVI Modifica in accoglimento pt. 6, osservazione n° 386; deliberazione Giunta Provinciale n° 776/96, Capo B, pt. c..
- XVII Modifica in accoglimento del Pt. D) della deliberazione del Consiglio Comunale n° 22 del 3.3.1995.
- XVIII Modifica in accoglimento pt. 20, osservazione n° 386; deliberazione Giunta Provinciale n° 776/96, Capo B, pt. c.
- XIX [variante al PRG approvata con del. G.P. n. 111 del 16.07.2001 -- Deliberazione Consiglio Comunale n. 82 del 10.07.2003.](#)
- XX Modifica ex deliberazione Giunta Provinciale n° 776/96, Capo A, pt. 9.
- XXI Modifica in accoglimento osservazione n° 212 ( Coen Vittoria, Gabriella e Claudio), deliberazione Giunta Provinciale n° 776/96.
- XXII Prescrizione della Giunta Provinciale in accoglimento pt. 7, osservazione n° 386; deliberazione Giunta Provinciale n° 776/96, Capo B, pt. c.
- XXIII Modifica in accoglimento pt. 7, osservazione n° 386; deliberazione Giunta Provinciale n° 776/96, Capo B, pt. c.
- XXIV Modifica in accoglimento pt. 8, osservazione n° 386; deliberazione Giunta Provinciale n° 776/96, Capo B, pt. c. e n° 323/97, Capo B, pt. c.
- XXV Prescrizione in accoglimento pt. 8, osservazione n° 386; deliberazione Giunta Provinciale n° 776/96, Capo B, pt. c. e deliberazione Giunta Provinciale n° 323/97, Capo B, pt. c.
- XXVI Modifica in accoglimento pt. 9, osservazione n° 386; deliberazione Giunta Provinciale n° 776/96, Capo B, pt. c.
- XXVII Modifica introdotta in sede di approvazione ( del G.P. 323/97 Capo F, pt. 11a) in accoglimento delle controdeduzioni comunali alla deliberazione della Giunta Provinciale n° 776/96.
- XXVIII [variante parziale al PRG approvata con Del. C.P. n. 114 del 16/07/2001.](#)
- XXIX Modifica in accoglimento pt. 10, osservazione n° 386; deliberazione Giunta Provinciale n° 776/96, Capo B, pt. c.
- XXX Prescrizione in accoglimento pt. 10, osservazione n° 386; deliberazione Giunta Provinciale n° 776/96, Capo B, pt. c.
- XXXI Modifica introdotta in sede di approvazione ( del G.P. 323/97) in accoglimento delle controdeduzioni comunali ala deliberazione della Giunta Provinciale n° 776/96, Capo B, pt. c
- XXXII Modifica introdotta in sede di approvazione ( del G.P. 323/97) in accoglimento delle controdeduzioni comunali ala deliberazione della Giunta Provinciale n° 776/96, Capo D.
- XXXIII Modifica in accoglimento pt. 1, osservazione n° 199 (Federazione provinciale coltivatori diretti - Confederazione italiana agricoltori), deliberazione Giunta Provinciale n° 776/96, Capo B, pt.27.
- XXXIV [Approvata con Decreto Ministero dell'Ambiente 6 febbraio 2001.](#)
- XXXV [Variante al PRG. Approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.98 del 28.09.2007](#)
- XXXVI [prescrizioni contenute nella D.g. provinciale n.323 del 22.04.1997 capo C](#)
- XXXVII [prescrizioni contenute nella D.g. provinciale n.323 del 22.04.1997 capo C](#)
- XXXVIII Modifica introdotta in sede di approvazione ( del G.P. 323/97, Capo A, pt. 5) in accoglimento delle controdeduzioni comunali ala deliberazione della Giunta Provinciale n° 776/96.
- XXXIX Modifica in accoglimento pt. 12, osservazione n° 386; deliberazione Giunta Provinciale n° 776/96, Capo B, pt. c.
- XL Modifica in accoglimento pt. 1, osservazione n° 199 (Federazione provinciale coltivatori diretti - Confederazione italiana agricoltori), deliberazione Giunta Provinciale n° 776/96, Capo B, pt.27.
- XLI [prescrizioni contenute nella D.g. provinciale n.323 del 22.04.1997 capo C](#)
- XLII Modifica in accoglimento pt. 1, osservazione n° 199 (Federazione provinciale coltivatori diretti - Confederazione italiana agricoltori), deliberazione Giunta Provinciale n° 776/96, Capo B, pt.27.
- XLIII [Articolo modificato a seguito dell'accoglimento delle prescrizioni contenute nella D.g. provinciale n.323 del 22.04.1997 - capo C](#)
- XLIV modifiche introdotte in sede di approvazione (del G.P. 323/97, capo c, pt 1)
- XLV modifiche introdotte in sede di approvazione (del G.P. 323/97, capo c, pt 2)

- 
- XLVI Modifica in accoglimento pt. 1, osservazione n° 199 (Federazione provinciale coltivatori diretti - Confederazione italiana agricoltori), deliberazione Giunta Provinciale n° 776/96, Capo B, pt.27.
- XLVII modifiche introdotte in sede di approvazione (del G.P. 323/97, capo c, pt 3)
- XLVIII modifiche introdotte in sede di approvazione (del G.P. 323/97, capo c, pt 1)
- XLIX [Modifiche introdotte in sede di approvazione \( del G.P. 323/97, Capo C, pt. 2\)](#)
- L Modifica in accoglimento pt. 16 dell' osservazione n° 386; deliberazione Giunta Provinciale n° 776/96, Capo B, pt. c.
- LI Modifica in accoglimento pt. 7, osservazione n° 199 (Federazione provinciale coltivatori diretti - Confederazione italiana agricoltori), deliberazione Giunta Provinciale n° 776/96, Capo B, pt.27.
- LII Modifica con prescrizione in accoglimento pt. 17, osservazione n° 386; deliberazione Giunta Provinciale n° 776/96, Capo B, pt. c. e deliberazione Giunta Provinciale n° 323/97, Capo B, pt. c.
- LIII Ibidem.
- LIV Ibidem.
- LV Modifica in accoglimento pt. 18 dell' osservazione n° 386; deliberazione Giunta Provinciale n° 776/96, Capo B, pt. c.
- LVI Modifica in accoglimento parziale dell' osservazione n° 58 presentata dal Presidente dell' Amministrazione Provinciale di Pesaro e Urbino.
- LVII Modifica in accoglimento pt. 10, osservazione n° 199 (Federazione provinciale coltivatori diretti - Confederazione italiana agricoltori), deliberazione Giunta Provinciale n° 776/96, Capo B, pt.27.
- LVIII Modifica in accoglimento osservazione n° 195 (Comunità Montana dell' Alto e Medio Metauro), deliberazione Giunta Provinciale n° 776/96, Capo B.
- LIX In accoglimento dell' osservazione n° 386, deliberazione Giunta Provinciale n° 776/96, Capo B, pt. c., è stato stralciato l' ultimo periodo che recitava: " Più specifiche disposizioni e delimitazioni a quanto sopra sono eventualmente previste, per ogni settore, nell'ambito delle " Specifiche Urbanistiche".
- LX [Variante al PRG approvata con Deliberazione C.C. n.118 del 29.09.2004](#)
- LXI Integrazione delle N.T.A. in accoglimento delle prescrizioni contenute nella del. G.P. 776/96 capo A, Pt. 13 .
- LXII In accoglimento del Pt. L della deliberazione G.P. 323/97
- LXIII [Prescrizione della Provincia di Pesaro Urbino Decreto Presidenziale n.4/2015](#)