INDICE

premessa pag.03

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI pag.04

Capo I – VALIDITA' DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO pag.04

Art. 1 Applicazione del Piano Particolareggiato pag.04
Art. 2 Destinazioni urbanistiche pag.04
Art. 3 Finalità ed Obiettivi del Piano Particolareggiato pag.05
Art. 4 Elaborati del Piano pag.06
Art. 5 Articolazione delle N.T.A. e modalità di attuazione pag.07

TITOLO II – LA DISCIPLINA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO pag.07

Capo I – STUTTURA E VALIDITA' DELLE NORME E DEGLI ELABORATI pag.07

Art. 6 Individuazione dei sistemi, modalità attuative, ambiti di applicazione e titolarità degli interventi pag.07
Art. 7 Situazioni particolari, interpretazioni degli elaborati e deroghe pag.08

TITOLO III – SISTEMA AMBIENTALE pag.08

Capo I –ELEMENTI DI SISTEMA E STRUTTURA DELL'ASSETTO GEOLOGICO E IDROGEOLOGICO pag.08

Art. 8 Norme generali relative all'assetto geologico pag.08
Art .9 Gestione del rischio idrogeologico e tutela delle condizioni del reticolo idrografico superficiale pag.09

Capo II –ELEMENTI DI SISTEMA E STRUTTURA DELLA RETE ECOLOGICA LOCALE (R.E.L.) pag.09

Art. 10 Descrizione generale pag.09
Art. 11 Elementi e struttura della REL pag.10

TITOLO IV – SISTEMA INFRASTRUTTURALE pag.12

Capo I – TRACCIATI pag.12

Art. 12 Classificazione dei tracciati esistenti e di progetto pag.12
Art. 13 Caratteristiche e manutenzione/riqualificazione dei tracciati esistenti pag.12
Art. 14 Riassetto funzionale dei tracciati storici abbandonati pag.13
Art. 15 Realizzazione di connessione dei percorsi esistenti e di piazzole di sosta pag.14
Art. 16 Illuminazione pag.15

Capo II - AMBITI VISUALI pag.15

Art. 17 Definizione degli ambiti visuali pag.15
Art. 18 Visuali e protezione visiva pag.16
Art. 19 Riqualificazione del margine stradale della SP 77 ad elevata percezione del paesaggio pag.16

Capo III – INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE pag.16

Art. 20 Infrastrutture di servizio a rete pag.16
Art. 21 Fognature e canalizzazioni interrate pag.17

TITOLO V – SISTEMA INSEDIATIVO pag.17

Capo I –EDIFICI pag.17

Art. 22 Zonizzazione del PRG e precisazione dei parametri edilizi pag.17
Art. 23 Classificazione degli edifici pag.18
Art. 24 Usi consentiti pag.19
Art. 25 Modalità di intervento pag.19
Art. 26 Frazionamenti delle unità immobiliari pag.19
Art. 27 Criteri di recupero degli elementi storici nelle costruzioni esistenti pag.19
Art. 28 Modifiche di volume, sagoma e posizione in caso di ristrutturazione edilizia pag.21
Art. 29 Norme generali per gli interventi di rifacimento delle componenti edilizie pag.21
Art. 30 Costruzioni connesse alle attività agricole pag.24

Capo II - PERTINENZE pag.25

Art. 31 Caratteri generali pag.25
Art. 32 Volumi di servizio all'abitazione pag.25
Art. 33 Pergole, tende, ombrelloni e altre coperture temporanee e mobili pag.27
Art. 34 Manufatti per attività ricreative: piscine e campi da gioco pag.27
Art. 35 Pavimentazioni esterne e strade di accesso pag.28
Art .36 Recinzioni, staccionate, cancelli pag.28
Art. 37 Cartellonistica - Insegne pag.29
Art. 38 Illuminazione pag.29

TITOLO VI – MODALITA' ATTUATIVE TRAMITE PIANO DI RECUPERO O PROGRAMMA INTEGRATO pag.30

Capo I – CONTENUTI E FINALITA' DEL MASTERPLAN pag.30

Art. 39 Il Masterplan pag.30

Capo II – MODALITA' ATTUATIVE DEL MASTEPLAN pag.31

Art. 40 Piano di recupero e programma integrato di intervento con intese pubblico-privato pag.31
Art. 41 Accordi agroambientali d'area pag.33

TITOLO VII - DISPOSIZIONI TRANSITORIE pag.33

Capo I - DISPOSIZIONI TRANSITORIE pag.33

Art. 42 Validità degli Atti autorizzativi pag.33
Art. 43 Piani attuativi vigenti pag.33
Art. 44 Misure di salvaguardia pag.34

Premessa

Il presente Piano Particolareggiato attua e dettaglia la regolamentazione urbanistica del Piano Regolatore Generale, adeguato al PPAR Marche ed al PTC della Provincia di Macerata, del Comune di Recanati (Mc), approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 09/04/2014 (pubblicato sul B.U.R.M. in data 12/06/2014 bollettino n. 55), ed adeguato alle prescrizioni provinciali di cui alla D.G.P. n. 106 del 04/04/2014, come integrato dalle successive varianti puntuali o tematiche approvate

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I – VALIDITA' DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Art. 1 - Applicazione del Piano Particolareggiato

Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato in adeguamento al PTC provinciale con Atto di Consiglio Comunale n. 08 del 09/04/2014 e adeguato alle prescrizioni di cui alla Delibera di Giunta Provinciale n. 106 del 04/04/2014, con successivo Atto di Consiglio Comunale n. 19 del 09/05/2015, individua l'area, i cui margini amministrativi sono ricompresi e coincidono in gran parte con la tutela (ex L. 1497/39) di luogo di rilevante interesse "Colle dell'Infinito" individuato con del D.M. 26/03/1955, avente destinazione prevalentemente agricola, da sottoporre a Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato Piano Particolareggiato "Colle dell'Infinito".
Il presente Piano Particolareggiato "Colle dell'Infinito", redatto ai sensi della Legge urbanistica n. 1150/1942 e ss.mm. ed in conformità alla legislazione urbanistica regionale, L.R. n. 34 del 5/8/1992 e ss.mm., si applica all'interno dell'ambito della delimitazione riportata nelle tavole del P.R.G. soprarichiamato, ad esclusione del territorio esterno al limite occidentale dell'unità di paesaggio 10g_B come individuata nella tavola 04 – carta delle unità di paesaggio - agg.2012 – delle analisi ambientali del PRG.
La modifica del perimetro del Piano Particolareggiato assieme ad alcune modeste variazioni costituiscono variante al vigente P.R.G.
Ad eccezione dei contenuti in variante, Il Piano Particolareggiato conferma la validità delle norme del PRG che integra e dettaglia attraverso il proprio apparato normativo richiamando nel testo, ove utile alla migliore lettura della disciplina da tenere, i riferimenti alle norme del PRG ad esse collegate.

Qualsiasi tipo di vincolo presente nel Piano Particolareggiato "Colle dell'Infinito" è di tipo conformativo e non espropriativo. Tutte le zone sono libere da vincoli di pubblica utilità o interesse.
Qualora l'amministrazione pubblica intenda avviare interventi di iniziativa pubblica su aree del Piano Particolareggiato dovrà avviare apposita procedura per la dichiarazione di pubblica utilità delle aree interessate dagli interventi.

Il Piano Particolareggiato "Colle dell'infinito" – di seguito chiamato per brevità PP - ha validità giuridica in anni dieci (10) e può essere soggetto a varianti nei modi e con le procedure di legge.
Ogni intervento e/o trasformazione, sono ammesse esclusivamente nel rispetto delle norme del PP.

Art.2 Destinazioni urbanistiche

Il vigente P.R.G. individua all'interno del perimetro del PP le seguenti zone urbanistiche, nelle quali valgono le disposizioni contenute nei rispettivi articoli delle NTA:

- zona agricola di salvaguardia E3 (art.24 delle NTA del PRG)
- parco fluviale PF (art.47 delle NTA del PRG)
- zona presa d'atto edificazione esistente B0 (art.15 NTA del PRG)
- zona residenziale di completamento B2.2 e B2.4 (art.15 NTA del PRG)
- immobili vincolati e fonti storiche (art.31 NTA del PRG)
- Verde pubblico - parchi e giardini FV1 (art.37 NTA del PRG)
- zone destinate alla viabilità (art.38 NTA del PRG)
- zona ricettive, ricreative e ristorative Zr (art.41 NTA del PRG)
- zona a Verde privato VP (art.44 NTA del PRG)
- zone a vincolo archeologico (art.46 NTA del PRG)

Il PRG inoltre stabilisce i vincoli ambientali in adeguamento al PPAR ed in recepimento della legislazione nazionale e regionale, nonché i vincoli determinati dal sistema della mobilità e dalle strutture di servizio:
- aree interessate da ambiti prescrittivi (PPAR-PTC-PAI-COLLASSO DI DIGHE) - (art.9ter NTA del PRG)
- zone di rispetto (art.45 NTA del PRG)

Hanno altresì valore prescrittivo gli elaborati di PRG del SISTEMA AMBIENTALE TAV. 02 "Delimitazione Mappa delle aree per la salvaguardia e il potenziamento della biodiversità" e TAV. R.E. "Relazione Tecnica – Rapporto Ambientale", e del SISTEMA GEOLOGICO TAV GEO5 "Carta dello scenario delle pericolosità e del rischio geomorfologico e trasposizione attiva degli ambiti di tutela per le categorie della struttura geomorfologica".
Il PP recepisce dal PRG anche le seguenti "Aree già sottoposte a specifici modi di attuazione "(Art.9bis delle NTA del PRG):
- PdR 11

Il Piano Particolareggiato "Colle dell'Infinito" pertanto recepisce e dettaglia le soprariportate norme di attuazione del PRG e in esteso quelle relative all'intero Capo IV Zone Agricole E, articoli dal 21 al 31 incluso.
È inoltre indicato un percorso attuativo facoltativo, attraverso un piano di recupero, che prevede la trasformazione di un'area da FV1 a zona ad uso parcheggio e attività ricreative e/o° commerciali all'aperto escludendo però ogni possibilità edificatoria (vedi Tav.15).
In particolare il PP introduce ulteriori classificazioni ed attributi per gli edifici presenti al suo interno modificando alcune delle schede di censimento del PRG ed introducendone di nuove sulla base di un aggiornamento svolto dagli uffici comunali.

Le presenti norme sono parte integrante delle NTA del PRG ed entrambe assumono valore vincolante all'interno dell'ambito del PP.
In caso di discordanza prevalgono quelle del PP.

Art.3 Finalità ed Obiettivi del Piano Particolareggiato

Le finalità del PP sono la tutela dell'area di rilevante interesse storico-culturale individuata dal D.M. 26/03/1955 (riperimetrata a seguito del D.M. 20/03/1970) e la valorizzazione della stessa attraverso l'individuazione di obiettivi generali e obiettivi specifici di seguito elencati.

Obiettivi generali:
- Conservazione e riproposizione dei caratteri paesaggistici del Centro Storico e delle aree rurali sottostanti.
- Conservazione e mantenimento del patrimonio edilizio esistente di valore storico-documentario.
- Valorizzazione e riuso del patrimonio edilizio abbandonato tramite trasformazione degli usi compatibili con le caratteristiche paesaggistiche dell'area e con la sua valenza turistica dovuta anche alla prossimità al centro storico.
- Conservazione, estensione e valorizzazione del patrimonio arboreo
- Conservazione, estensione e valorizzazione degli elementi diffusi e del paesaggio agrario storico
- Salvaguardia, incremento e valorizzazione degli elementi di naturalità e di funzionalità ecologica come Rete ecologica Locale in attuazione del Piano per la Rete ecologica Regionale
- Salvaguardia della stabilità dei versanti e corretta gestione dei corsi d'acqua superficiali
- Riqualificazione e recupero delle aree degradate anche attraverso la proposizione di forme di conduzione agraria di tipo biologico e con modalità recuperate dalla tradizione
- Connessione ecologica, funzionale e fruitiva tra spazio urbano (in particolare il centro storico) e spazio extraurbano ad esso adiacente.

Obiettivi specifici:
- Specificazione dei tipi di intervento per il recupero del patrimonio edilizio esistente

- Prescrizioni per la mitigazione degli impatti ed inserimento ambientale degli edifici nuovi e/o ristrutturati incongrui con il contesto
- Prescrizioni per la salvaguardia dei versanti attraverso la limitazione e il controllo dei movimenti terra e il rimboschimento mirato con l'utilizzo di specie autoctone
- Linee guida per la manutenzione e la riqualificazione della vegetazione in modo che non determini ostacolo alla visuale dal centro storico verso il paesaggio circostante e viceversa
- Linee guida per la salvaguardia e il recupero paesistico-ambientale della vegetazione arborea ed arbustiva presente
- Individuazione di aree di fruizione pubblica dell'ambiente e del paesaggio
- Individuazione di una rete di connessione tra le diverse aree per favorire l'accesso e la libera fruizione del territorio con percorsi naturalistici ed ecologici
- Incentivazione alla formazione di attività produttive agro-silvo-pastorali integrate con funzioni culturali e didattiche, turistiche e di servizio.

Art.4 Elaborati del Piano

Gli elaborati che costituiscono il Piano sono i seguenti:
RELAZIONE ILLUSTRATIVA
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
SCHEDE RICLASSIFICAZIONE EDIFICI RURALI
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
TAV. 01 inquadramento urbanistico e territoriale
TAV. 02 individuazione dell'ambito di intervento del Piano Particolareggiato: Trasformazioni storiche dell'uso del suolo
TAV. 03 individuazione dell'ambito di intervento del Piano Particolareggiato: Trasformazioni storiche dell'edificato
TAV. 04 individuazione dell'ambito di intervento del Piano Particolareggiato: Analisi relativa ai vincoli del Comune di Recanati
TAV. 05 individuazione dell'ambito di intervento del Piano Particolareggiato: caratterizzazione del sito-evidenza del reticolo idrografico – caratteri geologici
TAV. 06 individuazione dell'ambito di intervento del Piano Particolareggiato: sistema delle infrastrutture, sistema dell'edificato
TAV. 07 individuazione dell'ambito di intervento del Piano Particolareggiato: definizione dei margini dell'area di piano individuati in relazione all'analisi relativa ai limiti amministrativi ed alle delimitazioni naturali ed antropiche
TAV. 08 individuazione dei caratteri del paesaggio in relazione alle trasformazioni storiche: risorse fisico-ambientali
TAV. 09 individuazione dei caratteri del paesaggio in relazione alle trasformazioni storiche: risorse antropico-insediative e storico-culturali
TAV. 10 Paesaggio vegetale potenziale: lettura in forma integrata tra gli elementi fisico-strutturali e gli elementi botanici
TAV. 11 Sintesi valutativa: elementi e sistemi di valore e elementi e sistemi di vulnerabilità e criticità – individuazione dell'ambito di maggiore qualità paesaggistica per densità di elementi delle componenti sistemiche
TAV. 12 Definizione del progetto di Rete Ecologica Locale in attuazione della REM
TAV. 13 Aspetti qualitativi del paesaggio esistente: percorsi, punti panoramici, luoghi significativi, dell'emozione percettiva e della memoria.
TAV. 14 Stato di diritto e uso ponderato: frazionamento poderale e tipi d'uso, grado di abbandono
TAV. 15 Tavola di progetto - interventi ad attuazione diretta
TAV. 16 Tavola di Progetto - Masterplan degli interventi di riqualificazione del paesaggio

ALLEGATI:
Sezione tipo del margine della SP 77 (allegato 1)
Grafici esemplificativi interventi di ampliamento (allegato2)
Schede per gli edifici che determinano condizioni di criticità per l'impatto nel paesaggio (allegato 3)

Art.5 Articolazione delle N.T.A. e modalità di attuazione

Le N.T.A. del PP si articolano in
- Sistema ambientale
- Sistema infrastrutturale
- Sistema insediativo

Le norme relative al sistema insediativo sono integrate dalle schede degli edifici riclassificati o di nuova classificazione riportati nell'allegato 3 alle presenti NTA.

Le modalità di attuazione del PP possono essere di tipo diretto o indiretto.
Al fine di una verifica preventiva degli aspetti qualitativi paesaggistici ed architettonici di interventi di modificazione dell'esistente, l'attuazione in forma diretta può essere preceduta, nei casi prescritti dalle presenti norme, da un progetto preliminare da sottoporre a parere della Commissione locale per il paesaggio. Il progetto preliminare deve contenere gli elaborati grafici dello stato attuale e di progetto (planimetrie e sezioni indicative) scala almeno 1:200, relazione illustrativa, documentazione fotografica ed altri elaborati progettuali (renderings, schizzi, etc..) utili alla comprensione della soluzione proposta. La Commissione esprime il suo parere non vincolante esprimendo parere favorevole alla soluzione proposta – incondizionato o con osservazioni – ovvero esprimendo parere di contrarietà motivato con proposta di una o più soluzioni alternative ritenute più adeguate al contesto.
L'attuazione in forma indiretta può avvenire attraverso piani di recupero e/o la definizione di intese pubblico-privato che riguardino, oltre agli interventi attuabili in forma diretta, alcuni degli interventi delineati dal "masterplan" per la riqualificazione del paesaggio, di cui alla tav.16 ed al Titolo VI, Capo I delle presenti Norme.
La Pubblica Amministrazione può intraprendere progetti in attuazione di specifici interventi previsti nel Masterplan (TAV. 16) qualora, in base alla disponibilità di specifici finanziamenti e/o in funzione di future programmazioni, ne riconosca la pubblica utilità.

TITOLO II – LA DISCILINA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Capo I – STUTTURA E VALIDITA' DELLE NORME E DEGLI ELABORATI

Art.6 Individuazione dei sistemi, modalità attuative, ambiti di applicazione e titolarità degli interventi

La struttura normativa del PP si sviluppa per sistemi e si articola in tre sezioni:
- Il sistema ambientale
- Il sistema infrastrutturale
- Il sistema insediativo

Il sistema ambientale individua sia gli elementi dell'ambiente naturale (fisico e biologico) che le forme d'uso antropico del suolo legate principalmente alla coltivazione agricola, le cui trasformazioni sono solo in parte governate dalla disciplina urbanistica, relativamente agli aspetti paesistici (PPAR, D.Lgs. n.42/2004) e relativi al rischio idrogeologico (PAI) oltre al Regolamento comunale di Polizia rurale.

Il sistema infrastrutturale ed il sistema insediativo individuano un livello più incidente nella trasformazione dell'ambiente naturale il cui governo rientra totalmente nella competenza della disciplina urbanistica (PTC, PRG, Piani attuativi, Regolamento edilizio comunale).

La struttura normativa si completa e si dettaglia negli elaborati cartografici del Piano Particolareggiato, che sono suddivisi in:

- elaborati di analisi e giudizio (assetto ambientale-paesaggistico esistente e storico)
- elaborati di progetto

Gli elaborati di analisi e giudizio (TAVV. dalla n. 01 alla n.14) non hanno valore prescrittivo e sono riferiti alle norme del PP soltanto come materiale conoscitivo e di riferimento per la definizione delle norme.
Gli elaborati di progetto hanno valore prescrittivo e definiscono l'ambito di applicazione delle diverse norme del PP. A tale scopo le tavole di progetto di si distinguono in:

- TAV. 15 Tavola di progetto relativa agli interventi ad attuazione diretta,
  che definisce l'ambito di riferimento delle normative di cui ai Titoli III, IV e V delle presenti norme del PP.
- TAV. 16 Tavola di Progetto - Masterplan degli interventi di riqualificazione del paesaggio ad attuazione indiretta, tramite piani attuativi di dettaglio, accordi pubblico-privato, programmi integrati, etc...
  che definisce l'ambito di riferimento delle normative che, oltre ai tre titoli precedenti, sono descritte in modo specifico al Titolo VI delle presenti norme del PP.

Le norme del PP non hanno valore di retroattività. Esse si applicano all'interno della porzione di territorio definita a partire dalla data di adozione del PP da parte del Consiglio Comunale di Recanati.

Art. 7 Situazioni particolari, interpretazioni degli elaborati e deroghe

Ai fini dell'interpretazione degli elaborati grafici per l'attuazione del PP vale la legenda con relativa simbologia allegata ai diversi elaborati; la simbologia del rilievo aerofotogrammetrico di base non costituisce riferimento per le previsioni di Piano.
Nei limiti e nelle forme stabiliti dall'articolo 41 quater della Legge 17/08/1942 n. 1150 e s.m.i., dall'articolo 3 della Legge 21/12/1955 n. 1357, e nel rispetto del dispositivo dell'articolo 68 della L.R. 34/1992 e s.m.i. (Limiti alle concessioni in deroga) sono ammesse deroghe alle presenti norme e alle disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti, per le opere pubbliche o di interesse pubblico, ai sensi dell'articolo 14 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.
Per le opere pubbliche o di interesse pubblico di cui al comma precedente è ammesso il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, ai sensi dell'articolo 11 comma 7, della L.R. 23/11/2011 n. 22, anche per il mutamento della destinazione d'uso.

TITOLO III – SISTEMA AMBIENTALE

Capo II –ELEMENTI DI SISTEMA E STRUTTURA DELL'ASSETTO GEOLOGICO E IDROGEOLOGICO

Art. 8 Norme generali relative all'assetto geologico e idrogeologico

Il PP recepisce quanto stabilito nei seguenti elaborati del PRG del Comune di Recanati:

Elaborati di indagine geologica:
GEOA Linee guida sistema ambientale settori geologico e idrogeologico

GEO5 Casta dello scenario delle pericolosità e del rischio geomorfologico e trasposizione attiva deli ambiti di tutela per le categorie della struttura geomorfologica – delimitazione definitiva dei vincoli del sistema ambientale sottosistema geologico-geomorfologico

NTA del PRG relativamente ai seguenti articoli:

Art.9ter Aree interessate da ambiti prescrittivi (PPAR-PTC-PAI-COLLASSO DI DIGHE)

La Tavola 15 del PP riporta i contenuti della GEO5 integrati con ulteriori aree di instabilità individuate da recenti studi e recepite nell'adeguamento al PAI 2016 (in corso di approvazione). La normativa delle aree integrate dal PP fa riferimento alle norme di attuazione del PAI.

Art. 9 Gestione del rischio idrogeologico e tutela delle condizioni del reticolo idrografico superficiale

Per quanto riguarda le modalità di gestione delle aree censite nel Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) il PP recepisce quanto stabilito nelle Norme di Attuazione del PAI.
Il PP Colle dell'infinito recepisce quanto stabilito nel regolamento di polizia rurale comunale di Recanati, approvato con D. C.C, n59 del 28/09/2012) con la seguente integrazione:

art.24, comma 2

2 *Ai sensi del R.D. 523/1904, i frontisti di fossi o corsi d'acqua pubblici dovranno effettuare le arature in maniera da mantenere una fascia di rispetto non arata o capezzagna larga almeno m 2,00 misurati a partire dal ciglio di sponda o dal piede esterno dell'argine, per manovrare senza danno alle scarpate ed evitare la caduta, anche accidentale, di materiali nel corso d'acqua. Detta fascia dovrà essere mantenuta inerbita.*

Integrazione:

Nell'area del Piano Particolareggiato "Colle dell'infinito" tale fascia dovrà essere larga almeno 3m e l'amministrazione comunale vi potrà realizzare, ai fini della sicurezza e del monitoraggio dei corsi d'acqua, un sentiero di guardia liberamente fruibile, della larghezza di circa 1 m ed ai proprietari del terreno è fatto divieto di impedirne l'accesso o manometterne il fondo creando ostacolo al libero transito. Il proprietario del fondo è altresì tenuto a curarne la manutenzione eseguendo anche periodicamente lo sfalcio dell'erba.

L'attuazione del Piano particolareggiato, specie nelle modalità indirette tramite accordo pubblico-privato, dovrà perseguire:

- La ricostruzione delle vie di corrivazione naturale delle acque superficiali costituite dai collettori principali spesso cancellate di recente dalle lavorazioni dei terreni agricoli
- Il contenimento dei fenomeni erosivi nel letto e nelle sponde dei corsi d'acqua attraverso opere di ingegneria naturalistica
- Il ripristino in superficie dei tratti di corrivazione delle acque superficiali attualmente intubati
- La verifica idraulica dei ponti e ponticelli al fine di garantire il corretto deflusso delle acque
- Rilievi sul terreno al fine di individuare risorgive, affioramenti idrici naturali, da valorizzare dal punto di vista idrogeologico e naturalistico

Capo III – ELEMENTI DI SISTEMA E STRUTTURA DELLA RETE ECOLOGICA LOCALE (R.E.L.)

Art.10 Descrizione generale

Il PP recepisce quanto stabilito dalle NTA del PRG e negli elaborati del SISTEMA AMBIENTALE TAV. 02 "Delimitazione Mappa delle aree per la salvaguardia e il potenziamento della biodiversità" e TAV. R.E. "Relazione Tecnica – Rapporto Ambientale"
I sopradetti elaborati del PRG individuano specifiche categorie di vegetazione e per le quali si applicano i regimi di tutela e si forniscono indicazioni per la corretta manutenzione:
Boschi

Vegetazione ripariale
Boschetti e gruppi arborei
Arbusteti
Microconnessioni delle aree collinari

Rispetto alla lettura degli elementi vegetazionali ed alle relative norme gestionali definite dal PRG il Piano particolareggiato introduce una nuova lettura, rispondente alle modalità definite per l'attuazione della Rete Ecologica Marche, che porta ad ulteriori e più specifiche norme che, integrando quelle stabilite dal PRG, si proiettano maggiormente verso una dimensione progettuale rivolta alla riqualificazione del paesaggio, all'incremento della connettività ecologica e della biodiversità.

Art.11 Elementi e struttura della REL

La TAV. 12 Definizione del progetto di Rete Ecologica Locale in attuazione della REM, illustra il processo di approfondimento conoscitivo che ha portato alla formazione della Rete ecologica Locale secondo le procedure definite dall'ufficio REM della Regione Marche.
Al fine di dare fattivo seguito all'obiettivo della REM di incrementare le bioconnessioni e la rete ecologica nel territorio regionale in occasione degli interventi di pianificazione urbanistica, la REL è stata riclassificata in classi paesaggistiche individuando per ciascuna classe una serie di azioni da attuare in modalità diretta e/o da inserire all'interno degli accordi pubblico-privato su cui si basa la modalità di attuazione indiretta del PP.

Boschetti
- Mantenimento ed eventuale ricostruzione (ove assenti) dei mantelli e degli orli forestali;
- In caso di interventi di greenings e di recupero o estensione delle superfici boschive, questi devono essere realizzati, sulla base della struttura e composizione delle formazioni boschive esistenti nella zona, preferibilmente nelle adiacenze delle stesse e/o nelle aree di possibile connessione con altre formazioni vegetazionali riconosciute come collegamento della rete ecologica regionale.
- Eliminazione progressiva attraverso tagli selettivi delle specie invasive come ailanto e robinia per favorire lo sviluppo e la riproduzione delle specie autoctone della flora locale;

Vegetazione ripariale
- Incremento dello spessore della fascia ripariale ad almeno 10 metri sul fosso principale;
- Eliminazione graduale delle specie invasive (Arundo donax o altre) attraverso tagli selettivi per favorire le specie forestali autoctone ed eventualmente prevedere una piantumazione di tali piante, se necessario;
- Effettuare gli interventi a carico della vegetazione nel periodo ottobre-marzo per rispettare il periodo di nidificazione dell'avifauna, effettuare gli interventi alternativamente solo su una sponda a distanza di 3-5 anni e per tratti non troppo lunghi;
- Eliminazione degli alberi con problemi fitosanitari, danneggiati e instabili che potrebbero cadere ed ostruire il corretto deflusso delle acque;
- Nell'area di progetto prevista dall'imbocco di Via Cirfoglio, tra il fosso Pantaneto e la SP 77 si ipotizza la creazione di un'area dove viene potenziata la vegetazione igrofila associata ad un uso di tipo turistico-ricreativo da parte della popolazione; tale vegetazione viene sviluppata in tre fasce lineari che seguono l'andamento del corso d'acqua, ognuna con diverso gradiente di igrofilia che decresce man mano che ci si allontana dalle sponde del corso d'acqua. La parte più vicina al corso d'acqua è una fascia composta da specie arbustive igrofile con le specie riferibili all'associazione *Salicetum incano-purpureae*. Nella fascia più interna si trova una composizione di specie forestali igrofile con riferimento all'associazione *Rubo ulmifolii-Salicetum albae* ; nella fascia più esterna sono previste specie forestali a temperamento meso-igrofilo riferibili alle associazioni *Rubio peregrinae-Fraxinetum oxycarpae, Aro italici- Alnetum glutinosae, Salici-*

Populetum nigrae. Le specie arboree ed arbustive già presenti (ad esclusione delle specie invasive) vengono mantenute;
- Nella zona di fondo valle sono previste fasce di rispetto e un tipo di ricostruzione diverse dal reticolo idrografico minore, con una finalità turistico-ricreativa sulla sponda di destra idrografica (area di progetto) e una di tipo conservativo della biodiversità e di stabilità delle sponde su quella sinistra;

Siepi
- Mantenere le siepi presenti, promuovendo la diversità di specie vegetali autoctone sia arboree che arbustive ed eliminando selettivamente le specie invasive;
- Effettuare la manutenzione attraverso la ceduazione o la potatura nel mese di marzo per evitare di danneggiare la fauna nidificante e di eliminare frutti e semi, preferire interventi non troppo invasivi, ad anni alterni e per brevi tratti;
- Mantenere una fascia di rispetto tra la siepe ed il campo coltivato non arata ma inerbita utile anche per le operazioni di manutenzione della siepe, da mantenere attraverso lo sfalcio;
- Incentivare, anche attraverso interventi di greenings, la creazione di nuove siepi sia arboree che arbustive, eventualmente dove sono già presenti alberi isolati e dove per conformazione del terreno possano risultare particolarmente efficaci per il consolidamento dei versanti, utilizzando specie autoctone, in modo tale da infittire il reticolo di connessioni naturali per flora e fauna all'interno della matrice coltivata ed aumentare la capacità di trattenimento delle acque meteoriche e rallentare il fenomeno di ruscellamento;

Prati stabili
- Prevedere il mantenimento delle praterie mature attraverso sfalci e/o con il pascolamento di un adeguato carico di bestiame;
- Nel caso di gestione attraverso l'esercizio del pascolo brado, si dovrà procedere periodicamente all'eliminazione di eventuale vegetazione legnosa e delle specie infestanti;

Sabbie aride
- Habitat da preservare, costituito da specie terofitiche annuali della classe *Tuberarietea guttatae*, costituisce una vegetazione resiliente insediata su rocce arenarie affioranti, che non ha bisogno di essere gestita; evitare la trasformazione ad uso agricolo del suolo;
- Punto di interesse da valorizzare (attraverso una documentazione della peculiarità della flora e della vegetazione dell'area, come pure della singolarità dell'habitat) visto che si trova lungo un sentiero alla base delle mura cittadine, in prossimità di una casa colonica con struttura edilizia e superficie di pertinenza dell'aia con vegetazione molto ben conservata;

Area umida
- Possibilità di creare una serie di laghetti per la fitodepurazione in prossimità del fosso Pantaneto e del laghetto già presente; prevedere una bassa profondità media del laghetto, con il profilo che scende gradualmente, con zone centrali più profonde e isolette o massi affioranti per creare una serie di microhabitat differenti e le condizioni ideali per la colonizzazione naturale da parte di anfibi e di altre specie animali e vegetali e l'utilizzo da parte dell'avifauna. Occorre un progetto di riqualificazione e di progettazione delle aree umide in serie che preveda la rimodellazione delle sponde del lago esistente e la realizzazione del sistema di aree umide a monte che devono essere rinverdite (con arbusti o salici arbustivi e altre specie igrofile come la cannuccia di palude, tife e carici) per poter svolgere la funzione di fitodepurazione.

Aia case coloniche
- Sarebbe opportuno completarne il censimento, in quanto queste strutture vegetali legate alle antiche aie stanno scomparendo ma rappresentano una vegetazione (costituita da diversi tipi di

prateria e da varietà di piante da frutto ed ornamentali divenute rare) di interesse anche sotto l'aspetto etnobotanico (usi alimentari, officinali, veterinario, cosmetico, tintorio ecc.);
- Patrimonio da salvaguardare e tutelare (sfalcio, recupero varietà scomparse, animali da cortile)

Aree incolte e arbusteti
- Favorire, in base alle condizioni stazionali, l'evoluzione verso forme di vegetazione più stabili costituite da vegetazione forestale, favorendo le specie autoctone ed eliminando le essenze invasive oppure la creazione di nuovi prati stabili, opportunamente gestiti e mantenuti;

Accanto alle aree specificatamente individuate all'interno delle formazioni vegetazionali della Rete Ecologica Locale (REL) si sottolinea la funzione bioecologica svolta anche dalle coltivazioni agrarie dove una gestione sostenibile dei suoli ed una diversificazione delle colture può incidere in modo sensibile sulla qualità ambientale e paesaggistica dell'insieme. Si prescrivono quindi le seguenti azioni:
- Favorire il passaggio delle aziende ad una conduzione di tipo biologico per garantire una gestione attenta, coerente con le iniziative turistico-ricreative e sostenibile del territorio, ridurre l'erosione dei suoli attraverso la creazione di fasce tampone lungo l'intera rete idrografica minore, evitare l'inquinamento delle acque superficiali e delle falde acquifere attraverso una riduzione/eliminazione dell'uso di sostanze chimiche in agricoltura;
- Sperimentazione di ricostruzione di quegli elementi del paesaggio agrario evocati dalla poesia leopardiana come i terreni con alberate, i filari, l'inerbimento dei margini improduttivi di valore ecologico.

TITOLO IV – SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Capo I – TRACCIATI

Art. 12 classificazione dei tracciati esistenti e di progetto

In riferimento alla classificazione delle strade contenuta nelle NTA del PRG (Art.38 - Zone destinate alla viabilità) i tracciati stradali ed i percorsi del PP si suddividono n:
- Strade principali pubbliche
- Strade secondarie
- Strade locali comunali
- Strade di accesso ai singoli complessi edilizi
- Sentieri e tracciati storici
- Sentieri e tracciati leggibili nel territorio

Per le prime tre categorie, che corrispondono alla classificazione del Nuovo Codice della strada, valgono le prescrizioni dettate dall'art.38 delle NTA del PRG
All'interno dell'area del Piano Particolareggiato non è possibile individuare nuovi distributori di carburanti né all'interno né all'esterno delle zone destinate alla viabilità.

Art. 13 caratteristiche e manutenzione/riqualificazione dei tracciati esistenti

L'unica strada principale pubblica compresa nell'ambito del PP è la SP 77.
Le strade secondarie comprese nell'ambito del PP sono:
- Viale Passionisti
- Via dei cappuccini vecchi / via Carlo Urbani

Le strade locali comunali comprese nell'ambito del PP sono:
- Contrada S.Pietro
- Via Cirfoglio

- Via del Potenza
- Via dei Monti azzurri
- Via Cà di Luna
- Strada traversa Contrada Duomo

Per queste strade vale quanto prescritto dalle norme del Nuovo codice della Strada.
Nella scelta degli asfalti si devono utilizzare asfalti chiari e, ove possibile, emulsioni aventi caratteristiche drenanti.
Lungo le strade principali e secondarie, nei tratti indicati nelle tavv.15 e 16 per la presenza di visuali panoramiche possono essere presentati in forma diretta da parte dei proprietari o in forma indiretta attraverso intese pubblico-privato, dei progetti di sistemazione della fascia vegetazionale esistente, secondo i criteri stabiliti per la Rete Ecologica Locale (REL) al fine di migliorarne le condizioni naturalistiche e determinare una permeabilità visiva atta a favorire la visuale del paesaggio. I progetti relativi a tali interventi devono essere firmati da tecnici specializzati negli aspetti naturalistici e botanici e sono soggetti a parere preventivo della commissione locale per il paesaggio. In caso di intese pubblico-privato i progetti potranno prevedere anche interventi sugli spazi pubblici a bordo strada e marciapiedi al fine di creare zone di sosta anche attrezzate per la contemplazione del paesaggio e/o nuovi accessi alla sentieristica nell'area del PP.
Per le Strade di accesso ai singoli complessi edilizi non è ammesso l'uso di manti in asfalto o cemento, lastricati e acciottolati. E' consentito, oltre al tradizionale manto in materiale stabilizzato, l'uso del fondo in depolverizzato (macadam) e le soluzioni derivanti da emulsioni di terre e cementi ad alto potere drenante (pavimentazioni ecologiche).
Lungo tutte le strade come sopra classificate devono essere rispettate le fasce di protezione stabilite dal regolamento di polizia rurale. Gli interventi di manutenzione e gestione del verde a bordo strada che interessino formazioni vegetazionali arbustive e/o arboree devono essere preceduti da progetti approvati dalla commissione locale per il paesaggio e firmati da tecnici competenti nelle discipline naturalistiche e botaniche. Tra questi, gli interventi che comportano la sistemazione di scarpate e sezioni acclivi non risolvibili con la formazione di nuove pendenze naturali devono essere realizzati con tecniche di ingegneria naturalistica, evitando l'uso di massi, gabbioni, prefabbricati in cls autobloccanti, terre armate.

Art. 14 Riassetto funzionale dei tracciati storici abbandonati

Le Tavv. 13 e 16 individuano la rete delle percorrenze rurali storiche e i sentieri camporili, anche di natura stagionale, esistenti o recenti.
Questi tracciati, con eventuali modeste e motivate variazioni possono essere ripristinati con intervento diretto da parte dei proprietari, previa parere positivo rilasciato dalla Commissione locale per il paesaggio, o per mezzo delle intese pubblico-privato di cui al successivo Titolo IV – Capo II.
Il fondo dei percorsi dovrà essere realizzato in terra battuta eventualmente additivata con calce e/o terre aride.
La fruizione di tali percorsi, una volta ripristinati, è pubblica e riservata al transito pedonale o in bici. Eventuali ulteriori classificazioni o specializzazioni potranno essere individuate dalla Pubblica Amministrazione che potrà altresì individuare veri e propri itinerari turistici, inserendo apposita cartellonistica in legno, piccoli segnali cromatici e quanto risulti utile alla corrispondenza con mappe turistiche appositamente create.
Il transito non è consentito ai mezzi agricoli che potranno però attraversarli, per la conduzione agricola dei fondi, in determinati punti segnalati ove è consentita la realizzazione di platee in cls armate con rete metallica al fine di evitare ristagni d'acqua e la deformazione plastica del fondo dovute all'impronta lasciata dalle ruote dei mezzi.

Salvo diversi accordi stabiliti all'interno delle intese pubblico-privato la manutenzione dei percorsi è a carico dei proprietari dei fondi attraversati che dovranno curare la libera percorrenza senza creare ostacoli o limitazioni di sorta.
I margini dei percorsi non possono essere recintati in alcun modo. E' ammessa la realizzazione di staccionate semplici in legno esclusivamente lungo i tratti in cui si ritiene necessario proteggere i fruitori del percorso da situazioni di pericolo o da situazioni di conflitto con particolari lavorazioni agrarie nei campi adiacenti. E' ammesso l'inserimento di siepi ed alberature se ed in quanto consigliati dal progetto della Rete Ecologica Locale - REL (vedi Tav. 12) e l'inserimento di attrezzature leggere per la sosta (panchine in legno o soluzioni semplici per la seduta, quali assi, tronchi poggiati sul terreno etc…).
La dimensione dei percorsi può variare in funzione dell'importanza e del contesto assumendo la forma del tratturo o del semplice sentiero della larghezza di circa un metro. In ogni caso lo spazio utile del percorso – formato dal terreno complanare attorno al sentiero stesso che va mantenuto inerbito e periodicamente sfalciato - deve essere di almeno 3 metri, così da consentire il passaggio di eventuali mezzi di soccorso e dei mezzi utili alla manutenzione del fondo e delle aree circostanti in presenza di boschi e macchie.
Ogni intervento di sostegno delle scarpate e dei suoli acclivi a margine dei percorsi non risolvibili con la formazione di nuove pendenze naturali deve essere realizzato con tecniche di ingegneria naturalistica, evitando l'uso di massi, gabbioni, prefabbricati in cls autobloccanti, terre armate.
Nel caso in cui lungo il percorso si determinino condizioni di ristagno idrico o formazioni periodiche di fango possono essere previsti interventi di drenaggio con tubi drenanti di tipo agrario da collocare sotto la superficie calpestabile e disposti in modo da convogliare le acque di drenaggio verso fossetti di scolo collegati al reticolo idrografico naturale.
È ammessa anche la realizzazione di canalette traverse in legno o canalette laterali in pietra qualora la semplice profilatura di fossett*i* di scolo lateralmente allo spazio di percorrenza si dimostri insufficiente a drenare le acque in caso di piogge intense.
I percorsi dovranno adeguarsi alla forma naturale del terreno. Sono ammessi scavi e riporti in misura non superiore ad un metro al fine di addolcire eventuali salti di quota con pendenza tale da rendere faticoso o pericoloso il transito.

Art. 15 Realizzazione di connessioni dei percorsi esistenti e di piazzole di sosta

Le Tavv. 13, 15 e 16 individuano i collegamenti utili al completamento della rete delle percorrenze rurali storiche e dei sentieri camporili, nonché le aree di sosta potenziali.
Per la realizzazione dei collegamenti vale quanto espresso al precedente articolo relativamente alle percorrenze storiche ed ai sentieri camporili. La fruizione di tali percorsi, una volta realizzati, è pubblica e riservata al transito pedonale o in bici.
Le aree di sosta possono anch'esse essere realizzate o con intervento diretto da parte dei proprietari, previa parere positivo rilasciato dalla Commissione locale per il paesaggio, o per mezzo delle intese pubblico-privato di cui al successivo Titolo IV – Capo II.
Le pavimentazioni dovranno garantire la permeabilità del suolo e coprire non più del 50% della superficie dell'area. Sono ammesse quindi le pavimentazioni in ghiaino, in stabilizzato, le pavimentazioni ecologiche, o l'uso di mattoni o lastre in pietra di piccole dimensioni purché a giunto aperto e poste su semplice letto di sabbia.
Le aree di sosta devono essere pubblicamente fruibili e possono essere, sulla base degli accordi pubblico-privato, concesse o cedute all'amministrazione comunale. I medesimi accordi pubblico-privato dovranno anche stabilire a chi compete la loro manutenzione e le modalità di svolgimento, la periodicità degli interventi manutentivi e sostitutivi delle attrezzature presenti.
Non sono ammesse recinzioni in materiale metallico. E' possibile recintare l'area con tratti di staccionate in legno naturale e/o siepi naturali composte da essenze autoctone.
Le attrezzature ammissibili consistono in:

- Panchine in legno

- Tavoli pic-nic con sedute in legno
- Altre forme di seduta più naturali (assi di legno, tronchi posti in orizzontale sul terreno, pietre, etc…
- Cestini portarifiuti rivestiti in legno
- Tabelloni informativi in legno di dimensioni modeste (70 x 100 cm.) disposti verticalmente (informativi) o sub orizzontalmente (esplicativi) in modo da essere utilizzati per l'illustrazione del paesaggio percepito
- Piccoli manufatti in mattoni, con targhe in laterizio o ceramica in cui riportare icone o scritti riferiti alla tematica leopardiana
- Fontanelle in muratura o in metallo stampato collegate alla rete idropotabile

Le piantumazioni, considerate anche al fine di garantire l'ombreggiamento estivo, devono essere scelte e disposte in loco attraverso un progetto redatto anche da professionisti competenti nella disciplina naturalistica e botanica.
E' ammesso, se ben motivato progettualmente, l'inserimento di pergolati in legno per supportare essenze rampicanti da collocare in modo da fornire ombra estiva ai tavoli pic-nic in legno.

L'area di sosta prevista in corrispondenza della fonte, lungo via del Potenza, dovrà comprendere la fonte stessa che dovrà essere restaurata, rimessa in funzione e resa accessibile. A tal fine sono consentiti i movimenti terra che permettano di modellare il percorso di accesso in modo da renderlo fruibile anche ai portatori di handicap accompagnati

Art. 16 illuminazione

Lungo i percorsi di matrice storica, i sentieri camporili e nelle aree di sosta non sono ammesse illuminazioni alimentati tramite rete elettrica. E ammessa la collocazione, nei punti nodali dei percorsi e nelle aree di sosta, di piccole luci ad alimentazione fotovoltaica collocate ad un'altezza non superiore ai 60 cm.

Capo II - AMBITI VISUALI

Art. 17 Definizione degli ambiti visuali

Nelle Tavv.15 e 16 sono riportati i tratti di strada (principale, secondaria e comunale) che offrono interessanti visuali sul paesaggio ed alcuni luoghi particolarmente panoramici, collegati alla rete dei percorsi, che si offrono come spazi di contemplazione del paesaggio leopardiano.
Lungo i tratti di strada con visuali del paesaggio le alberature a bordo strada vanno periodicamente manutenute in modo che non determinino l'occultamento totale del paesaggio pur preservandone la fisionomia naturale e la consistenza boschiva, se presente.
Le modalità di cura delle fasce arboree lungo questi tratti di strada devono essere stabilite da professionalità competenti nelle discipline naturalistiche e botaniche.
Interventi generali di riassetto della vegetazione lungo strada possono essere contemplati nelle intese pubblico-privato di cui al Titolo VI – Capo II e possono riguardare tratti di strade o l'insieme delle strade aventi visuali panoramiche. In questo caso i progetti possono prevedere anche la realizzazione di punti di osservazione, in posizione adeguatamente protetta dal traffico veicolare, con tabelle sub-orizzontali che illustrino il paesaggio percepito dal particolare punto di osservazione.
Allo stesso modo i luoghi panoramici devono essere considerati come spazi di sosta con modalità di manutenzione della vegetazione circostante e possibilità di attrezzamento simili a quelle valide per le strade con visuale panoramica di cui al punto precedente ed in riferimento a quanto stabilito all'art.15.
Gli spazi visivi aperti lungo le strade ed i luoghi panoramici costituiscono gli "ambiti visuali" del paesaggio leopardiano.

Per ogni intervento di piantumazione, sporadico o areale, all'interno dell'area del Piano Particolareggiato si dovrà verificare la non interferenza o limitazione della percezione del paesaggio in entrambe le direzioni interno – esterno. Tale verifica dovrà essere compresa nella documentazione relativa ai progetti di intervento attuabili sia in modalità diretta che indiretta. Per l'impianto di coltivazioni arboree di tipo agricolo (oliveti, vigneti, alberi da frutto, etc…) dovrà essere presentata al Comune un'asseverazione che attesti la non interferenza di tale intervento nella percezione del paesaggio.

Art. 18 Visuali e protezione visiva

Gli ambiti visuali, come definiti al precedente articolo costituiscono riferimento essenziale nella valutazione dell'impatto nel paesaggio degli interventi di modificazione dell'assetto fisico all'interno del PP, sia che riguardino le costruzioni, le pertinenze, le infrastrutture, le coltivazioni o la vegetazione.
Ogni intervento va valutato raffrontando la situazione ex ante ed ex post percepita dai diversi ambiti visuali.
La Pubblica Amministrazione può esercitare il principio della "protezione visiva" all'interno degli accordi pubblico-privato di cui al Titolo VI – Capo II per richiedere ai privati interventi di mitigazione di elementi o assetti ritenuti inappropriati alla qualità d'insieme della percezione del paesaggio leopardiano in particolari ambiti visuali, oltre a quelli già individuati dal PP .

Art. 19 Riqualificazione del margine stradale della SP 77 ad elevata percezione del paesaggio

Il tracciato della strada provinciale 77 circoscrive gran parte del perimetro dell'ambito relativo al PP costituendo il percorso di maggiore percezione del paesaggio leopardiano.
Il PP pertanto prevede la possibilità di avviare uno o più progetti di riqualificazione urbana del margine stradale rivolto verso il paesaggio al fine di migliorare la fruizione pedonale e la visione panoramica.
La progettazione, da sottoporre alla commissione locale per l paesaggio, dovrà essere motivata dal raggiungimento dei seguenti obiettivi:

1. Riqualificazione della passeggiata-affaccio dal centro storico e in particolare della parte immediatamente sottostante al Colle dell'infinito. Tale intervento di riqualificazione potrà interessare, con diverse modalità funzionali e formali, anche il margine della SP 77 fuori dal perimetro del centro storico.
2. Miglioramento della fascia vegetazionale nel pendio sottostante la SP 77, con diradamento selettivo delle specie infestanti e introduzione di specie autoctone proprie delle macchie e delle formazioni boschive dell'habitat collinare delle Marche centrali. L'intervento dovrà seguire le prescrizioni poste al Capo II delle presenti NTA relative alla Rete Ecologica Locale e dovrà conseguire un incremento degli spazi di percezione del paesaggio dalla passeggiata-affaccio
3. Riqualificazione architettonica e consolidamento statico della continuità passeggiata-parapetto-terreno con individuazione di varchi, rampe e scale che consentano l'accesso ai sentieri, esistenti o di progetto, relativi all'area del PP e in particolare al previsto sentiero (a) da realizzare al piede della scarpa sottostrada, in parallelo alla passeggiata

Si veda al riguardo la sezione-tipo del margine della la Sp 77 riportata nell'allegato 1.

Capo III – INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE

Art. 20 Infrastrutture di servizio a rete

All'interno del PP non è consentita la realizzazione di infrastrutture a rete visibili, quali cavidotti, centraline, ripetitori ecc… La realizzazione di infrastrutture può avvenire soltanto attraverso l'interramento delle linee e degli eventuali accessori.

L'Amministrazione pubblica promuove la stipula di accordi con i soggetti gestori per la programmazione dell'interramento delle linee aeree esistenti e l'eliminazione dei pali di sostegno anche partecipando a bandi per accedere a finanziamenti per la qualificazione dell'ambiente e del paesaggio o avviando iniziative specifiche per la valorizzazione del paesaggio leopardiano del "colle dell'infinito"

Art. 21 Fognature e canalizzazioni interrate

Il sistema di smaltimento delle acque reflue e delle acque superficiali nonchè la loro conduzione verso i corsi d'acqua naturali sono sottoposti alla disciplina del regolamento edilizio comunale e del regolamento di polizia rurale comunale. Tuttavia è facoltà dell'Amministrazione pubblica richiedere verifiche e adeguamenti delle soluzioni in essere nell'ambito degli accordi pubblico-privato di cui al Titolo VI – Capo II delle presenti norme, al fine di migliorare le condizioni ambientali con particolare riferimento alle acque superficiali.
L'Amministrazione pubblica, sempre nell'ambito degli accordi pubblico-privato o per sua autonoma iniziativa, può promuovere uno studio generale sull'assetto dei sistemi di smaltimento delle acque reflue e delle acque superficiali all'interno dell'area del PP.

TITOLO V – SISTEMA INSEDIATIVO

Capo I –EDIFICI

Art.22 Zonizzazione del PRG e precisazione dei parametri edilizi

Il PP recepisce quanto previsto dalle norme di PRG in merito alle condizioni di edificabilità nelle diverse zone urbanistiche presenti:
Art.24 Zona agricole di salvaguardia paesistico-ambientale - E3;
Art.15 Zona Residenziale di Completamento (B);
Zona B0 Presa atto edificazione esistente
Zona B2 Completamento
Sottozona B2.2
Sottozona B2.4
Art.37 Verde pubblico - parchi e giardini FV1;
Art.38 Zona destinata alla viabilità;
Art.41 Zona ricettiva, ricreativa e ristorativa – Zr;
Art.44 Zona a Verde privato VP;
ed in merito alle zone che non prevedono possibilità edificatorie:
Art.47 Parco fluviale PF ;
Art.31 Immobili vincolati e fonti storiche;
Art.46 Zone a vincolo archeologico .

Rispetto alle norme del PRG il PP introduce alcune precisazioni e restrizioni di seguito elencate:

Nella zona FV1 individuata al n.1 nelle tavv.15 e 16, già utilizzato come parcheggio mezzi dalla ditta proprietaria dell'area, è prevista la possibilità di adeguare la destinazione d'uso attraverso un Piano di recupero in variante al PRG, esteso all'intera porzione ricompresa nel perimetro dell'area "1". Il piano di Recupero in variante potrà consentire usi all'aperto per parcheggi, attività ricreative e commerciali – senza previsioni edificatorie – per la parte utilizzata come deposito mezzi e dovrà prevedere la cessione alla Pubblica Amministrazione del settore sud dell'area (terrapieno dell'ex campo di tiro), attualmente incolto e inutilizzato, mantenendo su questa porzione la zona FV1. Il piano di recupero dovrà anche prevedere gli interventi di mitigazione paesaggistica del parcheggio attraverso la realizzazione di idonee

quinte alberate. Tale sistemazione dovrà comunque consentire la percezione del paesaggio dal viale dei Passionisti.

Nella zona Zr individuata all'interno dell'area n.2 nelle tavv.15 e 16 non ammesso l'incremento dei volumi esistenti. E' tuttavia possibile prevedere un incremento funzionale all'attività turistico-ricettiva esistente con un massimo del 20% dei volumi edilizi già edificati nell'ambito di un Piano di Recupero esteso all'intera proprietà come individuata al numero "2".Tale Piano di Recupero dovrà prevedere un accordo pubblico-privato per la realizzazione di interventi di riqualificazione paesaggistica di cui al successivo Titolo VI –Capo II per un valore economico pari al 20% del costo dell'intervento comprendente l'incremento edilizio, come risultante da apposito computo metrico estimativo controfirmato tra le parti.

La zona Zr su via Cerfoglio in prossimità dell'incrocio con la SP 77, individuata all'interno dell'area n.3 nelle tavv.15 e 16, può essere utilizzata per lo svolgimento di attività ricreative all'aperto su prato. Soltanto tramite approvazione di un Piano di recupero esteso all'area indicata col numero "3" è consentita la realizzazione di un manufatto di servizio in legno (chiosco) ad uso di presidio turistico (informazione, ristoro,) per una Superficie Utile Lorda massima di 80 mq ed un'altezza massima di 3,50 m. Le superfici pavimentate, in materiali naturali e tali da assicurare la permeabilità del suolo, vanno limitate all'intorno del chiosco e non possono superare il 10% della superficie di zona. L'area esterna alla zona Zr ma ricompresa nell'ambito di recupero, dovrà prevedere una sistemazione di tipo naturalistico pubblicamente fruibile sia nella zona PF- Parco fluviale che nella porzione di zona E3, nella quale sono possibili coltivazioni agricole a scopo didattico-ambientale e la definizione di un'area di sosta e informazione, integrate alla sistemazione complessiva dell'area.

Nelle zone E3 restano valide le norme di tutela integrale stabilite dal PRG (Art.24 Zone agricole di salvaguardia paesistico-ambientale - E3) nonché le norme degli articoli 25, 26, 27 relative alle aziende agricole ed ai soggetti aventi titolo in base alla L.R. 8 marzo 1990, n. 13.
Le costruzioni consentite in base ai suddetti articoli devono in ogni caso rispettare quanto disposto nei seguenti articoli del presente Titolo V.

Art. 23 Classificazione degli edifici

Per classificazione degli edifici valgono le norme di cui agli artt. 28, 29, 30 delle NTA del PRG.
La determinazione delle classi di appartenenza degli edifici individuati come "Beni culturali" di valore storico - architettonico – documentario (classi A – B – C) fa riferimento alle schede del censimento degli edifici rurali allegate al PRG e dell'aggiornamento-integrazione svolto dall'UTC comunale nel 2019 di cui all'allegato n.3.
Gli edifici che non rientrano nella suddetta classificazione a seguito del censimento, perché di recente edificazione o perché ritenute prive di elementi di valore storico-testimoniale, entrano a far parte nelle norme del PP di una nuova *classe D*, in quanto per esse vengono comunque stabiliti limiti e condizioni diverse e più restrittive rispetto alle regole edificatorie applicate all'esterno del PP.
La classificazione come sopra espressa riguarda tutti gli edifici esistenti all'interno del confine del PP e le seguenti norme che regolano gli aspetti qualitativi degli interventi si applicano, in funzione della classe di censimento, a tutti gli edifici esistenti indipendentemente dalla zona urbanistica di appartenenza.

Le presenti norme del PP, oltre a dettagliare ed integrare le norme del PRG in generale e per le diverse classi di edifici, introducono una nuova e diversa classificazione, che si sovrappone alle altre come attributo, derivata dalla lettura degli aspetti paesaggistici riferiti agli edifici esistenti:

attributo "R" che individua gli edifici, o i complessi edilizi, che conservano un rapporto tra edificio-pertinenza-fondo agricolo di tipo rurale, aperto e accessibile, diverso dal modello urbano (in cui la pertinenza dell'edificio è difesa da una recinzione e da cancelli

invalicabili, assumendo la fisionomia del giardino e dando forma al modello residenziale della villa con giardino propria dello spazio urbano).

attributo "U" che individua gli edifici, o i complessi edilizi, che mostrano di appartenere, per configurazione architettonica e stilistica, alla quinta stradale urbana. Per questi edifici, pur ricompresi all'interno perimetro del PP, non si applicano le norme relative all'adeguamento delle componenti edilizia di cui al successivo art 29 onde garantire il rispetto dei caratteri architettonici esistenti.

Altri attributi derivanti dall'analisi territoriale ed ai quali si fa riferimento nelle presenti norme sono:

- La condizione di inutilizzo e/o abbandono dell'edificio
- Il rapporto di continuità e accessibilità diretta tra pertinenza edilizia e fondo agricolo
- La determinazione di un impatto paesaggistico negativo riscontrata per alcuni edifici di classe D

Art. 24 - Usi consentiti

Sono consentiti, in tutti gli edifici in zona E3 ricompresi nel perimetro del PP i seguenti usi: residenza civile, residenza agricola (con relative attrezzature aziendali e spacci vendita dei prodotti), agriturismo, country house, bed & breakfast,

Per contenuti ed attività funzionali al paesaggio agrario ed al particolare legame con la poetica leopardiana sono consentiti i seguenti usi culturali: musei, mostre e laboratori d'arte, spazi didattico-educativi.

Gli annessi edilizi devono avere una funzionalità di servizio. Non è quindi consentita, ad esempio, la trasformazione d'uso di fienili, stalle o depositi funzionali alla attività agricola in residenza, mentre è possibile una loro rifunzionalizzazione con funzioni di servizio al nuovo uso dell'edificio principale (garage, rimessa o deposito a servizio di funzioni residenziali; servizi per attività ricreative e didattiche, ricoveri per animali, spazi vendita in caso di agriturismi, depositi e laboratori per b&b o attività culturali)

Per gli edifici ricompresi in altre zone urbanistiche valgono le destinazioni d'uso stabilite dal PRG.

Art. 25 - Modalità di intervento

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono sempre consentiti.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono consentiti senza limitazioni se riguardano porzioni di componenti edilizie, mentre sono soggette alle norme di cui ai successivi articoli 27 e 29 se interessano per intero delle componenti edilizie.

Gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia – con o senza demolizione e ricostruzione – sono soggetti alle norme di cui ai successivi articoli.

Art. 26 - Frazionamenti delle unità immobiliari

Qualora si realizzi il frazionamento all'interno dell'abitazione questa non può comportare il frazionamento anche della pertinenza che deve rimanere unitaria rispetto all'edificio.

Nel caso di più edifici ricompresi nella medesima particella catastale questa non può essere frazionata in funzione delle eventuali diverse proprietà dei singoli edifici, ma deve restare catastalmente e fisicamente indivisa.

Art. 27 - Criteri di recupero degli elementi storici nelle costruzioni esistenti

Nell'intervento su edifici che presentano elementi costruttivi originari devono essere adottate particolari accortezze al fine di salvaguardarne l'integrità e/o riprodurne le modalità costruttive storiche.

I criteri di seguito elencati valgono massimamente per gli edifici di classe A (edifici di particolare rilevanza tipologica, qualità architettonica e integrità dei profili), ma si applicano anche nelle classi B, C, ed anche negli edifici classificati come non rilevanti sotto il profilo storico (D) qualora si riscontri comunque la presenza di elementi o caratteri riconducibili all'architettura di matrice storica.
A tal fine nei progetti edilizi dovrà essere prodotta un'apposita relazione tecnica sulla individuazione, interpretazione e recupero delle modalità costruttive originali e/o storiche dell'edificio.
Negli edifici che conservano in massima parte la struttura originaria, questa va conservata, ripristinandone o potenziandone l'efficacia tramite interventi che collaborino con la struttura stessa senza alterarla e ne migliorino la resistenza sismica.
Gli interventi di demolizione e ricostruzione possono essere effettuati solo per comprovati motivi di sicurezza statica qualora gli elementi costitutivi delle strutture appaiano così ammalorati o deformati da non consentirne un recupero efficace ed a condizione che siano ripristinate le medesime soluzioni strutturali per materiali, forma e tecniche costruttive. In questi casi il tecnico progettista delle strutture dovrà presentare perizia giurata, con relazione tecnica e rilievo fotografico, che attesti l'impossibilità di procedere attraverso il risanamento delle strutture originarie.
Gli interventi di consolidamento strutturale dovranno adottare le tecniche meno invasive che riproducano il più possibile i criteri costruttivi originari.
Vanno evitati usi impropri di strutture in cls armato che comportino l'incremento dei carichi complessivi e localizzati o il collegamento solo di alcune parti dell'edificio invece che dell'insieme delle componenti (ad esempio: cordoli –tetto, anziché pareti-cordolo-tetto).
Nei collegamenti tra solai e pareti portanti o tra copertura e pareti portanti dovranno essere ricercate soluzioni leggere, con uso di tiranti e catene in ferro, cravatte, fibbie etc… che rendano solidali le varie componenti in modo meno invasivo possibile.
Gli interventi di modificazione della fisionomia e della collocazione delle strutture portanti sono vietati negli edifici di classe A e B, mentre negli altri casi sono ammessi se motivati da comprovate esigenze funzionali e/o strutturali. In questi casi devono dimostrare di produrre un assetto statico-dinamico delle strutture post operam chiaramente migliorativo rispetto a quello ex ante.

Le strutture portanti delle coperture e dei solai dovranno essere conservate e/o riprodotte in modo conforme all'originale negli edifici di classe A e B. Nelle restanti categorie il recupero delle orditure in legno consente, oltre alla sostituzione degli elementi lignei ove necessario, l'adeguamento a fini del miglioramento tecnico-prestazionale, con inserimento di soluzioni atte ad isolare gli ambienti separati dalle strutture orizzontali, a introdurre impianti (riscaldamento a pavimento), a migliorare la controventatura dell'intera struttura, a introdurre la soluzione del "tetto ventilato" per migliorare l'isolamento termico della copertura.

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

Art. 28 - Modifiche di volume, sagoma e posizione in caso di ristrutturazione edilizia

Per gli edifici di classe A,B,C e relativi annessi censiti come manufatti di interesse storico-architettonico non sono consentiti ampliamenti, ad eccezione dei casi previsti al successivo art.30. In caso di intervento di ristrutturazione, con o senza demolizione e ricostruzione nei limiti e alle condizioni di cui ai punti precedenti, è fatto obbligo del mantenimento della stessa sagoma e delle stesse caratteristiche del corpo edilizio originario.
Soltanto per gli edifici di classe D, è consentito:

- modificare la conformazione ex ante e riconfigurare i volumi sempre nel medesimo sito con una possibilità di scostamento dalla sagoma originaria del 20% rispetto alle misure complessive dell'edificio nelle tre direzioni (lunghezza, larghezza, altezza).
- Accorpare gli annessi al corpo edilizio principale

Per gli interventi di modifica volumetrica e accorpamento degli annessi al corpo principale di un edificio di classe D e per gli interventi di modifica dei volumi, ampliamento, accorpamento consentiti per gli edifici a servizio dell'attività agricola di classe B,C,D (vedi successivo art. 30) , prima della presentazione della pratica edilizia è prevista la presentazione di un "progetto preliminare" , ai sensi dell'art.5 delle presenti NTA, per l'ottenimento di una valutazione qualitativa –paesaggistica ed architettonica da parte della commissione locale per il paesaggio.
Le modalità di modifica del volume edilizio originario, ove consentite, dovranno comunque conformarsi alle modalità definite dagli schemi tipologici riportati nell'allegato 2 - Grafici esemplificativi interventi di ampliamento.
Per gli edifici di classe D segnalati nella Tav 15 per la loro criticità nell'impatto sul paesaggio, il PP fornisce inoltre delle schede di intervento (vedi allegato 3 - Schede per gli edifici che determinano condizioni di criticità per l'impatto nel paesaggio) volte a definire i limiti spaziali e la ricollocazione dei nuovi volumi edilizi in caso di intervento di ristrutturazione con o senza demolizione e ricostruzione che coinvolga l'intero edificio, in modo da armonizzare la massa volumetrica dell'edificio nel paesaggio.

Art. 29 - Norme generali per gli interventi di rifacimento delle componenti edilizie

Le seguenti norme si applicano in tutti i casi di:

- Manutenzione straordinaria di intere componenti edilizie che incidono sull'aspetto esteriore e sull'assetto tipologico degli edifici
- Restauro e Risanamento conservativo
- Ristrutturazione con o senza demolizione e ricostruzione

Le norme valgono per gli edifici di tutte le classi di interesse storico (A,B,C) e per quelli privi di rilevanza storica (D), compresi gli annessi aventi strutturalmente natura di edificio e di altezza superiore ai 2 m. (esclusi quindi gli annessi minori, le tettoie, i pergolati che sono regolamentati al successivo Capo II - Pertinenze)
Le norme recepiscono quanto prescritto dalle NTA del PTC all' art.43 per gli edifici e manufatti extraurbani di interesse storico, architettonico e ambientale

<u>Edifici principali ed annessi in muratura</u>:

struttura portante:

In caso di ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione vale il mantenimento del principio strutturale esistente evitando nuovi sistemi misti. Se la struttura è in muratura di laterizio gli interventi dovranno adottare criteri che consentano l'incremento della risposta antisismica dell'intero edificio.

In caso di intervento di demolizione e ricostruzione dell'intero edificio la struttura dovrà essere realizzata in muratura, con utilizzo dei mattoni pieni tradizionali per gli edifici classificati di interesse storico (A,B,C,) e la possibilità di utilizzare blocchi termici ed antisismici in laterizio (tipo poroton o simili) per gli edifici di classe D

Partizione interna (elementi non strutturali):

E' prescritto il mantenimento della partizione interna soltanto negli edifici di classe A. Sono ammessi piccoli scostamenti nella posizione degli elementi di partizione verticale privi di funzione portante (anche collaborativa) purché non venga alterata la tipologia edilizia nella sua organizzazione distributiva degli spazi.

Finiture esterne delle murature: intonaci esterni, uso del cappotto esterno, tinteggiature

Sulle murature portanti in laterizio è prescritto l'uso di intonaci traspiranti a base di calce e non sono ammessi cappotti esterni. Per la finitura esterna è previsto il tonachino o le tinte a base di calce o, nel caso di muratura faccia a vista, la tecnica della "velatura" con grassello di calce.

I colori dovranno essere riferiti al Piano del Colore del Comune di Recanati dando preferenza alle tinte naturali delle terre locali, dal bianco-avorio all'ocra tenue. Il mantenimento del colore rosso originario è prescritto qualora se ne accerti la storicità riproducendone le caratteristiche di produzione e impiego.

Sono vietati gli interventi che comportino:

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

Negli edifici di classe D aventi strutture miste portanti-intelaiate e sulle strutture a telaio è ammesso l'uso di intonaci a cemento e l'inserimento del cappotto esterno purché questo non pregiudichi le misure della sporgenza degli eventuali elementi decorativi sul filo della facciata (cornici, marcapiani, marcafinestre, etc…). Come finitura si possono utilizzare inoltre vernici a base di silicati di potassio o le idropitture.

Balconi e volumi sporgenti

Tutti i balconi ed i volumi sporgenti di piccola dimensione chiaramente aggiunti alla sagoma dell'edifico originario (superfetazioni) vanno eliminati in caso di ristrutturazione dell'intero edificio o della parte che li ricomprende. Nel caso degli edifici privi di interesse storico (D) questi volumi possono essere recuperati nel progetto del corpo edilizio principale o negli annessi.

Non è consentita la realizzazione di nuovi balconi e ballatoi. Non è consentito l'ampliamento o la chiusura, con qualsiasi tipo di infisso, dei balconi, dei ballatoi e delle logge esistenti.

Bucature: finestre, persiane e porte esterne

Ad eccezione degli edifici privi di interesse storico (D) le finestre e le porte dovranno avere apertura a battente.

Gli infissi delle finestre dovranno essere in legno di colore naturale o bianco. L'oscuramento dovrà essere realizzato tramite pannelli o persiane in legno di colore verde o marrone. I portoni dovranno essere ugualmente in legno di colore verde o marrone. Le aperture di dimensione maggiore (magazzini, garages, etc..) dovranno essere sempre in legno, pieno o a graticcio, di colore naturale, verde o marrone.

Negli edifici di interesse storico (A,B,C) non è consentito apportare modifiche dimensionali alle finestre esistenti. E' concessa la realizzazione di nuove aperture purché abbiano le medesime forma e dimensione delle finestre presenti sui rispettivi fronti e rispettino gli allineamenti in senso verticale e orizzontale. Negli edifici di classe A questo intervento è limitato ai soli casi in cui è accertata la preesistenza della finestra che si intende aprire.

Sempre negli edifici di interesse storico, ad esclusione di quelli di classe A, è consentita la trasformazione di una sola finestra per ogni parete in porta-finestra ed esclusivamente al piano terreno, con una dimensione che conservi la larghezza e alla quota di intradosso della bucatura della finestra originaria ed in modo conforme alle altre finestre dell'edificio.

Se la larghezza delle finestre è superiore a 60 cm gli infissi dovranno essere a due ante.

Sono vietati gli interventi che comportino:

- realizzazione di nuove aperture con forme, materiali e dimensioni estranei alla tradizione;
- realizzazione di nuove aperture immediatamente al di sotto di punti di appoggio di elementi portanti di orizzontamenti (solai, balconi, coperture);
- cornici o piattabande realizzate con mattoni perfettamente verticali rispetto alla parete.
- posa in opera di infissi con forme, materiali e dimensioni estranei alla tradizione;
- sostituzione e realizzazione di serramenti o di sistemi di oscuramento in alluminio anodizzato od in materiali plastici e comunque realizzazione di sistemi di oscuramento estranei alla tradizione (avvolgibili, tapparelle, veneziane);
- realizzazione di doppi serramenti a filo esterno di facciata;
- realizzazione di vetrine o portoni di garages sul filo esterno di facciata;
- uso di vetri a specchio e riflettenti.

Coperture e Manti di copertura:

È prescritta la copertura a falde raccordate alla medesima linea di colmo.

sono vietati gli interventi che comportino:

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

Soltanto negli edifici di classe D è ammessa la realizzazione di terrazze su volumi aderenti al corpo principale e di questo più bassi di almeno un piano (vedi schemi delle addizioni nei volumi edilizi – allegato 2).

Il manto di copertura deve essere in coppi tradizionali. E' in ogni caso prescritta la realizzazione di dispositivi di protezione dalle scariche atmosferiche e di linee vita sul colmo dei tetti adottando le soluzioni a minor impatto visivo.

Non è ammesso l'uso di abbaini. I lucernai complanari al tetto sono consentiti solo negli edifici privi di interesse storico (D) in misura non superiore a due per falda e di superficie massima di 1,5 mq ciascuno.

Antenne, dispositivi tecnici, pannelli solari e fotovoltaici:

Non è consentita l'installazione dei panelli fotovoltaici o solari termici sulle coperture degli edifici principali. Questi possono trovare collocazione sui volumi accessori e sulle tettoie non aderenti agli edifici principali.

Le antenne dovranno essere collocate sul colmo utilizzando dispositivi di minore impatto visivo.

Non è ammessa l'installazione di parabole o altri dispositivi che determinino masse riflettenti sulla copertura degli edifici. Tali dispositivi, che comprendono anche i ventilatori degli impianti di condizionamento aria, dovranno essere collocati in modo da non risaltare sulle facciate degli edifici principali (su terrazze o sotto tettoie e pergolati) o entro appositi volumi tecnici di piccola dimensione (max 2 mq in prospetto) aderenti alla facciata al terreno e aventi h max 1,80 m e spessore max 40 cm.

Cornicioni, sporti, gronde, pluviali e comignoli:

sono vietati gli interventi che comportino:

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

Nei soli edifici privi di interesse storico (D) è ammesso l'uso dei canali di gronda in lamierino verniciato marrone.

Soglie, fasce di protezione delle murature sul terreno:

le soglie di finestre e porte, saranno in pietra naturale, arenaria o calcarea, di colore dal bianco avorio all'ocra chiaro. È ammessa la realizzazione di fasce di protezione della muratura a contatto col terreno, per un'altezza max di 80 cm. e con gli stessi materiali ammessi per le soglie, solo nel caso di edifici privi di interesse storico (D). la pavimentazione delle scale esterne sarà nel medesimo materiale delle soglie o in laterizio.

Parapetti:

i parapetti di scale, e terrazze dovranno essere realizzati in muratura piena o con trame di laterizio a pieni-vuoti.

Spazi e strutture ipogee:

E' ammessa la realizzazione di locali interrati sottostanti gli edifici di classe D ed accessibili pedonalmente dall'interno degli stessi.

E' ammessa anche la realizzazione di nuovi spazi interrati esterni agli edifici esistenti nell'area di pertinenza degli edifici di classe D e nell'ambito delle attività agricole di cui al successivo art.30, ad esclusione delle pertinenze degli edifici di classe A.

In ogni caso le nuove strutture ipogee esterne rispetto agli edifici esistenti dovranno avere un accesso carrabile di dimensioni non più grandi delle misure di 3.m in larghezza per 3m. in altezza e prima della presentazione della relativa pratica edilizia dovrà essere presentato un "progetto preliminare", ai sensi dell'art.5 delle presenti NTA, per l'ottenimento di una valutazione qualitativa – paesaggistica ed architettonica da parte della commissione locale per il paesaggio.

Art. 30 Costruzioni connesse alle attività agricole

Tutto il territorio agricolo all'interno del Piano particolareggiato è disciplinato ai sensi dell'art. 24 delle NTA del PRG come zona E3, in cui valgono le relative norme di tutela integrale.

Pertanto, ai sensi dell'art. 24, comma 2 delle NTA del PRG, non è consentita alcuna nuova costruzione, ma, al fine di garantire le attività agricole in atto, ai sensi della L.R. 13/90, è ammesso l'ampliamento delle costruzioni esistenti utilizzate come residenza agricola, delle attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola e delle serre, nel rispetto di tutti gli indici e prescrizioni di cui all'art.22 delle NTA del PRG e fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente. Tale possibilità di incremento non è ammessa per gli edifici classificati in classe A, mentre per tutti i restanti fabbricati rurali di particolare valore censiti dal PRG (classi B,C) prevalgono comunque le norme di cui agli artt. 28 e 29 delle NTA del PRG e alle relative schede di censimento.

Gli ampliamenti degli edifici esistenti – ove resi possibili dalle presenti norme - devono rispondere a tutti i requisiti di carattere formale stabiliti dalle norme del PP in termini generali e specificatamente per la classe di appartenenza.
Ogni altra costruzione ammessa dal presente PP per lo svolgimento dell'attività agricola deve rispettare i criteri, le modalità costruttive e i materiali prescritti per gli edifici rurali nel precedente articolo.
Al fine di preservare la specificità del tipo costruttivo originario, i fienili e gli ex fienili possono essere tamponati proponendo in prospetto materiali leggeri o a trama aperta desunti dalla tradizione costruttiva locale, come cannucciaie, tavolati in legno o muratura composta a trama di pieni e vuoti.

In ogni caso per l'intervento di ampliamento proposto, sia nel caso dell'abitazione agricola che delle infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola o delle serre, prima della presentazione della pratica edilizia è prevista la presentazione di un "progetto preliminare" , ai sensi dell'art.5 delle presenti NTA, per l'ottenimento di una valutazione qualitativa – paesaggistica ed architettonica da parte della commissione locale per il paesaggio.. Le modalità di modifica del volume edilizio originario, ove consentite, dovranno comunque conformarsi alle modalità definite dagli schemi tipologici riportati nell'allegato 2 - Grafici esemplificativi interventi di ampliamento.

Capo II - PERTINENZE

Art. 31 Caratteri generali

Nelle aree di pertinenza degli edifici sono vietati gli interventi che comportino:
- l'eliminazione e la modificazione sostanziale di aie e di slarghi in genere ubicati tra l'edificio principale e gli altri edifici o accessori colonici, così come tra gli edifici o accessori ed i coltivi;
- l'impiego di elementi e materiali per i quali non sia verificata la compatibilità (chimica, fisica e meccanica) con gli elementi e materiali originari e con l'ambiente;
- la riduzione delle superfici permeabili.

Per quanto concerne la vegetazione si rimanda a quanto prescritto dalle norme sull'assetto vegetazionale di cui al Capo II del Titolo III.

Art. 32 Manufatti di arredo a servizio all'edificio principale

Per le pertinenze edilizie, ferme restando le norme dettate dai regolamenti comunali, valgono le seguenti ulteriori limitazioni all'interno del PP:

Gazebo:
Tali manufatti, dovranno essere realizzati in legno o in ferro a sezione sottile, con struttura smontabile leggera di colore grigio/ferro, bianco o legno naturale, e devono attenersi alle seguenti prescrizioni:
- H. max esterna misurata nel punto di massima altezza della struttura = m 2,40;

- Superficie coperta max = mq 12,00. E' ammessa la sporgenza massima di 20 cm per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta consentita;
- quantità max = 1 per ogni unità immobiliare;

La struttura non può essere tamponata, mentre può essere coperta con materiali di facile smontaggio adeguati al contesto, come tavolato di legno, cannucciaia, teli bianchi o in tonalità chiare delle terre ….
La struttura può inoltre essere coperta con pannelli solari, sia per impianti termici che fotovoltaici, disposti in aderenza ai montanti di copertura (modo retrofit), o integrati in essi (modo strutturale).

Serra da giardino:
Le piccole serre di ferro e vetro sono considerate dal PP come particolari forme di gazebo funzionali alla coltivazione di essenze vegetazionali sensibili al freddo. Possono essere posizionate in terra o a ridosso di muri. Dovranno avere copertura a falda e pareti in vetro con strutture di color grigio/ferro, bianco o legno naturale e dovranno rispettare le seguenti dimensioni massime:
- superficie coperta max= 8 mq;
- altezza max esterna al colmo = m 2,00;
- quantità max = 1 o più per ogni unità immobiliare fino al raggiungimento della superficie coperta massima

L'installazione di tali manufatti dovrà avvenire preferibilmente nel retro degli edifici o all'esterno dell'aia, ove presente.

Ripostglio per ricovero attrezzi da giardino:
Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
- struttura leggera in legno rimovibile di colore legno naturale, bianco o tonalità delle terre;
- superficie coperta massima pari a 6,00 mq;
- altezza massima misurata al colmo non superiore a m 2,40;
- quantità max = 2 per ogni unità immobiliare
- installazione su suolo non aderente ad altre costruzioni, preferibilmente nel retro degli edifici o comune in posizione scarsamente visibile dalla strada e dagli spazi aperti di transito all'interno della pertinenza.

Pergolato:
I manufatti denominati "pergolato", posizionati esclusivamente a livello del terreno in posizione isolata o posti in aderenza a pareti dell'edificio principale, devono essere realizzati in legno mediante struttura smontabile leggera e devono attenersi alle seguenti prescrizioni:
- h. max esterna misurata nel punto di massima altezza della struttura = m 2,60 salvo maggiore altezza strettamente necessaria per garantire il mantenimento delle aperture esistenti sulle pareti a cui viene addossato il manufatto;
- superficie coperta max = mq 12,00. E' ammessa la sporgenza massima di 20 cm per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta consentita;
- quantità max = 1 per ogni unità immobiliare;
- la struttura non può essere tamponata e coperta, offrendosi come sostegno soltanto per vegetazione rampicante o teli opachi in tinta unita di colore bianco o nella gamma delle terre delle terre dall'avorio all'ocra chiaro, con funzione estetica e di ombreggiamento.
- al fine di favorire la produzione di energia pulita, la struttura può essere coperta con pannelli solari, sia per impianti termici che fotovoltaici, disposti in modo da non costituire una superficie coperta continua ma lasciando un giunto aperto tra pannello e pannello. Questa opportunità è tuttavia esclusa nella pertinenza di edifici di classe A e B.

Limitazioni per gli edifici di classe A e B :
Ogni intervento di realizzazione di arredi, come descritti al presente articolo, che interessi la pertinenza di edifici classificati di classe A e B e soggetto alla presentazione di un "progetto preliminare", ai sensi dell'art.5 delle presenti NTA, per l'ottenimento di una valutazione qualitativa-paesaggistica ed

architettonica da parte della commissione locale per il paesaggio. Il parere favorevole della commissione costituisce autorizzazione all'esecuzione dell'intervento. In caso contrario non è possibile effettuare l'intervento.

Art. 33 Tende, ombrelloni e altre coperture temporanee e mobili

Ombrelloni e tendaggi:
E' consentito l'utilizzo di ombrelloni con struttura in legno o in metallo verniciato, con palo centrale o laterale, disposti singolarmente o in serie. E' consentito anche l'uso di tende a gazebo smontabili di dimensioni massime 3 x 3 m altezza non superiore ai 2,40 al colmo. Il telo di copertura dovrà essere in ogni caso opaco in tinta unita di colore bianco o nella gamma delle terre delle terre dall'avorio all'ocra chiaro.
Analoga gamma di colorazione vale per le eventuali tende parasole a protezione di porte o finestre, la cui conformazione deve essere improntata alla massima semplicità, del tipo con telo retraibile (a telo teso o pantalera).

Tettoie a sbalzo:
E' consentita la realizzazione di tettoie a sbalzo per la sola protezione degli ingressi agli edifici, realizzate con struttura in legno o ferro, e aventi dimensione massima in pianta di 2m. di larghezza x 1 m di profondità.
L'altezza al colmo della tettoia non può superare i 2,60 m. Il manto di copertura deve essere in legno o in pianelle e ricoperto da vegetazione rampicante (tradizionalmente utilizzata la vite, ma sono ammesse altre specie come il glicine, il gelsomino, la bouganvillea, il caprifoglio).

Teli per usi agricoli, teli frangisole:
Nell'uso di teli per la protezione di prodotti (fimo, legname o altro), manufatti tecnici o per l'ombreggiamento delle coltura, su campo o in serra, dovranno essere utilizzati teli di colore verde scuro o color terra chiaro, evitando in ogni casi colori di forte impatto (azzurro, blu, rosso, etc…).

Art. 34 manufatti per attività ricreative: piscine e campi da gioco

Piscine, campi da gioco:
Non è ammessa, all'interno del PP, la realizzazione di piscine o campi da gioco all'aperto. Una deroga può essere concessa alle strutture agrituristiche, ricettive e alle country houses, previa presentazione di un progetto preliminare da sottoporre al vaglio della commissione locale per il paesaggio. In ogni caso la piscina dovrà essere realizzata con i criteri delle bio-piscine, alimentate con acqua in uscita da processi naturali di fitodepurazione e quindi prive di trattamenti chimici, e dovrà avere dimensioni non superiori ai 50 mq di superficie. I campi da gioco non dovranno superare complessivamente i 200 mq. Per ogni struttura è ammessa una piscina ed un'area per campi da gioco con superficie esclusivamente in erba.

Movimenti terra:
All'interno delle aree di pertinenza degli edifici i movimenti terra devono essere limitati all'adeguamento funzionale agli accessi o alla corretta regimazione delle acque superficiale e non devono comunque superare lo scostamento di un metro dal piano campagna preesistente.
In caso di pendenze del terreno superiori al 30% e nell'impossibilità di raccordare il terreno con pendenze naturali è consentito realizzare opere di contenimento del terreno per un'altezza fino a 1,5m ed utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica (palificate) disposte con un angolo di 30 gradi.
Gli eventuali terrazzamenti derivati da forme di coltivazione su terreni acclivi, la cui presenza è storicamente documentata, dovranno essere conservati e mantenuti.

Art. 35 Pavimentazioni e strade di accesso

Le pavimentazioni interne all'area di pertinenza devono garantire la permeabilità alla pioggia.
Le strade di accesso e i percorsi interni dovranno essere in terra battuta o realizzati in materiale calcareo stabilizzato. Sono ammesse le pavimentazioni ecologiche drenanti (additivazione terre o stabilizzato con resine che agiscono da aggreganti cementizi).
E' ammesso l'uso del laterizio (mattoni rettangolari o quadrati) per la pavimentazione dell'aia posta all'interno dell'area delimitata dai corpi edilizi, purché senza platea di fondazione in cls.
E' ammessa anche la pavimentazione del marciapiede all'intorno degli edifici, per una larghezza massima di 2 m., in laterizio o blocchetti di arenaria, anche su fondazione in cls con rete metallica.
Negli edifici privi di interesse storico (D) oltre ai suddetti materiali possono essere usati per i marciapiedi gli autobloccanti in cls, la pietra e il gres, purché di colori e disegno simili alla pietra arenaria, al calcare chiaro o al laterizio chiaro.

Art. 36 Recinzioni, staccionate, cancelli

Recinzioni:
Per "recinzione" si intende un dispositivo infisso nel terreno atto ad impedire il passaggio di persone ed animali all'interno della proprietà
Negli edifici classificati come di interesse storico (A, B ,C) e in quelli identificati come di tipo "R - rurale" non è ammessa la realizzazione di recinzioni se non per brevi tratti rettilinei mediante siepi naturali. Negli edifici privi di interesse storico (D) non di tipo "R – rurale" è ammessa soltanto la realizzazione di reti metalliche occultate da siepi composte da essenze autoctone. E' comunque vietata la realizzazione di cordoli fuori terra per un'altezza superiore a 20 cm. anche in caso di intervento su recinzioni esistenti.

Staccionate:
Per "staccionata" di intende un dispositivo infisso nel terreno atto a segnalare un'area e definire un limite o una protezione, senza impedire il passaggio alle persone ed agli animali di piccola taglia ma utili anche a contenere gli animali domestici di taglia maggiore (equini, bovini, ovini, etc…) entro aree dedicate.
Le staccionate dovranno essere realizzate da pali infissi in legno di diametro non superiore ai 12 cm. e altezza dal terreno max pari a 1,20 m. I pali in legno possono essere collegati da correnti realizzati con pali di legno, corde, o fili metallici purché questi risultino ben visibili e non tensionati. Non è ammesso l'uso di fili metallici sottoposti a corrente elettrica anche se a bassa intensità.

Cancelli:
I dispositivi per la chiusura degli accessi possono essere realizzati mediante barra orizzontale in legno o ferro tubolare, ovvero con cancello - a battenti o a scorrimento laterale - con struttura in legno e tamponatura a graticcio avente percentuale pieno su vuoto < 50%. L'altezza massima non potrà superare i 1,80 m. mentre ai lati è consentita la realizzazione due colonne in muratura per il sostegno del cancello.

Permeabilità della pertinenza alla percorrenza lungo i sentieri:
Negli edifici la cui pertinenza presenti caratteristiche di tipo "R – rurale" deve essere consentita la possibilità di libero accesso e transito lungo i sentieri, esistenti o di progetto, che attraversano la pertinenza stessa.

Art. 37 Cartellonistica - Insegne

Le insegne ed i cartelloni pubblicitari sono consentiti solo alle aziende ed alle attività economiche presenti nell'area.
Non sono consentite insegne luminose e si dovrà inoltre prediligere l'ubicazione meno visibile dai punti visuali indicati come strategici dal presente Piano e comunque dal centro storico.
Non sono consentiti cartelli di dimensioni superiori a 1 x 1,50 m ed insegne superiori a 0,30 x 1,20 m.

Art. 38 Illuminazione

È ammessa la sola illuminazione con il fascio di luce rivolto verso il basso, ad altezza non superiore ai 3 m. se applicata sulla facciata dell'edificio o appesa su filo e non superiore a 1,80 m se su palo. L'intensità e la fisionomia della luce dovrà essere commisurata a quella minima per lo svolgimento della necessità funzionale e la tonalità dovrà essere di tipo bianco caldo.
Per i percorsi sono prescritte luci-guida radenti alla pavimentazione, i segnapassi, o luci su picchetto non più alte di 60 cm.
I fasci di luce generati non devono in ogni caso essere diretti verso strade e percorsi pubblici o comunque recare disturbo a chi le percorre.

TITOLO VI – MODALITA' ATTUATIVE TRAMITE PIANO RECUPERO O PROGRAMMA INTEGRATO

Capo I – CONTENUTI E FINALITA' DEL MASTERPLAN

Art. 39 Il Masterplan

Nella Tav. 16 - Tavola di Progetto - Masterplan degli interventi di riqualificazione del paesaggio, sono delineati gli interventi di trasformazione e ricostruzione del paesaggio in modo da configurare un "paesaggio leopardiano" inteso sia come riproposizione di forme e assetti della tradizione rurale che come laboratorio attivo ed innovativo per l'affermazione di nuove modalità di conduzione agraria, più rispettose dell'ambiente e non inquinanti, ed a ristabilire un legame città-campagna fondato su nuove forme di commercializzazione dei prodotti agricoli (filiera km 0) ed alla fruizione ricreativa e turistica dei percorsi, a piedi e in bici.
Il Masterplan ripropone alcuni degli interventi già definiti nella Tav.15 - Tavola di progetto - interventi ad attuazione diretta, che hanno valenza "strutturante" nella definizione del nuovo assetto di paesaggio accanto ad interventi che si riferiscono alle forme di conduzione agraria o all'incremento della rete ecologica locale – e come tali non governabili con la tradizionale disciplina urbanistica - la cui attuazione programmata e concreta rimanda ad intese pubblico-privato, legate possibilmente a canali di finanziamento pubblico.
In altri termini il Masterplan contiene tutti gli interventi che possono entrare a far parte di intese pubblico-privato ed attuabili in forma indiretta attraverso piani di assetto e/o piani di recupero

Gli interventi inseriti nel Masterplan riguardano:

- La ricostruzione della rete dei percorsi e dei sentieri pedonali e/o ciclabili, di matrice storica o utili a raccordare le percorrenze esistenti
- L'individuazione delle aree in cui realizzare spazi attrezzati per la sosta, delle visuali dalle strade principali, dei punti panoramici
- Gli edifici, selezionati tra quelli non utilizzati di interesse storico-testimoniale e di tipo R - rurale, che possono entrare a far parte prioritariamente di accordi e finanziamenti per un uso a fini turistici e culturali legato al tema del paesaggio leopardiano.
- I beni e le aree da salvaguardare e recuperare per la loro valenza storica
- Gli edifici e le aree che determinano impatto negativo sul paesaggio, da assoggettare ad interventi di mitigazione o bonifica
- Gli interventi indicati nel progetto della Rete Ecologica Locale (REL) per l'incremento della connettività ecologica e della biodiversità
- Gli interventi volti ad un uso del suolo più adeguato alle condizioni di dissesto idrogeologico e quelli utili alla corretta gestione dei corsi d'acqua superficiali, sia quelli appartenenti al reticolo naturale che quelli legati alla coltivazione agraria sui versanti.
- Gli interventi di riassetto dei margini stradali, delle fasce di terreno a ridosso dei corsi d'acqua, delle scarpate e dei versanti coltivati in attuazione del regolamento di polizia rurale comunale.

Accanto a questi interventi che trovano riferimento grafico nella tav.16, altri interventi possono entrare a far parte degli accordi pubblico-privato:

- i programmi per l'occultamento visivo delle reti tecnologiche e il miglioramento degli scarichi idrici e fognari che confluiscono del reticolo idrografico naturale
- gli interventi di ricostruzione di elementi caratteristici del paesaggio rurale storico con valenza culturale e turistica, come i pagliai, le aie impermeabilizzate con miscele naturali per la battitura del grano, le recinzioni di cannucciaia o con essenze naturali (spina christi, tamerici,..), i pozzi in muratura, colombai, stazzi, costruzioni semplici in terra cruda, fienili in legno, ecc..
- gli interventi specialistici rivolti alla riqualificazione naturalistica delle formazioni boschive e delle macchie presenti nell'area del PP.

Capo II – MODALITA' ATTUATIVE DEL MASTEPLAN

Art 40 Piano di recupero e programma integrato di intervento con intese pubblico-privato

Gli interventi individuati dal masterplan possono essere attuati, in forma indiretta, attraverso Piani di recupero di iniziativa pubblica o privata e le forme di intesa pubblico-privato.

Il piano di recupero, ai sensi della L. 457/78e della L.R. 34/92, può riguardare una qualsiasi porzione di area all'interno del Piano Particolareggiato, comprendente o meno manufatti edilizi, per la quale un soggetto pubblico o privato può proporre la definizione di interventi individuati all'interno del Masterplan dai quali deve emergere altresì la ricaduta di interesse pubblico in termini di accessibilità (percorsi pubblicamente fruibili da realizzare nell'ambito del PdR), sistemazione e messa a disposizione di aree di servizio, recupero di manufatti di interesse storico, riproposizione di elementi caratteristici del paesaggio rurale storico, etc..
In riferimento alla L.457/78 l'intero ambito del Piano Particolareggiato "colle dell'infinito" è considerata Zona di recupero.

Piani di recupero già previsti dal PP colle dell'infinito:

1. zona FV1 del vigente PRG sottostante viale dei Passionisti
2. zona Zr relativa alla country house "Raggio Verde" (il Piano di recupero è esteso all'intera proprietà anche aldi fuori della zona Zr per la parte degli interventi di riqualificazione del paesaggio concordati con la P.A.)
3. zona Zr in prossimità dell'incrocio tra via Cerfoglio e la SP.77 (il Piano di recupero può essere esteso all'intera area individuata nella tav.16 , d'intesa con la P.A. per un intervento complessivo di riqualificazione paesaggistica)

Gli indici e le condizioni attuative dei suddetti Piani di Recupero sono esposti all'art. 22 delle presenti NTA

- Il Piano di Recupero n.11, individuato nella tavola di zonizzazione del vigente PRG di Recanati, è confermato dal Piano Particolareggiato. La finalità del PdR è quella di verificare che il progetto di riuso del complesso edilizio garantisca il mantenimento della sagoma e delle caratteristiche costruttive degli edifici ma dovrà anche prevedere la definizione di un'intesa pubblico-privato per il libero accesso pubblico alla strada di ingresso al complesso edilizio in modo da rendere possibile l'innesto sul sentiero esistente che raggiunge il bosco di proprietà comunale sottostante il Colle dell'infinito.

Il programma integrato di intervento, ai sensi dell'art.16 della L. 17 febbraio 1992, n. 179, è caratterizzato dalla presenza di una pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più' operatori e risorse finanziarie pubblici e privati.
Il programma integrato deve rispettare i contenuti normativi del Piano Particolareggiato "Colle dell'infinito" e deve mirare esclusivamente all'attuazione dei contenuti e degli obiettivi del Masterplan ed agli interventi definiti al precedente articolo.

Procedimento per gli accordi tra soggetti pubblici e privati

Le proposte di accordo:

- devono essere compatibili con la disciplina del Piano Paesaggistico "Colle dell'Infinito"., senza pregiudizio dei diritti di terzi;
- non possono proporre modifiche ad ambiti che potrebbero costituire varianti al PP salvo che non venga preventivamente avviata la relativa procedura di variante da parte dell'Amministrazione pubblica;
- devono riguardare i contenuti della pianificazione prevista dal PP ed in particolare dal Masterplan;

- devono far riferimento ad un'estensione territoriale adeguata ad una corretta progettazione urbanistica da valutarsi in rapporto ai contenuti della proposta avanzata;
- devono prevedere cessioni di aree al patrimonio pubblico (in proprietà o in uso) e/o realizzazione di interventi di interesse pubblico;
- le opere di interesse pubblico da realizzare vanno individuate di concerto con il Comune e devono ricadere esclusivamente all'interno del PP e per le finalità individuate da PP stesso.

Il processo per giungere all'accordo è così determinato:
I privati proprietari propongono al Comune, o viceversa, una proposta di accordo che costituisce avvio al processo di concertazione con l'Amministrazione Comunale e obbligatoriamente deve contenere la seguente documentazione:
- Una dichiarazione che la proposta è conforme al PP con particolare riferimento al complesso rapporto tra interessi così detti differenziati (culturale, storico, paesaggistico, ambientale, ecc.) e l'interesse urbanistico;
- Una elaborazione tecnico-urbanistica di massima contenente i seguenti elementi:

a. Rilievo topografico di dettaglio dell'intera area oggetto di intervento;
b. Planimetria PP (tav.16) con individuazione dell'area di intervento;
c. Ortofoto, base CTR ed estratto catastale della zona di intervento
d. Individuazione (completa delle generalità) di tutti i soggetti proprietari (con specificazione catastale delle proprietà) con propria dichiarazione di disponibilità all'accordo; qualora non vi sia l'unanimità dei proprietari, i soggetti proponenti dovranno esplicitarla e motivarla, proponendo una soluzione alternativa (stralcio funzionale e/o comparto obbligatorio a maggioranza);
e. Relazione tecnico-illustrativa della proposta di intervento, con definizione della consistenza fisica e funzionale, accompagnata da idonei elaborati cartografici e fotografici e con delimitazione delle aree da destinare all'intervento privato e delle aree da cedere e/o da destinare ad interventi di interesse pubblico; qualora all'interno delle aree di intervento non fossero previsti altri interventi pubblici oltre alle opere di urbanizzazione, i soggetti proponenti devono dichiarare la propria disponibilità a realizzare le opere in perequazione;
f. Descrizione dell'assetto della parte che si propone di destinare ad intervento privato al fine di evidenziare i rapporti tra l'intervento e la viabilità esistente, tra intervento ed aree circostanti, fornendo la rappresentazione grafica e numerica della ricaduta di interesse pubblico della progettazione (percorsi, aree attrezzate, verde, mitigazioni, cessioni di aree in proprietà o usufrutto, opere, interventi privati di interesse sociale o culturale, ecc.);

- la proposta deve altresì contenere gli elementi necessari a poter procedere ad una verifica in termini di raffronto anche monetario fra vantaggi pubblici e privati da essa attivabili;
- la proposta deve precisare i tempi di realizzazione degli interventi e deve contenere precise e fattive garanzie sulla effettiva realizzazione dell'intero intervento; a tal proposito dovrà esplicitare la disponibilità del privato a presentare idonea fideiussione su richiesta dell'Amministrazione Comunale;

Il procedimento amministrativo :
- la proposta è istruita dal Servizio "Programmazione del territorio" del Comune di Recanati previa acquisizione dei pareri di competenza di altri Servizi o Enti, anche mediante apposite conferenze di servizi, valutandone la ricaduta sul territorio;
- il Servizio "Programmazione del territorio" quantifica dimensionalmente la conseguente perequazione secondo i criteri prestabiliti;
- il Servizio "Programmazione del territorio" sottopone la proposta alla valutazione della Giunta Comunale nei tempi necessari, la quale altresì, stabilisce quali opere pubbliche devono essere realizzate come perequazione;
- l'Amministrazione Comunale comunica al soggetto proponente le valutazioni effettuate e le potenziali opere pubbliche individuate, al fine di addivenire alla sottoscrizione dell'accordo;

- a seguito dell'accettazione scritta da parte del proponente, corredata da idonea garanzia sull'attuazione dell'intervento, la Giunta Comunale sottoporrà la proposta, comprensiva della Convezione urbanistica, al Consiglio Comunale per la sua approvazione;
- gli adempimenti successivi all'approvazione definitiva dell'accordo sono demandati al Responsabile del Procedimento.

Art. 41 Accordi agroambientali d'area

La componente di interesse privato nell'intesa pubblico-privato può essere riferita ad azioni specifiche ovvero all'ottenimento di finanziamenti per i quali è necessaria o utile la compartecipazione pubblica.
In questo caso l'intesa quindi nasce attorno alla partecipazione ai bandi per la richiesta di finanziamento europeo di tipo diretto (ad esempio programmi LIFE, Urban, Orizon, e simili) o indiretto, a regia regionale (POR-FESR, PSR, etc…).
In questo quadro particolare rilevanza assume l'accordo pubblico-privato per la partecipazione ai bandi del Piano di Sviluppo Rurale (PSR) che prevedono la stipula di "accordi agroambientali d'area".
L'amministrazione del Comune di Recanati promuove quindi l'ambito del PP Colle dell'infinito come sito di definizione di accordi agroambientali d'area che possono riferirsi anche a parti dell'ambito del PP e/o ad aree rurali esterne ad esso per le finalità proprie dei bandi del PSR le cui finalità siano riconosciute convergenti con quelle espresse dal PP "Colle dell'infinito".
La funzione di guida e coordinamento esercitata dal Comune di Recanati all'interno degli accordi agroambientali così costruiti, determina un valore per il privato che otterrà i finanziamenti per la propria attività a cui deve corrispondere, all'interno dell'accordo pubblico-privato una ricaduta pubblica perequativamente stabilita in una percentuale del valore economico del finanziamento, tradotta in opere di interesse pubblico scelte dall'Amministrazione Comunale tra quelle previste dal Masterplan e dagli interventi di cui agli artt. 9 e 11 .

Le presenti norme stabiliscono che tale percentuale, in caso di accordi agroambientali d'area, dovrà essere pari al 20% del valore del finanziamento assicurato al privato attraverso l'approvazione dell'accordo agroambientale stesso. L'intesa pubblico-privato dovrà altresì stabilire le modalità di cessione del valore dal privato alla P.A. che possono avvenire tramite risarcimento di interventi di iniziativa delle P.A. ovvero tramite interventi eseguiti direttamente dal privato su computo tecnico-economico, supervisione e verifica a cura della P.A.

TITOLO VII – DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Capo I – DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 42 Validità degli Atti autorizzativi

Gli eventuali atti abilitativi in materia edilizia rilasciati prima dell'approvazione del PP, ove non siano stati già iniziati i lavori, ai sensi dell'art.15 - comma 4 - del Dpr 380/2001 (TU edilizia), rimangono in vigore solo se completamente conformi alle norme del PP. In caso contrario tali atti decadono e potranno essere sostituiti mediante nuovi atti abilitativi su progetto conforme alle norme del PP.

Art.43 Piani attuativi vigenti

I piani attuatuvi vigenti e/o regolarmente approvati e convenzionati prima dell'entrata in vigore del PP, rimangono a tutti gli effetti in vigore, ugualmente se non rispondenti allo stesso, per il tempo previsto per la loro validità ed efficacia.

Decorso il termine di validità stabilito per l'esecuzione dei piani attuativi questi diventano inefficaci per la parte in cui non abbiano avuto attuazione.
Il termine di validità, salvo diverse scadenze determinate nella convenzione, è di 10 anni
Le indicazioni del PP riportate negli elaborati grafici relativamente alle zone da assoggettare o già assoggettate a pianificazione attuativa hanno carattere prescrittivo.

Art.44 Misure di salvaguardia

A partire dall'adozione del PP e fino alla sua approvazione, per qualsiasi intervento o attività in contrasto con il PP stesso di applicano le misure di salvaguardia di cui alle Leggi 1902/1952 e n.517/1966 e s.m.i.